

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-68 VE „Alte Gärtnerei“

**für das Gelände zwischen den südlichen Grenzen der Grundstücke
Bohnsdorfer Weg 97, Rosestraße 78A (teilweise) und 76, Rosestraße
Kleeblattstraße, Knospengrund und Bohnsdorfer Weg**

im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG	7
I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	7
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	7
2.	Beschreibung des Plangebietes	8
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	8
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	9
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	9
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur.....	10
2.7	Soziale Infrastruktur	10
2.8	Denkmalschutz	11
2.9	Geologie/Altlasten	11
3.	Planerische Ausgangssituation	12
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	12
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	14
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne.....	15
3.4	Stadtentwicklungsplanung.....	17
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	20
3.6	Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks.....	22
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	23
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	24
II.	Umweltbericht	25
1.	Einleitung.....	25
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	25
1.1.1	Intention des Planes	26
1.1.2	Angaben zum Plangebiet	26
1.1.3	Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	27
1.1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	29
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	30
1.2.1	Gesetze und Verordnungen.....	30
1.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne.....	39
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	45
2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik.....	45
2.1.1	Untersuchungsgegenstand	45
2.1.2	Untersuchungsraum	47
2.1.3	Methodik.....	47

2.2	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	47
2.2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	48
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	49
2.2.3	Schutzgut Boden.....	55
2.2.4	Schutzgut Wasser.....	57
2.2.5	Schutzgut Klima/Luft (Luftschadstoffe)	57
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild.....	58
2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	59
2.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	59
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	59
2.4.1	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	60
2.4.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	61
2.4.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	65
2.4.4	Schutzgut Boden.....	68
2.4.5	Schutzgut Wasser.....	69
2.4.6	Schutzgut Klima/Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	70
2.4.7	Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	70
2.4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	71
2.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	71
2.4.10	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	72
2.4.11	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	72
2.4.12	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber dem Klimawandel	72
2.4.13	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	73
2.4.14	Erheblichkeit der Auswirkungen.....	73
2.5	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.....	73
2.5.1	Eingriffsbewertung und -bilanzierung	73
3.	Zusätzliche Angaben.....	99
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	99
3.2	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	99

3.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)	100
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	101
III.	Planinhalt und Abwägung	103
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	103
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	104
3.	Begründung der Festsetzungen	104
3.1	Art der baulichen Nutzung	104
3.1.1	Flächen „Wohnen“ (unterteilt in sechs Flächen A-F)	104
3.2	Maß der baulichen Nutzung	106
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	107
3.4	Öffentliche Verkehrsfläche	109
3.5	Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm	110
3.6	Grünordnerische Festsetzung	112
3.7	Dachbegrünung	116
3.8	Geh- und Leitungsrecht auf den privaten Grün- und Verkehrsflächen	117
3.9	Vorhaben- und Erschließungsplan	118
3.10	Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)	118
4.	Flächenbilanz (gerundete Werte)	120
5.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	120
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	127
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	127
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	127
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	128
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung	129
5.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	129
V.	Verfahren	131
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	131
2.	Aufstellung des Bebauungsplanes	132
3.	Umstellung des Bebauungsplanes in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB	132
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	132
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	140
6.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	163
7.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	204
8.	Beteiligung der Öffentlichkeit	2044
9.	Erklärung der Planreife für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE	2044
10.	Festsetzung	205
B.	Rechtsgrundlagen	2066
C.	Anlage	2077
1.	Textliche Festsetzungen	2078
2.	Empfohlene Pflanzliste (Stand 4. Oktober 2022)	20712

3. Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (siehe separates Dokument)
4. Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe separates Dokument).....

A. BEGRÜNDUNG**I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN****1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass der Planaufstellung ist die Realisierung eines Wohnbauprojekts auf dem Gelände zwischen den Grundstücken Bohnsdorfer Weg 97, Rosestraße 78 A (teilweise) und 76, südwestlich der Rosestraße, Kleeblattstraße, nördlich des Knospengrunds sowie Bohnsdorfer Weg im Bezirk Treptow-Köpenick zur Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin.

Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem o. g. Gelände der ehemaligen Gärtnerei am Bohnsdorfer Weg hatte bereits das Bezirksamt am 19. Februar 2019 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 9-68 beschlossen. Mit Schreiben vom 29. April 2020 hat die Vorhabenträgerin, die degewo AG, die Umstellung des aufgestellten Bebauungsplans 9-68 in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE beantragt. Die Vorhabenträgerin ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

Die Vorhabenträgerin, die degewo AG, beabsichtigt im Einvernehmen mit dem Bezirk Treptow-Köpenick, 29 Gebäude für eine überwiegende Wohnnutzung mit drei (einschließlich eines zurückgesetzten obersten Geschosses) bis vier Geschossen, in einem Fall mit sechs Geschossen zu errichten, die gemäß Berechnungstool des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung auf Grundlage von ca. 41.510 m² Geschossfläche Wohnen, davon mindestens 12.453 m² mietpreis- und belegungsgebunden etwa 462 Mietwohnungen umfassen. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits genehmigten und in Bau befindlichen drei Gebäude der Unterkunft für Geflüchtete (MUF) mit einer Geschossfläche von 5.800 m² sollen sich städtebaulich in das künftige Wohnquartier einfügen. In untergeordnetem Maße sollen Gemeinschaftsräume für die BewohnerInnen und gewerblichen bzw. medizinischen Zwecken dienende Flächen mit zusammen maximal 600 m² Geschossfläche für unterschiedlichste quartiersergänzende Angebote realisiert werden. Nicht nur, um den durch das Bauvorhaben resultierenden Bedarf zu decken, soll eine Kindertagesstätte mit einer Geschossfläche von bis zu 1.320 m² einschließlich der dazugehörigen Freiflächen errichtet werden, die über bis zu 100 Plätze verfügen soll. Ferner soll die im Flächennutzungsplan Berlin dargestellte übergeordnete Grünfläche als für das Wohngebiet prägende Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Die Planerforderlichkeit ergibt sich aus der stetigen Verknappung des städtischen Wohnraums durch steigende Bevölkerungszahlen in Berlin und der daraus resultierenden Notwendigkeit, die für die geplante Nutzung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Auf einer Teilfläche des ehemaligen Gärtnereigrundstücks wurde 2019 unter Anwendung des § 246 Abs. 9 BauGB eine unbefristete Baugenehmigung für die Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete (MUF) in drei Gebäuden erteilt. Die Realisierung des Wohnbauprojekts im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE am vorgesehenen Standort ist nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig, da sich das Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich befindet.

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. Das Vorhaben hat einerseits Auswirkungen auf die überbezirkliche Verkehrsplanung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB. Andererseits ist das Wohnungsbauvorhaben mit etwa 462 Wohnungen in seiner Eigenart und seinem Umfang (Anzahl der geplanten Wohnungen) von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB). Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden.

Das Planverfahren wird gemäß § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 1 AGBauGB durchgeführt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das ca. 6,1 ha große Plangebiet („Alte Gärtnerei“) liegt im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Altglienicke.

Im Nordwesten wird das Plangebiet von einem ca. 130 m langen, ca. 20 m breiten Streifen eines öffentlichen Spielplatzes, im Norden durch einige Grundstücke mit Einfamilienhäusern begrenzt. Direkt anschließend liegt eine ca. 3,1 ha große Grünfläche „Sachsenberg“, die in Teilen als Parkanlage ausgewiesen ist und sich nach Nordosten bis zur Eisenbahnstrecke des Berliner Außenrings (kleinste Entfernung zum Plangebiet ca. 100 m) erstreckt.

Nordöstlich grenzen jenseits der Rosestraße die Sportflächen der Grundschule „Schule am Altglienicker Wasserturm“ an das Plangebiet.

An die Ostseite des Plangebietes grenzt eine Einfamilienhaussiedlung entlang der Kleeblattstraße, an die Südseite entlang des Knospengrundes eine Reihenhaussiedlung und am Bohnsdorfer Weg sechs Gebäude mit Geschosswohnungsbau an.

Südlich der Reihenhaussiedlung liegt in etwa 350 m Entfernung zum Plangebiet die Anschlussstelle „Dreieck Treptow“ der Autobahn BAB 117 mit der Bundesstraße 96a. Letztere verläuft hier parallel mit der S-Bahnstrecke von Nordosten nach Südwesten. Die Anschlussmöglichkeiten des Stadtteils an die Bundesstraße bzw. die Autobahn befinden sich mit der Straße Am Seegraben auf Höhe Grünbergallee bzw. Paradiesstraße im Ortsteil Bohnsdorf und in rund 2 km Streckenentfernung.

An die westliche Seite des Plangebietes, entlang der Straße Bohnsdorfer Weg, grenzt eine weitere Einfamilienhaussiedlung. Ferner, etwa 130 m westlich des Planungsgebietes, liegt eine Neubausiedlung mit zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern.

Im Südwesten, ca. 160 m von der Plansiedlung entfernt, liegt der etwa 5,9 ha große Colonia-park, in 450 m Entfernung beginnt der Grünzug Falkenberg.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Bohnsdorfer Weg 97 (öffentlicher Spielplatz), Rosestraße 78A (teilweise) und 76 begrenzt. Nordöstlich des Plangebietes verlaufen die öffentlich gewidmete Rosenstraße sowie im Osten die öffentlich gewidmete Kleeblattstraße. Im Süden und Westen begrenzen die Privatstraße Knospengrund und der öffentlich gewidmete Bohnsdorfer Weg das Plangebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Bohnsdorfer Weg 99/119, die aus den Flurstücken 44/12, 44/13, 44/14, 3939, 3940, 3941, 3942, 3943, 3944 und 3945 der Gemarkung Glienicke Flur 4 bestehen.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der degewo AG.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Auf der gesamten Ostseite des Plangebietes parallel der Kleeblattstraße befinden sich zwei eingeschossige Werkstatt Häuser und zwei eingeschossige Häuserzeilen des ehemaligen Gärtnereibetriebes (ca. 1900 m² Grundfläche). Auf der Westseite dieser Gebäude befindet sich ein Straßenstreifen, bestehend aus Betonplatten, hin zur Ostzufahrt des Plangebietes (Höhe Kleeblattstraße Hausnummer 13). An die Ostzufahrt schließt sich ein Weg bis zur Westgrenze des Plangebietes an. In der Mitte des Plangebietes liegen zudem zwei weitere zweigeschossige Werkstattgebäude (ca. 1300 m² Grundfläche) sowie die Reste großflächiger Gewächshäuser.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt bisher kein verbindlicher Bauleitplan vor. Da das Plangebiet als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt wird, ist die Entwicklung eines Wohnquartiers bis zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE nicht möglich. Auf Grundlage von § 246 BauGB, dessen Frist auf Anwendung zum 31. Dezember 2019 zwischenzeitlich ausgelaufen war und in 2021 und 2022 teilweise verlängert wurde, kann lediglich die innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken des Bohnsdorfer Wegs 99, 101 und 103 geplante Modulare Unterkunft für 303 Geflüchtete (MUF) realisiert werden. Die entsprechenden Baumaßnahmen werden aktuell durchgeführt.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Rosestraße nach Altglienicke mit Zufahrt zur B 96a über Berlin-Grünau und über die Straße Bohnsdorfer Weg / Wededornstraße zur Autobahn A 113 erschlossen. Über die ca. 100 m entfernte Haltestelle der Buslinie 160 ist das Plangebiet auch an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Ca. 900 m vom Plangebiet entfernt, ist der S-Bahnhof Altglienicke sowohl fußläufig als auch mit dem Bus in wenigen Minuten zu erreichen. Die Fahrtzeit zum Berliner Zentrum beträgt mit dem ÖPNV vom Plangebiet etwa 40 Minuten.

2.6 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Situation im Plangebiet (bebautes Grundstück innerhalb des erschlossenen Siedlungsgebietes) ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das Gebiet mit der notwendigen technischen Infrastruktur erschlossen ist.

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände im Geltungsbereich sowie den Anforderungen der Leitungsverwaltungen an die Planung wurden die zuständigen Stellen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Mitteilung über ihren Bestand sowie ihre planungsrechtlich relevanten Absichten gebeten.

Die Berliner Wasserbetriebe informierten über die Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) im Bereich des Plangebietes, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Außerdem wurde auf die im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verlaufende in Betrieb befindliche Trinkwasserversorgungsleitung hingewiesen. Die Vattenfall Europe Business Services GmbH hat darauf hingewiesen, dass Stromnetz Berlin im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie eine Netzstation (Kennung N54112) betreibt. Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) gab für die GASAG AG zur Kenntnis, dass auf dem Grundstück eine Hochdruck-Erdgasleitung verläuft und verwies auf die notwendigen Schutzstreifen in deren Verlauf. Die Blockheizkraftwerks-, Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) teilt mit, dass die Versorgung des Standorts mit Fernwärme durch sie erfolgen wird.

Die vorgesehene Versickerung vor Ort erfolgt im Sinne des § 8 der Bauordnung Berlin (BauO Bln). Gemäß § 8 der BauO Bln sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Darüber hinaus soll gemäß § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Die im Plangebiet festgestellte lokale Bodenverunreinigung wird im Zuge der Baumaßnahmen saniert und steht dem nicht entgegen.

2.7 Soziale Infrastruktur

Nordöstlich des Plangebietes liegt die Grundschule am Altglienicker Wasserturm. Diese ist etwa 140 m vom Plangebiet entfernt. Ferner befindet sich die Grundschule am Mohnweg, Mohnweg 20, in Laufweite von ca. 2 km.

Weiterführende Schulen sind in näherer Umgebung das Anne-Frank-Gymnasium, Uranusstraße 15-17, welches etwa 2 km vom Plangebiet entfernt liegt und im 20 Minuten-Takt mit der Buslinie 160 innerhalb von 15 min erreichbar ist. Innerhalb von etwa 25 Minuten ist die Anna-Seghers-Oberschule, Radickestraße 43, mit der S-Bahn-Verbindung im 12-Minutentakt zu erreichen. Die Kita Krümelnest der Pfefferwerk Stadtkultur gGmbH ist ca. 1100 m vom Plangebiet entfernt und innerhalb von ca. 15 min fußläufig zu erreichen.

2.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine eingetragenen Denkmale.

2.9 Geologie/Altlasten

Boden

Die Hauptbodenarten im Geltungsbereich werden im Umweltatlas im Ober- und Unterboden als Mittelsand, mittel und stark lehmiger Sand und mittel sandiger Lehm (Umweltatlas, Karte Bodenarten 2015) angegeben, was in Bodengutachten (Stand Januar/Februar 2020) bestätigt wurde.

Die Leistungsfähigkeit der Böden zur Erfüllung der natürlichen Boden- und Archivfunktion ist gering (Umweltatlas, Karte Leistungsfähigkeit der Böden 2015).

Da die natürliche Boden- und Archivfunktion gering ausgeprägt ist, wird dem Geltungsbereich im Rahmen der Planungshinweise zum Bodenschutz eine mittlere Schutzwürdigkeit zugeordnet, was konkreter bedeutet, dass Eingriffe und der Nettoverlust an Fläche und Funktionen vermieden oder ausgeglichen werden sollen und die Planung zu optimieren ist (Umweltatlas, Planungshinweise zum Bodenschutz 2015).

Altlasten

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE erstreckt sich anteilig (das Flurstück 3945 sowie das Flurstück 44/12 betreffend) auf die Altlastenverdachtsfläche Nr. 7677. Der Altlastenverdacht bzgl. der Verdachtsfläche 7677 gründet sich auf die von etwa 1950 bis 1993 andauernde Nutzung des Areals als Gärtnerei. Die restlichen Flurstücke innerhalb des Plangebietes unterliegen keinem Altlastenverdacht.

Ein Antrag auf Entlassung aus dem Altlastenkataster wurde durch die Eigentümerin gestellt. Der positive Bescheid wurde durch das Bezirksamt in Aussicht gestellt, sobald der im Rahmen der Baumaßnahmen erforderliche Aushub erfolgt ist. 2018 wurde eine erste orientierende Untersuchung durchgeführt, die eine historische Erkundung sowie eine daraufhin abgestimmte Untersuchung von Boden und Bodenluft beinhaltete. Es wurden einzelne Kontaminationsverdachtsflächen identifiziert, auf denen Sondierungen durchgeführt wurden (Boden- und Bodenluftproben). Diese ergaben, dass die untersuchten Parameter überwiegend nur in unauffälligen Konzentrationen oder in Gehalten unter der Bestimmungsgrenze festgestellt werden konnten. 2019 wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt, die in mehreren Bodengutachten mit Stand Januar/Februar 2020 mündeten. Größtenteils wird von einer Wiedernutzbarkeit des Bodenaushubs ausgegangen. Die Untersuchung des Bodenaushubs wird zeigen, ob diese Wiederverwendung möglich ist. Lediglich Boden, der die Zuordnungswerte Z 0 nach LAGA hat, kann uneingeschränkt wiederverwendet werden, Böden mit einer Einstufung > Z 0 nach LAGA darf vor Ort nur nach Rücksprache und einer Einzelfallprüfung der zuständigen bezirklichen Stellen wiederverwendet werden. In einem Teilbereich ist auf einer etwa 450 m² großen Fläche von einem verunreinigten Auffüllungsmaterial auszugehen, welches entsorgt werden muss. Da durch den für die Errichtung der Gebäude erforderlichen Bodenaushub diese Verunreinigung nicht auf dem

Grundstück verbleibt, kann die Kontamination im Rahmen der Projektrealisierung somit beseitigt werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat im Jahr 2015 im Zuge einer Luftbildauswertung auf die mögliche Belastung von Teilflächen des Plangebietes mit Kampfmitteln hingewiesen und empfiehlt, vor Baubeginn wenigstens die von Bodeneingriffen betroffenen Merkmale / Anhaltspunkte in Form von Bombentrichtern von einer Fachfirma der Kampfmittelräumung untersuchen zu lassen, um die Risiken möglichst gering zu halten.

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Planungsgebiet gemäß Baugrundgutachten sowie dem Untersuchungsbericht der Bodengutachten mit Stand 2020 rund 6 m.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Länder Berlin und Brandenburg haben sich darauf verständigt, eine auf Dauer angelegte gemeinsame Raumordnung und Landesplanung zu betreiben und alle damit zusammenhängenden Aufgaben für das Gesamtgebiet beider Länder gemeinsam wahrzunehmen.

Die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung sind in einem Staatsvertrag geregelt. Für die Länder Berlin und Brandenburg übernimmt der Landesplanungsvertrag zwischen beiden Ländern die Funktion des Landesplanungsgesetzes. Der Landesplanungsvertrag in der Fassung vom 1. November 2011 (GVBl. 2012, S. 2) benennt das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm und gemeinsame Landesentwicklungspläne als Instrumente zur Festlegung von Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

Es ist Aufgabe der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Landesentwicklungspläne auf der Grundlage des am 1. Februar 2008 (GVBl. S. 629) in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) zu erarbeiten, aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen und fortzuschreiben. Landesentwicklungspläne können auch für sachliche und räumliche Teilabschnitte des gemeinsamen Planungsraums aufgestellt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte sich am 24. Mai 2018 zur Mitteilung der Planungsabsicht dahingehend, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen sei.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 5 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)) soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dabei sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren (§ 5 Abs. 3). Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5

Abs. 2) kommt ferner der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Zur Flughafenentwicklung und der strategischen Entwicklungssteuerung der Luftverkehrskapazität im Rahmen der Schaffung eines einzigen Luftverkehrsanschlusses in Berlin und Brandenburg behält der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogramms 2003 weiterhin seine Gültigkeit. Die Planung steht den hierin genannten Zielen nicht entgegen.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Am 29. April 2019 ist durch die Rechtsverordnung der Landesregierung der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion in Kraft getreten (GVBl. S. 294 vom 29. April 2019). Er konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder Berlin und Brandenburg die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 und ersetzt den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009. Er setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Festlegungen des LEP HR sind von nachgeordneten Ebenen der räumlichen Planung und von Fachplanungen bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst werden, zu beachten (Ziele der Raumordnung) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze der Raumordnung).

In der Festlegungskarte 1 ist das Planungsgebiet innerhalb des Gestaltungsraums „Siedlung“ dargestellt. Gemäß der textlichen Festsetzung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg Nr. 4 „Steuerung der Siedlungsentwicklung“, 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 wird vermerkt, dass der in der Festlegungskarte 1 festgelegte Gestaltungsraum die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), möglich ist. Die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet mit wohnergänzenden Nutzungen entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb städtischer Kernbereiche.

Ein Widerspruch des geplanten Vorhabens zu Zielen der Raumordnung ist nicht gegeben; die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin sowie des Landes Brandenburg hat sich im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16. Juni 2020 entsprechend geäußert und die beabsichtigten Festsetzungen als grundsätzlich zulässig bezeichnet.

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Im Rahmen der Standortentwicklung des Flughafens Berlin-Brandenburg „BER“ wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin und dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Brandenburg am 30. Mai 2006 ein entsprechender Landesentwicklungsplan herausgegeben (GVBl. S. 509). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE liegt außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung, die Planungszone Bauhöhenbeschränkung mit einer Beschränkung von 147 m über NHN tangiert das Planungsgebiet nicht. Der LEP FS trifft für das Planungsgebiet somit keine Aussagen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergibt. Dabei werden die Grundzüge der Planung dargestellt, die Spielräume in der Konkretisierung durch andere Planungsebenen lässt.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5) stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE eine Wohnbaufläche W3 sowie einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünzug dar.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit Mail vom 8. April 2020 mit, dass gegen die Weiterführung des B-Plans 9-68 als vorhabenbezogenen B-Plans 9-68 VE keine Bedenken bestehen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die mit dem Schreiben vom 25. Mai 2018 genannten dringenden Gesamtinteressen Berlins sowie sonstigen Anmerkungen und Hinweise weiterhin gelten. Die beabsichtige Art der Festsetzung "Fläche für Wohnen" sowie die Errichtung einer Grünfläche ist aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

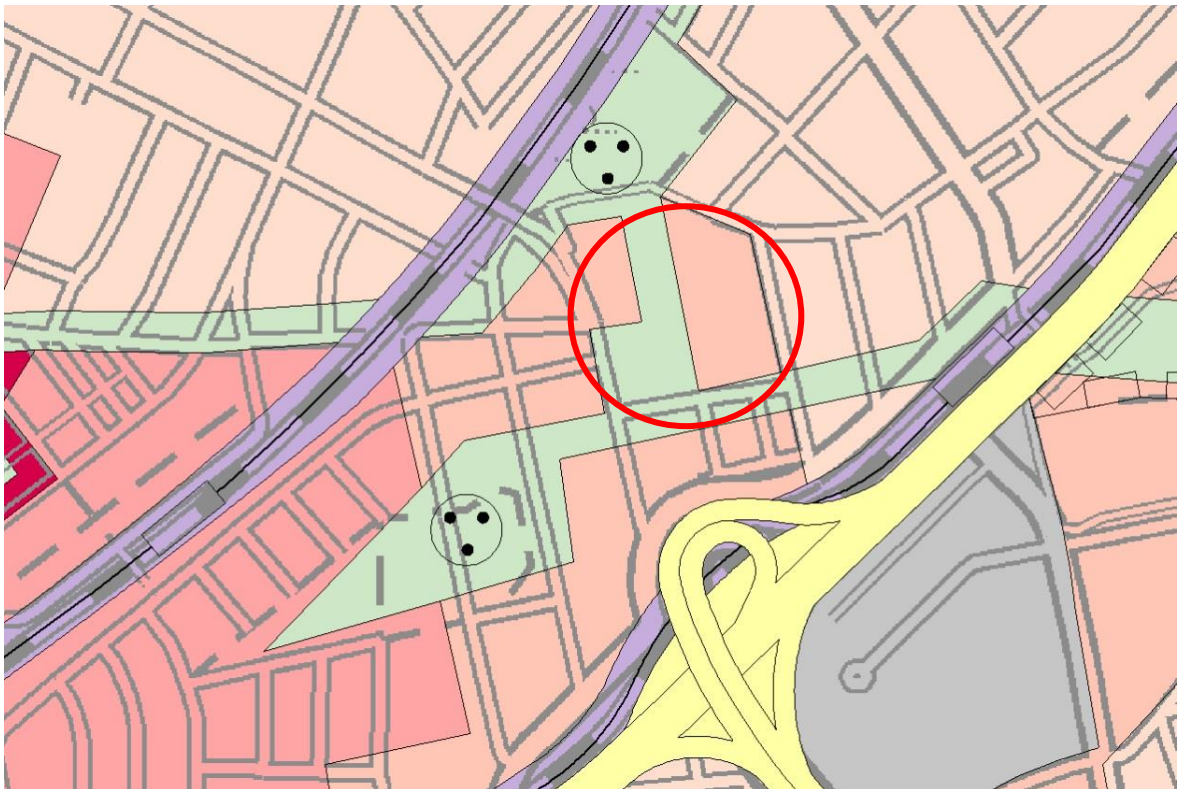


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP Berlin (letzte Änderung 6. Dezember 2022) – Plangebiet ist rot umkreist (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, abgerufen über Geoportal Berlin / Flächennutzungsplan Berlin)

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Am 5. April 2016 hat der Senat die Änderungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat dem am 26. Mai 2016 zugestimmt. Die Änderung des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm Berlin wurde am 8. Juni 2016 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 24 auf Seite 1314 veröffentlicht.

Das Landschaftsprogramm umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Inhalte des LaPro's stehen mit denen des FNP im Einklang.

Einschließlich des Artenschutzprogramms ist das Landschaftsprogramm ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen. Nur unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der Umwelterfordernisse ist eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt zu sichern. Das heißt, die natürlichen Grundlagen - Boden, Wasser und Luft - sowie ausreichende Erholungsflächen für die Menschen und die Ansprüche von wildlebenden Tieren und Pflanzen einschließlich des Biotopverbundes sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen.

Das **Landschaftsprogramm** (einschließlich des Artenschutzprogramms) besteht aus den folgenden thematischen Plänen:

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

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist der Planbereich dreigeteilt dargestellt:

- entlang des Bohnsdorfer Wegs als ca. 2,2 ha große Fläche „Gartenbau/Baumschule“ mit der Kennzeichnung für Nutzungsänderung gemäß dem Flächennutzungsplan. Hier gelten folgende Anforderungen:
 - o Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün),
 - o Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume, Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen,
 - o Entsprechende Maßnahmenbündel für sonstige Siedlungsgebiete sind zu berücksichtigen.
- zwischen Rosestraße und Knospengrund parallel zur Kleeblattstraße auf einer ca. 1,2 ha großen Fläche „Grünfläche/Parkanlage“ mit folgenden Anforderungen:
 - o Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung,
 - o Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt,
 - o Ausbau und Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderungen bürger-schaftlichen Engagements,

- Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen.
- Ein etwa 0,9 ha großer Streifen entlang der Kleeblattstraße wird als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung eingeteilt. Für diesen Bereichstyp sind folgende Maßnahmen formuliert:
 - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf Flächen,
 - Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
 - Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Sinngemäß gilt dies für die gesamte der Wohnbebauung zugeordnete Fläche.

Im Programmplan **Naturhaushalt und Umweltschutz** ist das Plangebiet zwar überwiegend als „Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau“ dargestellt, da es jedoch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (mit Grünzug) dargestellt wird, greift der Hinweis zur Nutzungsänderung so dass das Plangebiet als Fläche „Siedlungsgebiet“, zu betrachten ist. Es gelten folgende Anforderungen:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen und Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE ist darüber hinaus als Fläche mit „Sonstigem Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ gekennzeichnet, wo die folgenden Anforderungen zu berücksichtigen sind:

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

Im Programmplan **Biotop- und Artenschutz** ist das Plangebiet als siedlungsgeprägter Raum mit der Unterkategorie Obstbaumsiedlungsbereich eingetragen. Folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele sind dort vorgesehen:

- Erhalt, Pflege, und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z. B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen),

- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z. B. Bauerngärten oder großkronige gebietstypische Bäume),
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z. B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem),
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen,
- Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Im Programmplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet als „Obstbaumsiedlungsbereich“ gekennzeichnet. Folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele sind dort vorgesehen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen,
- die Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparcs und Dorffriedhöfen,
- die Wiederherstellung historischer Alleen,
- der Erhalt und die Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- die Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen,
- die Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- der Erhalt und die Ergänzung des Obstbaumbestandes,
- Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- der Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE berücksichtigt die Ziele des Landschaftsprogramms, indem die gebietstypischen Gestaltelemente bzw. das charakteristische Stadtbild bei der Planung berücksichtigt werden. Bei Realisierung des Vorhabens kommt es zusätzlich zu einer Entsiegelung der derzeit versiegelten Grundstücksflächen.

Die **gesamtstädtische Ausgleichskonzeption** trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplanes**.

3.4 Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der städtebaulichen Planung. Sie konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung zeitlicher und räumlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen Maßgaben für die nachgeordnete bezirkliche Planung auf.

StEP Wohnen 2030

Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 beschlossen. Dieser benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für die Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030. Er benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den geplanten Neubau von Wohnungen und für die Bestandsentwicklung von Wohnungen. Er zeigt die größeren Flächenpotentiale in der Stadt, auf denen Wohnungsneubau stattfinden kann, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang des Wohnungsneubaus und zu seiner Verteilung in der Stadt. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt.

In der Karte „*Räumliche Schwerpunkte*“ werden die großen Wohnungsneubaustandorte in Berlin mit jeweils mehr als 200 möglichen Neubauwohnungen sowie weitere Einzelstandorte dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE dient der Entwicklung eines Wohnungsneubaustandorts mit mehr als 200 geplanten Wohneinheiten.

Aufgrund des beschleunigten Bevölkerungswachstums wurde der zentrale Plan des StEP Wohnen 2030 durch den Plan „*Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotentiale*“ vom April 2019 ergänzt. Der Standort wird hierin als mittelfristig realisierbar dargestellt.

StEP Zentren 2030

Der Stadtentwicklungsplan wurde am 12. März 2019 vom Berliner Senat beschlossen. Mit diesem Plan wurden die vorhergegangenen Stadtentwicklungspläne, welche die Zentrenhierarchie in Berlin darstellen, aktualisiert.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE ist in der Karte Zentrenkonzept – Zentrenhierarchie nicht gesondert dargestellt und ist demzufolge nicht Bestandteil der Zentrenhierarchie. Nächstgelegenes Zentrum ist die Siriusstraße als Ortsteilzentrum des Bezirks mit mittlerem Handlungsbedarf in Bezug auf eine Funktionsstärkung des Standortes. Die Siriusstraße liegt in etwa 1900 m Entfernung westlich zum Plangebiet.

StEP Wirtschaft 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 wurde am 30. April 2019 vom Berliner Senat beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE ist im StEP Wirtschaft 2030 nicht gesondert dargestellt.

StEP Mobilität und Verkehr 2030

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) verabschiedet. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk die strategischen Leitlinien und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik im Land Berlin. Er dient als Rahmen für weitere verkehrsbezogene Planwerke (z. B. zu Nahverkehr, Rad- und Fußverkehr oder Wirtschaftsverkehr), die damit auf einheitlichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der StEP MoVe steht vor dem Hintergrund einer klimafreundlichen und umweltschonenden Mobilität und weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Eines der vorrangigen Ziele ist es, den Anteil des Umweltverbunds am Gesamtverkehr von heute 74 % auf 82 % (30 % Fußverkehr, 29 % ÖPNV, 23 % Radverkehr) im Jahr 2030 zu erhöhen.

Unter dem Leitgedanken einer nachhaltigen Verkehrspolitik soll Berlin im Sinne der Mobilitätswende zu einer mobilen und lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten entwickelt werden.

Die einzelnen Ziele gliedern sich wie folgt:

- Sozial: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen
- Räumlich: Erhalt der polyzentrischen Struktur Berlins durch Verbesserung der Nahmobilität und einer räumlichen Entwicklung entlang bestehender Schienenverkehrsverbindungen; Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt; Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen, insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt
- Ökologisch: Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr; Reduzierung des Flächenverbrauchs; Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split
- Ökonomisch: Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr; Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik; optimierte Abwicklung touristischer Verkehre
- Institutionell: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen; transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE entspricht den im StEP MoVe genannten raumstrukturellen Maßnahmen R3 „Entwicklung und Erschließung von Flächen entsprechend der Priorisierung in den Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft und Zentren“ und R7 „Bauliche Ergänzung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen“.

In den Karten „Übergeordnetes Straßennetz - Bestand 2021“ und „Übergeordnetes Straßennetz - Planung 2030“ sind die Straße Bohnsdorfer Weg und die Ewaldstraße als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) dargestellt.

StEP Klima 2.0

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat Stadtentwicklungsplanung zum StEP Klima 2.0 überarbeitet und wurde am 20. Dezember 2022 vom Berliner Senat beschlossen und schreibt den StEP Klima vom 31. Mai 2011 sowie die Handreichung StEP Klima KONKRET von 2016 fort. Er befasst sich mit den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in der Stadt. Der StEP Klima 2.0 bildet einen Orientierungsrahmen und formuliert Abwägungs- und Steuerungsaufgaben, eine konkrete „Gebrauchsanweisung“ stellt der Plan nicht dar.

In der Analysekarte „Grün- und Freiflächen – Bedeutung und Empfindlichkeit“ wird darauf hingewiesen, dass die Stadtbäume im Siedlungsraum potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer sind.

Das Plangebiet ist weder Bestandteil eines Stadtraumes mit prioritärem Handlungsbedarf noch Bestandteil des Handlungsfelds Gewässer und Starkregen.

Mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE (u. a. Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen) wird den Vorgaben des StEP Klima 2.0 grundsätzlich entsprochen. Eine Erläuterung der inhaltlichen Aussagen des StEP Klima 2.0 zum Plangebiet findet sich im Umweltbericht.

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

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

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Planwerk Südostraum

Das Plangebiet liegt innerhalb des Planwerks Südostraum vom Juni 2009, dass sich insbesondere mit der Entwicklung der Achse zwischen Innenstadt und Flughafen BER (Berlin Brandenburg International, Willy Brandt) und der geplanten Nachverdichtungspotenziale für Wohnen und Gewerbe in diesem Raum beschäftigt. Im Plan „Leitbild“ ist das Plangebiet nicht gesondert hervorgehoben, sondern lediglich als bestehende Brache im Bestand dargestellt.

Lärminderungsplan

Hauptverursacher von Lärm ist in Berlin der Kfz-Verkehr, gefolgt von Eisenbahn- und Flugverkehr. Mithilfe der Entwicklung und Umsetzung von Lärminderungsplänen sollen diese hohen Umwelteinwirkungen vermindert werden. Der Lärmaktionsplan Berlin 2008 bereitete Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Der Lärmaktionsplan 2008 wurde mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 erstmalig fortgeschrieben. Die aktuelle Fortschreibung des Lärmaktionsplanes 2019-2023, der vom Berliner Senat am 23. Juni 2020 beschlossen wurde, enthält Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen, die durch den Verkehrslärm entstehen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 stellt für das Plangebiet Lärmpegel bis maximal 60 dB(A) dar. In der Strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N

(Nacht) Raster 2017 liegt das Plangebiet teilweise in einem Bereich mit einem Lärmpegel bis maximal 55 dB(A).

Gemäß dem in der Handreichung enthaltenden Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt für das Plangebiet folglich tagsüber für das gesamte und nachts für große Teile des nördlichen Areals eine Lärmbelastung vor. Eine Überplanung der Flächen mit lärmsensiblen Nutzungen ist möglich. Bei der Planung sollten die wesentlichen Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur berücksichtigt werden, sofern dies der städtebaulichen Einfügung nicht entgegensteht.

Luftreinhalteplan für Berlin

Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für Berlin wurde am 23. Juli 2019 vom Senat beschlossen und enthält Maßnahmen zur Verbesserung der städtischen Luftqualität, vor allem durch Absenkung des Anteils von Feinstaub und Stickoxiden. Damit wurde der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 sowie der Luftreinhalteplan 2011-2017 fortgeschrieben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone, deren Einführung im Rahmen des Luftreinhalte- und Aktionsplanes im August 2005 beschlossen wurde.

Im Maßnahmenpaket Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung sind folgende Maßnahmen des Luftreinhalteplanes in Bezug auf den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE relevant:

- *Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches (Maßnahme M 9.1)*
Ziel ist der Erhalt oder die Verbesserung für die Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch.
- *Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte (Maßnahme M 9.2)*
Ziel ist die Vermeidung von Straßenschluchten sowie neuer Belastungsschwerpunkte aufgrund baulicher Veränderungen.
- *Verkehrssparende Raumentwicklung (Maßnahme M 9.3)*
Ziel ist die prioritäre Entwicklung und Nachverdichtung von Siedlungsgebieten unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsstruktur.

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

Die Entwicklung des Vorhabengebietes wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Die Vorhabenträgerin hat am 21. November 2019 die erforderliche Grundzustimmung zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ erklärt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur soll auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum mit der Vorhabenträgerin im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich vereinbart werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen,

ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

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

Entsprechend der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde vertraglich vereinbart, dass die Vorhabenträgerin im Vorhabengebiet ein Anteil von mindestens 30 % der zu errichtenden Geschossfläche Wohnen so kostengünstig errichtet, dass sie mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt werden können.

Damit wird bei dem Vorhaben ein Anteil von 30 % der geplanten Geschossfläche Wohnen für Personen vorgehalten werden, die einen aktuellen Wohnberechtigungsschein nach den in Berlin geltenden Bestimmungen vorweisen können. Hierzu gilt ein Bindungszeitraum für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30 Jahren.

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

3.6 Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks

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

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 am 21. Juli 2016 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 21. Juni 2016 (BA-Vorlage 470/16) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VII/1364). Damit wurde das Konzept aus 2009 fortgeschrieben.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Ziel ist die Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen sowie die Sicherung der fußläufigen Grundversorgung der Bevölkerung.

Im weiteren Umfeld befinden sich das Ortsteilzentrum (OTZ) Siriusstraße und das Nahversorgungszentrum (NVZ) Altglienicke. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der genannten Zentrumsbereiche und deren fußläufigem Einzugsbereich in sog. Streulage.

Südlich des Plangebietes finden sich zwei Nahversorgungsangebote (NVZ Altglienicke, NVZ Grünau) und Handelsstandorte (z.B. am S-Bahnhof Grünbergallee), welche auch den Bedarf

aus dem neuen Plangebiet abdecken können, dies jedoch überwiegend nicht in fußläufiger Erreichbarkeit (Radius 500 m). Daher befördert der Bezirk die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistungen und Handel durch den öffentlichen Personennahverkehr.

Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 (Teilplan der BEP)

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das Radwegekonzept Treptow-Köpenick am 26. Mai 2011 (BVV-Beschluss 1097/51/11) auf Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 5. April 2011 (BA-Beschluss 585/ 2011) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen.

Im Radwegekonzept verläuft entlang der Rosestraße eine Hauptroute und die Straße Bohnsdorfer Weg gehört zum Nebenroutennetz des Bezirkes. Entlang des Plangebietes sind keine Maßnahmen für die vorhandenen Routenbereiche vorgesehen.

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

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

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die künftigen Flächenerfordernisse der einzelnen Infrastrukturarten. Auf Grundlage der umfassenden Analyse wurden die jeweiligen Handlungsbedarfe nach zeitlicher und räumlicher Priorität dargestellt und Maßnahmen bezüglich der Flächensicherung zur Deckung der verschiedenen Infrastrukturbedarfe aufgezeigt.

Das Wohnungsbauvorhaben liegt in der Bezirksregion Altglienicke. Für diese weist das SIKo ein Defizit an Kindertagesstätten- sowie an Grundschulplätzen aus. Zusätzlich besteht ein Defizit an öffentlichen Kinderspielplätzen und Sportplätzen/-hallen.

Für das Plangebiet trifft das Siko 2016 keine konkreten Aussagen. Das Konzept weist aber grundlegend auf die Umsetzung der vorhandenen Versorgungsrichtwerte bei Wohnungsneubauvorhaben hin.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Die im Süden an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE angrenzenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes XV-38, der seit November 2011 rechtsverbindlich ist. Westlich wird das Plangebiet durch die festgesetzten Bebauungspläne XV-45 (rechtsverbindlich seit Juli 2005) und XV-46 (rechtsverbindlich seit November 2003) begrenzt.

Der Bebauungsplan XV-38 setzt unmittelbar südlich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Knospengrund sowie die Erschließungsflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als private Verkehrsflächen festgesetzt, während die Kleeblattstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen innerhalb der Bebauungspläne XV-45 und XV-46 sind ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Straße Bohnsdorfer Weg

wurde durch die angrenzenden Bebauungspläne als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für den Bereich östlich des Plangebiets liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor. Dieser besteht überwiegend aus Ein-/Zweifamilienhausbebauung. Einige Grundstücke weisen wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen auf; weiterhin befindet sich hier das Schulgelände der Schule am Altglienicker Wasserturm. Demzufolge ist der Bereich als faktisches allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO einzustufen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Zuge der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin gilt es, geeignete Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu identifizieren und zu entwickeln. Das Plangebiet stellte sich aufgrund seiner stadträumlichen Einbindung und wegen des Anschlusses an bestehende Wohngebiete als besonders geeignet für die Entwicklung eines Wohngebietes heraus. Weiterhin schließt in nördlicher Richtung eine öffentliche Grünfläche an, die der Wohnnutzung als wohnungsnahe Grünversorgung dienen kann.

Das derzeit ungenutzte Teil- und noch nicht bebaute Grundstück der ehemaligen Gärtnerei soll durch die Planung eines Wohngebietes einer städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden. Art und Maß der Planung leiten sich aus den Darstellungen zu Nutzung und Dichte aus dem Flächennutzungsplan ab und fügen sich somit in die bestehende Wohnbebauung in der Umgebung sowie die gesamtstädtische Entwicklung ein.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden nachfolgend beschrieben und in verkürzter Fassung als Umweltbericht in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE 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 Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der entsprechenden Anlage festgelegt.

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE und die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Altglienicke auf einer Gärtnereibrache. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von sechs Flächen für Wohnen, privaten Grünflächen, privaten und öffentlichen Verkehrsflächen und einer Fläche für eine Kindertagesstätte schaffen.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

In Berlin-Altglienicke im Bezirk Treptow-Köpenick soll das Grundstück zwischen Bohnsdorfer Weg und Kleeblattstraße entwickelt werden. Für das seit den 1990er Jahren ungenutzte ehemalige Gärtnereigelände ist eine 2-4-geschossige Wohnbebauung geplant. Der nordwestliche Teil der Fläche wird mit drei Gebäuden für eine modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) bebaut werden, wobei die MUF in Wohngebäude umgewandelt werden könnten. Hierzu ist auch die Anlage von weiteren Stellplätzen mit dazu notwendigen Fahrbahnerweiterungen vorgesehen. Dafür ist eine Umwandlung von Vegetationsflächen erforderlich. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE umfasst eine Gesamtfläche von rund 6,15 ha, wobei die Teilfläche für die MUF eine Größe von rund 6.800 m² aufweist.

Da die Fläche als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt wird, ist zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-68 VE entsprechend § 12 BauGB aufgestellt (Beschluss-Nr. 263/19 vom 19. Februar 2019). Über den Bauantrag bezüglich der Errichtung der drei modularen Unterkünfte für Geflüchtete und die Gestaltung der angrenzenden Außenanlagen, musste vorfristig bis Ende des Jahres 2019 entschieden werden. Die Baugenehmigung für die geplanten modularen Unterkünfte wurde unabhängig vom anstehenden Bebauungsplanverfahren, beschleunigt gemäß § 246 Abs. 9 BauGB erteilt.

Im Rahmen dieses Verfahrens für die MUF wurde vom Büro Schirmer + Partner am 16. Oktober 2019 eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Zuge einer zulässigen Nutzungsänderung

der MUF in Wohngebäude werden zur Errichtung von benötigten Stellplätzen weitere Eingriffe erforderlich. Für den restlichen Geltungsbereich mit einer Fläche des Eingriffsgebietes von rund 5,47 ha wurde im April 2022 eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Diese berücksichtigt auch die über die bereits durch die Genehmigung nach § 246 BauGB bestehenden Planungsrechte hinausgehenden Eingriffe auf der Fläche des MUF. Die Ziele der Planung sind die Entwicklung eines Wohngebietes mit wohnergänzenden Nutzungen und von öffentlich zugänglichen privaten Grünflächen sowie einem Kinderspielplatz. Darüber hinaus ist eine Kindertagesstätte einschließlich der dazugehörigen Freifläche geplant.

1.1.1 Intention des Planes

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE ist die angestrebte Umnutzung ehemals gärtnerisch genutzter, zurzeit brachliegender Flächen, zu Flächen für die Entwicklung von Wohnbebauung. Grund dafür ist die steigende Nachfrage an Wohnraum im Land Berlin. Wesentliche Intentionen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE „Alte Gärtnerei“ sind:

- die Wiedernutzbarmachung von ehemals gärtnerisch genutzten Flächen für die Wohnbebauung,
- die Gestaltung eines zentralen Grünzugs von der Rosestraße im Norden zum Knospengrund im Süden mit der Festsetzung als private Grünfläche und
- die Sicherung der erforderlichen Erschließung.

Die Vorhabenträgerin degewo AG beabsichtigt im Einvernehmen mit dem Bezirk Treptow-Köpenick, 33 Gebäude zu errichten. 32 Gebäude des Gesamtquartiers sind mit drei (einschließlich zurückgesetzten obersten Geschossen) bis sechs Geschossen für eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen, die, gemäß Berechnung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung, etwa 462 Mietwohnungen umfassen. In untergeordnetem Maße sollen Gemeinschaftsräume und gewerbliche Flächen für unterschiedlichste quartiersergänzende Angebote realisiert werden. Zur Deckung des aus dem Bauvorhaben resultierenden Bedarfs, soll eine Kindertagesstätte mit bis zu 100 Plätzen und den dazugehörigen Freiflächen errichtet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wurde ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, da sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich befindet und die Zulässigkeit von Bauvorhaben somit nach § 35 Baugesetzbuch beurteilt wird.

1.1.2 Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rund 6,15 ha und umfasst die Flurstücke: 44/12/, 44/13, 44/14, 3939, 3940, 3941, 3942, 3943, 3944 und 3945 der Flur 004. Das Plangebiet wird im Westen von der Straße Bohnsdorfer Weg, im Süden von der Straße „Knospengrund“ und der Kleeblattstraße im Osten begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet durch eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatzfläche und durch die Rosestraße begrenzt. Südlich der Straße Knos-

pengrund befindet sich in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet die Anschlussstelle der Autobahn BAB 117 an die Bundesstraße 96a und die S-Bahntrasse Schöneeweide/Grünau - Flughafen Berlin-Brandenburg. Im Westen schließt sich eine Einfamilienhaussiedlung entlang des Bohnsdorfer Weges an. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 160 m) der rund 5,9 ha große Coloniapark. Das Plangebiet ist im Bestand durch die aufgelassene Nutzung einer Gärtnerei geprägt.

1.1.3 Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Plangebiet mit einer Größe von rund 6,15 ha werden nachfolgend beschriebene Nutzungen festgesetzt:

- Flächen für Wohnen, A, B, C, D, E und F,
- eine Fläche für Kindertagesstätte,
- eine private Grünfläche mit Spielplätzen und einer Zugänglichkeit für die Allgemeinheit,
- private Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der Wohnquartiere mit 2.800 m² sowie
- öffentliche Verkehrsflächen am Bohnsdorfer Weg im Westen, Rosestraße im Nordosten und der Kleeblattstraße im Osten mit 1.300 m².

In den für Wohnen vorgesehenen Flächen sind in den einzelnen gebäudebezogenen überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen,
- Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,
- Räume für die Berufsausbildung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
- ergänzend sind Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke und Läden mit einer begrenzten Verkaufsfläche auf der Fläche für Wohnen F, in den Gebäuden F2 und F3 zulässig.

Im Plangebiet sollen sechs Flächen für Wohnen festgesetzt werden. Die Grundfläche wird einzeln, gebäudebezogen festgesetzt. In der Fläche für Wohnen A werden die Grundflächen von insgesamt 2.290 m² festgesetzt. Die Grundflächen können gemäß textlicher Festsetzung um 2.600 m² durch Nebenanlagen überschritten werden. Damit können in der Fläche für Wohnen A 4.890 m² durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden. Davon sind bereits 1.720 m² für die MUF gemäß § 246 Abs. 9 BauGB genehmigt und in Bau befindlich.

In der Fläche für Wohnen B werden Grundflächen von insgesamt 2.920 m² festgesetzt. Die Grundflächen können gemäß textlicher Festsetzung um 2.300 m² durch Nebenanlagen überschritten werden. Damit können in der Fläche für Wohnen B 5.220 m² durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden.

In der Fläche für Wohnen C werden Grundflächen von insgesamt 2.950 m² festgesetzt. Die Grundflächen können gemäß textlicher Festsetzung um 2.000 m² durch Nebenanlagen überschritten werden. Damit können in der Fläche für Wohnen C 4.950 m² durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden.

In der Fläche für Wohnen D werden Grundflächen von insgesamt 3.490 m² festgesetzt. Die Grundflächen können gemäß textlicher Festsetzung um 1.800 m² durch Nebenanlagen überschritten werden. Damit können in der Fläche für Wohnen D 5.290 m² durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden.

In der Fläche für Wohnen E werden Grundflächen von insgesamt 2.360 m² festgesetzt. Die Grundflächen können gemäß textlicher Festsetzung um 1.200 m² durch Nebenanlagen überschritten werden. Damit können in der Fläche für Wohnen E 3.560 m² durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden.

In der Fläche für Wohnen F werden Grundflächen von 2.290 m² festgesetzt. Die Grundflächen können gemäß textlicher Festsetzung um 2.100 m² durch Nebenanlagen überschritten werden. Damit können in der Fläche für Wohnen F 3.990 m² durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden.

In der Fläche für Kindertagesstätte wird eine Grundfläche von 710 m² festgesetzt. Die Grundfläche kann gemäß textlicher Festsetzung um 200 m² durch Nebenanlagen überschritten werden. Damit können in der Fläche für Kindertagesstätte 910 m² durch Haupt- und Nebenanlagen überbaut werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE. Durch private und öffentliche Verkehrsflächen werden 4.100 m² versiegelt.

In der privaten Grünfläche sind unterirdische Bauwerke für die Regenwasserversickerung im Umfang von 400 m² (jeweils 200 m² in den privaten Grünflächen 1 und 2) sowie Wege im Umfang von 800 m² zulässig.

Damit bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE eine Bebauung von 34.110 m² durch Verkehrsflächen, Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO vor. Davon sind bereits 1.720 m² für die MUF gemäß § 246 Abs. 9 BauGB genehmigt und in Bau befindlich. Weitere Versiegelungen sind durch Anlagen, die nicht Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind, möglich. Dies sind z. B. Spielplätze. Diese Versiegelungen werden jedoch in der Eingriffsbilanzierung erfasst. Weitere Versiegelungsmöglichkeiten sind planungsrechtlich unbeachtlich.

Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE wurde der Freiflächenplan entwickelt. Im Folgenden wird bezüglich der Flächenangaben auf die tatsächlich geplanten Haupt- und Nebenanlagen sowie unter anderem Wege, Verkehrsflächen und Spielplätze gemäß Freianlagenplan Bezug genommen. Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE und den Maßgaben des Freianlagenplanes kann eine Fläche von rund

3,73 ha überbaut und versiegelt werden. Mit den textlichen Festsetzungen sind weitere Bestimmungen getroffen, die die Gestaltung und die Umweltbelange betreffen. Unter anderem sind

- Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind Stellplätze sowie ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den als Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck Wohnen dienen sind in ihrer Grundfläche beschränkt.
- Es sind Festsetzungen zur Gliederung der Stellplätze mit Bäumen, zur Pflanzung und zum Erhalt von Bäumen, sowie zur Begrünung in den Flächen für Wohnen und in der privaten Grünfläche getroffen.
- Dachflächen sind zu begrünen, festgelegte Bereiche der Gebäude sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
- Auf den Privaten Grünflächen 1, 2 und 3 sind Wege in einer Breite von mindestens 1,5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Es sind private Spielplätze zur Nutzung für die Allgemeinheit zu errichten, ferner wohnungsnah Spielplatzflächen in den Innenhofbereichen der Wohnquartiere von insgesamt rund 1.500 m²
- Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

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

1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird gemäß Freiflächenplan ermittelt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE geben einen Rahmen vor, der durch die vorhabenbezogene Hochbau- und Freianlagenplanung, welche im Freianlagenplan dargestellt ist, näher definiert wird. Diese Planung wird gleichzeitig Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE. Insgesamt erhält das geplante Wohnquartier, das eine Größe von 6,15 ha aufweist, 32 Gebäude und eine Kindertagesstätte. Drei bereits genehmigte Gebäude auf dem Grundstück Bohnsdorfer Weg 99-103 im Nordwesten werden auf 0,68 ha das Projekt MUF für Geflüchtete, die bereits seit längerem in Berlin leben, bilden.

Die restlichen 5,47 ha teilen sich auf in 4,22 ha Fläche für Wohnen, 0,19 ha Fläche für Kindertagesstätte, 0,65 ha private Grünfläche, 0,28 ha private Verkehrsfläche sowie 0,13 ha öffentliche Verkehrsfläche. Eine tabellarische Auflistung aller Flächen mit den gemäß Freiflächenplan zulässigen Versiegelungen, die die Grundlage für die folgende Umweltprüfung bilden, ist der Tabelle 1 zu entnehmen.

Tab. 1 Geplante Nutzungen gemäß Freianlagenplan

Geplante Nutzung	Fläche in ha	Gebäude in ha	weitere Versiegelungen in ha	Versiegelt in ha	Unversiegelt in ha
Fläche für Wohnen (ohne MUF)	4,22	1,39	1,14	2,53	1,69
Fläche für Kindertagesstätte	0,19	0,07	0,11	0,18	0,01
Öffentliche Verkehrsflächen	0,13	0,00	0,12	0,12	0,01
Private Verkehrsflächen	0,28	0,00	0,28	0,28	0,00
Private Grünflächen	0,65	0,00	0,17	0,17	0,48
SUMME Plangebiet (ohne MUF)	5,47	1,46	1,82	3,28	2,19
Fläche Wohnen A (MUF)	0,68	0,17	0,28	0,45	0,23
SUMME Plangebiet	6,15	1,63	2,10	3,73	2,42

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

1.2.1 Gesetze und Verordnungen

1.2.1.1 Baugesetzbuch

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB)¹ (§§ 2 Abs. 4, 2a) ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht Bestandteil des Verfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen. Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach folgende Auswirkungen auf Schutzgüter zu prüfen sind:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft,

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Berücksichtigung:

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „Mit Grund und Boden ... sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden“ (§ 1a Abs. 2 BauGB). Darüber hinaus ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 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. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage eines gesonderten Grünordnerischen Fachgutachtens einschließlich Eingriffsbilanzierung² entsprechend des im Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen³ beschriebenen ausführlichen Verfahrens sowie durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE und den Darstellungen im Freiflächenplan, die durch einen Durchführungsvertrag abgesichert sind. Weitere Versiegelungsmöglichkeiten sind planungsrechtlich unbeachtlich. Bei den zu bebauenden Flächen handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Gärtnereiflächen, deren baulicher Bestand in den 1990er Jahren teils zurückgebaut worden ist. Die Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird umgesetzt, da für die Entwicklung des Wohngebietes mit wohnergänzenden Nutzungen Brachflächen genutzt werden, deren bestehende Versiegelung hoch ist.

Als generelles Ziel gilt die Vermeidung und Minimierung von Flächenverlusten und Funktionsverlusten. Dazu soll der geplante Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden. Gefährdungen durch möglicherweise vorhandene Schadstoffe im Boden sind nach den bisherigen Erkenntnissen der Fachgutachten nicht zu erwarten. Da von der Niederschlagsversickerung keine Beeinträchtigungen von Boden oder Grundwasser ausgehen, soll das anfallende Niederschlagswasser von den Dach-, Straßen- und Stellplatzflächen an Ort und Stelle versickert werden, wodurch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung möglichst gering gehalten und die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet erreicht wird. Die Dachflächen werden überwiegend extensiv mit einem Schichtaufbau von mindestens 15 cm begrünt und es wird, soweit es die Nutzung zulässt, eine Fassadenbegrünung durchgeführt. Durch die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser und die Begrünung wird auch eine Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel ergriffen.

² Bacher, S.; Bacher Landschaftsarchitekten (2022b): Grünordnerisches Fachgutachten und Eingriffsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 „Alte Gärtnerei“ Bezirk Treptow-Köpenick; Berlin

³ Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.) (2020): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen - Februar 2020, Berlin

1.2.1.2 Naturschutz

Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz

Die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)⁴ formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden die bestehenden Planungsrechte in die Beurteilung einbezogen. Schutzgebiete gemäß nationalen oder internationalen Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen (gemäß BNatSchG, Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)⁵) befinden sich nicht im Plangebiet. Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 bis 27 BNatSchG noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Abs. 1 BNatSchG); eine derartige Verordnung existiert zurzeit noch nicht.

Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

⁴ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022; Berichtigung des Vierten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 10 August 2022 BGBl. Teil I Nr. 30 von 22. August 2022. S. 1436

⁵ Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166)

Berücksichtigung:

Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wurde die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz angewendet. Gemäß des Vermeidungs- und Minimierungsgebots werden für die Neubebauung im Bestand teilweise versiegelte und bebaute Flächen genutzt. Zudem werden Teilflächen von Bebauung freigehalten und begrünt, wodurch die Eingriffe weiter begrenzt werden. Durch den Erhalt eines Teils des Baumbestands wird dem naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen. Die Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichs erfolgte nach dem in Berlin üblichen Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin im „ausführlichen Verfahren“. Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage einer faunistischen Untersuchung⁶ zum Vorkommen geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Insekten) sowie der Ergänzung⁷ zu diesem Bericht. Darüber hinaus wurde im Januar 2022 ein Konzept⁸ für ein Ersatzhabitat erstellt. Dieses Gutachten beinhaltet u. a. auch die Größe der Ersatzflächen, die geplanten Maßnahmen sowie Informationen über die Größe der Zauneidechsen- bzw. Brutvogelpopulation.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereiches naturschutz- und artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Für Vögel und Fledermäuse werden neue Niststätten geschaffen und Gehölze zur Erhaltung und Förderung der Lebensraumstrukturen angepflanzt. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Ersatzes wurde im Stadtteil Kablow der Stadt König Wusterhausen, rund 16 Kilometer südöstlich des Plangebietes, eine rund 3 ha große Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche bereitgestellt. Die Auswahl dieser Fläche erfolgte auf Grundlage vergleichender Untersuchungen zu möglichen Ersatzhabitaten. Andere Standorte sind aufgrund hindernder Umstände, insbesondere konkurrierender Ansprüche anderer Arten, nicht in Betracht gekommen. Die Auswahl der Ersatzfläche erfolgte in Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde Berlin. Die ausgewählte Fläche soll als Ersatzfläche für die im Plangebiet vorkommende Zauneidechsenpopulation gestaltet werden. Die Maßnahme dient weiterhin der Schaffung von Lebensraumstrukturen für Brutvögel. Gleichzeitig sollen im Rahmen der Multifunktionalität die Biotopaufwertungsmaßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes auch als Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsbewertung dienen.

Nach § 34 BNatSchG muss vor der Zulassung oder Durchführung eines Projekts geprüft werden, ob es einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein FFH-Gebiet oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dies kann aufgrund der bestehenden Abstände und der geplanten Nutzungsart ausgeschlossen werden.

⁶ Kallasch, C.; BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (2019): Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 9-68 „Alte Gärtnerei“ in Berlin-Altglienicke, Berlin

⁷ Kallasch, C.; BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (2021): Ergänzung zum Bericht „Ergebnisse Ingenieurbüro Kramer und Partner (2022): Konzept für die Anlage eines Ersatzhabitates für Zauneidechsen und Brutvögel (Feldschwirl, Neuntöter, Sumpfrohrsänger) in Kablow, OT Kablow-Ziegelei, Blackbergstell (LDS) faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse“

⁸ Kallasch, C.; BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (2021)

FFH-Gebiete

FFH-Gebiete (gemäß Richtlinie 92/43/EWG)⁹ werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Die nächstgelegenen Gebiete liegen ca. 5,2 km östlich/nordöstlich (Nr. 15 "Teufelsseemoor" und Nr. 7 „Müggelspree-Müggelsee“).

Geschützter Landschaftsbestandteil

Nächstgelegenes Schutzgebiet ist der Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB 04) „Brake Altglienicke“ in einer Entfernung von 50 m zur nördlichen Plangebietsgrenze.¹⁰

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

1.2.1.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes¹¹ (§ 1 Abs. 1 BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Deshalb ist im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Für das Planverfahren sind insbesondere die umweltrelevanten Auswirkungen in Form von Lärmimmissionen zu betrachten.

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Lärminderungsplanung basiert auf der von der Europäischen Union erlassenen Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25. Juni 2002. Die

⁹ Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union)

¹⁰ Umweltatlas Berlin: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inklusive Natura 2000, Stand 15. Mai 2021)

¹¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202)

Richtlinie beinhaltet Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und soll eine Reduzierung zu hoher Lärmbelastungen bewirken.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes erfolgt (soweit bauplanungsrechtlich umsetzbar) durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE. Diese basieren auf den Ergebnissen der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchung.¹²

Der Abgleich mit den Immissionsgrenzwerten und Emissionshöchstmengen der 39. BImSchV führt zu dem Ergebnis, dass diese durch die Errichtung und Nutzung des geplanten Wohngebietes mit wohnergänzenden Nutzungen nicht überschritten werden. Bezüglich der Berücksichtigung der Belange des Schutzes vor schädlichen Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtimmissionen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung eine verbale, qualitative Beurteilung.

1.2.1.4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes¹³ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind unter anderem schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten. Konkrete Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte bezüglich einzelner Schadstoffe und bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser enthält die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird zudem der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert.

Berücksichtigung:

Dieser Belang wird in der Planung berücksichtigt, indem für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers eine bereits im Bestand teilweise bebaute, versiegelte und anthropogen überformte Brachfläche genutzt wird. Es erfolgten Untersuchungen zu Altlasten. Das sich auf dem Gelände befindliche Flurstück 44/12 ist Teil der größer gefassten Altlastenverdachtsfläche Nr. 7677zz.

Insbesondere die Ergebnisse der Rammkernsondierung (RK5) (Werkstattgebäude) weisen umweltrelevante Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) auf. Die vermutlich

¹² Schultz, F.; Akustik und Schallschutzberatung (2023): Gutachten G-1664.12-2023, Untersuchung Außenlärm, Schallschutzmaßnahmen; vorhabenbezogenes B-Planverfahren Nr. 9-68 VE Berlin OT Altglienicke, Wohngebäude, Kita und Kleingewerbe Bohndorfer Weg 99-119 (ungerade), 12524 Berlin; Berlin, 24. Januar 2023

¹³ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 4. März 2021

lokale Verunreinigung reicht bis in eine Tiefe von 2,4 Metern unter Gelände. Jedoch ist der Belastungswert der überwiegenden Flächen als geringfügig einzustufen. Durch die punktuelle Belastung von Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und ggf. weiterer Schadstoffe, ist z. T. ein Austausch von Böden erforderlich. Es werden auch weitere Bereiche, welche im Zusammenhang mit der alten Nutzung als Gärtnerei und einer daraus gefolgten Kontamination entstanden sind, großflächig ausgetauscht. Dieser Bodenaustausch wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

1.2.1.5 Wasserschutz

Wasserhaushaltsgesetz und Berliner Wassergesetz

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)¹⁴ und das Berliner Wassergesetz (BWG)¹⁵ regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen soll gefasst und unter den Voraussetzungen, dass es keine nachteiligen Auswirkungen gibt, oberflächlich versickert werden.

Berücksichtigung:

Während der Planaufstellung wurde das grundsätzliche Ziel verfolgt, Eingriffe in das Grundwasser und den Wasserhaushalt zu vermeiden und zu minimieren, die Planung zu optimieren sowie den Nettoverlust von Bodenfunktionen zu verhindern. Es wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung¹⁶ erstellt.

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird in den Baugebieten auf Retentionsdächern zurückgehalten und soll vollständig innerhalb des Plangebietes versickert werden. Durch die Planung werden teilweise bebaute, versiegelte und anthropogen stark überformte Flächen in Anspruch genommen. Die Gestaltung von Terrassen, Wegen und Zufahrten wird soweit aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse möglich im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau festgesetzt, um die Versickerung zu fördern und die Grundwasserspende zu erhöhen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

¹⁴ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

¹⁵ Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert am 25. September 2019 (GVBl. S. 612)

¹⁶ Bacher, S.; Bacher Landschaftsarchitekten (2021): BV BOW II.2 WOHN Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE Treptow-Köpenick, Zwischen Bohnsdorfer Weg, Rosestraße, Kleeblattstraße und Knospengrund; Berlin

werden möglichst wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt. Sämtliches Niederschlagswasser von den Dach-, Stellplatz- und Verkehrsflächen wird durch Mulden, Retentions- und Gründächer auf den Grundstücksflächen versickert, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten und die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet sicherzustellen.

Die Ergänzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Geh- und Radwege) entwässern aufgrund der ungenügenden Versickerungswerte der Böden weiterhin in die Regenentwässerung der Straße. Davon ausgenommen ist die Rosestraße, hier kann eine Mulde vorgesehen werden.

1.2.1.6 Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln)

Gemäß des Berliner Denkmalschutzgesetzes¹⁷ ist es die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, Denkmale nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Berücksichtigung:

Auf der Fläche befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte. Auch direkt angrenzend befinden sich keine Bau- oder Gartendenkmale.

1.2.1.7 Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz und Solargesetz Berlin

Ziel des Berliner Energiewendegesetzes (EWG Bln)¹⁸ ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Zugleich soll mit dem Gesetz ein Beitrag zu den internationalen, europäischen und nationalen Bemühungen um Klimaschutz und Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels, zur Energiewende in Deutschland sowie zum Aufbau einer sicheren, preisgünstigen und klimaverträglichen Energieerzeugung und -versorgung im Land Berlin geleistet werden.

¹⁷ Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1167)

¹⁸ Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) vom 22. März 2016 (GVBl. S. 122) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. August 2021 (GVBl. S. 989)

Ziel des Solargesetzes Berlin¹⁹ ist es, die Solarpotenziale auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen und somit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Das Gesetz regelt für Neubauten und den Bestand im Falle von wesentlichen Umbauten des Daches eine Mindestgröße für Photovoltaikanlagen. Bei Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 m² müssen mindestens 30 % der Bruttodachfläche eines Gebäudes mit Photovoltaikanlagen bedeckt sein. Bei wesentlichen Umbauten des Dachs müssen Photovoltaikanlagen mindestens 30 % der Nettodachfläche eines Gebäudes bedecken.

Berücksichtigung:

Die Wärmeenergieversorgung der Bebauung erfolgt über Fernwärme. Die Gebäude werden entsprechend der Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet und betrieben und mit Ausnahme der Kindertagesstätte nach dem Energiestandard nach KfW40 geplant. Die Dachflächen der Gebäude werden mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet. Dafür sind mindestens 30 % der Dachflächen vorgesehen.

1.2.1.8 Baumschutzverordnung Berlin

Die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)²⁰ regelt wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes den Schutz aller Laubbäume, der Waldkiefer und der Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm.

Berücksichtigung:

Im Rahmen der städtebaulichen Planung und der Gebäudekörperstellung und der Freiflächenplanung wird der Erhalt einer großen Anzahl an Bäumen gesichert. Der unvermeidbare Verlust von Bäumen wird gemäß des Berliner Leitfadens zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bilanziert und bewertet. Dies gilt auch für Bäume, die gemäß BaumSchVO geschützt sind. Der Baumbestand wurde entsprechend der Eingriffsbilanzierung bewertet.

Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme ist zur Rodung der Bäume eine Fällgenehmigung gemäß § 5 der BaumSchVO erforderlich. Eine zusätzliche Kompensationsermittlung nach BaumSchVO ist jedoch entbehrlich, eine Doppelbewertung ist auszuschließen. Durch die textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen wird die Anpflanzung von Ersatzbäumen sichergestellt und wesentlich zur Begrünung des Gebietes beigetragen.

¹⁹ Solargesetz Berlin vom 5. Juli 2021 (GVBl. S 837)

²⁰ Baumschutzverordnung (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 03. Januar 2023 (GVBl. S. 11)

1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

1.2.2.1 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro)²¹ umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Inhalte des LaPros stehen mit denen des Flächennutzungsplanes (FNP) im Einklang.

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist der Geltungsbereich als Wohngebiet mit Dringlichkeitsstufe IV zur Versorgung mit öffentlichen Freiflächen eingeteilt.

Für diesen Bereichstyp sind folgende Maßnahmen formuliert:

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

Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine Grünfläche/ Parkanlage ausgewiesen, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert und im Nordosten die Anbindung an den geschützten Landschaftsbestandteil „Brake Altglienicke“ herstellt. Für diese Fläche sind folgende Maßnahmen formuliert:

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

Für den westlichen Teil des Plangebietes ist eine Nutzungsänderung gemäß FNP vorgesehen. Diese sieht die Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün) und die Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume vor. Entsprechende Maßnahmenbündel für sonstige Siedlungsgebiete sind zu berücksichtigen.

²¹ Landschaftsprogramm (LaPro) vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

Im Programmplan **Naturhaushalt/Umweltschutz** ist das Plangebiet im Bereich „Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau“ eingeordnet. Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen. Bei Festsetzung eines Wohngebietes mit wohnergänzenden Nutzungen im Planbereich sind dementsprechend die Anforderungen von Siedlungsgebieten zu beachten. Es gelten die folgenden Anforderungen:

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

Zusätzlich sind für das Schutzgut Boden (sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit) folgende Anforderungen dargestellt;

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

Im Programmplan **Biotop- und Artenschutz** ist das Plangebiet als siedlungsgeprägter Raum mit der Unterkategorie Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Bei Nutzungsänderung gemäß FNP gelten die Entwicklungsziele und Maßnahmen des jeweiligen Biotopentwicklungsraumes. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Erhaltung der Tiere und Pflanzen ist zu prüfen. Für den „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ gelten folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt;

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten;
- 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;
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen;
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Im Programmplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche (Stadtbrache) im „Obstbaumsiedlungsbereich“ gekennzeichnet.

Bei Nutzungsänderung gemäß FNP gelten die Entwicklungsziele und Maßnahmen für den „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes ist zu prüfen.

Folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele sind dort vorgesehen:

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

Gemäß der **gesamstädtischen Ausgleichskonzeption** befindet sich das Plangebiet außerhalb der gekennzeichneten Bereiche mit Ausgleichspotenzial (prioritäre Flächen und Maßnahmen).

Berücksichtigung:

Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsprogramms.

Mit den Regelungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur dezentralen Versickerung von Niederschlägen, zur Entwicklung von wohnungsnahen begrünten Freiflächen, eines öffentlich zugänglichen Grünzuges mit Anbindung an die nördlich angrenzende Grünfläche sowie zur Anlage von Kinderspielflächen werden die Anforderungen des Landschaftsprogramms berücksichtigt. Mittels Dachbegrünungen, Retentionsdächern und Mulden wird zur Regenwasserrückhaltung beigetragen. Im Rahmen der Neubebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen.

1.2.2.2 Landschaftsplan

Laut Senatsverwaltung für Umwelt, Umwelt, Mobilität, Verbraucher und Klimaschutz ist der Landschaftsplan ein Instrument, das die Darstellungen des Landschaftsprogramms einschließlich des Artenschutzprogramms (LaPro) den näheren örtlichen Erfordernissen anpasst, sofern dies erforderlich ist.

Berücksichtigung:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE liegt nicht in einem Landschaftsplangebiet.

1.2.2.3 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima wurde am 31. Mai 2011 vom Berliner Senat beschlossen und widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel, den Berlin verzeichnet. Als gesamtstädtischer Plan soll er die räumlichen Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz darstellen. In der Analysekarte und dem Maßnahmenplan Bioklima findet das Plangebiet keine Erwähnung.

Am 20. Dezember 2022 wurde der StEP Klima 2.0 beschlossen, der als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima und den StEP Klima KONKRET (2016) fortschreibt. Hier sind die Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz in 5 Handlungsansätze gegliedert.

Im Handlungsansatz 1 „Stadt der kurzen Wege“ ist das Plangebiet als „städtischer Korridor mit urbanen Kernen“ dargestellt. Hier sollen höhere Kompaktheit, eine stärkere Nutzungsmischung und mehr Grün entstehen. Dabei sollen leistungsfähige, bequeme und sichere Fuß- und Radwege zu den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV geschaffen werden.

Im Handlungsansatz 2 „Blau grüne Anpassung“ ist das Plangebiet als „Klimaoptimierter Weiterbau (STEP Wohnen 2030)“ dargestellt. Im Bestandsumfeld sollen blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag durchgeführt werden. Zu den empfohlenen Maßnahmen gehören die Schaffung von ausreichend Grünflächen, die Verschattung von Oberflächen und Grünflächen durch Bäume, Fassaden- und Dachbegrünung, die Entsiegelung und Schaffung von Retentionsräumen

und Retentionsdächern, Anlage von Wasserspielen an zentralen Plätzen, Verwendung von hellen Materialien, um die Einstrahlung zu reduzieren.

Im Handlungsansatz 3 „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ sind für das Plangebiet Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld als auch Siedlungsflächen mit Grünflächen mit bioklimatischen Aufwertungspotential im Wohnumfeld dargestellt. Dies sind Bereiche in der Stadt in denen kühle Grünräume in angemessener Zeit zu Fuß erreichbar sind oder Grünflächen zwar erreichbar sind, diese jedoch erst aufgewertet werden müssen, um ihre bioklimatisches Entlastungspotential zu entfalten.

Im Handlungsansatz 4 „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ sind im Plangebiet keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Im Handlungsansatz 5 „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ ist für das Plangebiet eine geringe bis mittlere lokale Gefährdung durch Überflutung dargestellt. In diesen Bereichen ist insbesondere die Regenwassereinleitung zu begrenzen und Retentionsräume zu schaffen.

Berücksichtigung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE werden Maßnahmen festgelegt, die zur Umsetzung des StEP Klima beitragen. Die nicht überbaubaren Flächen werden begrünt, indem Freiflächen angelegt und Bäume und Sträuchern angepflanzt werden. Der Freiflächenplan ist Teil des Vorhabenplanes, so dass die Maßnahmen gesichert sind. Das im Rahmen der Projektentwicklung erarbeitete Regenwasserversickerungskonzept sichert die Retention und dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken, wodurch u. a. positive Einflüsse auf das Mikroklima zu erwarten sind. Hierzu tragen auch die Anlage von Retentionsdächern und Dach- und Fassadenbegrünungen der Gebäude bei.

1.2.2.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 beschlossen. Dieser benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für die Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030. Er benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den geplanten Neubau von Wohnungen und für die Bestandsentwicklung von Wohnungen. Er zeigt die größeren Flächenpotentiale in der Stadt, auf denen Wohnungsneubau stattfinden kann, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang des Wohnungsneubaus und zu seiner Verteilung in der Stadt. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt. In der Karte „Räumliche Schwerpunkte“ werden die großen Wohnungsneubaustandorte in Berlin mit jeweils mehr als 200 möglichen Neubauwohnungen sowie weitere Einzelstandorte dargestellt. Aufgrund des beschleunigten Bevölkerungswachstums wurde der zentrale Plan des StEP Wohnen 2030 durch einen zusätzlichen neuen Plan „Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotentiale“ vom April 2019 ergänzt.

Berücksichtigung:

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohngebieten mit wohnergänzenden Nutzungen auf einem ehemaligen Gärtnereistandort. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung wird den Zielen des STEP Wohnen 2030 Rechnung getragen.

1.2.2.6 Flächennutzungsplan

Der Berliner Flächennutzungsplan (FNP)²² stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W3 sowie einen in Nord-Südrichtung mittig durch das Plangebiet verlaufenden Grünzug dar.

Berücksichtigung:

Das Vorhaben ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es werden Flächen für Wohnen und eine zentrale private Grünfläche festgesetzt. Damit wird den Zielen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Mit den gebäudebezogenen Grundflächenfestsetzungen wird insgesamt die gemäß FNP zulässige GFZ von 0,8 eingehalten.

1.2.2.7 Lärmaktionsplan

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Belastungssituation durch den Verkehr als Hauptverursacher von Lärm vom Berliner Senat beschlossen. Im Lärmaktionsplan 2019-2023 wird hinsichtlich der bereits durchgeführten Maßnahmen Bilanz gezogen, die Strategie der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben und die beabsichtigten Schwerpunkte der Arbeit in den nächsten Jahren benannt. Die Strategie der Berliner Lärmaktionsplanung setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle. Im Vordergrund steht die weitere Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen an den Straßen. Fahrbahnsanierungen, insbesondere mit lärmoptimierten Bauweisen, straßenräumliche Maßnahmen zur Lärminderung und die Schaffung nächtlicher Tempo-30-Zonen sollen eine Minderung der Lärmbelastung der Anwohner bewirken. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Fortsetzung der Integration der Lärmschutzbelange in alle städtischen Planungsebenen.

Berücksichtigung:

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung²³ durchgeführt. Im Plangebiet wird auf die bestehenden und zu erwartenden Belastungen durch Verkehrslärm mit textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz reagiert, soweit dies erforderlich ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE befindet sich außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten des Lärmaktionsplanes.

²² Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123)

²³ Schultz, F.; Akustik und Schallschutzberatung (2023)

1.2.2.8 Luftreinhalteplanung

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

Berücksichtigung:

Für das Plangebiet sind keine besonderen Maßnahmen der Luftreinhalteplanung Berlin vorgesehen. Konflikte der Planung mit den Zielen der Luftreinhaltung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Mit der Sicherung und dem geplanten Ausbau des Radweges an der Straße Bohnsdorfer Weg werden die Bedingungen für den Fahrradverkehr verbessert. Die derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch bleiben gewahrt. Durch die Anlage von begrünten Freiflächen und Dachbegrünungen sowie den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Luftreinhaltung gefördert.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik

Der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung beinhaltet den Untersuchungsgegenstand, die räumliche Abgrenzung (Untersuchungsraum) und die Untersuchungsmethode.

2.1.1 Untersuchungsgegenstand

Untersuchungsgegenstand sind die durch die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE „Alte Gärtnerei“ verursachten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Die Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange:

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

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Zusätzlich gelten folgende Vorschriften zum Umweltschutz § 1a BauGB:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung)
- Umnutzung von Flächen für Landwirtschaft, Wald und Wohnzwecke auf das notwendige Maß beschränken
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln).



Abb. 2 Schutzgutbezogene Untersuchungsräume (Quelle: Umweltatlas - Digitale farbige Orthophotos 2021)

2.1.2 Untersuchungsraum

Die Untersuchungsräume (Abb. 2) der Schutzgüter richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten. Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Schutzgüter möglich sind.

Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Untersuchungsraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt. Den Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Kultur- und Sachgüter bildet der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für diese Schutzgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit und Klima/Luft werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Geltungsbereich behandelt. Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden die Schallimmissionen und das Verkehrsmanagement näher betrachtet. In diesem Zusammenhang wurde der Untersuchungsraum über die Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-86 VE ausgeweitet und umfasst die angrenzenden Straßen ebenso wie die angrenzenden Gebäude. Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild wird über die Sichtachsen bestimmt und umfasst alle Bereiche, von denen aus das Plangebiet ersichtlich ist. Somit wurde der Untersuchungsraum auf die sich im Nordwesten befindliche Brücke, im Übergangsbereich Wededornstraße/Bohnsdorfer Weg, erweitert.

2.1.3 Methodik

Die Darstellung und Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand des verbal-argumentativen Verfahrens. In diesem Zusammenhang wird der aktuelle Zustand des Plangebietes untersucht und bewertet, beschrieben und schließlich in Relation zum Planungs-Zustand gesetzt. Für die Ermittlung des Basisszenarios werden aktuelle Grundlagen wie der Vermesser-Plan vom 30. September 2019, (Plan-Nr. 7637LP00.5; ÖbVI Phuoc van Ho) und Kartenmaterial des FIS-Brokers (Umweltatlas Berlin/LaPro, etc.) sowie das grünordnerische Fachgutachten und Eingriffsbilanzierung vom 8. April 2022 (Bacher Landschaftsarchitekten) herangezogen und ausgewertet. Schließlich werden die Umweltauswirkungen, welche von der Planung ausgehen, prognostiziert. Grundlage bildet der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE vom 4. April 2022.

Im Rahmen der Bewertung werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen berücksichtigt.

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

Das Plangebiet wurde bis Anfang der 1990er Jahre als Gärtnerei genutzt. Diese ehemalige Nutzung ist auch heute noch im Gelände in der Aufteilung der Flächen und dem Versiegelungsgrad sichtbar. Die Gebäude, Hallen und weitere Relikte der ehemaligen Nutzung sind zum Teil noch vorhanden. Annähernd auf der gesamten östlichen Seite des Untersuchungsgebietes, hin zur Kleeblattstraße, befinden sich zwei leerstehende, eingeschossige Bestandsgebäude. Im Zentrum liegt ein ehemaliges Gewächshaus, welches im Innenbereich teilweise eingestürzt ist.

Der überwiegende Teil der ehemaligen Bauten bestand aus Glas-Gewächshäusern, von denen nur noch deren Fundamente vorhanden sind. Das Erdreich, insbesondere unterhalb der ehemals als Gewächshaus genutzten Flächen ist mit Glassplittern und anderen Baumaterialien durchmischt. Auch die Beeteinfassungen sowie die verfallenen Reste der ehemaligen Bewässerungseinrichtungen und anderer technischer Anlagen sind noch in ruinösem Zustand auf dem Gelände vorhanden. Die stark anthropogen veränderte Fläche unterlag nach der Stilllegung des Gärtnerei-Betriebes einer natürlichen Sukzession, was in weiten Teilen das Aufkommen von Pionierpflanzen und -Bäumen begünstigte. Das Plangebiet ist im Bestand aktuell ohne Nutzung. Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei ist eingezäunt und nicht frei zugänglich.

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Plangebiet ist im Bestand durch die aufgelassene Nutzung der Gärtnerei geprägt. In Anbetracht der Tatsache, dass das gesamte Areal in der Vergangenheit gewerblich, beziehungsweise gärtnerisch genutzt, jedoch seit 1992 der Sukzession überlassen wurde, haben sich mikroklimatische Eigenschaften entwickelt, welche einen positiven Einfluss auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit in den angrenzenden Wohngebieten haben.

Belange des Schallschutzes

Im Zusammenhang mit dem Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wurde ein Schallschutzgutachten²⁴ erstellt. In dem Gutachten wird festgestellt, dass relevanter Außenlärm im Bestand im Plangebiet durch eine Bahnlinie des Fern- und Güterverkehrs nordwestlich des Plangebietes sowie durch Verkehrsgeräusche auf dem Bohnsdorfer Weg besteht. Weiter wird festgestellt, dass die südöstlich verlaufenden Schienenwege der Berliner S-Bahn sowie die B 96a und die A 117 aufgrund der Lage in einer Senke aus schalltechnischer Sicht nicht relevant sind. Darüber hinaus befinden sich die drei aufgeführten Infrastrukturanlagen etwa 180 Meter entfernt und sind zudem durch einen Gebäudekomplex vom Plangebiet getrennt.

Laut dem Gutachten spielt auch der Flugverkehr des Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) bei der Schallpegelbemessung keine relevante Rolle. Das Plangebiet liegt gemäß Lärmkarte des Umweltatlas: Gesamtlärmindex L DEN (Tag-Abend-Nacht) in einem vorbelasteten Gebiet mit L DEN zwischen 55 - 65 dB(A).

²⁴ Schultz, F.; Akustik und Schallschutzberatung (2023)

Verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung

Weder im Luftreinhalteplan 2018-2025 – Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020 (Umweltatlas) noch im Entwicklungsplan Luftqualität – Immissionen (Umweltatlas) mit dem Stand vom 20. Mai 2021, wurden Aussagen über das Plangebiet getroffen. Das Plangebiet ist derzeit nicht zugänglich. Schadstoffbedingte Belastungen sind daher nur aus den umliegenden Straßen (Bohnsdorfer Weg, Wegedornstraße, Kleiner Mohnweg, Porzer Straße, Knospengrund, Kleeblattstraße und Rosestraße) zu erwarten.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet hat im Bestand keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge und ist für die öffentliche Freizeitnutzung nicht zugänglich.

Empfindlichkeit

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Wohnnutzungen, Erholungsnutzungen oder anderweitig empfindliche Nutzungen vorhanden, deshalb ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes gering. Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch Wohnbebauungen vorhanden, die empfindlich gegenüber einer Erhöhung der Belastungen durch Lärm, Verkehr und Luftschadstoffe sind.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine faunistische Untersuchung²⁵ durchgeführt. Dabei wurden geschützte Wirbeltierarten (Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien) und ausgewählte Wirbellose (Heldbock, Eremit, Heuschrecken und Grillen sowie Tagfalter, Widderchen und den Nachkerzenschwärmer) untersucht. Dafür wurde nach den ersten Geländebegehungen im Frühjahr und Sommer 2019 und auf Grundlage der ersten Erfassungsauswertungen geprüft, welche geschützten Arten die Fläche nutzen. Es wurde bei den Begehungen auf das potenzielle und tatsächliche Vorkommen der o. a. Tierarten geachtet. An den Bäumen der Untersuchungsfläche wurde das Quartierpotential für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse und Höhlenbrüter ermittelt. Die von Fledermäusen und Höhlenbrütern genutzten Baumhöhlen sind als dauerhaft geschützte Lebensstätte zu bewerten. Gleichzeitig wurde geprüft, ob sich Eremit oder Heldbock auf der Fläche befinden, was nicht bestätigt werden konnte.

Im Rahmen der faunistischen Erfassung zum Vorkommen geschützter Arten wurde grundsätzlich davon ausgegangen, dass für die nicht gefährdeten oder nur potenziell gefährdeten Arten, die nicht explizit Zielarten des Biotopverbundes sind, deren Lebensraumsprüche im Regelfall über die Biotoptypen erfasst werden (Indikatorprinzip). Bei diesen Arten kann aufgrund ihrer Ökologie, weiten Verbreitung und fehlenden Gefährdung angenommen werden, dass die Funktionalität ihrer Lebensstätten nicht in Gefahr gerät und sich der lokale Bestand nicht signifikant verschlechtert, so dass keine vertiefende Betrachtung erforderlich wurde. Darüber hinaus wurde

²⁵ Kallasch, C.; BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (2019)

das Vorkommen der Erdkröte nachgewiesen und in Form eines Ergänzungsberichtes²⁶ nachgereicht.

Fledermäuse

Das Plangebiet bietet Fledermäusen großräumig geeignete Jagdgebiete. Zwei Arten (Zwergfledermaus und Großer Abendsegler) konnten konstant nachgewiesen werden. Das Vorkommen von Breitflügelfledermäusen war nur selten nachzuweisen. Sommerquartiere und Wochenstubenkolonien wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Im Plangebiet wurden im Sommer 2019 von 21 Vogelarten 36 Brutreviere nachgewiesen. Häufigste Art ist mit 6 Revieren die Mönchsgrasmücke. Der Bestand von einer Art gilt in Deutschland als gefährdet (Feldschwirl, 2 Brutpaare). Zwei Arten stehen auf der Vorwarnliste Deutschlands (Gartenrotschwanz, Pirol, je 1 Brutpaar). Eine Art wird in Berlin in der Vorwarnliste geführt (Sumpfrohrsänger, 2 Brutpaare). Der Neuntöter (1 Brutpaar) wird im Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt.

Insgesamt wurden folgende Brutvögel im Untersuchungsgebiet nachgewiesen:

Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buntspecht (*Dendrocopus major*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Feldschwirl (*Locustella naevia*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Klappergrasmücke (*Sylvia canorus*), Kuckuck (*Cuculus canorus*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Pirol (*Oriolus oriolus*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

Durch den Nachweis von 6 in Baumhöhlen nistenden Brutpaaren (Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Kohlmeise) ist auch das Vorkommen einer entsprechenden Zahl an Baumhöhlen nachgewiesen. Sie sind als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten.

Insgesamt 10 Arten sind entweder:

- in Deutschland als stark gefährdet eingestuft (Feldschwirl) oder
- werden im Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt (Neuntöter, Sumpfrohrsänger (Vorwarnliste Berlin)) geführt oder
- nutzen Nistplätze, die als dauerhaft geschützte Lebensstätten einzustufen sind (Pirol).

Ebenfalls als dauerhaft geschützt gelten die Brutplätze in Baumhöhlen von Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz und Kohlmeise sowie die Nistplätze des Hausrotschwanzes in Gebäuden.

²⁶ Kallasch, C.; BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (2021)

Amphibien

Im Jahr 2020 erfolgten auf einer Teilfläche (MUF) von 0,68 ha im Nordwesten des Plangebietes der Abfang von Zauneidechsen und deren Umsetzen in verbliebene Habitatbereiche des Plangebietes. Bei diesem Abfang wurde das Vorkommen der Erdkröte nachgewiesen.

Bei Fortführung des Fangens von Zauneidechsen wurden auch im Jahr 2021 Erdkröten nachgewiesen. Zwei adulte Weibchen wurden in den Eimerfallen entlang der nördlichen B-Plangrenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE, zum angrenzenden Spielplatz, gefangen.

Zauneidechse

Im Zuge der faunistischen Erfassung wurden Zauneidechsen im Plangebiet nachgewiesen. Bereits im Jahr 2020 wurden auf der Fläche der MUF 134 Zauneidechsen gefangen und auf die verbliebene Habitatfläche im Planfläche außerhalb der Fläche des geplanten MUF umgesetzt. Im Jahr 2021 wurde der Abfang der Teilfläche fortgesetzt und im September 2021 beendet.

Es wurden dabei 166 Individuen, davon:

- 36 adulte Männchen Zauneidechse
- 53 adulte Weibchen Zauneidechse
- 18 subadulte (vorjährige) Zauneidechsen
- 59 juvenile (diesjährige) Zauneidechsen

gefangen.

Insgesamt wird gutachterlich von mindestens 250 adulten Exemplaren im Plangebiet ausgegangen.²⁷

Tagfalter

Im Plangebiet wurden 15 Tagfalterarten nachgewiesen. Dazu zählen:

Schwarzkolbiger Braundickkopffalter (*Thymelicus lineola*), Weißklee-Gelbling (*Colias hyale*), Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), Grünaderweißling (*Pieris napi*), Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*), Faulbaum-Bläuling (*Celastrina argiolus*), Kleiner Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*), Blauer Eichenzipfelfalter (*Neozephyrus quercus*), Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*), Schornsteinfeger (*Aphantopus hyperantus*), Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), Großes Ochsenauge (*Maniola jurtina*), Schachbrettfalter (*Melanargia galathea*), Admiral (*Vanessa atalanta*) und Distelfalter (*Vanessa cardui*)

Der Artenbestand im Plangebiet setzt sich aus häufigen und verbreiteten Tagfaltern zusammen. Keiner der Falter steht in Berlin oder überregional auf der Roten Liste. Vier Arten sind besonders geschützt: *Colias hyale* (Weißklee-Gelbling), *Lycaena phlaeas* (Kleiner Feuerfalter), *Polyommatus icarus* (Hauhechel-Bläuling), *Coenonympha pamphilus* (Kleines Wiesenvögelchen). Bei allen Arten wurden sehr niedrige Individuenzahlen festgestellt, die Populationen sind offenbar

²⁷ Kallasch, C.; BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (2021)

klein. Die beiden europarechtlich geschützten Schmetterlinge Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Heuschrecken und Grillen

Im Plangebiet wurden 14 Heuschreckenarten nachgewiesen. Dazu zählen:

Feld-Grashüpfer (*Chorthippus apricarius*), Nachtigall-Grashüpfer (*Chorthippus biguttulus*), Brauner Grashüpfer (*Chorthippus brunneus*), Wiesengrashüpfer (*Chorthippus dorsatus*), Verkannter Grashüpfer (*Chorthippus mollis*), Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*), Große Goldschrecke (*Chrysochraon dispar*), Langflüglige Schwertschrecke (*Conocephalus fuscus*), Punktierte Zartschnecke (*Leptophyes punctatissima*), Südliche Eichenschrecke (*Meconema meridionale*), Roesels Beißschrecke (*Metrioptera roeselii*), Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*), Gemeine Sichelschrecke (*Phaneroptera falcata*) und Grünes Heupferd (*Tettigonia viridissima*).

13 Arten sind weder in Berlin noch deutschlandweit bedroht. Eine Heuschreckenart, die Blauflügelige Ödlandschrecke, steht sowohl regional wie überregional auf der Vorwarnliste und ist Zielart des Berliner Biotopverbundes. Von dieser Art wurden wenige Exemplare entlang der und auf den versiegelten Wegen im Westteil des Untersuchungsgebietes beobachtet.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit dieses Schutzgutes wird als sehr hoch eingeschätzt, da durch das Vorhaben eine Vielzahl der Biotope, ökologischen Strukturen und Habitate beseitigt werden.

Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Biotoptypen wurde am 24. Februar 2021 eine flächendeckende Untersuchung des Plangebietes durchgeführt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte dabei auf der Basis der Biotopkartierung Berlin. Parallel dazu erfolgte die Erfassung von Arten der Roten Liste Berlin, Zielarten des Berliner Florenschutzes sowie nach § 7 BNatSchG streng geschützter Pflanzenarten. Nach der vorzeitigen Genehmigung der MUF ist der nordwestliche Teil mittlerweile in Bau. Dies wird in der Biotopdarstellung berücksichtigt.

Durch verschiedene Entwicklungsstadien der Vegetation entstand ein heterogenes Mosaik unterschiedlicher Sukzessionsstufen. Bemerkenswert sind die rasche Gehölzentwicklung und Bewaldung der Fläche im zurückliegenden Jahrzehnt. Insgesamt sind die Offenlandflächen stark rückgängig. Die höchste Verbreitung erreichen die von Eschen-Ahornen, Robinien und Sandbirken dominierten Vorwälder auf der Fläche. Diese sind im südlichen Randbereich, aber auch in weiteren Teilen des Plangebietes aufgewachsen. Mittlere und zurückgehende Verbreitung weisen die offenen Ruderalflächen im Plangebiet auf. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Außerhalb der flächigen Gehölzbestände (Vorwaldbiotope) sind 201 Einzelbäume mit einem Stammumfang > 30 cm aufgewachsen.

Das Plangebiet wird von verfallenen Gewächshäusern und Gebäuden, versiegelten Verbindungswegen sowie unterschiedlichen Sukzessionsstadien charakterisiert. Großflächig haben sich artenarme Ruderalfluren mit Gehölzaufwuchs unterschiedlichen Grades entwickelt. In einigen Bereichen sind sie als Vor- bzw. Pionierwälder ausgebildet. Markant ist im zentralen Bereich

der nördlichen Hälfte ein großflächig ausgebildeter Dominanzbestand des Eschenahorns (*Acer negundo*). Auffallend sind zum Teil großflächig auftretende Holunderbüsche (*Sambucus spec.*), die auch im Bereich der Gewächshausruinen stocken. Auf der gesamten Fläche sind zerstreut Relikte der ehemaligen gärtnerischen Nutzung wie beispielsweise Fundamente, Glasscheiben und -scherben, Töpfe und Elektrokästen zu finden. Im offeneren Westteil des Plangebietes am Bohnsdorfer Weg dominieren artenarme Landreitgras- (*Calamagrostis epigejos*) und Brennesel-Fluren (*Urtica dioica*) mit zunehmendem Gehölzaufwuchs zumeist aus Sandbirke (*Betula pendula*), Eschenahorn und Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Im mittleren und östlichen Teil der Fläche entwickelten sich in den vergangenen 15 Jahren Vorwaldstadien aus Eschenahorn, Robinie, Sandbirken und jüngerem Aufwuchs von Götterbaum (*Ailanthus altissima*).

Zur Klärung der Waldeigenschaft der aufgewachsenen Gehölzbestände erfolgte am 14. Juli 2020 ein Vor-Ort-Termin mit den Berliner Forsten. Demnach waren im Jahr 2007 die heute mit Gehölzaufwuchs bestandenen Flächen noch fast vollständig frei von Gehölzaufwuchs. Der sukzessive Aufwuchs entstand nach Auflassung der Fläche infolge der alten Nutzung, woraufhin die geltende Ausnahme gemäß § 2 Abs. 3 LWaldG für Baumschulen und Baumreihen zur Anwendung kam und der Gehölzaufwuchs nicht als Wald definiert wurde. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden im Plangebiet folgende Biotoptypen kartiert:

Tab. 2 Biotoptypen im Bestand

Code	Biotoptypenbezeichnung	Fläche in [1.000 m ²]
Plangebiet ohne MUF		54,7
032101	ruderaler Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzbedeckung < 10%)	7,3
0324912	sonstige ruderaler Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzbedeckung < 10%), verarmte Ausprägung	2,6
0324922	sonstige ruderaler Staudenfluren, mit Gehölzaufwuchs (Gehölzbedeckung 10%-30%), verarmte Ausprägung	3,5
0710211	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten, überwiegend ältere Bestände (älter 10 Jahre)	2,2
0710221	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten, ältere Bestände (älter 10 Jahre)	5,6
07142511	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend heimische Gehölze	2,1
07142512	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend nicht heimische Gehölze	0,6
07142521	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, jüngere Bestände und Neupflanzungen, überwiegend heimische Gehölze	0,1
07142612	Baumreihen, lückig, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend nicht heimische Gehölze	1,1
0715211	sonstiger Einzelbaum, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	0,4

0715312	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	1,7
0715321	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	0,3
0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	1,5
082826	Birken-Vorwald frischer Standorte	1,5
082827	Espen-Vorwald frischer Standorte	0,8
082828	sonstige Vorwälder frischer Standorte	2,6
08930	Robinien-Pionierwald	0,9
08990	sonstige Pionierwälder	0,7
11200	trockene Gruben	0,9
12322	Industrie- und Gewerbebrachen	3,0
12654	versiegelter Weg	11,4
12720	Aufschüttungen und Abgrabungen	0,2
12730	Bauflächen/Baustellen	0,8
12831	Ruinen*	2,9
Fläche MUF		6,8
12730	Bauflächen/Baustellen	6,8
Plangebiet		61,5

**Da aufgrund der Einsturzgefahr keine Vermessung der Gewächshausruine (Insgesamt 0,31 ha) stattgefunden hat, wurde aus den Begehungen ein Versiegelungsgrad von 80 % angenommen (0,25 ha) und dem Biotoptyp 12831 zugeordnet. Die restlichen Flächen werden als unversiegelt angenommen und sind mit Laubgebüsch (Biotoptyp 0710211) bewachsen (0,06 ha) und wurden diesem Biotoptyp zugeordnet.*

Die Fläche zeichnet sich zwar durch flächendeckende, durch Sukzession entstandene Vegetationsbereiche aus, doch wurden bei der Kartierung

- keine Arten der Roten Liste Berlin,
- keine Zielarten des Berliner Florenschutzes und
- keine nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Arten (besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) sowie
- keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln gesetzlich geschützte Biotope nachgewiesen.

Die teilweise flächigen Baumbestände und Aufwüchse junger Gehölze sind größtenteils invasiven Baumarten (Eschen-Ahorn, Robinie) zuzuordnen. Aufgrund des Biotopbestandes ist von keinem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten auszugehen.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Landschaftsbestandteile

Durch die Planung werden keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale berührt. Jedoch befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Brake Altglienicke“ (GLB-

04) nur rund 50 Meter weiter nördlich des Plangebietes. In Bezug auf die Biotopvernetzung ist dieses Gebiet von dem geplanten Vorhaben unwesentlich betroffen. Die Fläche ist nicht maßgeblich von den Auswirkungen betroffen, welche im Rahmen der Planungen durchgeführt werden.

Empfindlichkeit

Aufgrund der geringen örtlichen Unterschiede in den Standortbedingungen ist die Biotopausstattung nicht durch besonders wertvolle, extreme oder besonders seltene Strukturen geprägt. Die starke anthropogene Überprägung der Flächen durch die ehemalige Gärtnernutzung (Bodenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Eutrophierung) haben Einfluss auf die Artenausstattung. Geschützte Biotope oder wertvolle vegetative Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Doch handelt es sich um ausgeprägte Gehölzbestände und flächige Aufwüchse diverser Pflanzenarten, weshalb die Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff als mittel eingestuft wird. Mit der geplanten Bebauung verringert sich der Flächenanteil mit Bedeutung für den lokalen Biotopverbund.

2.2.3 Schutzgut Boden

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wurden Baugrunduntersuchungen²⁸ durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich strukturgeologisch im Bereich der Teltow-Hochfläche. Der Standort ist von weichsel- und saalekaltzeitlichen Geschiebemergeln und -lehen geprägt. Diese Geschiebformation wird von einem Auffüllungshorizont überlagert, welcher sich mit unterschiedlichen Mächtigkeiten, bis in eine Tiefe von 2,15 Metern erstreckt. Die Geländemorphologie ist relativ eben, was sich mit hoher Wahrscheinlichkeit aus der früheren Nutzung heraus und der damit verbundenen, beinahe vollständigen Bebauung erklärt. Die durchschnittliche Geländehöhe liegt bei 49,75 m NHN. Auf dem gesamten Areal sind Höhenunterschiede in einer Bandbreite von 49,50 m NHN bis 50,00 m NHN gegeben.

Laut Umweltatlas Berlin handelt es sich bei den im Plangebiet vorzufindenden Böden um zwei unterschiedliche Bodentypen mit stark voneinander abweichenden Klassifizierungen. Der überwiegende Teil, mit einer Gesamtfläche von ca. 6 ha, ist als Boden mit mittlerer Schutzwürdigkeit einzustufen. Regosol, Pararendzia und Hortisol sind hier die charakteristischen Bodentypen der Bodengesellschaft, wobei sich das Ausgangsmaterial aus Geschiebesanden über Geschiebelehen/ und -mergeln zusammensetzt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Areal mit einem Boden von sehr hoher Schutzwürdigkeit. Dieser Bodentyp ist auf einer Gesamtfläche von rund 1.500m² vorzufinden. Bei den Bodentypen handelt es sich um Parabraunerde bzw. Sandkeilbraunerde, wobei das Ausgangsmaterial den Geschiebesanden, unter 80 cm stark über Geschiebelehen/ bzw. -mergeln, zuzuordnen ist. Es handelt sich überwiegend um im gesamten Bodenaufbau veränderte Böden mit einer sehr geringen Naturnähe und mittlerer Schutzwürdigkeit. Vorbelastungen des

²⁸ UCM GbR – Umweltconsulting & Management und Büro für Abfall- und Umweltmanagement; Ingenieurbüro: BV: BV Bohnsdorfer Weg 99-119 in 12524 Berlin Treptow-Köpenick, OT Altglienicke – BOW II 2.1 – 2.5; Untersuchungsbericht, Berlin, Berichtsdatum: 17. Dezember 2019 (Version vom 21. Januar 2020)

Bodens bestehen aufgrund der Nutzungsgeschichte auch auf den beräumten Flächen des Plangebietes. Die ehemalige Gärtnereifläche war bis zum Abriss des größten Teils der Gewächshäuser in den 1990er Jahren vollständig überbaut. Der Oberboden ist aktuell mit Beton-, Bauschuttresten und Glassplintern durchsetzt. Derzeit sind 28,8 % der Gesamfläche überbaut und vollversiegelt und 11,1 % in Bau befindlich. Im Bereich MUF finden gerade Bauarbeiten statt. Die Fläche ist beräumt und Hochbauarbeiten haben begonnen.

Die Flächentypen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab.3 Bodenversiegelungen im Bestand

vollversiegelte Flächen ohne MUF in ha	offene Flächen ha	Baufläche MUF
1,77	3,7	0,68

Altlasten

Das sich auf dem Gelände befindliche Flurstück 44/12 ist Teil der größer gefassten Altlastenverdachtsfläche Nr. 7677 (mit Flurstück 3945). Der Altlastenverdacht gründet sich auf die von etwa 1950 bis ca. 1993 andauernde Nutzung des Areals als Gärtnerei (u. a. mit Gefahrstofflager für Pflanzenschutzmittel sowie Treib- und Schmierstoffe, Kfz-Wartung u. Betankung).

Der Altlastenverdacht für das Flurstück 3945 (vormals Flurstück 44/18) beruht auf den früheren Nutzungen durch eine Gärtnerei mit betriebsbezogener Kfz-Werkstatt und Lackiererei von 1950-1991/93. Im Jahr 1991 befand sich eine Bauschlosserei und ein Blumengroßhandel mit unbekannter Nutzungsdauer auf dem Gelände. Nach wie vor sind noch punktuelle Bereiche – insbesondere die Flächen rund um die ehemalige betriebsbezogene Kfz-Werkstatt bzw. die Bauschlosserei, das Schmierstofflager, das Heizhaus sowie die Lackiererei – mit unterschiedlichen Kontaminierungs-Graden belastet. Insbesondere die Ergebnisse der Rammkernsondierung (RK5) (Werkstattgebäude) weisen umweltrelevante Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) auf. Die vermutlich lokale Verunreinigung reicht bis in eine Tiefe von 2,4 Metern unter Gelände. Jedoch ist der Belastungswert der überwiegenden Flächen als geringfügig einzustufen.

Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine präventive Untersuchung wird gemäß Durchführungsvertrag vor baulichen Maßnahmen erfolgen und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Empfindlichkeit

Gegenüber Verdichtungen und Versiegelungen und damit verbundenen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes besteht im Plangebiet für die unversiegelten eine mittlere, für ein kleines Teilgebiet im Norden eine hohe Empfindlichkeit. Große Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt und daher nicht empfindlich gegenüber einer Überbauung.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Daher sind nur der Schutz und die Sicherung des Grundwassers zu betrachten. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Friedrichshagen (Schutzzone IIIB) befindet sich ca. 2.500 m westlich vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet ist am Bohnsdorfer Weg an eine Trennkanalisation angeschlossen. Die Entwässerung der Flächen erfolgt überwiegend in den Schmutzwasserkanal in der Kleeblattstraße. Die übrigen befestigten Flächen entwässern in die unversiegelten Bereiche. Die Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss liegt im mittleren Bereich. Gemäß Baugrundgutachtens ist bei ca. 6 - 8 m Schichtenwasser und bei ca. 14 -15 m unter Geländeoberkante (GOK) der erste Grundwasserleiter anzutreffen. Insgesamt sind 14 % der befestigten Flächen innerhalb des Plangebietes an einen Schmutzwasserkanal in der Kleeblattstraße angeschlossen. Die übrigen befestigten Flächen entwässern in die unversiegelten Bereiche, wobei diese Areale bei Starkregenereignissen zusätzlich in die vorhandenen Straßeneinläufe und damit ebenfalls in die Kanalisation entwässern können. Die Naturnähe des Wasserhaushalts ist auf den gehölzbestandenen Flächen (Vorwälder) als sehr hoch und im Bereich der Ruderalflächen als hoch zu bewerten.

Im Bereich MUF finden zur Zeit Bauarbeiten statt. Die Fläche ist beräumt und Hochbauarbeiten haben begonnen.

Altlasten

Bei einer Rammkern-Sondierung (RKS 5) in der ehemaligen Kfz-Werkstatt und Bauschlosserei wurden Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)-Bodenverunreinigungen festgestellt. Der kleinräumige und nur lokal bei RKS 5 auftretende MKW-Schaden verläuft maximal bis 2,4 m Tiefe und stellt aufgrund der bestehenden Versiegelung keine Gefährdung für das Schutzgut Wasser dar.

Empfindlichkeit

Die Veränderungsempfindlichkeit ist für die bebauten und versiegelten Teile des Plangebietes, die einen naturfernen Wasserhaushalt aufweisen, als sehr gering zu bewerten. Im Bereich der unversiegelten Flächenanteile mit Vegetationsbestand ist die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und den damit verbundenen Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes dagegen hoch. Von den kleinflächig im Plangebiet bestehenden Altlasten geht, aufgrund der Lage auf einer Geschiebemergelhochfläche mit grundwasserstauenden Schichten und gespannten Grundwasserverhältnissen in größerer Tiefe, keine unmittelbare Gefährdung für das Schutzgut aus. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet wird als gering eingestuft.

2.2.5 Schutzgut Klima/Luft (Luftschadstoffe)

Gemäß Umweltatlas (Planungshinweise Stadtklima 2015, Hauptkarte) liegt das Plangebiet in einem klimatisch vorbelasteten Bereich. Die thermische Situation ist mit weniger günstig und auf

den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßen (Bohnsdorfer Weg und Knospengrund) mit ungünstig angegeben. Der hohe Vegetationsanteil, der auf der Fläche durch die rasche Gehölzsukzession in den letzten Jahren aufgewachsen ist, dürfte sich positiv auf die thermische Situation im Plangebiet auswirken. Im Vergleich zum Plangebiet ist für die angrenzenden Siedlungsgebiete mit Einzel- und Doppelhäusern die thermische Gesamtsituation mit günstig angegeben. Die lufthygienische Vorbelastung liegt im mittleren Bereich. In der Karte „Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015“ (Umweltatlas) wird für rund 40 Prozent der Fläche im Zentrum und Nordosten des Plangebietes ein Kaltluftvolumenstrom als Flächenmittelwert $< 50 \text{ m}^3/\text{s}$ angegeben. Die Rasterdaten für den Kaltluftvolumenstrom zeigen einen Kaltluftvolumenstrom, der im Bereich zwischen 35 bis $49 \text{ m}^3/\text{s}$ liegt. In den übrigen Bereichen liegt der Kaltluftvolumenstrom gemäß Rasterdaten zwischen 50 und $60 \text{ m}^3/\text{s}$. Nur in kleinen Randflächen an der nördlichen Grenze des Plangebietes sowie im Südwesten an der Ecke der Straßen Bohnsdorfer Weg und Knospengrund liegt der Wert kleinflächig über $60 \text{ m}^3/\text{s}$.

Das Windfeld im nördlichen Teil der Fläche weist eine Geschwindigkeit von $0,1$ - $0,3 \text{ m/s}$ in südlicher Richtung auf. Das Plangebiet wird daher insgesamt der Kategorie „Flächen mit einem geringen Kaltluftvolumenstrom“ zugeordnet. Luftaustausch und Luftleitbahnen sind nicht betroffen, da die Bestandsgebäude im Zentrum der Fläche und die waldartigen Gehölzbestände quer zum vorhandenen Kaltluftvolumenstrom stehen und die Porosität in südlicher Richtung insgesamt einschränken. Derzeit gehen keine Luftschadstoffbelastungen von der Fläche aus.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet weist aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades und der vorhandenen Gehölzbestände aus klimatischer Sicht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Durch den hohen Freiflächenanteil besteht eine geringe Vorbelastung mit insgesamt allerdings nur mäßiger klimatischer Entlastungsfunktion. Kaltluftleitbahnen sind nicht vorhanden, der Luftaustausch ist nicht betroffen.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Das ehemalige Gärtneriegelände ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Aufgrund des ruinösen Zustandes der Gebäude und weiträumig brachgefallener Bereiche, wirkt das Plangebiet derzeit städtebaulich ungeordnet. Naturräumlich ist das Plangebiet als Teil der Teltow-Hochfläche einzuordnen. Eine naturräumliche Prägung ist im Umfeld nicht erkennbar, das Plangebiet befindet sich in einem siedlungsgeprägten Raum. Die Baustrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind relativ homogen. Mit Ausnahme eines modernen Geschosswohnungsbaus im Süden ist die Umgebung durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet weist im westlichen Teil nur wenige störende Elemente auf. Hierzu gehören vereinzelte Schuttablagerungen. Ein Teil der aus der ehemaligen Gärtnernutzung verbliebenen Versiegelungen und einzelner technischer Einrichtungen sind von der Vegetation überwuchert und visuell kaum noch wahrnehmbar. Dies trifft auch auf die ruinösen Reste eines Gewächshauses im Südosten des Plangebietes zu. Der Anteil landschaftstypischer Elemente ist insgesamt hoch.

Die noch vorhandenen Hallen und Betriebsgebäude der ehemaligen Gärtnerei sind aufgrund des Baumaufwuchses vom Bohnsdorfer Weg aus nur wenig erkennbar. Hier dominieren Gehölzstrukturen als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes den Gesamteindruck. Hingegen dominieren an der Kleeblattstraße langgestreckte, teilweise ruinöse Hallen- bzw. Bürogebäude, die die Qualität des Ortsbildes erheblich beeinträchtigen. Der Anteil landschaftstypischer Elemente an der Fläche des Plangebietes beträgt über 50 Prozent. Prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen zwischen Landschaftsräumen bzw. Freiräumen oder Parkflächen sind nicht vorhanden.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet weist bezüglich einer Veränderung des Landschaftsbildes aufgrund des relativ großen Anteils raumwirksamer Gehölzflächen eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit auf. Für die Erholungsvorsorge des unmittelbaren Wohnumfeldes ist die Fläche aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit von geringer Bedeutung.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Auch direkt angrenzend sind keine Bau- oder Gartendenkmale vorhanden.

2.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne dass die Planung durchgeführt wird. Dieser Variante wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass der ursprüngliche Zustand der Fläche auch mittelfristig erhalten bleibt.

Die bestehende Ruderalvegetation wird weiter anwachsen. Die bereits stark auf dem Gelände vertretenen, invasiven Gehölzarten wie Eschen-Ahorn, Robinie und Götterbaum werden sich weiter ausbreiten und zu einem flächigen Bewuchs weiter Teile des Areals führen. Das kann zur Folge haben, dass sich mittelfristig nur 2-3 Baumarten auf dem gesamten Gelände durchsetzen, was eine deutliche Verringerung der Biodiversität mit sich bringen würde. Der Lebensraum für offenlandliebende Tierarten, insbesondere Zauneidechsen würde sich verringern.

Die Gebäude, Wege und sonstigen anthropogenen Elemente werden erhalten bleiben und innerhalb eines (artenarmen) Waldes verbleiben. Eine Nutzung durch Menschen, insbesondere zur Erholung, bleibt aufgrund der Einsturzgefahr der Gebäude ausgeschlossen. Eine städtebauliche Eingliederung des Geländes würde somit nicht erfolgen.

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

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE. Aus diesen werden Wirkfaktoren

abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden. Ergänzend werden der Biotoptypenplan Planung, basierend auf dem Grün- und Freiflächenplan (**Anhang 2**), zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE herangezogen.

Aus dem Planungskonzept werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt geprüft werden.

2.4.1 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Durch die Planung erfolgt eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von 1,51 ha gegenüber dem Bestand. Die Planung führt im Bereich des Plangebietes in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, da die Flächeninanspruchnahme auf einer Fläche erfolgt, die durch eine jahrzehntelange Nutzungsgeschichte geprägt ist. Es ist daher vor dem Hintergrund des Flächensparens sinnvoller, eine Nutzung auf dieser Fläche anzusiedeln, als z. B. bislang unversiegelte Flächen zu verbrauchen.

Flächenbilanz im Bestand

Tab. 4 Flächenbilanz im Bestand

vollversiegelte Flächen ohne MUF in ha	offene Flächen ha	Baufläche MUF
1,77	3,70	0,68

Flächenbilanz in der Planung

Für die geplante Bebauung liegt ein Biotoptypenplan vor, welcher auf den Parametern des Grün- und Freiflächenplanes (Stand: 4. April 2022; Bacher Landschaftsarchitekten) basiert, deren Umsetzung im Durchführungsvertrag gesichert ist. Dieser dient als Grundlage für die Bewertung des Planfalls (**Anhang 2**). Der Freiflächenplan (bzw. Biotoptypenplan) sieht folgende Flächennutzungen vor:

Tab. 5 Flächennutzungen in der Planung (ohne MUF)

Flächennutzungen im Eingriffsgebiet ohne MUF	
Kategorie	Gesamtfläche in ha
Unversiegelte Grünflächen	2,19
Versiegelte Nebenanlagen, Einhausungen, Wege, Stellplätze, Spielplätze	1,82
Gebäude	1,46
Davon Dachbegrünung	0,89

Tab. 6 Gegenüberstellung Bestand und Planung (ohne MUF)

	Bestand in ha	Planung in ha	Differenz in ha
Gebäude	0,56	1,46	+0,90
Nebenanlagen	1,21	1,82	+ 0,61

(versiegelt und teilversiegelt)			
Grünflächen	3,70	2,19	-1,51
Summe	5,47	5,47	

Die Fläche des MUF, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, ist Teil der Gesamtkonzeption. Durch die zulässige Umnutzung in Wohngebäude ist nur eine geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme von rund 800 m² zu erwarten.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Verbindung mit § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) Schallkonflikte durch ausreichende Abstände geplanter Wohngebiete zu emittierenden Anlagen zu vermeiden.

Sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE sensible Nutzungen an bestehenden oder künftig zulässigen Lärmquellen verortet, so hat eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Lärmbelastungen zu erfolgen. Hierfür wurde ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag durchgeführt, der die Grundlage bildete für eine schalltechnische Untersuchung.

Verkehr

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wurde am 12. Oktober 2022 ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag²⁹ erarbeitet, bei dem die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplanten Nutzungen untersucht wurden.

Es wurde der zu erwartende Verkehrszuwachs ermittelt und hinsichtlich möglicher Auswirkungen untersucht. Hierbei wurde zwischen 2 Szenarien unterschieden:

- Szenario 1: Verkehrszuwachs aus dem B-Plan bezogen auf die bestehende Verkehrsbelastung,
- Szenario 2: Verkehrszuwachs aus dem B-Plan bezogen auf den Prognosenullfall (Verkehrslast des Verkehrsmodell 2030 und des Teilnetzes Altglienicke 2025).

Es wurde ein Verkehrsaufkommen von 1.204 Kfz-Fahrten/24h werktags ermittelt. Der Großteil des Verkehrsaufkommens stammt aus der Wohnnutzung. Mit einem Anteil von 45% des motorisierten Individualverkehrs (MIV) bei der Verkehrsmittelwahl wurde ein Ansatz gewählt, der deutlich über dem Durchschnitt für den Bezirk Treptow-Köpenick liegt. Dies ist begründet durch die periphere Lage des Plangebietes. In Anbetracht der guten ÖPNV-Anbindung des Gebietes und der allgemeinen Mobilitätstrends für Berlin ist dieser Wert als Worst-Case-Rechnung zu betrach-

²⁹ IBW - Ingenieurdienstleistungen (2021)

ten. Zur Stärkung des Umweltverbundes wird empfohlen, die Taktichte der Buslinie 160 zu erhöhen und die derzeit in Diskussion befindliche zweite Buslinie auf der Straße Bohnsdorfer Weg zu realisieren.

Die Berechnungen zeigen insgesamt, dass der Verkehrszuwachs aus dem Plangebiet an den Knotenpunkten des überörtlichen Netzes ohne weitergehende Maßnahmen abgewickelt werden kann. Für den Knoten Schönefelder Chaussee/Siriusstraße ergibt sich – sofern die Prognosewerte des Szenario 2 eintreten – evtl. das Erfordernis einer Signalisierung. Der für das Plangebiet ermittelte Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück hergestellt. Angesichts der peripheren Lage des Gebietes sollte die geplante Stellplatzanzahl nicht unterschritten werden, da ansonsten die Gefahr eines übermäßigen Parkdrucks besteht. Eine signifikante Erhöhung der Stellplätze kann wiederum auch nicht befürwortet werden, da dieses einen Ausbau der MIV-Infrastruktur bedeutet, der nicht im Sinne des Mobilitätsgesetzes steht. Für die ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes ist auf der Ostseite der Straße Bohnsdorfer Weges ein Geh- und Radweg zu bauen. Der Bau eines zusätzlichen Gehwegs ist ferner auf der Westseite der Kleeblattstraße und Südseite der Rosestraße bis zur Schirnerstraße erforderlich.

Die prognostizierten Verkehrsmengen berücksichtigen bereits die geplante Wohngebietsentwicklung im Bereich der Fläche des MUF. Weitere erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Immissionen

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wurde ein Schallschutzgutachten vom 24. Januar 2023 mit ergänzender Stellungnahme vom 14. Dezember 2022, auf der Grundlage der prognostischen Schienenverkehrsdaten und den Angaben zum durchschnittlichen täglichen Verkehr auf den angrenzenden Straßen der zu erwartende Außenlärm untersucht.

In der städtebaulichen Planung sind in Hinblick auf den Schutz vor Lärm an bestehenden Straßen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) relevant, sie stellen jedoch lediglich erwünschte Zielwerte dar. Aufgrund der entsprechend des städtebaulichen Konzepts zulässigen Nutzungen, die neben der Wohnnutzung zulässig sind (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1-3), kann das Plangebiet hinsichtlich der Schutzwürdigkeit mit dem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gleichgesetzt werden. Demzufolge werden nachfolgend die schalltechnischen Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet herangezogen. Die Orientierungswerte betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Diese Orientierungswerte werden für den Nachtzeitraum im Plangebiet an nahezu allen untersuchten Immissionsorten an mindestens einem Stockwerk überschritten. Im Tagzeitraum kommt es an deutlich weniger Immissionsorten (nur im Westen entlang des Bohnsdorfer Wegs) zu Überschreitungen der Orientierungswerte, die auch weniger hoch ausfallen. Tags liegen diese Überschreitungen zwischen 0,1 dB und 3,8 dB und nachts zwischen 0,1 dB und 10,3 dB. Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) legt Immissionsgrenzwerte fest, die herangezogen werden können, um die Schwelle der zu- bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm bewerten zu können. Die Bewertung der ermittelten Verkehrslärmgeräusche an der geplanten Bebauung laut 16. BImSchV für die Einstufung als allgemeines Wohngebiet im Prognosefall ergab:

- der Immissionsgrenzwert 59 dB tags, wird an den Gebäuden am Bohnsdorfer Weg knapp, im sonstigen Wohngebiet sicher unterschritten;
- der Immissionsgrenzwert 49 dB(A) nachts, an einigen Nord- und Westfassaden entlang des Bohnsdorfer Wegs sowie im nördlichen und südöstlichen Plangebiet wird überschritten, im sonstigen Wohngebiet unterschritten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden zudem die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 ermittelt, die Grundlage für die Dimensionierung der notwendigen Schalldämmmaße der Außenbauteile sind (siehe Anlage 9 des Gutachtens vom 24. Januar 2023). Es wurden maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 69 dB(A) ermittelt; mehrere Immissionsorte, insbesondere im Norden und Osten des Plangebiets, weisen Werte von ≥ 61 dB(A) auf. Bei diesen Gebäuden ist im Bauantragsverfahren ein Nachweis zur Einhaltung der notwendigen Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen zu erbringen (vgl. Rundschreiben SenSBW I C Nr. 2/2022). Bei Außenlärmpegeln von < 61 dB(A) ist sichergestellt, dass mit den heute zur Energieeinsparung erforderlichen Außenwand- und Fensterkonstruktionen das erforderliche Schalldämm-Maß erreichen, um ausreichend niedrige Pegel in den Aufenthaltsräumen sicherzustellen.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich festgesetzte und faktische allgemeine Wohngebiete (siehe Kapitel I 3.7). Im Prognosenullfall (künftige Entwicklung ohne Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) werden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für ein allgemeines Wohngebiet vereinzelt an den Gebäuden am Bohnsdorfer Weg (IO D und E) im Prognosenullfall tagsüber überschritten (Höchstwert 57,1 dB(A)), an den Gebäuden in der Kleeblattstraße erreicht (IO F) bzw. unterschritten (IO D und F). Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird an allen untersuchten Immissionsorten überschritten (Höchstwert 52,1 dB(A)). Die Zunahme der Verkehrslärmgeräusche an der bestehenden Bebauung durch die prognostizierte Verkehrsentwicklung und im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben beträgt im Mittel 1,2 dB am Tage und 0,1 dB in der Nacht. In den ungünstigsten Fällen beträgt die Zunahme am Tag 1,7 dB (IO C, Bohnsdorfer Weg 118 A) und in der Nacht 1 dB (IO C). Durch die Abschirmwirkung der geplanten Gebäude werden die Geräusche an den betrachteten Gebäuden in der Kleeblattstraße (IO D, E und F) um 0,6 bis 1,1 dB reduziert, jedoch wird er weiterhin an allen Immissionsorten überschritten.

Die Bewertung der ermittelten Verkehrslärmgeräusche an der bestehenden Bebauung in der Planumgebung nach 16. BImSchV für die Einstufung als allg. Wohngebiet ergab:

- Der Immissionsgrenzwert 59 dB(A) tags, wird im Prognosenullfall und im Prognoseplanfall an keinem Gebäude überschritten.
- Der Immissionsgrenzwert 49 dB(A) nachts, wird an einzelnen Fassaden der Bestandsgebäude am Bohnsdorfer Weg (Immissionsorte IO A-C) im Prognosenullfall und Prognoseplanfall überschritten, an der Kleeblattstraße im Prognosenullfall bei IO E (Kleeblattstraße 30) erreicht und bei IO D (Kleeblattstraße 5) und IO F (Kleeblattstraße 35) um 1 dB überschritten. Im Prognoseplanfall wird bei IO D und IO F der Immissionsgrenzwert 49 dB(A) nachts erreicht und bei IO E um 1 dB unterschritten.

Damit liegen die Werte tags vollständig unter den lärmschutzauslösenden Grenzwerten für allgemeine Wohngebiete nach Berliner Lärmleitfaden und nachts mit Ausnahmen ebenfalls. Verglichen mit den Werten für Mischgebiete, liegen alle Werte des Prognosefalls vollständig darunter. Die Wahrnehmungsschwelle von 2 dB für unterschiedlich laute Geräusche wird im Tag- sowie im Nachtzeitraum unterschritten.

Nach Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ besteht gleichwohl eine „relevante Pegelzunahme“ und damit ein „erhöhtes Abwägungserfordernis“. Im Fachgutachten wurden verschiedene Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz untersucht. Die neu zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, insbesondere entlang des Bohnsdorfer Wegs, führen wegen der vorhabenbedingten Zunahme von Verkehrslärm wie auch wegen Lärmreflektionen durch die Gebäude des Wohnungsbauvorhabens zu einer erhöhten Schallbelastung von ermittelten benachbarten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches. Grundstücke in der Kleeblattstraße sind davon nicht betroffen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus dem Schalltechnischen Gutachten vom 24. Januar 2023 einschließlich der ergänzenden Stellungnahme vom 14. Dezember 2022. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im § 4a des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 zu einer weitergehenden Untersuchung gemäß den Vorgaben der 24. BlmschV, um im Ergebnis für die betroffenen Grundstücke bzw. Gebäude erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich festzulegen sowie die Kosten zu übernehmen. Gemäß dem Schallgutachten vom 24. Januar 2023 kann der Standort insgesamt als gut geeignet für eine Wohnnutzung eingestuft werden. An der überwiegenden Zahl der geplanten Gebäude können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Lärmschutzes geschaffen werden. Durch einfache Maßnahmen des passiven baulichen Schallschutzes kann für die Gebäudefassaden, die leicht erhöhten Geräuschpegeln ausgesetzt werden, ein mehr als ausreichender Lärmschutz realisiert werden. Dazu werden textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Die Grenzen der Gesundheitsgefährdung nach Berliner Lärmleitfaden von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht werden an keinem der untersuchten Gebäude des Bestandes und der Neuplanung überschritten.

Im Zuge einer Maximalbetrachtung konnte aufgezeigt werden, dass eine Ausschöpfung oder Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Gewerbenutzungen (vgl. § 4 der BauNVO) nicht zu erwarten ist. Die Genehmigungsfähigkeit von Gewerbenutzungen im Plangebiet sind im jeweiligen Genehmigungsprozess zu beurteilen.

Die Geräuschentwicklung der geplanten Kindertagesstätte und Kinderspielplätze sind als sozialadäquat einzustufen und bedürfen keiner weiteren Untersuchung.

Hinsichtlich der Emissionen kommt es zu baubedingten Belastungen. Baubedingte Auswirkungen können durch Abrissmaßnahmen der Gebäude und den damit verbundenen Lärm sowie die Verkehrsbelastungen durch den Abtransport des Bauschutts entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber nicht als erheblich zu bewerten, da die Dauer der Maßnahme zeitlich begrenzt ist. Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch zusätzliche Verkehre möglich. Das durch die geplante Wohnnutzung zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen wird zu einem geringen Anstieg der lufthygienischen Belastung führen. Eine Überschreitung der lufthygienischen Grenzwerte ist

jedoch nicht zu erwarten. Es ist jedoch zu erwarten, dass es zu einer stärkeren Lichtemission durch zusätzliche Straßen- und Wegebeleuchtungen sowie durch die Neubauten kommen kann. Da keine empfindlichen Nutzungen im Umfeld bestehen sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen aufgrund von Erschütterungen, Wärme und Strahlung sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Anlagebedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Die prognostizierten Auswirkungen aufgrund von Schallemissionen berücksichtigen bereits die geplante Wohngebietsentwicklung im Bereich der Fläche des MUF.

Erholung

Anlagebedingt ist durch die Planung von positiven Wirkungen auf die Erholungsvorsorge auszugehen. Durch die geplante für das Wohngebiet prägende Grünfläche wird neben einer vorrangigen privaten Nutzung auch eine öffentlich nutzbare fußläufige Verbindung mit Spielmöglichkeiten vom Knospengrund im Süden bis zur Rosestraße und der vorhandenen öffentlichen Grünanlage im Norden geschaffen. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Erholung sind nicht zu erwarten.

Die Fläche des MUF, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, ist Teil der Gesamtkonzeption. Durch die zulässige Umnutzung in Wohngebäude sind keine weiteren bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

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

Tiere

Mit der geplanten Bebauung im Plangebiet wird sich der Zustand der Fläche als Lebensraum für die hier vorkommenden Tiere insgesamt durch die Inanspruchnahme und den Lebensraumverlust verschlechtern. Es werden erhebliche bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen entstehen. Die vorgesehene Bebauung der Fläche hat im Ergebnis der vorliegenden faunistischen Untersuchung eine erhebliche Entwertung des Plangebietes für die nachgewiesenen Arten und Artengruppen zur Folge.

Zu den Vogelarten, deren vollständiges Verschwinden zu erwarten ist, zählen Feldschwirl, Pirol, Sumpfrohrsänger und Neuntöter. Für die Zauneidechse geht der Lebensraum ebenfalls vollständig verloren. Der Lebensraumverlust wird sich ebenfalls negativ auf die Tagfalter und Heuschrecken des Gebietes auswirken.

Für Zwergfledermäuse führt die Bebauung zu einer Zerschneidung von Teillebensräumen und zu einem Verlust von Jagdgebieten.

Auf den offenen ruderalen Gras- und Staudenfluren insbesondere im westlichen Teil des ehemaligen Gärtnergeländes wurde ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Rahmen einer Baufeldfreimachung für die geplanten mobilen Unterkünfte für Geflüchtete festge-

stellt. Die Tiere von der Teilfläche für das MUF wurden abgefangen und auf angrenzende Flächen außerhalb der Fläche des MUF im Plangebiet umgesetzt. Diese Tiere müssen vor dem weiteren Baubeginn erneut gefangen und auf eine geeignete Kompensationsfläche umgesiedelt werden. Eine Kompensationsfläche wird dazu in Kablow hergestellt.

Für Brutvögel deren Nistplätze als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätte gelten, sind in angemessenem Umfang Ersatzquartiere zu schaffen. Zu kompensieren sind:

- 6 Nistplätze für Höhlenbrüter
- mind. 2 Nistplätze für Gebäudebrüter.

Die gefangenen Amphibien (Erdkröten) werden an ein Ersatz-Laichgewässer in „Brake Altgliencke“ gebracht.

Betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht und Bewegungen). Aufgrund der höheren Nutzerfrequenz ist davon auszugehen, dass die auf dem Plangebiet verbliebenen Arten deutlich mehr Störungen ausgesetzt sein werden.

Auf der Fläche des MUF erfolgt durch Umsetzung der drei Gebäude für die modulare Unterkunft für Geflüchtete, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, bereits eine vollständige Entwertung der Lebensraumfunktion für Tiere. Durch die zulässige Umnutzung in Wohngebäude, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE ermöglicht, sind keine weiteren erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Wesentliche Auswirkung der Planung ist ein großflächiger Verlust des Vegetationsbestands als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in den geplanten Flächen für Wohnen. Die Planung bereitet Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgut vor, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Von den 201 aufgewachsenen Einzelbäumen mit einem Stammumfang über 60 cm müssen insgesamt 166 Bäume gefällt werden. Aufgrund der Baufeldräumung kommt es auch zu weiteren Rodungen von Gehölz- und Vegetationsstrukturen sowie von Gehölzbiotopen.

Bei der Bebauung des Grundstücks werden die vorhandenen Biotope überplant und durch gärtnerisch gestaltete, in der Regel gering- bis mittelwertige Biotope des Siedlungsraumes ersetzt. Mit der geplanten Bebauung verringert sich der Flächenanteil mit Bedeutung für den lokalen Biotopverbund. In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt ist bau- und betriebs- und anlagenbedingt mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Eine ökologische Aufwertung erfolgt durch die Anlage eines naturnah gestalteten Grünzuges und durch eine extensive Dachbegrünung als „Naturdach“ mit einer Substratstärke > 15 cm und zusätzlichen Biotopelementen und hohem ökologischem Wert auf Teilen der Dachflächen, durch die Neupflanzung standortheimischer Gehölze sowie durch die Anlage von Wildblumenwiesen.

Zusätzlich zu den insgesamt 35 erhaltenen Bestandsbäumen und flächenhaften Baumgruppen werden nach den Darstellungen des Freiflächenplanes 356 Einzelbäume im Plangebiet neu gepflanzt. Durch die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen und die Etablierung artenreicher

und ökologisch wertvoller Pflanzen kann hier ein Ausgleich geschaffen werden. Diese Pflanzungen wurden bereits in die Planung integriert und sind fester Bestandteil der Gestaltung. Die neu-geplanten Biotope sind in der Regel als gering- bis mittelwertige Biotope des Siedlungsraumes zu bewerten und stellen keinen vollständigen Ersatz für die beseitigten Biotope dar.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen aufgelistet, welche im Rahmen der Planung auf der Fläche umgesetzt werden sollen.

Tab. 7 Biotoptypen Planung (ohne MUF)

Biotop-Code	Biotoptypen	Flächenermittlung in [1.000 m ²]
05161	artenreicher Zier-/ Parkrasen Wohnquartiere, Rasenmulden an Verkehrsflächen, Spielfläche Grünzug	16,2
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	3,7
07142511	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend heimische Gehölze	0,3
0715312	einschichtige oder kleine Baumgruppe, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	2,9
0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppe, überwiegend nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	0,4
10201	Spielplatz weitgehend ohne Gehölze	2,0
12240	Zeilenbebauung	6,1
12621	Überwiegend versiegelte Stadtplätze und Promenaden mit regelmäßigem Baumbestand	1,3
12652	Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau	4,1
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	8,7
12654	versiegelter Weg	0,1
(12911)	extensive Dachbegrünung mit hohem Aufbau (Substratstärke > 15 cm) und Biotopelementen (1 Element/je 10 m ² Gründach)	8,5
(12911)	extensive Dachbegrünung (Substratstärke < 15 cm)	0,3
(12912)	Intensive Dachbegrünung	0,1
Gesamt		54,7
(12920)	Fassadenbegrünung	0,6

Auf der Fläche des MUF erfolgt durch Umsetzung der drei Gebäude für die modulare Unterkunft für Geflüchtete, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, bereits eine vollständige Entwertung der Lebensraumfunktion für Pflanzen. Durch die zulässige Umnutzung in Wohngebäude, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE ermöglicht, ist die Umnutzung eines Teils der Außenanlagen in Stellplätze erforderlich. Diese Umnutzung führt zu weiteren Beeinträchtigungen auf 800 m². Damit sind keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen verbunden. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

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

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das rund 5 Kilometer weiter nordöstlich gelegene „Teufelsseemoor Köpenick“ (DE3547302). Aufgrund der Entfernung werden die Erhaltungsziele und sowie der Schutzzweck des nächstgelegenen Natura 2000 Gebietes nicht tangiert.

2.4.4 Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung führt auf den Gebäudeflächen und vollversiegelten Wegeflächen zum Verlust der Bodenfunktionen. Durch Überbauungen und Versiegelungen kommt es zu einem teilweisen Verlust von Bodenfunktionen. Die Neuversiegelung beträgt 1,51 ha. Damit sind anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Dies hat insbesondere auf die nordöstlich des Untersuchungsgebietes gelegene Teilfläche, welche mit einer „sehr hohen Schutzwürdigkeit“ als Bodenschutzkategorie ausgewiesen ist, erhebliche Auswirkungen. Insgesamt werden rund 3,28 ha voll- und teilversiegelt bzw. überbaut. Damit sind negative Auswirkungen auf die Filter-, Speicher-, (Ertrags-) und Regelungsfunktion zu erwarten.

Auf dem Grundstück ist mit der baubedingten Inanspruchnahme unversiegelter Flächen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung zu rechnen. Zudem besteht bauzeitlich die Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Boden. Aufgrund der gesetzlichen Vorschriften zum Schutze der Umwelt für Fahrzeuge und Baumaschinen und Baubetrieb sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die punktuelle Belastung von Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und ggf. weiterer Schadstoffe, ist z. T. ein Austausch von Böden erforderlich. Es werden auch weitere Bereiche, welche im Zusammenhang mit der alten Nutzung als Gärtnerei und einer daraus gefolgten Kontamination entstanden sind, großflächig ausgetauscht. Dieser Bodenaustausch wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Insgesamt werden gemäß Tabelle 6 zusätzlich **1,51 ha** der Fläche durch Teil- und Vollversiegelungen sowie durch Überbauungen dauerhaft in Anspruch genommen. Aufgrund der Nutzungsgeschichte und der flächendeckend vorliegenden anthropogenen Überformung ist dieser Ansatz gerechtfertigt. Für die Bilanzierung der Tabelle 6 wurde der Bestandszustand des Plangebietes herangezogen. Hierbei wurden die als Bauflächen/Baustellen beschriebenen Bereiche als offene Flächen bilanziert. Grundlage für die Bilanzierung der Bestandsflächen ist der Biotoptypenplan (**Anlage 1**).

Für den Bereich MUF wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt, die damit zukünftig eintreten den Versiegelungen sind abschließend in dem dafür durchgeführten Genehmigungsverfahren beschrieben und bilanziert. Über das bestehende Planungsrecht hinaus werden 800 m² zusätzlich versiegelt. Hiermit entstehen weitere anlagebedingte Beeinträchtigungen. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch die zulässige Umnutzung zu Wohngebäude nicht zu erwarten.

Altlasten

Die vorhandenen punktuellen Belastungen werden saniert und stellen dann keine Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung dar. Die durchgeführte Erkundung des Baugrundes ergab, dass in den Baubereichen für die Auffüllungen eine Einstufung des Materials in die Kategorie Z 1.2 nach LAGA anzunehmen ist. Der geogene Untergrund zeigte keine erhöhten Schadstoffwerte und hält die Grenzwerte der Kategorie Z 0 nach der Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) ein.

2.4.5 Schutzgut Wasser

Versiegelungen durch Überbauung können den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen erhöhen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die Neuversiegelung (*vgl. Tab. 6*) wirkt sich dabei negativ auf das Schutzgut Wasser aus. Die Planung ist mit erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen verbunden. Bauzeitlich ist die Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Boden und somit auch in das Schichten- und Grundwasser zu erwarten. Die gesetzlichen Vorschriften zum Schutze der Umwelt für Fahrzeuge und Baumaschinen und Baubetrieb bleiben unberührt. Erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE liegt ein Entwässerungskonzept³⁰ vor, mit dem der Nachweis erbracht wird, dass das im Bereich des Plangrundstücks anfallende Niederschlagswasser im Gebiet vollständig zurückgehalten und versickert werden kann. Eine Einleitung in die Trennkanalisation für den Bereich des Grünzugs, der Erschließungsstraßen, der Pkw-Stellplätze sowie für die Quartiere B - F ist nicht erforderlich.

Da die landesrechtliche Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept umgesetzt wird, sind bei Durchführung der Planung positive Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie z. B. die Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen zur flächigen Versickerung des Niederschlagswassers sind aufgrund der in den meisten Bereichen wenig wasserdurchlässigen Böden nicht sinnvoll. Mit dem Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE liegt eine sichere und wirtschaftliche Entwässerungslösung vor, die den gesetzlichen Anforderungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz und Abwasserbeseitigungsplan entspricht und durch die geplanten Gründächer mit Retentionsfunktion insgesamt positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet bewirkt.

Gegenüber dem Bestand im Bereich der Flächenabgrenzung des MUF sind keine weiteren erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen auf 800 m² zu erwarten. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch die zulässige Umnutzung zu Wohngebäude ebenfalls nicht zu erwarten.

³⁰ Bacher, S.; Bacher Landschaftsarchitekten (2021)

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

Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet werden durch erhaltene Baumgruppen und Einzelbäume, sowie der Pflanzung von 356 Bäumen begrünt und beschattet. Die Dächer der Wohngebäude werden als Retentionsdächer mit einer Substratschicht > 15 cm naturnah begrünt, die Dächer von Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung. In ausgewählten Wohnquartieren sind Fassadenbegrünung vorgesehen.

Die naturnahe Gestaltung und großflächige Anlage des Grünzuges, welcher als eine Art Luftkorridor dient, werden die klimatischen Prozesse im Plangebiet begünstigen. Jedoch besteht im Allgemeinen die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung. Die Neuversiegelung (vgl. Tab. 6) steht hierbei in Relation zu der durchgrünter Gestaltung der Außenanlagen. Insgesamt werden im Rahmen der Planungen 166 Bäume gefällt und großflächig aufgewachsene Gehölzbiotope gerodet. Dieser Wegfall der Bäume und Biotope hat einen direkten Einfluss auf das Schutzgut Klima, da diese Strukturen und Gehölze u. a. für Interzeptions- und Transpirationsprozesse sorgen.

Eine Verschlechterung der stadtklimatischen Funktion der Fläche durch Vegetationsverlust und die Bebauung und die damit verbundenen erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen kann durch die geplante extensive Dachbegrünung, eine Fassadenbegrünung an Teilen der Gebäudefassaden, durch Baumpflanzungen und die geplanten begrünter Freiflächen ausgeglichen werden. Baubedingte Auswirkungen, z. B. lufthygienische Belastung in Form von Staubbildung, sind nicht dauerhaft und daher als nicht erheblich zu bewerten. Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Gegenüber dem Bestand im Bereich der Flächenabgrenzung des MUF sind keine weiteren erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen auf 800 m² zu erwarten. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch die zulässige Umnutzung zu Wohngebäude nicht zu erwarten.

2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Mit der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE ist der Abriss mehrerer auffälliger Gebäude und Hallen verbunden. Nach Realisierung der Planung wird die Fläche einen Grünflächenanteil von ca. 46 Prozent mit vielen gestalterisch wertvollen Elementen (Einzelbaum-, Strauchpflanzungen) aufweisen. Den Wohnquartieren sind unmittelbar angrenzende Spiel- und Freiräume zugeordnet.

Der zentrale Grünzug wird naturnah gestaltet und unter Erhaltung eines Teils der Bestandsbäume und Baumgruppen aufgewertet. Die geplanten zwei- bis sechsgeschossigen Gebäude in den Wohnquartieren stellen zwar deutlich wahrnehmbare, aber nicht dominierende anthropogene Überformungen dar und fügen sich in das vorhandene heterogene Siedlungsgefüge ein. Das Plangebiet wird zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich sein. Über den zentralen Grünzug wird eine Anbindung an die nördlich angrenzende öffentliche Grünanlage geschaffen.

Für die neuen Anwohner entstehen gestaltete Grün- und Freianlagen mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen in den geplanten Quartieren. Für die Erholungsvorsorge des unmittelbaren Wohnumfeldes ist das Plangebiet nach Realisierung der Planung von mittlerer bis hoher Bedeutung. Mit der Schaffung einer für das Wohngebiet prägenden Grünfläche mit auch öffentlich nutzbaren Spielflächen, einem Stadtplatz als Begegnungsstätte und der Anbindung an die im Norden angrenzende öffentliche Grünfläche erfolgt eine deutliche Aufwertung der Verbindungs- und Erholungsfunktion im Plangebiet. Durch die geplante Bebauung wird sich das Landschaftsbild deutlich verändern.

Insgesamt werden im Rahmen der Planungen 166 Bäume gefällt und großflächig aufgewachsene Gehölzbiotope gerodet. Dieser Wegfall der Bäume und Biotope hat einen erheblichen Einfluss auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung. Dem gegenüber stehen 356 Baumneupflanzungen. Insgesamt wird das Plangebiet mit 552 Bäumen bestanden sein. Diese sollen u. a. als Ausgleichspflanzungen und naturräumliche Eingliederung verstanden werden. Aufgrund der naturnahen Gestaltung der Außenanlagen und der lockeren Wohnbebauung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild als positiv eingeschätzt. Durch die Bebauung wird eine Ordnung der städtebaulichen Struktur und eine Wiedereingliederung des brachgefallenen Areals gesichert.

Bau- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung zu erwarten. Gegenüber dem Bestand im Bereich der Flächenabgrenzung des MUF sind keine weitere erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen bezogen auf das das Landschaftsbild zu erwarten.

2.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und direkt angrenzend sind keine Denkmale vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Auch durch die zulässige Umnutzung zu einem Wohngebäude im Bereich des MUF entstehen keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

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

Alle Schutzgüter stehen in Wechselwirkungen unterschiedlicher Ausprägung zueinander; so hat z. B. die großflächige Rodung der Laubgebüsche eine direkte Auswirkung auf das Mikroklima - und folglich auf das Schutzgut Klima - da die verschatteten Bereiche und großflächigen Gehölzstrukturen u. a. für Interzeptions- und Transpirationsprozesse sorgen. Auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Schutzgebiete sowie Landschafts- und Ortsbild sind mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE zum Teil erhebliche Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme verbunden, da das Areal im Vergleich zum Bestand um ca. 1,51 ha

zusätzlich versiegelt wird. Bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima hat die Planung aufgrund von zusätzlicher Versiegelung, Erhöhung des Oberflächenabflusses und stärkerer Aufheizung negative Auswirkungen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzungen, örtliche Versickerung des Niederschlagswassers, weitgehend ausgeglichen werden können.

Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt hat die Planung erhebliche Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf den Lebensraum- und Standortverlust. Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auftreten. Eine Kumulierung von Effekten, welche sich aus umliegenden Planungen bzw. Vorhaben ergeben, ist ebenfalls nicht zu erwarten.

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

Auf Ebene der Bauleitplanung kann die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern nicht geregelt werden. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist in der Bauausführung jedoch zu beachten und nimmt so Einfluss auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern. Bei der Abfallentsorgung ist davon auszugehen, dass die in Berlin tätigen Entsorgungsunternehmen die anfallenden Abfälle sachgerecht und nach dem aktuellen Stand der Technik verwerten können.

Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass Bauschutt anfällt und ein teilweiser Bodenaustausch notwendig wird. Auch hier ist davon auszugehen, dass die anfallenden Restmengen sachgerecht entsorgt wird.

2.4.11 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt von Belang sind, können nicht aus der Örtlichkeit oder der geplanten Nutzung abgeleitet werden.

2.4.12 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber dem Klimawandel

Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet werden durch erhaltene Bäume und Baumgruppen sowie durch Neupflanzungen beschattet. Die Dächer der Wohngebäude werden als Retentionsdächer mit einer Substratschicht > 15 cm naturnah begrünt. Zur Aufwertung der ökologischen Funktion wird auf ausgewählten Dächern je 10 m² Gründachfläche ein Biotopelement angelegt.

Fahrradboxen und Mülleinhausungen werden mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von ca. 8 cm angelegt. An geeigneten Hauswänden werden die Fassaden begrünt. Darüber hinaus wird die Pflanzung von klimaresistenten und standortgerechten Bäumen vorgesehen, welche auch zukünftig langanhaltenden Trockenperioden standhalten können.

Diese Maßnahmen wirken sich im Allgemeinen positiv auf das (Mikro)Klima aus und verringern die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber dem Klimawandel.

2.4.13 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

In der Bauleitplanung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung bestimmter Baumaterialien. Es wird davon ausgegangen, dass umweltbezogenen Vorschriften zur Verwendung von Baustoffen eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.4.14 Erheblichkeit der Auswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Bereich des Plangebietes ohne MUF auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere nach sich ziehen wird. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden hierbei bereits berücksichtigt.

Auf der Fläche des MUF erfolgt durch Umsetzung der drei Gebäude für die modulare Unterkunft für Geflüchtete, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, bereits eine vollständige Entwertung für den Naturhaushalt. Durch die zulässige Umnutzung in Wohngebäude, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE ermöglicht, ist die Umnutzung eines Teils der Außenanlagen in Stellplätze erforderlich. Diese Umnutzung führt zu weiteren Beeinträchtigungen auf 800 m². Damit sind keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung verbunden. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

2.5 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

2.5.1 Eingriffsbewertung und -bilanzierung

2.5.1.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eingriffe im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die

Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§14 Abs. 1 BNatSchG).

2.5.1.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die sich aus der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

2.5.1.3 Eingriffe durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE sieht Festsetzungen von Flächen für Wohnen, von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, sowie von privaten Grünflächen vor. Für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wurden zwei Fachgutachten erstellt. Für die Errichtung der modularen Unterkünfte für Geflüchtete (MUF), bestehend aus drei Gebäudeteilen, und die Gestaltung der angrenzenden Außenanlagen (im Folgenden Bereich MUF) erfolgte eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung im Rahmen der Genehmigung gemäß § 246 Abs. 9 BauGB (Schirmer & Partner 2021). Für die restliche Fläche des Plangebietes (im Folgenden Bereich Eingriffsgebiet ohne MUF) wurde ein Grünordnerisches Fachgutachten mit Eingriffsbewertung und -bilanzierung (Bacher 2022b) erstellt. Die Bilanzierung wurde gemäß Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.) (2020): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen - Februar 2020, Berlin durchgeführt. Grundlage der Bewertung bilden die sog. Wertträger, die die verschiedenen Schutzgüter des Naturhaushalts anhand von Kriterien untersetzen. Zunächst wurden für jeden Wertträger ein Vor- und ein Nach-Eingriffszustand ermittelt und bewertet. Während eine Wertzunahme eine Aufwertung zeigt, zeigte eine Wertabnahme einen Eingriff. Im nächsten Schritt erfolgte die Zusammenfassung der biotischen und abiotischen Wertträger sowie der Wertträger des Landschaftsbildes zu je einem Wert für den Vor- und Nach-Eingriffszustand.

2.5.1.3.1 Eingriffsbewertung und -bilanzierung Bereich MUF

Eingriffe aus dem Genehmigungsverfahren gemäß § 246 Abs. 9 BauGB

Naturhaushalt

Schutzgut Boden

Das ca. 6.800 m² große Baugebiet MUF ist im Bestand zu ca. 24% versiegelt. Damit bestehen in Teilen bereits Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wegeflächen der ehemaligen Gärtnerei. Der Bereich MUF ist gemäß der Berliner Bewertung zur Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Böden einer mittleren Schutzwürdigkeit zugeordnet. Durch die Baumaßnahme erhöht sich die Versiegelung auf ca. 53 %, damit sind erhebliche Beeinträchtigungen verbunden.

Schutzgut Wasser

Die im Bestand mit Gehölzen und Ruderalvegetation bewachsenen Flächen haben eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt. Die versiegelten Flächen, die 24% des Bereiches MUF einnehmen, beeinträchtigen hingegen im Bestand bereits den Wasserhaushalt.

Durch die Baumaßnahme erhöht sich durch Haupt- und Nebenanlagen die Versiegelung auf ca. 53 %. Für 53% der Fläche wird daher davon ausgegangen, dass keine natürlichen Verhältnisse für den Wasserhaushalt bestehen. Das Niederschlagswasser, das im Bereich MUF anfällt, wird auch dort zur Versickerung gebracht. Damit ist eine Vermeidung von Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt zumindest teilweise möglich.

Schutzgut Klima/Luft

Der Bereich MUF hat im Bestand überwiegend eine hohe Bedeutung für den Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Es liegen im Bestand mit dem hohen Anteil an Vegetation bestandenen Flächen viele Flächen vor, die Oberflächen beschatten und durch Verdunstung zur Kühlung und Erhöhung der relativen Luftfeuchte beitragen und damit das städtische Klima entlasten. Die versiegelten Flächen wirken hingegen klimatisch belastend.

Durch die Planung kommt es zu Beeinträchtigungen des Luftaustausches. Die Flächen, die zukünftig versiegelt sein werden (ca. 53 %), wirken sich klimatisch belastend aus. Positiv wirkt sich die geplante Dachbegrünung aus. Es verbleibt jedoch ein Defizit bezogen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Bereich MUF ist im Bestand durch die brachgefallene Nutzung einer alten Gärtnerei bestimmt. Bereiche, die mit Ruderalvegetation bewachsen sind, wechseln sich ab mit von Bäumen bestandenen, waldartigen Bereichen. Die Lebensraumfunktion ist durchschnittlich.

Im Rahmen des Bauvorhabens MUF wird die Biotopstruktur bis auf wenige Einzelbäume vollständig entfernt. Durch Baum- und Strauchpflanzungen und Dachbegrünungen können die Eingriffe gemindert werden.

Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild weist nur wenige störende Elemente durch versiegelte Wege und Schuttablagerungen auf. Die Fläche hat im Bestand keine bzw. nur sehr eingeschränkte Bedeutung für die Erholungsvorsorge, da die Fläche umzäunt und nicht zugänglich ist.

Nach Planung MUF werden ca. 46 % der Fläche begrünt und die Fläche städtebaulich geordnet. Die Eingriffe können durch die Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Vermeidung

Im Baugebiet MUF können Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Pflanzungen, Dachbegrünungen und die Versickerung des Regenwassers teilweise vermieden werden.

Ausgleich

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung (Schirmer & Partner 2021) ist, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben werden. Für den Naturhaushalt können 72 % durch die Planung kompensiert werden.

Das Genehmigungsverfahren MUF gemäß § 246 Abs. 9 BauGB ist als abgeschlossenes Vorhaben zu betrachten. Die Bewältigung des Ausgleichs ist gemäß Genehmigungsbescheid unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Eingriff ist gemäß BauGB §1a (3) nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auszugleichen, da der Eingriff durch die vorliegende Genehmigung bereits zulässig ist.

Nachfolgende Eingriffe aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nach Ende der Nutzung als MUF ist geplant, in den vorhandenen Gebäuden Wohnungen einzurichten. In diesem Zusammenhang ist zur Erfüllung der Stellplatzquote die Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen auf 800 m² notwendig. Dazu ist ein Umbau von zunächst als Schotterrasen bzw. Rasen hergestellten Flächen in Betonsteinpflaster bzw. Rasenfugenpflaster erforderlich. Die Entwässerung der Flächen erfolgt über seitliche Mulden. Im Nachgang der erstellten Bilanzierung MUF (Schirmer & Partner 2021) wurden diese Änderungen dargestellt und bilanziert (Bacher 2022b). Darüber hinaus müssen aus Verkehrssicherheitsgründen vier zusätzliche Bäume gefällt werden. Dies hatte eine Nachbilanzierung des ökologischen Ausgleichs zur Folge.

Durch die dadurch hervorgerufenen Veränderungen in der Außenanlagenplanung konnte ein zusätzliches Ausgleichspotential durch weitere Baumpflanzungen und die Vergrößerung von Vegetationsflächen, durch eine veränderte Wegeführung für den Biotopausgleich erzielt werden. Somit kann der Baumverlust vollständig auf dem Grundstück ausgeglichen werden. Insgesamt erzeugt die Änderung des Bereiches MUF in Wohnhäuser einen sehr geringen zusätzlichen Ausgleichsbedarf. Mit den erforderlichen Änderungen sind Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden, die überwiegend (zu 71 %) auf dem Grundstück gedeckt werden können. Es verbleibt demnach ein Defizit von 29%. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild erfolgen nicht. Der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE gesichert (siehe Kap. 2.5.1.3.3).

2.5.1.3.2 Eingriffsbewertung und -bilanzierung Bereich Eingriffsgebiet ohne MUF

Eingriffe

Naturhaushalt

Schutzgut Boden

Das ca. 5,74 ha große Eingriffsgebiet ist im Bestand bereits zu ca. 32,4 % versiegelt. Damit bestehen in Teilen bereits Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wegeflächen, Gebäude und Ruinen. Das Eingriffsgebiet ist gemäß der Berliner Bewertung zur Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Böden überwiegend einer mittleren Schutzwürdigkeit zugeordnet, ca. 1.000 m² haben eine hohe Schutzwürdigkeit. Durch die

Baumaßnahme erhöht sich durch Haupt- und Nebenanlagen und sonstige Versiegelungen der Versiegelungsgrad auf ca. 60 %.

Schutzgut Wasser

Die im Bestand mit Gehölzen und Ruderalvegetation bewachsenen Flächen haben eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt. Die versiegelten Flächen, die 32,4 % des Eingriffsgebietes einnehmen, beeinträchtigen hingegen im Bestand bereits den Wasserhaushalt.

Durch die Baumaßnahme erhöht sich durch Haupt- und Nebenanlagen und Wege die Versiegelung auf ca. 60 %. Für 60% der Fläche wird daher davon ausgegangen, dass keine natürlichen Verhältnisse für den Wasserhaushalt bestehen. Das Niederschlagswasser, das im Eingriffsbereich anfällt, wird auch dort zur Versickerung gebracht. Damit ist eine Vermeidung von Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt teilweise möglich.

Schutzgut Klima/Luft

Der Eingriffsbereich hat im Bestand überwiegend eine hohe Bedeutung für den Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Es liegen im Bestand mit dem hohen Anteil an Vegetation bestandenen Flächen viele Flächen vor, die Oberflächen beschatten und durch Verdunstung zur Kühlung und Erhöhung der relativen Luftfeuchte beitragen und damit das städtische Klima entlasten. Die versiegelten Flächen wirken hingegen klimatisch belastend.

Durch die Planung kommt es zu Beeinträchtigungen des Luftaustausches. Die Flächen, die zukünftig versiegelt sein werden (ca. 60 %), wirken sich klimatisch belastend aus. Positiv wirkt sich die geplante Dachbegrünung aus. Es verbleibt jedoch ein Defizit bezogen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Eingriffsbereich ist im Bestand durch die brachgefallene Nutzung einer alten Gärtnerei bestimmt. Bereiche, die mit Ruderalvegetation bewachsen sind, wechseln sich ab mit von Bäumen bestandenen, waldartigen Bereichen. Die Lebensraumfunktion ist durchschnittlich. Im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE wird die Biotopstruktur im wesentlichen überformt. Jedoch bleiben einzelne Baumgruppen und Einzelbäume erhalten. Durch Baum- und Strauchpflanzungen, die Anlage einer naturnahen privaten Grünanlage und Dachbegrünungen können die Eingriffe gemindert werden.

Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild weist teilweise störende Elemente durch Gebäude, Ruinen, versiegelte Wege und Schuttablagerungen auf. Die Fläche hat im Bestand keine bzw. eine nur sehr eingeschränkte Bedeutung für die Erholungsvorsorge, da die Fläche umzäunt und nicht zugänglich ist.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE werden ca. 40 % der Fläche begrünt und die Fläche städtebaulich geordnet, eine öffentlich zugängliche private Grünfläche wird geschaffen. Die Eingriffe können durch die Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Vermeidung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE können Eingriffe auf den Naturhaushalt durch Erhalt von Biotopstrukturen, Pflanzungen, Dachbegrünungen und die Versickerung des Regenwassers teilweise vermieden werden. Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Für das Schutzgut Landschaftsbild ist eine vollständige Vermeidung von Eingriffen möglich.

Ausgleich

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung (Bacher 2022b) ist, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben werden. Für den Naturhaushalt können 89 % der Eingriffe durch die Planung kompensiert werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben können im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

2.5.1.3.3 Eingriffsbewertung und -bilanzierung Plangebiet gesamt

Durch planinterne Ausgleichsmaßnahmen können für das Eingriffsgebiet ohne MUF und die Eingriffe für die zulässige Umwandlung in Wohnbebauung auf der Fläche des MUF 89 % der Eingriffe ausgeglichen werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben können im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden. Es verbleiben für den Naturhaushalt, für die biotischen und abiotischen Schutzgüter, erhebliche Beeinträchtigungen. Es sind daher planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.5.1.3.4 Planexterner Ausgleich

Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE vorbereitet werden, wird eine Maßnahme auf einer 30.415 m² großen Fläche im Stadtteil Kablo, Stadt Königs Wusterhausen umgesetzt. Die Auswahl dieser Fläche erfolgte auf Grundlage vergleichender Untersuchungen zu möglichen Ersatzhabitaten. Andere Standorte sind aufgrund hindernder Umstände, insbesondere konkurrierender Ansprüche anderer Arten, nicht in Betracht gekommen. Die Auswahl der Ersatzfläche erfolgte in Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde Berlin.

Diese Fläche soll als Ausgleichsfläche für die im Plangebiet vorkommende Zauneidechsenpopulation und Brutvögel gestaltet werden. Gleichzeitig dienen im Rahmen der Multifunktionalität die Biotopaufwertungsmaßnahmen auch als Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsbewertung. Damit werden die Eingriffe, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes vorbereitet werden, ausgeglichen (Bacher 2022b).

2.5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

2.5.2.1 Rechtsgrundlage

Artenschutzrechtliche Verbote werden durch konkrete Handlungen erfüllt, zum Beispiel, wenn die geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch die Errichtung eines Vorhabens zerstört wird

oder geschützte Arten während der Brutzeit durch den Betrieb einer baulichen Anlage erheblich gestört werden. Erst der Vollzug der Bebauungsplanung kann zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen. Gleichwohl sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln. Es muss daher im Rahmen der Planaufstellung vorausschauend ermittelt und beurteilt werden, ob beim Vollzug des Bebauungsplanes Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind. Die Gemeinde muss vorausschauend ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden und ob Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde. Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung. Wird im Rahmen der Planaufstellung festgestellt, dass der Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbote berührt, muss geprüft werden, ob die drohenden artenschutzrechtlichen Verbote überwunden werden können. Im Rahmen des Bebauungsplanes müssen die Voraussetzungen für die Überwindung des drohenden Verbots geschaffen werden, indem die Freistellung geprüft oder in eine Ausnahmelage oder Befreiungslage hineingeplant wird.

Demnach ist es gemäß § 44 BNatSchG verboten:

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

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

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

- Arten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO),
- Arten der Anlage I Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO),
- Arten des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie),

- Vogelarten der europäischen Vogelschutz-RL,
- Arten, gemäß einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

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

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

2.5.2.2 Prüfungssystematik

Für die Abarbeitung artenschutzrechtlicher Konflikte wird das folgende vierstufige Prüfprogramm angewendet:

Stufe 1: Würde die Handlung (Vollzug der Planung) gegen die vier artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen?

Stufe 2: Falls ja, ist zu prüfen, ob die Handlung unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG von der Verbotswirkung freigestellt werden kann.

Stufe 3: Ist dies nicht möglich, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen.

Stufe 4: Ist dies nicht der Fall, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG vorliegen.

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

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

Für die Arten der erst genannten Fallgruppe gilt: Für nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Nach § 44 Absatz 5 BNatSchG liegt bei den Tierarten des Anhang IV Buchstabe a der FFH-RL, europäischen Vogelarten und Arten, die nach einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 dann nicht vor, soweit die ökologische

Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

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

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

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

Die artenschutzrechtliche Prüfung bezieht sich auf das Plangebiet ohne Teilbereich MUF. Dafür wurde bereits eine artenschutzrechtliche Genehmigung zum Fang von Zauneidechsen und zum Aussetzen auf dem verbleibenden Habitat erteilt.

2.5.2.3 Vorkommen gesetzlich geschützter Arten

Vögel

Im Plangebiet wurden folgende Brutvögel nachgewiesen: Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buntspecht (*Dendrocopos major*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Feldschwirl (*Locustella naevia*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Klappergrasmücke (*Sylvia canorus*), Kuckuck (*Cuculus canorus*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Pirol (*Oriolus oriolus*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).

Nahrungsgäste wurden nicht betrachtet.

Für Vogelarten, die ubiquitär, weit verbreitet und ungefährdet sind, ist eine allgemeine gruppen- oder gildenbezogene Prüfung ausreichend, da in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass dauerhafte Beeinträchtigungen der Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie nachteilige Folgen für die lokale Population vorhabenbedingt nicht ausgelöst werden können.

Mit dem EuGH-Urteil in der Rechtssache Skydda Skogen wurde u. a. gemäß RA. Dr. Frank Fellenberg nicht die im deutschen Recht eingeführte Praxis, die einzelartenscharfe Prüfung auf eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten (verkürzend oft als planungsrelevante Arten bezeichnet) zu beschränken, in Frage gestellt. Allerweltsarten ohne spezifische Lebensraumanprüche, die sich aber in einem landesweit günstigen Erhaltungszustand befinden und über eine große Anpassungsfähigkeit bzw. ein hohes Ausweichvermögen verfügen, werden hiernach zusammengefasst in Gilden geprüft, die anhand vergleichbarer Lebensraumanprüche und Empfindlichkeit geprüft werden. Hierbei handelt es sich nicht um eine Einschränkung des Anwendungsbereiches der Verbote, sondern um eine zulässige vollzugspraktische Bündelung der Arten in Anwendung der Verbote. Die Bündelung erleichtert die Dokumentation der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Land Berlin noch keine Handreichung erarbeitet wurde, wie das EUGH-Urteil für Berlin ausgelegt werden soll, wird auf der Grundlage der Kommentierung von RA. Dr. Fellenberg eine Betrachtung in Gilden bzw. in Gruppen durchgeführt.

Zunächst erfolgt daher eine Kategorisierung der vorkommenden Brutvögel in Gilden. Die Gilden können weiter zu Gruppen zusammengefasst werden. Die Gilden Baumbrüter und Gebüsch- oder Staudenbrüter werden zu den Baum-/Busch-/Freibrüter zusammengefasst. Die Gilden der Halbhöhlen- und Nischenbrüter, der Höhlen- oder Spaltenbrüter und der Brutvögel der Sonderstandorte (z. B. Gebäude) werden zu den Höhlen-/Nischenbrüter zusammengefasst. Für diese Gruppen werden im folgenden Kapitel die Verbotstatbestände geprüft.

Tab. 8: Zuordnung der Brutvogelarten im Plangebiet zu Gilden

Brutvogel (Art)	Gilde	Gruppe
Eichelhäher, Pirol, Ringeltaube	Baumbrüter (Feldgehölze, Wälder, Einzelbäume)	Baum-/Busch-/Freibrüter
Amsel, Dorngrasmücke, Grünfink, Klappergrasmücke, Kuckuck, Mönchsgrasmücke, Neuntöter, Rotkehlchen, Sumpfrohrsänger, Zilpzalp	Gebüsch- oder Staudenbrüter	
Feldschwirl, Fitis, Nachtigall	Bodenbrüter	
Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Kohlmeise	Höhlen- oder Spaltenbrüter	Höhlen-/Nischenbrüter
Hausrotschwanz	Brutvögel der Sonderstandorte (z. B. Gebäude)	

Als nächstes wird geprüft, ob planungsrelevante Arten im Plangebiet vorkommen. Vogelarten, die differenziert und artspezifisch zu betrachten sind (Art-für-Art-Betrachtung) werden auch als planungsrelevante Arten bezeichnet. Folgende planungsrelevante Arten kommen im Plangebiet vor: Kuckuck, Neuntöter, Pirol und Sumpfrohrsänger. Pirol und Sumpfrohrsänger werden gemäß der Roten Liste Berlin als gefährdete Art geführt. Die Abnahme der Arten beträgt zwischen mindestens 20, aber weniger als 50 %. Der Kuckuck ist in Berlin als Art der Vorwarnliste geführt und gilt bundesweit als gefährdet. Der Bestand ist in Berlin gleichbleibend. Der Neuntöter ist im Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) geführt und damit nach europäischen Recht geschützt. Der Neuntöter ist gefährdet, weist aber eine Zunahme um mind. 20 %, aber weniger als

50 % auf. Die genannten planungsrelevanten Arten werden gesondert geprüft. Der Feldschwirl wird gutachterlich als planungsrelevant eingestuft, da er in der Roten Liste Deutschlands als stark gefährdet eingestuft wird.

Zauneidechse

Im Plangebiet sind in den offenen Strukturen im Norden des Plangebietes Zauneidechsen nachgewiesen worden. Insgesamt wird der Bestand auf ca. 250 Individuen geschätzt. Die Zauneidechse steht im Anhang IV der FFH-Richtlinie und ist streng geschützt. Es werden die Verbotstatbestände geprüft.

Fledermäuse

Das Plangebiet ist Jagdgebiet der Zwergfledermaus und im geringen Umfang der Breitflügel-Fledermaus. Beide Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie und sind streng geschützt. Quartiere sind nicht betroffen, da kein Potential an geeigneten Baumhöhlen im Plangebiet vorhanden ist. Es werden die Verbotstatbestände geprüft.

Erdkröte

Im nördlichen Plangebiet wurden einzelne Individuen angetroffen, es ist davon auszugehen, dass hier ein Landlebensraum der Erdkröte vorhanden ist.

Tagfalter und Heuschrecken

Im Plangebiet wurden 15 Tagfalterarten nachgewiesen. Dazu zählen:

Schwarzkolbiger Braundickkopffalter (*Thymelicus lineola*), Weißklee-Gelbling (*Colias hyale*), Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), Grünaderweißling (*Pieris napi*), Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*), Faulbaum-Bläuling (*Celastrina argiolus*), Kleiner Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*), Blauer Eichenzipfelfalter (*Neozephyrus quercus*), Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*), Schornsteinfeger (*Aphantopus hyperantus*), Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), Großes Ochsenauge (*Maniola jurtina*), Schachbrettfalter (*Melanargia galathea*), Admiral (*Vanessa atalanta*), Distelfalter (*Vanessa cardui*).

Der Artenbestand im Plangebiet setzt sich aus häufigen und verbreiteten Tagfaltern zusammen. Keiner der Falter steht in Berlin oder überregional auf der Roten Liste. Vier Arten sind besonders geschützt: *Colias hyale* (Weißklee-Gelbling), *Lycaena phlaeas* (Kleiner Feuerfalter), *Polyommatus icarus* (Hauhechel-Bläuling), *Coenonympha pamphilus* (Kleines Wiesenvögelchen). Bei allen Arten wurden sehr niedrige Individuenzahlen festgestellt, die Populationen sind offenbar klein. Die beiden europarechtlich geschützten Schmetterlinge Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Im Plangebiet wurden 14 Heuschreckenarten nachgewiesen. Dazu zählen:

Feld-Grashüpfer (*Chorthippus apricarius*), Nachtigall-Grashüpfer (*Chorthippus biguttulus*), Brauner Grashüpfer (*Chorthippus brunneus*), Wiesengrashüpfer (*Chorthippus dorsatus*), Verkannter Grashüpfer (*Chorthippus mollis*), Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*), Große Goldschrecke (*Chrysochraon dispar*), Langflüglige Schwertschrecke (*Conocephalus fuscus*),

Punktierte Zartschnecke (*Leptophyes punctatissima*), Südliche Eichenschrecke (*Meconema meridionale*), Roesels Beißschrecke (*Metrioptera roeselii*), Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*), Gemeine Sichelschrecke (*Phaneroptera falcata*), Grünes Heupferd (*Tettigonia viridissima*)

13 Arten sind weder in Berlin noch deutschlandweit bedroht. Eine Heuschreckenart, die Blauflügelige Ödlandschrecke, steht sowohl regional wie überregional auf der Vorwarnliste und ist Zielart des Berliner Biotopverbundes. Von dieser Art wurden wenige Exemplare entlang der und auf den versiegelten Wegen im Westteil des Plangebietes beobachtet.

2.5.2.4 Betroffenheit Verbotstatbestände

Avifauna, Gruppe Baum-/Busch-/Freibrüter

Im Folgenden wird die Prüfung der Verbotstatbestände für Eichelhäher, Ringeltaube, Amsel, Dorngrasmücke, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp, Fitis und Nachtigall durchgeführt.

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

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Schutzvorschrift gilt für die besonders geschützten Arten. Die Verbotswirkung gilt individuenbezogen (einschließlich Eier, auch in leerem Zustand). Verboten sind sämtliche Handlungen, die den Tod oder die Verletzung eines Tieres, die Zerstörung oder Beschädigung von Eiern oder deren Entfernung zur Folge haben. Die Tötung ist vermeidbar. Die Baumaßnahmen sind so zu steuern, dass sie in Abwesenheit der geschützten Art vorzunehmen sind. Es dürfen keine Abbruch- oder Räumungsmaßnahmen sowie Rodungsmaßnahmen im Zeitraum März bis Ende September auf der Fläche durchgeführt werden.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Verboten sind Störungen während bestimmter Schutzzeiten, die sich negativ auf die physische Verfassung des Tieres auswirken (z. B. Unruhe oder Flucht). Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art durch die Störung verschlechtert. Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, können ausgeschlossen werden. Durch § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Dies ist striktes Recht und verhindert damit eine Störung der hier dargestellten Freibrüter während der Brutzeit.

Nr. 3 nicht erfüllt.

Schutzgut dieses Verbots sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es sollen solche Lebensstätten geschützt werden, die für die Erhaltung der Art aktuelle Bedeutung besitzen. Der Schutz der Lebensstätte kann auch außerhalb der Anwesenheit der Bewohner bestehen, wenn nach den Lebensgewohnheiten einer Art eine regelmäßig wiederkehrende Nutzung zu erwarten ist. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte für die hier behandelten Arten erlischt mit Beendigung der jeweiligen Brutperiode, da die Arten regelmäßig die Fortpflanzungs- und Ruhestätte wechseln.

Damit ist der Verbotstatbestand außerhalb der Brutzeit nicht erfüllt und durch eine Berücksichtigung der Brutzeiten (1. März bis 30. September) vermeidbar.

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist durch den regelmäßigen Wechsel der Fortpflanzungsstätten und ihrer nicht erneuten Nutzung durch alle hier behandelten Arten erfüllt. Eine weite Definition des Lebensstätten-Begriffs und der Erhalt von Bäumen im gesamten Plangebiet bedingen, dass im nahen Umfeld geeignete Ausweichlebensräume für alle diese Arten vorhanden sind. Direkt angrenzend liegen Gärten und nördlich der Rosestraße ein Waldgebiet. Für die genannten Arten ist davon auszugehen, dass die lokalen Populationen im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Verlust einzelner Brutplätze nicht beeinträchtigt werden.

Die Verbotstatbestände sind nicht erfüllt, eine weitere Prüfung ist nicht erforderlich.

Avifauna, Gruppe Höhlen-/Nischenbrüter

Im Folgenden wird die Prüfung der Verbotstatbestände für Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Kohlmeise und Hausrotschwanz durchgeführt. Baumhöhlen und Niststätten dieser Arten an Gebäuden gelten als dauerhafte Fortpflanzungsstätten und sind demnach ganzjährig geschützt.

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

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist vermeidbar. Die Beseitigung von Baumhöhlen darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind. Vor Abriss von Gebäuden oder Fällung von Bäumen ist sicherzustellen, dass weder Altvögel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Vor der Umgestaltung bzw. Abriss von Gebäuden sowie Baumfällungen sind diese hinsichtlich Nester durch eine fachkundige Person zu untersuchen.

Nr. 2 nicht erfüllt.

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

Nr. 3 erfüllt.

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand erfüllt, sobald die Gebäude und die Baumhöhlen, die den Arten Lebensraum bieten, beseitigt oder beeinträchtigt werden. Im Bereich der zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen erfolgen keine Beeinträchtigungen, da hier der Bestand gesichert wird. An den Gebäuden werden Nester beseitigt werden, da diese abgerissen werden. Damit ist der Verbotstatbestand erfüllt.

Stufe 2: Prüfung der Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand erfüllt. Für die hier angeführten Arten führt die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Nester außerhalb der Brutzeit

aber nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da bei der vollständigen Beseitigung / Entwertung regelmäßig genutzter Reviere der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG greift. Falls die Niststätten dieser Arten beseitigt werden, ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) erforderlich.

Stufe 3: Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Es ist notwendig, vor Beseitigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten einen Antrag auf Ausnahme durch den Grundstückseigentümer nach § 45 Abs. 7 BNatSchG einzureichen. Im Rahmen der Ausnahme sind Auflagen zu künstlichen Nisthilfen zu erwarten. Diese sind im Sinne einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zu betrachten.

Auch wenn bei einzelnen Brutplätzen der oben genannten Arten keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen im nahen Umfeld eintritt, besteht die Verpflichtung, entfallende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu ersetzen. Bei Eingriffen in die bestehende Gebäudesubstanz, an der sich Niststätten der oben genannten Arten befinden und wie sie vergleichbar im Bereich des Landes Berlin durch Sanierungen, Wärmedamm- oder Abbruchmaßnahmen etc. auftreten, würde das populationsbezogene Erhaltungsziel verfehlt werden, wenn kein ökologischer Ausgleich für entfallende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Arten erfolgte, die wie Gebäudebrüter aufgrund ihrer artspezifischen Lebensansprüche auf das Vorhandensein solcher Lebensstätten an Bauwerken angewiesen sind. Das Erhaltungsziel kann daher nur erreicht werden, wenn die beseitigungsbedingten negativen Auswirkungen in jedem Einzelfall kompensiert werden. Nur so kann der Vollzug der bundesrechtlichen Ausnahmeregelung sachgerecht und im Einklang mit den gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfolgen.

Durch das Anbringen der künstlichen Niststätten im Bereich der zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen würden keine baubedingten Beeinträchtigungen erfolgen, es würde keine zeitliche Lücke entstehen. Der Umfang der Maßnahmen ist in Abhängigkeit der Betroffenheit zu bestimmen. Der Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang kann durch die vorgezogenen Maßnahmen im Gebiet weiterhin gewahrt bleiben, so dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

Avifauna Pirol

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Schutzvorschrift gilt für die besonders geschützten Arten. Die Verbotswirkung gilt individuenbezogen (einschließlich Eier, auch in leerem Zustand). Verboten sind sämtliche Handlungen, die den Tod oder die Verletzung eines Tieres, die Zerstörung oder Beschädigung von Eiern oder deren Entfernung zur Folge haben. Die Tötung ist vermeidbar. Die Baumaßnahmen sind so zu steuern, dass sie in Abwesenheit der geschützten Art vorzunehmen sind. Es dürfen keine Abbruch- oder Räumungsmaßnahmen sowie Rodungsmaßnahmen im Zeitraum März bis Ende September auf der Fläche durchgeführt werden.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Verboten sind Störungen während bestimmter Schutzzeiten, die sich negativ auf die physische Verfassung des Tieres auswirken (z. B. Unruhe oder Flucht). Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art durch die Störung verschlechtert. Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, können ausgeschlossen werden. Durch § 39 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Dies ist striktes Recht und verhindert damit eine Störung der hier dargestellten Freibrüter während der Brutzeit.

Nr. 3 nicht erfüllt.

Schutzgut dieses Verbots sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es sollen solche Lebensstätten geschützt werden, die für die Erhaltung der Art aktuelle Bedeutung besitzen. Der Schutz der Lebensstätte kann auch außerhalb der Anwesenheit der Bewohner bestehen, wenn nach den Lebensgewohnheiten einer Art eine regelmäßig wiederkehrende Nutzung zu erwarten ist. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte für die hier behandelten Arten erlischt mit Beendigung der jeweiligen Brutperiode, da die Arten regelmäßig die Fortpflanzungs- und Ruhestätte wechseln. Damit ist der Verbotstatbestand außerhalb der Brutzeit nicht erfüllt und durch eine Berücksichtigung der Brutzeiten (1. März bis 30. September) vermeidbar.

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist durch den regelmäßigen Wechsel der Fortpflanzungsstätten und ihrer nicht erneuten Nutzung durch den Pirol erfüllt. Eine weite Definition des Lebensstätten-Begriffs und der Erhalt von Bäumen im gesamten Plangebiet bedingen, dass im nahen Umfeld geeignete Ausweichlebensräume für alle diese Arten vorhanden sind. Direkt angrenzend liegen Gärten und nördlich der Rosestraße ein Waldgebiet. Im Plangebiet wird ein Grünzug unter Berücksichtigung vorhandener Laubbaumgruppen geschaffen. Für den Pirol ist davon auszugehen, dass die lokalen Populationen im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Verlust einzelner Brutplätze nicht beeinträchtigt werden.

Die Verbotstatbestände sind nicht erfüllt, eine weitere Prüfung ist nicht erforderlich.

Avifauna Neuntöter, Kuckuck Feldschwirl und Sumpfrohrsänger**Nr. 1 nicht erfüllt.**

Die Schutzvorschrift gilt für die besonders geschützten Arten. Die Verbotswirkung gilt individuenbezogen (einschließlich Eier, auch in leerem Zustand). Verboten sind sämtliche Handlungen, die den Tod oder die Verletzung eines Tieres, die Zerstörung oder Beschädigung von Eiern oder deren Entfernung zur Folge haben. Die Tötung ist vermeidbar. Die Baumaßnahmen sind so zu steuern, dass sie in Abwesenheit der geschützten Art vorzunehmen sind. Es dürfen keine Abbruch- oder Räumungsmaßnahmen sowie Rodungsmaßnahmen im Zeitraum März bis Ende September auf der Fläche durchgeführt werden.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Verboten sind Störungen während bestimmter Schutzzeiten, die sich negativ auf die physische Verfassung des Tieres auswirken (z. B. Unruhe oder Flucht). Von einer erheblichen Störung ist

auszugehen, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art durch die Störung verschlechtert. Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, können ausgeschlossen werden. Durch § 39 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Dies ist striktes Recht und verhindert damit eine Störung der hier dargestellten Freibrüter während der Brutzeit.

Nr. 3 erfüllt.

Schutzgut dieses Verbots sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es sollen solche Lebensstätten geschützt werden, die für die Erhaltung der Art aktuelle Bedeutung besitzen. Der Schutz der Lebensstätte kann auch außerhalb der Anwesenheit der Bewohner bestehen, wenn nach den Lebensgewohnheiten einer Art eine regelmäßig wiederkehrende Nutzung zu erwarten ist. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte für die hier behandelten Arten erlischt mit Beendigung der jeweiligen Brutperiode, da die Arten regelmäßig die Fortpflanzungs- und Ruhestätte wechseln. Damit ist der Verbotstatbestand außerhalb der Brutzeit nicht erfüllt und durch eine Berücksichtigung der Brutzeiten (1. März bis 30. September) vermeidbar.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann eine potenzielle Beschädigung/Zerstörung der ökologischen Funktion des Lebensraums durch das Bauvorhaben nicht verhindert werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätten kann gutachterlich nicht im räumlichen Zusammenhang erhalten werden.

Die Verbotstatbestände sind erfüllt, eine weitere Prüfung ist erforderlich.

Stufe 2: Prüfung der Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Für die hier angeführten Arten führt die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Nester außerhalb der Brutzeit zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da die ökologische Funktion der Lebensstätten gutachterlich nicht im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Stufe 3: Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Es ist notwendig, vor Beseitigung der Brutreviere einen Antrag auf Ausnahme durch den Grundstückseigentümer nach § 45 Abs. 7 BNatSchG einzureichen. Im Rahmen der Ausnahme sind Auflagen zur Schaffung von Ersatzhabitaten zu erwarten. Diese sind im Sinne einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zu betrachten.

Neuntöter, Feldschwirl und Sumpfrohrsänger bevorzugen Gebüsche und Offenlandflächen, so dass davon auszugehen ist, dass die genannten Arten zukünftig nicht mehr im Plangebiet bleiben werden. Der Kuckuck ist Brutparasit des Sumpfrohrsängers. Ein Ersatzhabitat als CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebietes ist zu schaffen. Der Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang kann durch die vorgezogenen Maßnahmen im Gebiet nicht gewahrt bleiben, können jedoch außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, so dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

Zauneidechse

Im Folgenden wird die Prüfung der Verbotstatbestände für die Zauneidechse durchgeführt.

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

Nr. 1 nicht erfüllt.

Es wurden aktuelle Lebensstätten im Plangebiet festgestellt. Die Tötung bzw. Verletzung von Zauneidechsen ist vermeidbar. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Zauneidechsen zu fangen und auf eine geeignete Ersatzfläche umzusiedeln. Durch die Vermeidungsmaßnahme wird eine potenzielle Tötung bzw. Verletzung von Individuen vermieden.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch das Umsiedeln, die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Der Verbotstatbestand ist daher nicht erfüllt.

Nr. 3 erfüllt.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann eine potenzielle Beschädigung/Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Bauvorhaben nicht verhindert werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätten kann nicht im räumlichen Zusammenhang erhalten werden.

Stufe 2: Prüfung der Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Da der Lebensraum der Zauneidechse dauerhaft verloren geht, ist der Verbotstatbestand erfüllt. Eine Freistellung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist nicht möglich.

Stufe 3: Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Durch das Bauvorhaben werden die Fortpflanzungs- und Lebensstätten dieser Art zerstört. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist daher erfüllt.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn

- das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und
- zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und
- sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert.

Zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE entsprechen den planerischen und verwaltungsinternen Zielen des Landes Berlin. Das Vorhaben ist im öffentlichen Interesse, da es sich um ein Vorhaben des Wohnungsbaus handelt. Bis zum Jahr 2030 ist von einem Wohnungsneubaubedarf von 194.000 Wohnungen auszugehen. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen 2030 wurden auf Ebene der Gesamtstadt aus diesem Grund umfassend Wohnungsbau- und Nachverdichtungspotentiale ermittelt. Das Plangebiet des vor-

habenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wird im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 als mittelfristiges Neubaupotenzial dargestellt. Bei mittelfristigen Neubaupotenzialen wird von einem Realisierungshorizont von 7 Jahren ausgegangen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht eine hohe Prognosesicherheit, mit der das verfolgte Ziel auch eintritt. In dem Durchführungsvertrag, der zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen wird, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die Planung innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Von besonderem Interesse für die Öffentlichkeit ist der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum sowie die Schaffung von wohnungsbezogenen Folgeinfrastrukturen. Mit dem sogenannten Berliner Modell wird geregelt, dass wohnungsbezogene Folgeinfrastrukturen immer dann zu sichern sind, wenn ein Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorsieht, die solche Folgebedarfe auslöst. Auch soll ein Mindestanteil an förderfähigem, mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum bei allen Wohnungsbau-Bebauungsplänen gesichert werden. Gemäß Berliner Modell beträgt der für ganz Berlin verbindliche Anteil der mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnungen 30 Prozent der für Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche.

Prüfung von Alternativen

Das Plangebiet weist nur eine Größe von 6,15 ha auf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE soll die planungsrechtliche Voraussetzungen für 585 Wohneinheiten schaffen. Auch alternative städtebauliche Konzepte des Wohnungsneubaus würden sich negativ auf den Lebensraum der Zauneidechse auswirken. Der Lebensraum der Zauneidechse ist auf mehrere Standorte im Plangebiet verstreut. Damit sind bei jeglicher städtebaulichen Entwicklung immer Beeinträchtigungen des Lebensraums gegeben.

Verschlechterung des Erhaltungszustands

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes für die Art kann durch vorgezogene Ersatzmaßnahmen vermieden werden. Eine Bereitstellung einer Ersatzfläche und Umsiedlung der vorhandenen Individuen ist erforderlich. Dies wird als CEF-Maßnahme auf der Flur 1, Flst. 61 und 129, Flur 1, in der Gemarkung Kablow mit insgesamt 3 ha durchgeführt.

Dafür ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die Oberste Naturschutzbehörde des Landes Berlin (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) erforderlich.

Gutachterlich wurde eingeschätzt, dass der Eingriff (Baufeldfreimachung, Tief- und Hochbauarbeiten) und die zur Vermeidung zu ergreifenden Maßnahmen, Umsiedlung auf eine geeignete Ersatzfläche, der Erhaltungszustand auf lokaler Ebene nicht soweit verschlechtert wird, dass die Population auf übergeordneter Ebene (Berlin und nahes Umfeld Brandenburg) in Mitleidenschaft gezogen werden könnte. In der kontinentalen biographischen Region Berlins weist die Zauneidechse einen günstigen Erhaltungszustand auf. Maßstab zur Beurteilung der Verschlechterung des Erhaltungszustands der betroffenen Population ist aber der Erhaltungszustand im Land Berlin.

Fledermäuse

Im Folgenden wird die Prüfung der Verbotstatbestände für die Fledermäuse durchgeführt. Ihre Quartiere und Verstecke gelten als dauerhafte Lebensstätten und sind demnach ganzjährig geschützt.

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

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist vermeidbar. Das Plangebiet wird nur als Jagdgebiet genutzt. Eine Tötung von Individuen ist nicht zu erwarten.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind nicht gegeben, da die Fläche nur als Jagdgebiet genutzt wird.

Nr. 3 nicht erfüllt.

Da keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch den Eingriff betroffen sind, ist der Verbotstatbestand nicht erfüllt, eine weitere Prüfung ist nicht erforderlich. Der Verlust des Jagdreviers kann durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Es werden Gehölzstrukturen und Dachbegrünungen angelegt, die auch zukünftig als Jagdgebiet dienen. Darüber hinaus werden 20 Fledermausquartiere angelegt, um die Änderung des Jagdgebietes zu kompensieren.

Tagfalter und Heuschrecken

Im Folgenden werden die Verbotstatbestände für die Arten der Tagfalter und Heuschrecken geprüft, die besonders geschützt sind und für die damit der besondere Artenschutz gilt.

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

Nr. 1 erfüllt.

Die Schutzvorschrift gilt für die besonders geschützten Arten. Die Verbotswirkung gilt Individuen bezogen (einschließlich Eier, auch in leerem Zustand). Verboten sind daher sämtliche Handlungen, die den Tod oder die Verletzung eines Tieres, die Zerstörung oder Beschädigung von Eiern oder deren Entfernung zur Folge haben. Die Insekten legen ihre Eier entweder auf den Blattunterseiten der Futterpflanzen ab oder im Boden. Das Töten von einzelnen Entwicklungsformen der Insekten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Baumaßnahmen werden in der Vegetationsruhe erfolgen, wenn die Arten an den Futterpflanzen oder im Boden überwintern.

Nr. 2 nicht erfüllt.

trifft nicht zu, da keine streng geschützten Arten betroffen sind.

Nr. 3 erfüllt.

Durch die Planung ist von einem nahezu vollständigen Biotopverlust auszugehen. Es werden Wohngebiete mit wohnergänzenden Nutzungen und Grünflächen entwickelt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population wird nicht zu vermeiden sein. Habitatflächen gehen verloren. Durch die Neuanlage von extensiven Wiesenflächen und von extensiver Dachbegrünung können die Verluste ausgeglichen werden.

Stufe 2: Prüfung der Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Die Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG sind erfüllt.

Für die besonders geschützten Arten gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG „sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor“. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote liegt bei anderen national geschützten Arten somit bereits dann nicht vor, wenn über drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auf der Ebene des Bebauungsplanes durch Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entschieden wurde. Dies ist hier der Fall. Die Biotope, die den Insekten Lebensraum bieten, wurden im Rahmen des Eingriffsgutachtens (siehe Kap. 2) in die Bewertung eingestellt. Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten, so dass Beeinträchtigungen vermieden werden.

Der Planung stehen damit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Erdkröte

Im Folgenden werden die Verbotstatbestände für die Erdkröte bewertet.

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

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Landlebensräume der Erdkröte gehen zumindest temporär verloren. Durch eine Bauzeitenregelung und Maßnahmen während der Bautätigkeit kann die Gefahr der Tötung von Individuen reduziert werden, aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Baumaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch Bauzäune zu steuern, die das Zuwandern der Erdkröte aus benachbarten Laichgewässern in die Landlebensräume verhindert. Im Plangebiet vorhandene Individuen sind abzusammeln und in ein Laichgewässer in das Ersatzhabitat „Brake Altglienicke“ auszusetzen.

Nr. 2 nicht erfüllt.

trifft nicht zu, da keine streng geschützten Arten betroffen sind.

Nr. 3 erfüllt.

Durch die Planung kommt es zu einem vollständigen Verlust der Landlebensräume.

Stufe 2: Prüfung der Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 3 BNatSchG ist erfüllt.

Für die besonders geschützten Arten gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG „sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor“. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote liegt bei anderen national geschützten Arten somit bereits dann nicht vor, wenn über drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE durch Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entschieden wurde. Es wurde eine Eingriffsbewertung und -

bilanzierung (siehe Kapitel 2) vorgenommen. Dabei wurden auch die Lebensraumverluste in die Bewertung eingestellt.

Der Planung stehen damit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

2.5.2.5 Fazit

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE stehen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Drohende Verbotstatbestände können abgewendet werden bzw. eine Ausnahme kann vorbereitet werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE bzw. Maßnahmen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE gesichert.

Folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind für die Avifauna und Fledermäuse erforderlich:

- Vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude und Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen
- Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten
- Anbringen von Niststätten an Bäumen in Abhängigkeit der Betroffenheit von Nestern, nach derzeitigem Kenntnisstand: 15 geeignete Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen an erhaltenen Bäumen im Plangebiet und 20 geeigneten Nistkästen für Gebäudebrüter an den Fassaden der geplanten Neubauten
- Neuschaffung von 20 Ersatzquartiere für höhlenbewohnende Fledermäuse
- Erarbeitung eines Ausgleichskonzepts für die Fortpflanzungs- und Lebensstätten Neuntöter, Sumpfrohrsänger und Feldschwirl als CEF-Maßnahme
- Durchführung der CEF-Maßnahme auf den Flst. 61 und 129, Flur 1, in der Gemarkung Kablow mit insgesamt 3 ha. Hier werden geeignete Habitatstrukturen, insbesondere die Anlage einer 500 m² großen Dornenhecke, Anlage von Feldgehölzen und Anlage von Wiesenbiotopen bereitgestellt.
- Keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen 1. März und 30. September
- Erhalt von Bäumen und Baumgruppen
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste
- Anlage von Dachbegrünungen, Biodiversitätsdächern
- Anlage von extensiven Rasenflächen
- Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten
- Monitoring der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

- Monitoring der CEF-Maßnahme

Folgende Maßnahmen sind zum Erhalt der Zauneidechse erforderlich:

- Erarbeitung eines Ausgleichskonzepts für die Fortpflanzungs- und Lebensstätten Zauneidechse
- Durchführung der CEF-Maßnahme auf der Flur 1, Flst. 61 und 129, Flur 1, in der Gemarkung Kablow mit insgesamt 3 ha. Gestaltung gemäß den Lebensraumerfordernissen der Zauneidechse durch Abschieben des Oberbodens auf 1,34 ha, Lockerung des Bodens, Ansaat von Wiesen, Anlegen von 21 Totholzwällen, Anlage von 32 Winterquartieren und von 42 Stubbenhaufen, Herrichtung von Vernetzungsstrukturen und Pflanzung von Gehölztuffs, Auslichtung des Kiefernforsts auf 40 % Deckungsgrad.
- Umsiedlung der Zauneidechsen vor Beginn der Baumaßnahmen
- Monitoring der CEF-Maßnahme

Folgende Maßnahmen sind zum Erhalt der Erdkröte erforderlich:

- Umsiedlung der Erdkröte in das Ersatzhabitat „Brake Altglienicke“ vor Beginn der Baumaßnahmen (Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durch Beeinträchtigung von Lebensstätten)

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert. Durch die Umwandlung der MUF in Wohngebäude sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Eingriffe zu erwarten.

2.5.3 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder nach § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope.

2.5.4 Baumschutzverordnung

Im Rahmen der städtebaulichen Planung und der Freiflächenplanung wird der Erhalt einer großen Anzahl an Bäumen gesichert. Der unvermeidbare Verlust von Bäumen wird gemäß des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen bilanziert und bewertet. Dies gilt auch für Bäume, die gemäß BaumSchVO geschützt sind. Der Baumbestand wurde entsprechend im Fachgutachten zur Eingriffsbilanzierung bewertet und entsprechend der ermittelten Biotopwerte in die Bilanz eingestellt. Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme ist zur Rodung der Bäume eine Fällgenehmigung gemäß § 5 der BaumSchVO erforderlich. Für die bereits in der Eingriffsbewertung ermittelten Baumfällungen ist eine zusätzliche Kompensationsermittlung nach BaumSchVO jedoch entbehrlich, eine Doppelbewertung ist auszuschließen.³¹

³¹ Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.) (2020), S. 75

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet wird die Anpflanzung von Ersatzbäumen sichergestellt und wesentlich zur Begrünung des Gebietes beigetragen. Der Ausgleich nach Baumschutzverordnung erfolgt demnach vollständig im Plangebiet.

2.5.5 Wald nach LWaldG

Zur Klärung der Waldeigenschaft der aufgewachsenen Gehölzbestände erfolgte am 14. Juli 2020 ein Vor-Ort-Termin mit den Berliner Forsten. Im Ergebnis der Begehung wurde durch die Berliner Forsten die Waldeigenschaft für die gehölzbestandenen Flächen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE nicht bestätigt.

2.5.6 Geplante grünordnerische Maßnahmen

Im Folgenden werden die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Sie wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen im Rahmen der Umweltprüfung zu Grunde gelegt:

2.5.6.1 Maßnahmen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Folgende Maßnahmen/textliche Festsetzungen sind zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen vorgesehen:

- Baumpflanzungen auf den Flächen für Wohnen sowie der Fläche für die Kindertagesstätte von mindestens einem Baum pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Baumbestandes (Baumerhalt).
- Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen von mindestens einem Baum je 50 m² Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Baumbestandes (Baumerhalt).
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen und privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Ebenerdige Stellplatzflächen werden mit Baumpflanzungen gegliedert.
- Die Dachflächen werden extensiv begrünt und in Teilbereichen ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen.
- Maßnahmen zum passiven Schallschutz (besondere Fensterkonstruktionen, Lage und Ausrichtung von Aufenthaltsräumen)

Zudem umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE Empfehlungen für die zu pflanzenden Gewächse. Die empfehlende Pflanzliste von gebietstypischen Pflanzenarten kann dem Anhang der Begründung entnommen werden.

2.5.6.2 Regelungen im Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Vorhabenplanung wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag am 30. Juni 2023 geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens binnen einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Freiflächenplan ist Teil des

Vorhabens. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen des Freiflächenplanes erfolgt über den Durchführungsvertrag. Es sind folgende Inhalte enthalten:

- Benennung der Geschossfläche Wohnen, einschließlich der 30 % Quote der Mietpreis- und Belegungsbindung sowie den Bindungszeitraum von 30 Jahren
- Kostenbeteiligung an den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfen der sozialen Infrastruktur
- Anlage und Errichtung einer für das Wohngebiet prägenden Grünfläche, die neben einer vorrangigen privaten Nutzung durch die Bewohner auch eine öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen für die Allgemeinheit sichert
- Umsetzung der Freianlagen gemäß Freianlagenplanung inkl. geplanter Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung
- Entwicklung und Sicherung einer Ausgleichsfläche für den Artenschutz und den Eingriff auf einer 30.415 m² im Stadtteil Kablo, der Stadt Königs Wusterhausen
- Herausnahme der Ackerflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung
- Schaffung von Habitatbereichen als Lichtung im Kiefernforst
- Ansaat von autochthonen Wiesen auf den ehemaligen Ackerflächen
- Anpflanzen von Hecken und Feldgehölzen auf den ehemaligen Ackerflächen
- Anlage von geeigneten Habitatstrukturen, wie Totholzwälle, übererdete Holzhaufen, Stubenhaufen
- Übernahme von Kosten für Schallschutzmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Durchführungsvertrag verankert:

- vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude und Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen,
- Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten,
- Anbringen von Niststätten an Bäumen in Abhängigkeit der Betroffenheit von Nestern: 15 geeignete Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen an erhaltenen Bäumen im Plangebiet und 20 geeigneten Nistkästen für Gebäudebrüter an den Fassaden der geplanten Neubauten,
- Neuschaffung von 20 Ersatzquartiere für höhlenbewohnende Fledermäuse,
- Erarbeitung eines Ausgleichskonzepts für die Fortpflanzungs- und Lebensstätten Neuntöter, Sumpfrohrsänger und Feldschwirl als CEF-Maßnahme,

- Durchführung der CEF-Maßnahme auf den Flurstück 61 und 129, Flur 1, in der Gemarkung Kablow mit insgesamt 3 ha. Hier werden geeignete Habitatstrukturen, insbesondere die Anlage einer 500 m² großen Dornenhecke, Anlage von Feldgehölzen und Anlage von Wiesenbiotopen bereitgestellt,
- Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten,
- Monitoring der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet,
- Monitoring der CEF-Maßnahme in Kablow gemäß des durch die Obere Naturschutzbehörde genehmigten Maßnahmenplans,
- Erarbeitung eines Ausgleichskonzepts für die Fortpflanzungs- und Lebensstätten Zauneidechse,
- Durchführung der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse auf der Flur 1, Flst. 61 und 129, Flur 1, in der Gemarkung Kablow mit insgesamt 3 ha. Gestaltung gemäß den Lebensraumerfordernissen der Zauneidechse durch Abschieben des Oberbodens auf 1,34 ha, Lockerung des Bodens, Ansaat von Wiesen, Anlegen von 21 Totholzwällen, Anlage von 32 Winterquartieren und von 42 Stubbenhaufen, Herrichtung von Vernetzungsstrukturen und Pflanzung von Gehölztuffs, Auslichtung des Kiefernforsts auf 40 % Deckungsgrad,
- Umsiedlung der Zauneidechsen vor Beginn der Baumaßnahmen,
- Monitoring der CEF-Maßnahme der Zauneidechse gemäß des durch die Obere Naturschutzbehörde genehmigten Maßnahmenplans.

Folgende Maßnahmen sind zum Erhalt der Erdkröte erforderlich:

- Umsiedlung der Erdkröte in das Ersatzhabitat „Brake Altglienicke“ vor Beginn der Baumaßnahmen (Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durch Beeinträchtigung von Lebensstätten).
- Monitoring der Umsiedlungsmaßnahme der Erdkröte gemäß den Auflagen aus der Umsiedlungsgenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

2.5.6.3 Bauzeitenregelung und Baudurchführung

Bauzeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Durch eine Bauzeitenregelung können negative Auswirkungen auf die Tiere verhindert werden. Diese Maßnahmen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE nicht festsetzbar. Dennoch ist folgendes zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich umsetzbar:

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß dieser Zugriffsverbote sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen.

Bei erforderlichen Erdarbeiten sind die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke v. a. DIN 18915, DIN 18929, RAS-LP 2 sowie RAS-LP 4 zu erfüllen. Demnach ist der vorhandene Boden lagengerecht auszubauen, fachgerecht zu lagern und wieder einzubauen.

Zum Schutz vorhandener Bäume ist bei den erforderlichen Erdarbeiten auf den geschützten Wurzelraum zu achten. Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigungen durch Baufahrzeuge oder das Lagern von Baustoffen zu sichern. Hierbei sind v. a. die Vorschriften DIN 18920, der ZTV Baumpflege sowie der RAS-LP 4 zu beachten.

2.5.6.4 Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz

Die Verwendung von erneuerbaren Energien ist nicht Gegenstand der Planung. Zur Vermeidung von Emissionen sind während der Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe zu vermeiden. Der Einsatz treibstoffsparender, lärmarmen und schadstoffreduzierter Baumaschinen wird empfohlen. Durch die Entwicklung werden zusätzliche Abfälle und Abwässer erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsgemäßer Umgang erfolgt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

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

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die anthropogene Vorprägung und die bislang ungeordnete städtebauliche Struktur bieten eine gute Grundlage für die geplante Bebauung. Zudem finden sich auch im Berliner Süden immer weniger Alternativstandorte für eine Wohnbebauung. Das geplante Gebiet entspricht dem stadtentwicklungs- und bodenschutzpolitischen Ziel, aufgrund des Strukturwandels nicht mehr genutzte Gewerbe- und Industrieflächen und -gebäude einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Damit stellt die vorgesehene Folgenutzung im Plangebiet eine sinnvolle Alternative zur möglichen Bebauung bisher unbebauter Freiflächen dar.

2.6.1 Nutzungsalternativen

Das Grundstück wurde der degewo mit dem Ziel der Schaffung von sozialem Wohnraum verkauft. Eine alternative Nutzung, z. B. als Grünfläche und als Gewerbegebiet ist hierbei nicht möglich und würde auch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes widersprechen.

2.6.2 Konzeptalternativen

Bei der Konzeptfindung wurde versucht auf die unterschiedlichen Belange einer ökologischen und naturnahen Gestaltung einzugehen und diese planerisch zu integrieren. Es wurden umfangreiche Maßnahmen zur grünordnerischen Entwicklung des Plangebietes in den Freiflächenplan integriert. Ein Teil des Baumbestandes kann in der Vorhabenplanung integriert werden.

Im Ergebnis entspricht das städtebauliche Konzept zum Wohnungsbauvorhaben der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung und sichert unter Beachtung bezahlbarem Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen und damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Das Vorhabengrundstück wurde deshalb auch nur unter der Bedingung der o.g. Prämissen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an die städtische Wohnungsbaugesellschaft degewo veräußert.

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 voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht nur auf die Betrachtung nachhaltiger Umweltauswirkungen beschränkt, auch positive Auswirkungen werden miteinbezogen. Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der aktuelle Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt.

Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen werden zusätzlich die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf die Schutzgüter aufgezeigt und in Relation zu der Empfindlichkeit des Bestandes gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Grundlagen für die Umweltprüfung sind der digitale Umweltatlas Berlin, Luftbildauswertungen, Vor-Ort-Begehungen, Biotop- und Baumkartierung, faunistische Erfassungen sowie verkehrstechnische Untersuchungen und ein Fachbeitrag zum Umgang mit dem Niederschlagswasser.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zu einer Prognoseunsicherheit führen.

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

Bacher, S.; Bacher Landschaftsarchitekten (2021): BV BOW II.2 WOHN Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE Treptow-Köpenick, Zwischen Bohnsdorfer Weg, Rosestraße, Kleeblattstraße und Knospengrund; Berlin

Bacher, S.; Bacher Landschaftsarchitekten (2022a): Grün- und Freiflächenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE, Treptow-Köpenick; Berlin

Bacher, S.; Bacher Landschaftsarchitekten (2022b): Grünordnerisches Fachgutachten und Eingriffsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 „Alte Gärtnerei“ Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin

Kallasch, C.; BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (2019): Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 9-68 „Alte Gärtnerei“ in Berlin-Altglienicke, Berlin

Kallasch, C.; BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie (2021): Ergänzung zum Bericht „Ergebnisse Ingenieurbüro Kramer und Partner (2022): Konzept für die Anlage eines Ersatzhabitates für Zauneidechsen und Brutvögel (Feldschwirl, Neuntöter, Sumpfrohrsänger) in Kablow, OT Kablow-Ziegelei, Blackbergstell (LDS) faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse“

IBW - Ingenieurdienstleistungen (2021): Verkehrsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 9-68 VE Bohnsdorfer Weg

Peschel, T. (2021); Ökologie und Umwelt: Biotoptypenkartierung Bohnsdorfer Weg; Berlin, 24. Februar 2021

Schirmer&Partner; Landschaftsarchitekten BDLA (2021): Grünordnerisches Fachgutachten und Eingriffsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE, „Alte Gärtnerei“ Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin Vorabzug zur Abstimmung; Berlin, 11. Februar 2021

Schultz, F.; Akustik und Schallschutzberatung (2023): Gutachten G-1664.12-2023, Untersuchung Außenlärm, Schallschutzmaßnahmen; vorhabenbezogenes B-Planverfahren Nr. 9-68 VE Berlin OT Altglienicke, Wohngebäude, Kita und Kleingewerbe Bohnsdorfer Weg 99-119 (ungerade), 12524 Berlin; Berlin, 24. Januar 2023

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.) (2020): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen - Februar 2020, Berlin

UCM GbR - Umweltconsulting & Management und Büro für Abfall- und Umweltmanagement; Ingenieurbüro: BV: BV Bohnsdorfer Weg 99-119 in 12524 Berlin Treptow-Köpenick, OT Altglienicke - BOW II 2.1 - 2.5; Untersuchungsbericht, Berlin, Berichtsdatum: 17. Dezember 2019 (Version vom 21. Januar 2020)

van Ho, P.; MRICS: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (2019): Lageplan für die Grundstücke Bohnsdorfer Weg 99 / 119 Schirnerstraße in 12524 Berlin-Altglienicke: Plan-Nr. 7637LP00.5; Berlin, 30. September 2019

van Ho, P.; MRICS: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (2020): Baumplan für die Grundstücke Bohnsdorfer Weg 99 / 119 Schirnerstraße in 12524 Berlin-Altglienicke: Plan-Nr. 7637LP00.7; Berlin, 6. Oktober 2020

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

Gemäß § 4c Baugesetzbuch muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch.

Im Rahmen der Umweltprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere nach sich ziehen wird. Maßnahmen zur Überwachung sind das Monitoring der CEF-Maßnahmen zur Umsiedlung der Zauneidechsen und Erdkröten sowie die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet. Der Freiflächenplan sieht Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes vor. Die Maßnahmen sind auf die Umsetzung und die dauerhafte Funktionserfüllung zu prüfen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das ca. 6,15 ha große Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei und liegt im Ortsteil Altglienicke des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin. Ziel der Planaufstellung ist die Realisierung eines Wohnbauprojekts auf dem Grundstück Bohnsdorfer Weg 99/119 im Bezirk Treptow-Köpenick zur Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin. Entsprechend dem Planungsziel sollen sechs Flächen für Wohnen festgesetzt werden, auf denen 32 Gebäude mit drei (einschließlich zurückgesetzten obersten Geschosses) bis vier Geschossen für eine überwiegende Wohnnutzung errichtet werden. Es soll weiterhin eine Fläche für Kindertagesstätte, private Grünflächen mit öffentlich nutzbaren Spielplätzen sowie private und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Im Nordwesten des Plangebietes ist auf einer Teilfläche von ca. 0,68 ha (Fläche für Wohnen A) die Bebauung mit einer Modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) gemäß § 246 Baugesetzbuch bereits genehmigt. Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und ein Verkehrsgutachten, ein landschaftsplanerisches Fachgutachten einschl. Eingriffsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE erstellt und artenschutzfachliche Untersuchungen (Kartierungen) durchgeführt. Darüber hinaus wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Zudem wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Das Plangebiet wurde bis Anfang der 1990er Jahre als Gärtnerei genutzt. Die Gebäude, Hallen und Gewächshäuser sind teilweise in ruinösem Zustand auf dem Plangebiet vorhanden. Die Relikte der ehemaligen Nutzung sind inzwischen mit Vegetation bestanden und zerfallen zunehmend. Aufgrund der jahrzehntelangen Abwesenheit des Menschen haben sich teils flächige Gehölzbiotope entwickelt, welche sich zumeist aus invasiven Arten wie Eschen-Ahorn, Robinie und Götterbaum zusammensetzen. Aber auch heimische Gehölze sind auf dem Plangebiet vorzufinden. Die untersuchte Fläche wird gegenwärtig als Jagdgebiet von Zwergfledermäusen genutzt. Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere nach sich ziehen wird. Auf das Landschaftsbild sind positive Wirkungen zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen sind auf die Neuversiegelung von 1,51 ha und den damit verbundenen Vegetationsverlust und der teilweisen Entwertung als Lebensraum zurückzuführen.

Auf der Fläche des MUF erfolgt durch Umsetzung der drei Gebäuden für die modulare Unterkunft für Geflüchtete, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, bereits eine vollständige Entwertung für den Naturhaushalt. Durch die zulässige Umnutzung in Wohngebäude, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE ermöglicht, ist die Umnutzung eines Teils der Außenanlagen in Stellplätze erforderlich. Diese Umnutzung führt zu weiteren Beeinträchtigungen auf 800 m². Damit sind keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter der Umweltprüfung verbunden. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch die Planung werden Eingriffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbereitet. Durch planinterne Ausgleichsmaßnahmen werden die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu 89 % ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der planexternen Ausgleichsfläche verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen für den Naturhaushalt.

Das Plangebiet hat Bedeutung für Vögel, Fledermäuse, Amphibien und verschiedene Insektenarten. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen. Im Durchführungsvertrag werden Maßnahmen zum Schutz von Tieren (Bauzäune für Amphibien) sowie von Kompensation (Nistkästen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse, Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse in Kablow sowie Umsiedlung der Erdkrätze nach „Brake“ / Altgliebnicke) gesichert und deren Erfolg im Rahmen eines Monitorings geprüft.

Im Plangebiet befinden sich im Bestand keine Biotope, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Es befinden sich keine Flächen im Plangebiet, die Wald sind nach Landeswaldgesetz. Im Rahmen der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurden umfangreiche Maßnahmen in den Freiflächenplan aufgenommen. Dabei waren die naturschutzfachlichen Gesichtspunkte eines der zugrunde gelegten Bewertungskriterien. Hierfür sind keine Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Wahrscheinlichkeit einer Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen wahrscheinlich ist.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum geschaffen. Mit der Planung soll eine geordnete und nachhaltige sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die auch den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gerecht wird. Die Schaffung eines neuen Wohngebietes trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung.

Die Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE ist, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten und dabei die öffentlichen Belange, wie z. B. Natur- und Artenschutz, Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes sowie das Interesse der Grundstückseigentümerin auf wirtschaftliche Ausnutzung seines Grundstücks in Einklang zu bringen.

Das städtebauliche Konzept sieht 32 Gebäude zwischen drei (einschließlich zurückgesetzten obersten Geschosses) und vier Geschossen, in einem Fall im Zentrum des Plangebietes sechs Geschossen in sechs Quartieren zu je vier bis sieben Gebäuden vor. Gemäß Vorhabenplanung ist die Errichtung von 462 Mietwohnungen, einer Kindertagesstätte mit bis zu 100 Plätzen und den dazugehörigen Freiflächen sowie in untergeordnetem Maße Flächen für gewerbliche, soziale und gesundheitliche Zwecke vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Ziels werden auf dem Grundstück Flächen für Wohnen mit überbaubaren Grundstücksflächen als erweiterte Baukörperfestsetzungen getroffen. Außerdem verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE das Ziel, einen übergeordneten (öffentlich nutzbaren) Grünzug aus der Darstellung im FNP im Plangebiet zu sichern.

Die auf Teilflächen im Nordwesten des Plangebietes in Entstehung befindliche Einrichtung zur Unterbringung von Geflüchteten wird ebenfalls durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE als Fläche für Wohnen festgesetzt.

Das Plangebiet wird über die Straße Bohnsdorfer Weg, die Kleeblattstraße und die Rosestraße verkehrlich erschlossen. Eine öffentliche Zufahrt über die Privatstraße Knospengrund ist nicht vorgesehen. Zur inneren Erschließung sowie zur Anbindung eines Großteils der Stellplätze werden zwei in Ost-West-Richtung verlaufende private Verkehrsflächen planungsrechtlich festgesetzt, wobei diese Verkehrsflächen mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten sind. Zur Herstellung funktionstüchtiger Verkehrswege in ausreichenden Breiten für alle Verkehrsteilnehmer werden entlang der öffentlichen Straßen Teilflächen des Vorhabengrundstücks als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese ergänzen die bisher in Teilen als zu schmal oder nicht ausreichend vorhandenen Flächen für die Herstellung von straßenbegleitenden Gehwegen entsprechend der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege). Zur dinglichen Sicherung von Leitungen zur Entwässerung unterhalb der geplanten privaten Verkehrsflächen wird das entsprechende Leitungsrecht gegenüber den Unternehmensträgern eingeräumt.

Zur Regelung der Umsetzung der Planung wird mit der Vorhabenträgerin des Plangebietes ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante Wohnnutzung und das städtebauliche Konzept ist unmittelbar aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Insbesondere auch die Errichtung einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünfläche folgt den überörtlichen Planungszielen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Flächen „Wohnen“ (unterteilt in sechs Flächen A-F)

Entsprechend den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Planungszielen und in Anknüpfung an die umgebenden Wohnnutzungen wird das Plangebiet als Fläche für Wohnen festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE setzt für die Bauflächen im Vorhabengebiet kein Baugebiet i. S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, sondern bestimmt durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 die im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

Auch wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE kein Baugebiet nach der BauNVO festsetzt, ist die Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen an die eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO angelehnt, da einige wohnergänzende Nutzungen zulässig sind.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 sind im Geltungsbereich Wohnungen, Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben zulässig.

Die Festsetzung einer Fläche für „Wohnen“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben im Plangebiet entspricht den Zielsetzungen der politischen Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin, da aufgrund des bestehenden starken Bevölkerungszuwachses in den nächsten Jahren eine stetige Verknappung des städtischen Wohnraums zu erwarten ist. Die besondere Eignung der Fläche zur Wohnnutzung ergibt sich aus der verkehrsrhigen und dennoch gut verkehrlich angebundenen Lage, in deren unmittelbarer Umgebung sich bereits Wohnnutzung sowie Grünflächen befinden.

Dementsprechend sieht die Vorhabenträgerin im Plangebiet die Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen vor.

Um eine Grundversorgung für die Nachbarschaft zu gewährleisten, werden Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke als zulässig festgesetzt.

Durch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, wird das Nutzungsspektrum im Plangebiet um in Wohngebieten übliche Nutzungen erweitert, sowie die Möglichkeit für die Nutzung beispielsweise durch künstlerisch Tätige gesichert. Insgesamt ermöglicht die Steuerung der das Wohnen ergänzenden Nutzungen die Nutzungsmischung im Plangebiet und dient der Belebung des Bereiches.

Durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungen können Beeinträchtigungen der Wohnnutzung weitestgehend ausgeschlossen werden. Die zulässigen Nutzungen stehen mit dem Gebietscharakter im Einklang. Mit der Festsetzung ergeben sich Steuerungsmöglichkeiten dergestalt, dass auch nur solche Nutzungen zugelassen werden, die hinsichtlich ihrer Größe, Betriebszeiten und konkreten Ausgestaltung mit dem Wohnen vereinbar sind.

Unter den untergeordneten Nebenanlagen in den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie auf der Fläche für Kindertagesstätte sind insbesondere auch Photovoltaikanlagen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zu verstehen.

TF Nr. 1:

Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sind folgende Nutzungen zulässig:

- *Wohnungen,*
- *Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,*
- *Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben;*
- *Stellplätze,*
- *untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Flächen für Wohnen dienen.*

Innerhalb der als Baufenster F2 und F3 bezeichneten Flächen für „Wohnen“ sind ferner neben Wohngebäuden auch Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke mit einer insgesamt maximalen Geschossfläche von 350 m² und im ersten Vollgeschoss auch eine Nutzung durch Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt nicht über 250 m² zur Bedarfsabdeckung im künftigen Wohnquartier zulässig.

TF Nr. 2:

Auf der Fläche für Wohnen F sind für die Gebäude F2 und F3 ergänzend zu der textlichen Festsetzung Nr. 1 folgende Nutzungen zulässig:

- *Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, bei denen die Geschossfläche insgesamt 350 m² nicht überschreitet,*
- *Läden im 1. Vollgeschoss, bei denen die Verkaufsfläche insgesamt 250 m² nicht überschreitet.*

Die Fläche für Kindertagesstätte soll vorrangig des vorhabenbedingten Bedarfs mit einer Kinderbetreuungseinrichtung dienen. Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke stehen hiermit in Einklang und sind ebenfalls zur Bedarfsabdeckung im künftigen Wohnquartier als zulässig festgesetzt. Das Gleiche gilt auch für die zulässigen dem Betrieb einer Kindertagesstätte oder ergänzenden kulturellen und sozialen Nutzungen dienenden Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen oder ähnliche Einrichtungen.

TF Nr. 3:

Auf der Fläche für Kindertagesstätte sind folgende Nutzungen zulässig:

- *Kindertagesstätte,*
- *Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,*

- Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für die Kindertagesstätte dienen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes – welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE ist – bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE unterliegt daher nicht der Bindung an die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO, welcher die Orientierungswerte (ehem. Obergrenzen) für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach Baugebieten festgelegt. Der Zweck dieser Regelung, nämlich die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, muss dennoch wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie der Dichte der südlich angrenzenden Wohnbebauung im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans XV-38 bzw. der in Errichtung befindlichen Modularen Unterkunft für Geflüchtete (MUF) auf einer Teilfläche im Norden des Vorhabengrundstücks. Dass die Dichte insbesondere der unmittelbar östlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung überschritten wird, ist einerseits durch die Sicherung der prägenden Grünflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den wohnungspolitischen Zielen zur Schaffung von Wohnraum in geeigneten städtischen Lagen geschuldet. Mit den vorgesehenen Grund- und Geschossflächen sowie den festgesetzten Geschossen wird die Errichtung eines kompakten Wohnquartiers gewährleistet, dass sich durch niedrigere Geschossfestsetzungen an den Randbereichen in das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebung einfügt.

Aus diesem Grund ist die über die festgesetzte zwingende Zahl der Vollgeschosse hinausgehende Errichtung weiterer Geschosse (Staffelgeschosse) ausgeschlossen. Die jeweils festgesetzten Geschossflächen (GF) berücksichtigen damit sämtliche Geschossflächen des Vorhabenplanes.

Konkret bedeutet dies für die Bebauung der Flächen:

- „Wohnen A“ insgesamt max. 2.290 m² Grundfläche und max. 7.375 m² Geschossfläche (darin eingeschlossen sind 1.720 m² Grundfläche bzw. 5.800 m² Geschossfläche für die Unterbringung von Geflüchteten „MUF“)
- „Wohnen B“ insgesamt max. 2.920 m² Grundfläche und max. 8.370 m² Geschossfläche
- „Wohnen C“ insgesamt max. 2.950 m² Grundfläche und max. 8.470 m² Geschossfläche
- „Wohnen D“ insgesamt max. 3.490 m² Grundfläche und max. 9.680 m² Geschossfläche
- „Wohnen E“ insgesamt max. 2.360 m² Grundfläche und max. 7.345 m² Geschossfläche

- „Wohnen F“ insgesamt max. 2.290 m² Grundfläche und max. 6.670 m² Geschossfläche
- für die Kindertagesstätte max. 710 m² Grundfläche und max. 1.320 m² Geschossfläche

Das Vorhaben ermöglicht damit insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,78 bezogen auf das Gesamtgrundstück, abzüglich der Verkehrsflächen (öffentlich und privat) ergibt sich eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,84 und liegt damit unter den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde ein städtebauliches Konzept mit der Vorhabenträgerin abgestimmt. Um bei der konkreten Umsetzung der baulichen Konzeption einen angemessenen Gestaltungsspielraum einzuräumen, sind überbaubare Grundstücksflächen als erweiterte Baukörperausweisungen festgesetzt, die sich an der Vorhabenplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE orientieren, gleichwohl für die Lage von Terrassen, Balkonen und untergeordneten Bauteilen der Gebäude eine gewisse Flexibilität innerhalb der Grenzen zulassen.

Das Innere der Quartiere soll frei von Anlagen des ruhenden Verkehrs gehalten werden, was die Herausbildung eines ruhigen Wohninnenbereiches fördert. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen auf die dazu festgesetzten und entsprechend bezeichneten Flächen begrenzt.

TF Nr. 4:

Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den als Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Um Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen, Standorte für die wohnungsnah Abfallentsorgung, Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie versiegelte Wegeflächen, die der Hauptnutzung dienen, realisieren zu können, dürfen die Grundflächen der Flächen für Wohnen bzw. die Fläche der Kindertagesstätte bis zu einem festgesetzten Maß überschritten werden. Dies ist erforderlich, da die Fläche für Wohnen bzw. die Fläche für die Kindertagesstätte kein Baugebiet gemäß § 1 Absatz 2 BauNVO sind und damit die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die Privilegierungen entsprechend §§ 19 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 23 Absatz 5 Satz 1 BauNVO im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorliegt.

In den privaten Grünflächen sind mit der Errichtung von Wegen und Plätzen zur Durchwegung und Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie der Herstellung von Regenwasserbewirtschaftung Versiegelungen in einem festgesetzten Umfang zulässig.

TF Nr. 5: Auf den Flächen für Wohnen kann die zulässige Grundfläche durch untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, wie folgt überschritten werden:

- auf der Fläche für Wohnen A insgesamt um bis zu 2600 m²,
- auf der Fläche für Wohnen B insgesamt um bis zu 2300 m²,
- auf der Fläche für Wohnen C insgesamt um bis zu 2000 m²,
- auf der Fläche für Wohnen D insgesamt um bis zu 1800 m²,
- auf der Fläche für Wohnen E insgesamt um bis zu 1200 m²,
- auf der Fläche für Wohnen F insgesamt um bis zu 2100 m².

Auf der Fläche der Kindertagesstätte kann die zulässige Grundfläche durch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Kindertagesstätte oder den zulässigen Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke dienen um bis zu 200 m² überschritten werden.

Auf den privaten Grünflächen kann durch die Anlage von Wegen und Plätzen eine Fläche von insgesamt bis zu 800 m² versiegelt werden. Für die Bewirtschaftung von Regenwasser durch Rigolen oder Zisternen kann auf den privaten Grünfläche 1 und 2 die zulässige Versiegelung jeweils bis zu 200 m² überschritten werden.

Zur Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sind die Gebäudekubaturen und damit die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen durch Baukörperfestsetzungen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die Abstandsregelungen gemäß § 6 der Berliner Bauordnung (BauO Bln) eingehalten, sodass gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gewährleistet und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Sofern Abstandsflächenunterschreitungen im Vorhabenplan zu ordnungsrechtlichen Abweichungen führen, ist dies, unter der Voraussetzung, dass die städtebaurechtlichen Festsetzungen eingehalten sind, kein Widerspruch zu den generalisiert dargestellten Baugrenzen.

Ausnahmsweise darf gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 von der Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO Bln abgewichen werden, weil es sich bei den betroffenen Gebäudeteilen des Gebäudes C 7 um eine offene, nicht eingebaute Treppenanlage einschließlich Fahrstuhl und bei der Kindertagesstätte um eine außenliegende Treppe (Rettungsweg) handelt. Der Umfang der Abstandsflächenverkürzung bei Gebäude C 7 ist auch mit insgesamt weniger als 0,5 m² geringfügig. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Brandschutzes bleiben dennoch gewahrt. Darüber hinaus bestehen auch keine nachbarrechtlichen Hindernisse.

TF Nr. 6:

Das Gebäude C7 darf an die Baugrenze zwischen den Punkten n1-n2 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung Berlin herangebaut werden.

Die angegebenen Überschreitungen für das Gebäude C7 dienen der Erschließung der Dachfläche sowie der Errichtung von Photovoltaikanlagen.

TF Nr. 7:

Technische Aufbauten wie Aufzugsschächte und Treppenträume sowie baulichen Anlagen zu deren Einhausung und Photovoltaikanlagen dürfen die zulässige Höhe des Gebäudes C7 bis zu einer Oberkante von 72,0 m über NHN überschreiten.

Die bauliche Dichte im Wohnquartier und das städtebauliche Erscheinungsbild wird über die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wirkt sich auf das Erscheinungsbild und die Eigenart des Quartiers und seiner Nachbarschaft aus. Deshalb ist ein weiteres Geschoss oberhalb der zulässigen Vollgeschosse bei den geplanten Gebäuden nicht zulässig. Ein weiteres Staffelgeschoss würde eine Gebäudehöhe hervorbringen, die mit dem baulichen Umfeld nicht in Einklang steht. Überall dort, wo eine erhöhte Rücksichtnahme gegenüber der Umgebungsbebauung besteht, sind die obersten Vollgeschosse zwingend durch eine Baugrenze zurückgesetzt.

TF Nr. 8:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind oberhalb der zwingend festgesetzten Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.

3.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches werden entlang aller bestehenden öffentlichen Straßen Teilflächen des Grundstücks als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und aus diesem Grund von der Vorhabenträgerin degewo AG an das Land Berlin abgetreten. Dies umfasst einen Streifen bis zu ca. 6 m Tiefe entlang der Straße Bohnsdorfer Weg (insgesamt rund 1.023 m²), einen Streifen von ca. 2,2 m Tiefe entlang der Rosestraße, einschließlich einer Fläche für die oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser (insgesamt rund 236 m²) und einen Streifen bis zu ca. 0,7 m Tiefe entlang der Kleeblattstraße (insgesamt rund 128 m²). Die grundbuchrechtliche Grundstücksbildung für das Baugrundstück erfolgt bis zur Einreichung des/der Bauanträge.

TF Nr. 9:

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Da die Straßenbegrenzungslinie der Straße Bohnsdorfer Weg zwischen den Punkten a und b, die Straßenbegrenzungslinie der Rosestraße zwischen den Punkten c und d und die Straßenbegrenzungslinie der Kleeblattstraße zwischen den Punkten e und f mit der Geltungsbereichsgrenze identisch ist und daher zeichnerisch nicht darstellbar ist, wurde textlich festgesetzt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen diesen Punkten zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Da die zeichnerische Darstellbarkeit der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten f, g, h, i und t an der Kleeblattstraße aufgrund des geringen Streifens öffentlichen Straßenlands lediglich durch eine unangemessene Vergrößerung der Planzeichnung darstellbar wäre, wurde textlich festgesetzt, dass die Grenze der als öffentliche Straße festgesetzten Fläche zu den Flächen Wohnen bzw. zu den privaten Verkehrsflächen zwischen diesen Punkten zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

Die punktuellen Vergrößerungen 1, 2 und 3 der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen diesen Sachverhalt und den Verlauf der Straßenbegrenzungslinie eindeutig darstellen.

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt unter Zugrundelegung der geplanten Verkehrsflächen und der geplanten Grundstücksbildung, die parallel zum Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt wird und bis zur Einreichung des/der Bauanträge (spätestens vor Erteilung der Baugenehmigung) gemäß § 4 Abs. 1 Berliner Bauordnung grundbuchrechtlich fortgeschrieben sein muss.

TF Nr. 10:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b, zwischen c und d und zwischen e und f ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. Entsprechendes gilt für die Linie zwischen den Punkten f, g, h, i, j und t an der Kleeblattstraße.

3.5 Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm

Zur Darstellung der derzeitigen und zukünftigen Lärmbelastung wurde im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Untersuchung wurde aufgrund der Nähe zu den übergeordneten Straßenverbindungen Bohnsdorfer Weg und die Bahntrasse nördlich des Plangebietes, sowie weitere mögliche Lärmbelastungen durch den Straßen-, Schienen-, und Luftverkehr erforderlich.

Der schalltechnischen Untersuchung vom 24. Januar 2023 zufolge werden durch die ermittelten Summenpegel die nach der DIN 18005 geltenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete an den Immissionsorten im Vorhabengebiet insbesondere in der Nacht erreicht bzw. überschritten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE setzt kein Baugebiet nach BauNVO fest. Da durch den Vorhabenträger vorrangig die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich einigen wohnergänzende Nutzungen sowie einer Kindertagesstätte vorgesehen sind und durch die TF Nr. 1-3 planungsrechtlich zulässig sind, wurden zur Bewertung der Lärmsituation die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO herangezogen.

Im Vorhabengebiet führen Schallimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (ausführlich in Kapitel II 2.4.2 dargestellt). Der in § 50 BImSchG normierte Trennungsgrundsatz kann bei der gegenständlichen Planung nicht vollständig umgesetzt werden: Dies würde ein Abrücken der schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet von den angrenzenden Verkehrswegen (insbesondere vom Berliner Außenring und dem Bohnsdorfer Weg) erforderlich machen – ein Umstand, der im dann erforderlichen Umfang innerhalb des Plangebiets nicht realisierbar ist. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE dient im Wesentlichen der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Nach Prüfung unterschiedlicher Bebauungsvarianten wurde aus städtebaulichen Gründen das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept in aufgelockerter Bauweise verfolgt, insbesondere auch, um die Einfügung in die städtebauliche Struktur der Nachbarschaft zu gewährleisten sowie weitere umweltbezogenen Rahmenbedingungen (z. B. Flächeninanspruchnahme) zu berücksichtigen. Die genannten städtebaulichen Gründe sprechen auch gegen die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen. Im vorliegenden Fall ist es gerechtfertigt, von

einer strikten Anwendung des Trennungsgrundsatzes unter Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 abzurücken.

Ein angemessenes Schutzniveau gegenüber dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm kann durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes erreicht werden. Generell sind die bei der Gebäudeplanung die im Land Berlin bauaufsichtlich eingeführten Normen DIN 4109-1 und DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 ermittelt (Anlage 9 des schalltechnischen Gutachtens vom 24. Januar 2023). Mit Verweis auf das Rundschreiben SenSBW I C Nr. 2/2022 ist bei jenen Gebäuden im Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 vorzulegen, bei denen ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) (Wohnungen etc.) bzw. 66 dB(A) (Büroräumen) ermittelt wurde. Darüber hinaus wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE eine Festsetzung zum passiven Schallschutz (besondere Fensterkonstruktionen) getroffen. Davon ausgenommen werden Fassaden, die die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV unterschreiten und sich innerhalb der entsprechend der Orientierungshilfe des Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ im vertretbaren Rahmen bewegen. Zum Schutz vor Lärm werden besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt, die einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster in einem Teil der Aufenthaltsräume gewährleisten, da die Festsetzung von Grundrissbindungen im Sinne von „durchgesteckten“ Wohnungen aufgrund des städtebaulichen Konzepts einer aufgelockerten, offenen Bebauung durch Wohngebäuden mit jeweils nur einem Erschließungskern kaum Anwendung finden kann. Die Maßnahmen zu besonderen Fensterkonstruktionen sind auf die Fassaden beschränkt, die der Lärmbelastung im Besonderen ausgesetzt sind, an den übrigen, zu den „ruhigen Seiten“ orientierten Fassaden der Gebäude sind herkömmliche Fensterkonstruktionen ausreichend. Nicht notwendig sind Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen (sowohl baulich verbundene als auch baulich nicht verbundene), da die Schwellenwerte gemäß Berliner Lärmleitfaden von 62 dB(A) bzw. 65 dB(A) tags im Plangebiet nicht überschritten werden.

Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht werden zu können und die Maßgaben des Schallschutzes einzuhalten, wird entsprechend des Musters des Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ in der Fassung von September 2021 folgendes festgesetzt:

TF Nr. 11:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien p1-p2, p2-p3, p3-p4, p4-p5, p5-p6 und p6-p7 sowie am Gebäuden A1 zusätzlich entlang der Linie p4-p1

***- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume***

durch besondere Fensterkonstruktionen 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 in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Diese Festsetzung gilt auch für die zurückgesetzten obersten Vollgeschosse der Gebäude B4, E1, F4, F5 und F6 an den jeweils parallel zu den bezeichneten Linien verlaufenden Baugrenzen.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Die Festsetzung bezieht sich auf die in der folgenden Darstellung gekennzeichneten Fassadenflächen. Diese ist dem Schallgutachten vom 24. Januar 2023 entnommen (Abb. 5, S. 28).



Abb. 3 Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV [9] von 49 dB(A) im Nachtzeitraum (Fassadengrenze violett dargestellt)

3.6 Grünordnerische Festsetzung

Die Grundstücksflächen zwischen den westlich liegenden Flächen für Wohnen A, E und F sowie den östlich liegenden Flächen für Wohnen B, C und D sollen als private Grünflächen festgesetzt werden. Die privaten Grünflächen dienen vor allem dem Ziel, den Anwohnern des neu entstehenden Wohnquartiers eine hohe Wohn- und Erholungsqualität zu sichern.

Entsprechend dem Gestaltungskonzept für die privaten Grünflächen soll von Norden nach Süden ein Erschließungsweg mit Spielplätzen innerhalb der privaten Grünflächen 1 und 3, errichtet werden.

Des Weiteren dienen die privaten Grünflächen auch der fußläufigen Verbindung zwischen der Rosestraße im Norden sowie dem Knospengrund im Süden. Die privaten Grünflächen sind durch die Privatstraßen Nord und Süd, welche der inneren Erschließung der Wohngebiete dienen, gegliedert.

Durch Baumpflanzungen sowie anderen gärtnerisch anzulegenden Grünflächen soll eine starke Durchgrünung der privaten Grünflächen erfolgen. Neben einer vorrangigen privaten Nutzung durch die Bewohner wurde auch eine öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen für die Allgemeinheit gesichert. Dadurch wird auch den Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) als übergeordnete Grünverbindung Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen 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. 0,79 ha große Gesamtfläche der privaten Grünflächen werden auf ca. 0,13 ha Kinderspielplatzflächen eingeordnet, auf denen Spielangebote für verschiedener Altersklassen geschaffen werden.

Zusätzlich müssen die privaten Grünflächen auch eine Funktion für technische Erschließungszwecke, wie die Niederschlagsentwässerung der angrenzenden Flächen für Wohnen übernehmen.

Aufgrund der vorrangigen Nutzbarkeit durch die Bewohner des neuen Wohnquartiers und durch die Unternehmensträger der technischen Erschließung (Leitungsträger) dienen die privaten Grünflächen daher nutzungsstrukturell den Baugrundstücken. Trotz der Begehrbarkeit der privaten Grünflächen überwiegt der Raum für eigene, dem neuen Wohnquartier dienende Nutzung. Dies rechtfertigt die Festsetzung privater Grünflächen.

Für die Eigentümer verbleiben Nutzungsmöglichkeiten an ihrem Eigentum, da dieser Bereich in erster Linie den Bewohnern des neuen Wohnquartiers offensteht und auch für eigene technische Erschließungszwecke, z.B. Niederschlagsentwässerung erforderlich ist. Gleichzeitig wird mit den getroffenen Festsetzungen der Eingriff in das Privateigentum so gering wie möglich gehalten.

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen 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.

Um einen Ausgleich für den großen Baumbestand auf dem Grundstück herzustellen und die Bedeutung der Flora und Fauna für den örtlichen Naturraumverbund sowie das stadträumliche Mikroklima weitestgehend zu erhalten, sind Baumpflanzungen auf den Flächen für Wohnen sowie für die Kindertagesstätte vorgesehen.

TF Nr. 12:

Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte ist pro angefangener 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm anzurechnen.

Dementsprechend sind ferner auch für die privaten Grünflächen Baumpflanzungen festgesetzt, da diese in besonderem Maße den Naturraumverbund und kleinklimatisch wirksame Effekte stärken.

TF Nr. 13:

Auf den privaten Grünflächen ist pro angefangener 50 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm anzurechnen.

In Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt zur grünordnerischen Gliederung des Gebietes werden Regelungen zur Pflanzung von insgesamt 320 Bäumen auf Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung innerhalb des Plangebietes getroffen, sodass auf weitere Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE verzichtet wurde. Im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB werden die jeweils zu pflanzende Anzahl der Bäume geregelt.

Die Grundstücksfreiflächen sollen gärtnerisch angelegt und entsprechende Bedingungen für eine hochwertige und qualitätsvolle Bepflanzung der Flächen geschaffen werden. Zur städtebaulichen Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll ein Pflanzgebot festgesetzt werden, sofern bestehende Laubbäume mit einem Mindeststammumfang nicht erhalten werden. Grundsätzlich gilt bei der Wahl der Pflanzstandorte von Bäumen und anderen Tiefwurzlern die Berücksichtigung der freizuhaltenden Schutzstreifen entlang der bestehenden und künftigen Leitungen.

TF Nr. 14:

Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Flächen für Wohnen und der Fläche für Kindertagesstätte dienen.

Im zentralen Bereich des künftigen Wohngebietes sollen innerhalb der privaten für das Wohngelände prägenden Grünfläche (Grünverbindung) drei auch öffentlich nutzbare Spielplätze planungsrechtlich gesichert werden. Die Herrichtung, Unterhaltung und dauerhafte Sicherung der Spielplatzflächen einschließlich Gestaltung, der Freiflächen, die Art und Einordnung der Spielplatzangebote werden in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt verbindlich im § 17 des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 geregelt. Insgesamt umfassen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für auch öffentlich nutzbare Spielplätze mindestens 800 m². Durch Bepflanzungen soll eine Durchgrünung der Freiflächen innerhalb der Spielplätze erfolgen. Damit die Spielplätze auch der Öffentlichkeit zugänglich sind, sind diese Flächen mit einem Geh- und Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

TF Nr. 15:

Auf den privaten Grünflächen sind die Flächen zwischen den Punkten s1, s2, s3, s4, s5, s6, s7, s8, s1 sowie zwischen den Punkten s9, s10, s11, s12, s9 und zwischen den Punkten s13, s14, s15, s16, s17, s18, s13 als begrünte und begehbbare Flächen mit Spielplatz anzulegen und mit einem Geh- und Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Da die Grünflächen wesentliche Aufgaben für Flora und Fauna des örtlichen Naturraumverbunds, das stadträumliche Mikroklima sowie als Aufenthalts- und Erholungsfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers erfüllt, sind die beabsichtigten Qualitäten langfristig dauerhaft zu sichern. Durch Baumpflanzungen sowie andere gärtnerisch anzulegende Grünflächen soll dabei auch eine starke Durchgrünung der privaten Grünfläche als Bestandteil eines zusammenhängenden für das Wohngebiet prägenden, aber auch öffentlich nutzbaren Grünzugs gesichert werden.

TF Nr. 16:

Die privaten Grünflächen sind als Grünanlagen gärtnerisch anzulegen, so dass der Eindruck eines geschlossenen Grünzuges entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege oder Spielplätze.

Zudem umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan Empfehlungen für die zu pflanzenden Gewächse. Die empfohlene Pflanzliste vom 4. Oktober 2022 von gebietstypischen Pflanzenarten kann dem Anhang der Begründung entnommen werden. Die Auswahl erfolgte in Abstimmung mit unteren Naturschutzbehörde.

Im Sinne des Mikroklimas sowie zur Ortsbildgestaltung sind flächenhafte Außenwandbegrünungen vorgesehen, die an den Gebäuden angebracht wird, sofern die Nutzung dies zulässt. Dazu sind alle geeigneten Wandflächen identifiziert worden und in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gekennzeichnet.

TF Nr. 17:

Die Außenwandflächen zwischen den Punkten k1 und k2 sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Innerhalb der Fläche für Stellplätze werden gliedernde Pflanzungen festgesetzt. Mit der grünordnerischen Festsetzung werden größere unbegrünte Stellplatzanlagen vermieden und das Ortsbild aufgewertet. Die Pflanzflächen müssen für die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen eine Mindestgröße aufweisen. Eine konkrete Verortung der Pflanzflächen ist nicht erforderlich und berücksichtigt gleichwohl eine der Vorhabenplanung angepasste Zuwegung der Grundstücke sowie eine Freihaltung der Einmündungsbereiche der privaten Verkehrsflächen in das öffentliche Straßenland. Die Pflanzungen im Bereich der Stellplätze auf der Fläche für „Wohnen“ werden aus Gründen der Ortsbildgestaltung und zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt und Baumpflanzungen im Plangebiet im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-86 VE geregelt.

TF Nr. 18:

Ebenerdige Stellplatzflächen mit Ausnahme der Stellplatzfläche an der Rosestraße sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Davon abweichend kann, aufgrund von Schutzstreifen im Verlauf von Versorgungsleitungen eine angepasste Gliederung gewählt werden und bei Stellplätzen, die unmittelbar an private Grünflächen angrenzen darauf verzichtet werden.

TF Nr. 19:

Die ebenerdige Stellplatzfläche an der Rosestraße ist durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sieben Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Von der Gliederung zwischen den Stellplätzen kann abgesehen werden, wenn die Stellplätze mit der Stirnseite unmittelbar an eine Grünfläche angrenzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

3.7 Dachbegrünung

Als Ausgleich für den aus den Festsetzungen resultierenden Eingriff in Natur und Landschaft und den Verlust an klimatisch wirksamen Biovolumen soll eine Dachbegrünung der Hauptgebäude planungsrechtlich gesichert werden. Grundsätzlich trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus dient sie durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses der Wasserrückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

In Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll festgesetzt werden, dass Dachflächen extensiv bzw. in untergeordnetem Umfang auch intensiv zu begrünen sind, wobei die Höhe des durchwurzelbaren Teils des Dachaufbaus unterschiedlich auszugestalten ist, in der Regel mit mindestens 15 cm Höhe. Die Anwendung des Solargesetzes Berlin bei einem Baubeginn nach dem 31. Dezember 2022 ist in dieser Festsetzung berücksichtigt.

TF Nr. 20:

Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind die Dachflächen der Gebäude als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis 5 % auszubilden und extensiv zu begrünen; die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für die Fläche für Wohnen C des Gebäudes C7.

Auf den Flächen für Wohnen B, C, D, E, F, der Fläche für die Kindertagesstätte und auf der Fläche für Wohnen A des Gebäudes A4 muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus auf einer Gesamtfläche von mindestens 8.510 m² mindestens 15 cm betragen. Je angefangener 10 m² Dachfläche sind Biotopoelemente anzulegen ("Biodiversitätsdach").

Auf der Fläche für Wohnen A der Gebäude A1, A2 und A3 muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus auf einer Gesamtfläche von mindestens 1.220 m² eine Höhe von mindestens 6 cm betragen.

Auf der Fläche für Wohnen C ist die Dachfläche des Gebäudes C7 als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5 % auszubilden und intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss auf einer Fläche von mindestens 50 m² mindestens eine Höhe von 30 cm betragen.

Eine Kombination von begrünten Dachflächen und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Nebenanlagen mit einer geeigneten Grundfläche ab 10 m² sind ebenfalls als Ausgleich für den aus den Festsetzungen resultierenden Eingriff in Natur und Landschaft mit Dachflächenbegrünung zu versehen. Auch diese tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und wirken sich durch eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses positiv auf den Wasserhaushalt aus.

TF Nr. 21:

Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind mindestens 320 m² der Dachflächen von Nebenanlagen, deren Grundfläche mindestens 10 m² beträgt, als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis 5 % auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 4 cm betragen.

Die Details der Verortung und konkreten Flächenanteile entsprechend der Bilanzierung zu Eingriffen und Ausgleichen. Insgesamt sind die Flächen planungsrechtlich festgesetzt.

3.8 Geh- und Leitungsrecht auf den privaten Grün- und Verkehrsflächen

Die Durchwegung der Grünflächen für die Öffentlichkeit soll zu einer Verzahnung des Quartiers mit der Nachbarschaft beitragen und die Schaffung von Wegebeziehungen insbesondere entlang des Grünzuges sowie zur Verknüpfung des öffentlichen Spielplatzes nördlich des Geltungsbereiches mit dem Quartier und seiner Nachbarschaft ermöglichen. Die Ausweisung einer für das Wohngebiet prägenden Grünfläche ist aus den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans entwickelt und die Verknüpfungs- und Erholungsfunktion für die Allgemeinheit daraus abgeleitet. Neben einer vorrangigen privaten Nutzung durch die Bewohner ist auch eine öffentliche Zugänglichkeit dieser privaten Grünfläche (Grünzug) einschließlich der Spielplätze intendiert und planungsrechtlich gesichert. Dazu ist ein Korridor für die Errichtung eines geeigneten Weges festgesetzt, um eine nötige gestalterische und grünordnerische Flexibilität sicherzustellen.

TF Nr. 22:

Auf der Fläche Q innerhalb der privaten Grünflächen sind die Wege in einer Breite von mindestens 1,5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Um die uneingeschränkte Erreichbarkeit der Kindertagesstätte sowie der Grünflächen auch für die Anwohnerinnen und Anwohner des Quartiers zu gewährleisten, insbesondere aufgrund der übergeordneten Verknüpfungsfunktion der Privatstraßen Nord und Süd für die Allgemeinheit, sind die privaten Verkehrsflächen mit einem Radfahr- und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Eine Erforderlichkeit, den motorisierten Individualverkehr der Allgemeinheit in das Plangebiet ein- bzw. hindurchfahren zu lassen, besteht nicht. Ferner sind, unter anderem zur Regenwasserableitung, diese Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

TF Nr. 23:

Die privaten Verkehrsflächen (Privatstraße Nord und Süd) sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die bestehende fußläufige Verbindung zwischen der Rosestraße und dem öffentlichen Spielplatz am Bohnsdorfer Weg soll über den Stellplatz auf der Fläche Wohnen B weiterhin gesichert werden.

TF Nr. 24:

Die Fläche R innerhalb der Stellplatzfläche an der Rosestraße ist in einer Breite von mindestens 4 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

3.9 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE. Der Geltungsbereich und die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mit dem Geltungsbereich und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplan identisch. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE erfolgen entsprechend der Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB verpflichtet hat.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 4 lassen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB Nutzungen zu, um Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen einräumen zu können. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird unter Anwendung von § 9a Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass in der Vorhabenfläche im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind grundsätzlich zulässig.

TF Nr. 25:

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

3.10 Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Zur Sicherung der Vorhabenplanung wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick, und der Vorhabenträgerin, der degewo AG, ein Durchführungsvertrag am 30. Juni 2023 abgeschlossen werden, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens binnen einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Der Durchführungsvertrag enthält verbindliche Regelungen insbesondere zu folgenden Inhalten der Planung:

- Durchführung des Wohnungsbauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans 9-68 VE und den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages einschließlich der Projektplanung hinsichtlich Kubatur der Gebäude sowie der jeweiligen Nutzung pro Geschoss und des Grün- und Freiflächenplanes,
- Innerhalb des Wohnungsbauvorhabens wird entsprechend des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung ein 30%iger Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum entstehen. Maßgeblich für den Nachweis ist die gesamte Geschossfläche Wohnen im Bereich des Vorhabens. In der Anlage 9 des Durchführungsvertrages wird die räumliche Einordnung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung innerhalb des geplanten Wohnungsbauvorhabens verbindlich geregelt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, insgesamt 12.453 m² Geschossfläche förderfähige Mietwohnungen (mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen) zu errichten. Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der gebundenen Wohnungen.
- Durch das Wohnungsbauvorhaben werden Bedarfe an der sozialen Infrastruktur (41 Kita-Plätze, 45 Grundschulplätze) ausgelöst bzw. erzeugt. Diese Bedarfe werden entsprechend verbindlicher Regelungen durch die Vorhabenträgerin gesichert und abgedeckt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich innerhalb des Vorhabengebietes eine Kindertageseinrichtung nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Die bezirkliche Bedarfsprognose für Grundschulplätze (Schulentwicklungsplanung 2022 bis 2026) berücksichtigt den vorhabenbedingten Bedarf an Grundschulplätzen. Eine termingerechte Inbetriebnahme der Grundschule Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28 führt zu einer vollständigen Deckung des lokalen Bedarfs einschließlich des vorhabenbedingten Bedarfs an Schulplätzen im Primarbereich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für den vorhabenbedingten Bedarf.
- Errichtung, Unterhaltung und dauerhafte Sicherung von auch öffentlich nutzbaren Spielplatzflächen in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt,
- Verpflichtung zur Herstellung und kostenfreie Übergabe der Erschließungsanlagen, die für die Erneuerung, Verbesserung und Ausbau der vorhandenen öffentlichen Straßen Rosestraße, Bohnsdorfer Weg und Kleeblattstraße erforderlich sind,
- Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Belange einschließlich Monitoring,
- Kostenübernahme für passive Schallschutzmaßnahmen an betroffenen Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebiets,
- Umsetzung des Entwässerungskonzeptes,
- Sanierung der festgestellten Boden- und Grundwasserkontaminationen,
- Umgang mit Kampfmitteln.

4. Flächenbilanz (gerundete Werte)

Baugebiete		49.390 m ²
davon:		
- Quartier Wohnen A (einschl. MUF)	7.850 m ²	
- Quartier Wohnen B	8.980 m ²	
- Quartier Wohnen C	9.010 m ²	
- Quartier Wohnen D	9.930 m ²	
- Quartier Wohnen E	5.730 m ²	
- Quartier Wohnen F	6.170 m ²	
- Kindertagesstätte	1.680 m ²	
Private Grünfläche		7.900 m ²
Verkehrsflächen		4.260 m ²
davon		
- öffentlich	1.390 m ²	
- privat	2.870 m ²	
Geltungsbereich		61.540 m ²

5. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**Öffentliche Belange**

Gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuchs sind die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben, die gemäß der Vorschriften Berliner Bauordnung (§ 8 BauO Bln) gärtnerisch anzulegen sind. Dies sichert ein durchgrüntes Wohnumfeld.

Durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wird darauf hingewirkt, dass die bestehende Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Verkehrslärmemissionen der unterschiedlichen Straßenverkehre gemindert wird. Weiterhin wurden im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung keine Orientierungswertüberschreitungen aufgrund der nördlich bestehenden Bahntrasse im Plangebiet festgestellt, die nicht durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden können.

Nach den Anforderungen des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung besteht je Einwohner ein wohnungsnaher Grünflächenbedarf von 6 m² je Einwohner. Den Berechnungen

des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung gemäß, ergibt sich damit im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE zukünftig eine Einwohnerzahl von 946 und folglich ein Flächenbedarf von 5.676 m². Dieser Bedarf kann durch die geplante private Grünfläche abgedeckt werden.

Weiterhin stellt das Kinderspielplatzgesetz³² Anforderungen an die nutzbare Größe von öffentlichen Spielplätzen je Einwohner. Für die Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche gilt je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner. Daher besteht nach dem Kinderspielplatzgesetz für die zukünftigen Einwohner im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE ein Bedarf von 946 m² Spielplatzfläche, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch als öffentlich nutzbare Spielplatzfläche (ca. 775 m²) sowie die privaten Spielplatzflächen in den Quartiersinnenbereichen (Wohnen A-F zusammen rund 1.500 m²) gedeckt werden kann.

Im § 17 Abs. 1 Buchstabe c des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 ist verbindlich geregelt, dass die Spielplatzflächen innerhalb der für das Wohngebiet prägenden Grünfläche (private Grünfläche) nach Maßgabe mit dem zuständigen Fachamt abzustimmenden Ausführungsplan herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen sind. Des Weiteren sind drei unterschiedliche Spielangebote für Kinder herzustellen.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die verschiedenen Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die Festsetzung von Flächen für Wohnen, welche überwiegend dem Wohnen dienen, eine besondere Gewichtung. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von insgesamt 462 Wohneinheiten geschaffen, von denen gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 30 % der Wohngeschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum verbindlich gesichert sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadt- bzw. Ortsteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Die Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und damit auch einer weiteren Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Im Ergebnis des Berechnungstools des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge löst die zulässige Wohnnutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE einen Bedarf von 41 Kindertagesstättenplätzen aus. Die Deckung des ermittelten Bedarfs wird durch die Errichtung der Kindertagesstätte mit bis zu 100 Plätzen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gedeckt.

³² Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) vom 15. Januar 1979 (GVBl. S. 90), in der Fassung vom 20. Juni 1995 (GVBl. S. 388), geändert durch Art. XI des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617).

Ebenfalls gemäß o. g. Berechnungstools löst das Wohnungsbauvorhaben einen Bedarf von 45 Grundschulplätzen aus. Dieser Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen des Einschulungsbereiches nicht gedeckt werden. Nach Prüfung durch das bezirkliche Fachamt bestehen Pläne zur Errichtung einer neuen Grundschule in Schnellbauweise an der Peenestraße/Usedomstraße mit 432 Schulplätzen, in deren Einschulungsbereich das Plangebiet liegt (in ca. 1500 m Entfernung) und in der nach Aussage des zuständigen Fachamts der aus dem Vorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen abgedeckt werden kann. Die anteiligen Kosten gemäß dem vorhabenbedingten Bedarf werden im abzuschließenden Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Entsprechend der zum Zeitpunkt des Abschlusses der Grundzustimmung gültigen Fassung der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ vom 1. November 2018 wurde vertraglich vereinbart, dass die Vorhabenträgerin im Vorhabengebiet ein Anteil von mindestens 30 % (gemäß Grundzustimmung vom 21. November 2019) der zu errichtenden Wohnfläche so kostengünstig errichtet, dass sie mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt werden können.

Des Weiteren erfolgt die Berücksichtigung der öffentlichen Belange insbesondere durch die vorgesehene Schaffung von Wohnraum in einer Größenordnung von insgesamt 462 Wohneinheiten (Geschossfläche Wohnen: 41.510 m² davon 12.453 m² mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum) durch die Vorhabenträgerin, der degewo AG. Das Wohnungsbauvorhaben trägt damit der aktuellen Wohnungsnachfrage in Berlin und den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans sowie des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 Rechnung.

Damit wird bei dem Vorhaben ein Anteil von mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche Wohnen (ca. 144 Mietwohnungen) für Personen vorgehalten werden, die einen aktuellen Wohnberechtigungsschein nach den in Berlin geltenden Bestimmungen vorweisen können. Hierzu gilt ein Bindungszeitraum für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30 Jahren.

Die Ermittlung der Angemessenheit der oben benannten Verpflichtungen erfolgte anhand des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge nach dem Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung auf Grundlage der geplanten Geschossfläche Wohnen. Dies schließt die untergeordnet zulässigen gewerblichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Geschossfläche Wohnen (entsprechend der weiteren zulässigen Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1) ein. Die Flächen für gesundheitliche und gewerbliche Zwecke gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 (zusammen 600 m²) wurden nicht herangezogen.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die mit der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE vorgesehene Umwandlung von brachliegenden, unzugänglichen Flächen einer ehemaligen Großgärtnerei in ein Wohngebiet trägt durch die stadtgestalterische Aufwertung und Zugänglichmachung der Flächen zur Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Altglienicke bei. Mit der vorgesehenen Entwicklung – Wohnungsbau mit ergänzenden kleinteiligen gewerblichen, kulturellen, gesundheitlichen und sozialen Angeboten – erfolgt ein Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung im Quartier und unmittelbaren Umfeld. Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche ist hier nicht zu befürchten.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE berücksichtigen bezüglich der festgesetzten Nutzungsmaße die Anforderungen aus der umgebenden Baustruktur. Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung in den Randbereichen drei (einschließlich eines zurückgesetzten obersten Geschosses) und drei in der Gebietsmitte drei bis vier sowie einem Solitärgebäude mit sechs Vollgeschossen. Das Ortsbild wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden Bebauungsstrukturen fortentwickelt. Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine eingetragenen Denkmale, so dass mit einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes von Denkmalen nicht zu rechnen ist.

Mit der Realisierung des Vorhabens kann zusätzlich zu der Beräumung des Vorhabengebietes von Ruinen und verfallenen Gebäudestrukturen insgesamt von einer positiven Auswirkung auf das Ortsbild ausgegangen werden.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Dem Plangeber sind keine diesbezüglichen Erfordernisse zur Kenntnis gekommen.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Aus dem Flächennutzungsplan ist die Errichtung einer prägenden privaten Grünfläche mit rund 7.900 m² Fläche entwickelt. Durch die planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche kann eine positive Auswirkung auf die Belange des Umweltschutzes angenommen werden.

Zur Herstellung eines durchgrünten Plangebietes ist eine Mindestbepflanzung des Baugrundstücks festgesetzt, die der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Integration des Vorhabengrundstücks in die Umgebung dient. Diese Festsetzung stellt keine unverhältnismäßige Einschränkung des Eigentums dar, da ihre inhaltliche Ausgestaltung nicht über die Regelung des § 8 der Bauordnung für Berlin hinausgeht, sondern sie lediglich räumlich konkretisiert und in einen städtebaulichen Zusammenhang stellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Planung nicht erwartet.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines überwiegend durch Wohnnutzungen bestimmten Umfelds. Die gewerbliche Nutzung des Grundstücks als Großgärtnerei wurde bereits vor Jahrzehnten aufgegeben und seitdem liegt die Fläche brach. Hinweise, dass sich die vorliegende Planung negativ auf die Belange der Wirtschaft auswirkt, liegen nicht vor.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Vorhabengebiet ist unmittelbar durch den ÖPNV erschlossen. Das Vorhabengebiet verfügt südlich in etwa 150 m Entfernung über einen Anschluss an das Busnetz und östlich in ca. 500 m Entfernung über einen Anschluss an das S-Bahnnetz. Damit können Benutzer und Besucher des

Plangebietes ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen weniger mobiler Bevölkerungsgruppen entgegen.

Der Verkehr auf der angrenzenden Straße Bohnsdorfer Weg wird erwartungsgemäß durch die zulässige Bebauung gegenüber der gegenwärtigen Situation nur gering erhöht. Die Bestandssituation und die zu erwartenden Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung sind Bestandteil eines Verkehrsgutachtens, das im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet wurde.

Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE war nicht Teil einer Militärliegenschaft. Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind insofern nicht zu berücksichtigen.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Planung steht in Einklang mit den übergeordneten Planungen. Im Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen derzeit keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte vor. Hinweise, dass sich die vorliegende Planung negativ auf die Entwicklungsziele aus Stadtentwicklungsplänen oder sonstigen thematischen und teilräumlichen Planungen auswirkt, liegen nicht vor.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellten 'Risikobereich Hochwasser'. Es liegt auch nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, die durch Verfügung vom 13. Januar 2013 vom Land Berlin ausgewiesen wurden. Belange des Hochwasserschutzes sind insofern im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Nutzung eines ehemaligen Gärtnereibetriebes mit entsprechend noch vorhandenen versiegelten und auch erschlossenen Flächen für ein Wohnungsbauvorhaben ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen, da alternativ unversiegelte und nicht erschlossenen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssten. Insgesamt kommt es bei Realisierung der Planung zu einer Entsiegelung des teilweise versiegelten Grundstücks.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Klimaanalysekarte 2015 des Umweltatlas stellt für das Plangebiet keine Belastung durch den Wärminseleffekt bzw. eine nächtliche Überwärmung fest. Gemäß dem Klimamodell Berlin (Karte Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas)) sei allerdings die thermische Situation tags als auch zu den Nachtstunden als ungünstig zu bewerten. Der Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte Stadtklima benennt Maßnahmen, die mit der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE berücksichtigt werden. Eine klimatische Aufwertung der bestehenden Situation einer gewerblichen Nutzung ist mit Umsetzung der Planung zu

einer Wohnnutzung zu erwarten, da eine Hofbegrünung mit Baumpflanzungen, die der Verschattung und Transpirationswirkung dient, im Plangebiet erfolgt. Zudem werden die Stellplatzflächen durch eine Begrünung gegliedert, sodass ein verbessertes Mikroklima im Plangebiet zu erwarten ist.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden daher in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE Berücksichtigung. Die Nutzung von bereits baulich genutzten Flächen vor der Inanspruchnahme von Freiflächen dient den Zielen des Klimaschutzes. Weiterhin wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE vereinbart, dass die Vorhabenträgerin 50 % der Dachflächen der Hauptgebäude sowie wesentliche Dachflächen der Nebengebäude extensiv begrünen wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 20 und Nr. 21). Hierdurch wird insbesondere die Aufheizung der Flächen vermieden.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten zudem die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (GEG und Berliner Solargesetz). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes gerecht werden.

Private Belange

Eigentumsbildung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eigentums- und Eigentümerrechte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE bietet für die Eigentümerin bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten. Die planungsrechtliche Umwandlung der Grundstücksflächen von Brachen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB in ein Wohngebiet erfolgt unter Einbindung und mit Zustimmung der Eigentümerin degewo AG. Insofern ergeben sich für die Eigentümerin keine Nachteile, da die beabsichtigte Festsetzung Folge oder Voraussetzung der von ihr beabsichtigten künftigen Bebauung und Nutzung ist.

Die neu zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, insbesondere entlang des Bohnsdorfer Wegs, führen wegen der vorhabenbedingten Zunahme von Verkehrslärm wie auch wegen Lärmreflektionen durch die Gebäude des Wohnungsbauvorhabens zu einer erhöhten Schallbelastung bei Bestandsgebäuden in der Umgebung des Plangebiets. Die Wahrnehmungsschwelle von 2 dB für unterschiedlich laute Geräusche wird im Tag- sowie im Nachtzeitraum nicht überschritten. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus dem Schalltechnischen Gutachten vom 24. Januar 2023 und der ergänzenden Stellungnahme vom 14. Dezember 2022. Die Vorhabenträgerin, die degewo AG, hat sich gemäß § 4a des Durchführungsvertrages zu einer weitergehenden Untersuchung gemäß den Vorgaben der 24. BlmschV verpflichtet, um im Ergebnis für die betroffenen Grundstücke bzw. Gebäude erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich festzulegen sowie die Kosten zu übernehmen.

Die Grünfestsetzungen sind für die Eigentümerin zumutbar. Die Grünfestsetzungen dienen der Erstellung eines verträglichen Nebeneinanders von unterschiedlichen Nutzungen sowie der Herstellung eines durchgrüntes Wohngebietes.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Mit dem Vorhaben wird dem erheblichen Bedarf an Mietwohnungen im Land Berlin Rechnung getragen, da mit dem Vorhaben die Errichtung von 462 Mietwohnungen einschließlich mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums realisiert werden kann.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse sind als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen (siehe Kapitel II).

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Aufgrund der steigenden Nachfrage an Wohnraum infolge der anwachsenden Bevölkerungszahl im Land Berlin, ist der Wohnungsneubau prioritäres Ziel der Stadtentwicklung.

Mit der Festsetzung von Bauflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE werden die Abstandsregelungen gemäß § 6 der Bauordnung Berlin eingehalten, sodass gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Mit Umsetzung der Planung kann ferner im Vergleich zur Bestandssituation mit geringfügig vermehrtem Verkehrsaufkommen gerechnet werden. Eine signifikante Belastung für die Bevölkerung durch eine auf das Vorhaben zurückzuführende Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmsituation im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE sowie dessen Umgebung ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet nachts an vielen Immissionsorten überschritten werden; im Tagzeitraum kommt es nur im Westen des Plangebiets zu Überschreitungen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Plangebiet tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten; nachts werden sie insbesondere an Fassaden im Westen des Plangebiets überschritten. Die Planung führt in der Umgebung des Plangebiets, insbesondere entlang des Bohnsdorfer Wegs, wegen der vorhabenbedingten Zunahme von Verkehr und wegen Lärmreflexionen durch die geplanten Gebäude zu einer höheren Schallbelastung durch Verkehrslärm. Überdies lässt sich konstatieren, dass einzelne Gebäude eine lärmabschirmende Wirkung für die dahinterliegende Bebauung sowohl innerhalb des Plangebiets als auch außerhalb des Plangebiets (IO in der Kleblattstraße nachts) haben. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in Kapitel II 2.4.2 ausführlich beschrieben.

Die ermittelten Summenpegel haben dazu geführt, dass an den Gebäudefassaden, an denen die Überschreitung als signifikant einzuschätzen ist (ab 4 dB) beziehungsweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt werden. Die Vorhabenträgerin hat sich gemäß § 4a des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 zu einer weitergehenden Untersuchung gemäß den Vorgaben der 24. BImSchV verpflichtet, um im Ergebnis erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Gebäude außerhalb des Plangebiets verbindlich festzulegen sowie die Kosten zu übernehmen.

Die Planung einer Kindertagesstätte, sowie die vorgesehene Einordnung kleinteiliger gewerblicher Flächen, beispielsweise für gesundheitliche Dienstleistungen und eine Ladenfläche im Sinne quartiersergänzender Angebote tragen zur Verbesserung der allgemeinen Versorgungslage auch im bisher nicht versorgten Umfeld bei.

Durch die Festsetzung einer für das Wohngebiet prägenden Grünfläche, einschließlich Spielplatzflächen besteht erstmals die Nutzbarkeit von Flächen der ehemaligen Gärtnerei neben einer vorrangigen Nutzung durch die künftigen Bewohner auch durch eine öffentliche Zugänglichkeit für die Allgemeinheit. Diese Freiflächen können zur Attraktivitätssteigerung des Wohnquartiers Altglienicke beitragen. Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sollen darüber hinaus gewährleisten, dass umfangreiche nicht überbaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben, die gemäß der Berliner Bauordnung gärtnerisch anzulegen sind. Dies soll ebenso wie die vorgesehenen Maßnahmen zur Mindestbegrünung der Grundstücke zur Schaffung eines durchgrünten Wohn- und Arbeitsumfeldes beitragen.

Nachteilige Auswirkungen im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr sowie die durch die Planung verursachten Bedarfe untersucht. Die Planung sieht die Errichtung von 462 Wohnungen auf einer derzeit brachliegenden Fläche vor, was mit einem Anstieg der Einwohnerzahl in Altglienicke verbunden ist. Das für die Realisierung des Vorhabens prognostizierte Verkehrsaufkommen stammt zum Großteil aus der Wohnnutzung und zu einem untergeordneten Teil aus den weiteren geplanten Nutzungen und Einrichtungen (u. a. Kindertagesstätte, Ladenflächen, Nutzungen gesundheitlicher Zwecke). Die primäre Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr ist über die Straße Bohnsdorfer Weg und die Wegedornstraße zu erwarten, die eine Sammelfunktion in Richtung Anschluss an die Bundesautobahn A 113 und darüber auch in Richtung Berliner Stadtzentrum haben. Angesichts der Stadtrandlage des Plangebietes wurde mit MIV-Anteilen zwischen 40 und 50 % ein etwas über dem bezirklichen Durchschnitt liegender Wert für den motorisierten Individualverkehr gewählt, aber auch die Faktoren für die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (sehr gute Versorgungslage mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs, aktuelle Mobilitätstrends sowie Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes) entsprechend gewichtet.

Über die Ermittlung von Tagesganglinien für den motorisierten Individualverkehr und die Aufteilung im Verkehrsnetz konnte für die relevanten Knotenpunkte die zusätzliche Verkehrslast durch das Vorhaben prognostiziert werden. Auch wenn die Knotenpunkte Ernst-Ruska-Straße/Wegedornstraße und insbesondere der Knoten Adlergestell/Köpenicker Straße in der Frühspitze stark ausgelastet und im Grenzbereich der Kapazität sind, führt der Verkehrszuwachs aus dem Plangebiet zu keiner maßgeblichen Verschlechterung der Situation. Gleichwohl kann es zu Umfahrungen der Engpässe an den Knoten im Verkehrsnetz kommen, insgesamt kommen das Gutachten aber zu dem Schluss, dass der Verkehrszuwachs aus dem Plangebiet an den Knotenpunkten des überörtlichen Netzes noch abgewickelt werden kann.

Die Planung umfasst die Festsetzung von zwei privaten Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes und der Flächen für PKW-Stellplätze (inklusive Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl). Der für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermittelte Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück hergestellt.

Eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen besteht im Land Berlin nur noch für Fahrräder sowie die Fahrzeuge von Behinderten bei öffentlichen Nutzungen.

Bei der Planung der Gebäude im städtebaulichen Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wurden zudem Rettungswege und -flächen auf dem Wohngrundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE einbezogen, um Einschränkungen auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden.

Für die ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE zu den Straßen Bohnsdorfer Weg, Rose- und Kleeblattstraße öffentliche Verkehrsflächen fest, sodass hier Geh-, bzw. Geh- und Radwege hergestellt werden können.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung

Dem Bezirk oder dem Land Berlin entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE und die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Folgekosten, wie die Beauftragung erforderlicher Gutachten, werden von der Vorhabenträgerin finanziert. Nähere Einzelheiten hierzu werden im abzuschließenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE gemäß § 12 BauGB geregelt. Ebenfalls durch Vereinbarung in diesem Durchführungsvertrag werden die sozialen Folgekosten an die Projektträgerin übertragen. Alle Grundstücke für öffentliche Zwecke (Straßenland entlang der Straße Bohnsdorfer Weg, Rose- und Kleeblattstraße) werden kosten- und lastenfrei an das Land Berlin übertragen. Berlin übernimmt nach ihrer Herstellung und Abnahme die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht für diese Flächen.

Mittels Durchführungsvertrag werden die Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zu vereinbarenden Dienstbarkeiten, Baulasten und Bürgschaften gesichert, so dass bei Nichtvertragserfüllung oder Zahlungsunfähigkeit der Projektträgerin dem Bezirk oder dem Land Berlin keine Kosten entstehen.

Alle im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE befindlichen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin degewo AG.

5. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE beabsichtigten Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von neuem Wohnraum.

Durch das Wohnungsbauvorhaben und die damit verbundene planungsrechtliche Sicherung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE werden Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte und Grundschule) erzeugt. Im Vorhabengebiet sollen 462 Wohneinheiten entstehen.

Die Quantifizierung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer und grüner Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen, Spielplätze) und der Nachweis ihrer Abdeckung sind zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig. Dabei wird nicht die Anzahl der real geplanten Wohneinheiten, sondern die aus der Geschossfläche Wohnen (41.510 m² ohne das nach § 246 Abs. 9 BauGB genehmigte MUF) für die Bedarfsermittlung entsprechend Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge herangezogen.

Kindertagesstätte

Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge (Anlage 3 des Durchführungsvertrages) entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben ein Bedarf von 41 Kita-Plätzen. Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich eine Kindertagesstätte nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten (§ 6 des Durchführungsvertrages). Die mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung ist spätestens bei Bezugsfähigkeit von 50 % der Wohnungen nachzuweisen.

Grundschule

Ebenfalls gemäß o.g. Berechnungstool löst das Wohnungsbauvorhaben einen Bedarf von 45 Grundschulplätzen aus. Da dieser Bedarf an Grundschulplätzen in den vorhandenen Grundschulen des Einschulungsbereiches nicht gedeckt werden kann, wird nach Aussage des zuständigen Fachamtes der aus dem Vorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen bei der bezirklichen Bedarfsprognose für Grundschulplätze (Schulentwicklungsplanung 2022 bis 2026) berücksichtigt. Die termingerechte Inbetriebnahme der Grundschule Peenestraße/Usedomstraße (09Gn07; + 3 Züge) zum Schuljahr 2027/28 führen zu einer vollständigen Deckung des lokalen Bedarfs einschließlich des vorhabenbedingten Bedarfs an Schulplätzen im Primarbereich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Kosten für den durch den vorhabenbedingten Bedarf..

V. VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i. V. m. der AV Mitteilung bzw. Art. 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 30. April 2018 über die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes 9-68 informiert und um Stellungnahme gebeten. Dabei wurden sie auch über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit Schreiben vom 25. Mai 2018 mit, dass keine Bedenken gegen die Absicht einer Bebauungsplanaufstellung 9-68 unter Beachtung folgender Hinweise bestehen:

- Dringende Gesamtinteressen Berlins
 - o Überbezirkliche Verkehrsplanung (§ 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB)
 - o Wohnungsbauvorhaben von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt (§ 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB)
- Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan
- Sonstige städtebauliche Planungen
 - o Übereinstimmung mit dem StEP Zentren 3
- Hinweise zur weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle begrüßt mit Schreiben vom 31. Mai 2018 die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 9-68. Ferner wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan aufgrund seiner Größe und Eigenart von besonderer Bedeutung für den Wohnungsmarkt sei und daher das dringende Gesamtinteresse Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt werde. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung sind gegeben.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz teilte mit Schreiben vom 18. Mai 2018 mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 9-68 keine grundsätzlichen Bedenken bestünden. Da die Straße Bohnsdorfer Weg als Ergänzungsstraße Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins ist, würden dringende Gesamtinteressen des Landes Berlin berührt. Eine verkehrliche Untersuchung, die mit der Abteilung IV abzustimmen sei, werde als erforderlich angesehen. Außerdem sei aufgrund von Erweiterungserfordernissen gegebenenfalls die Straßenbegrenzungslinie des Bohnsdorfer Weges neu festzulegen.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 24. Mai 2018 mit, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zum derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar ist.

2. Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat in seiner Sitzung am 19. Februar 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes 9-68 beschlossen. Der Beschluss Nr. 263/19 des Bezirksamtes über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 22. März 2019 auf Seite 1787 bekannt gemacht.

3. Umstellung des Bebauungsplanes in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

Die degewo AG hat mit Schreiben vom 19. November 2019 (Überarbeitung vom 29. April 2020) die Umstellung des Bebauungsplanes 9-68 in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE beantragt. Diesem Antrag wurde am 16. Juni 2020 mit Beschluss Nr. 417/20 des Bezirksamtes stattgegeben und die Umstellung des Bebauungsplanes im Amtsblatt für Berlin Nr. 31 vom 24. Juli 2020 auf Seite 4029 bekannt gemacht.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Tagespresse am 24. Januar 2020 (Berliner Zeitung / Berliner Morgenpost) sowie auf der Online-Beteiligungsplattform des Bezirkes bekannt gemacht. Ergänzend wurde die Bezirksverordnetenversammlung auf die Beteiligung der Öffentlichkeit in ihrer Sitzung am 30. Januar 2020 informiert. Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplanentwurf 9-68 fand im Zeitraum vom 27. Januar bis zum 7. Februar 2020 statt.

Die Informationen zum Bebauungsplan, bestehend aus einem Erläuterungstext, einem Auszug des FNP, einem Auszug des Geoportals (Flurkarte), eines Luftbildes, einer Modelldarstellung sowie eines Übersichtsplanes wurden im Bezirksamt Treptow-Köpenick (Rathaus Köpenick) ausgehängt und konnten auch über das Internet eingesehen und heruntergeladen werden.

Insgesamt wurden von der Öffentlichkeit 45 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Die bebauungsplanrelevanten Aspekte daraus wurden zu folgenden Themen zusammengefasst: Artenschutz/Grünstruktur, Dichte und städtebauliche Einfügung, Versorgungsangebot, Verkehrskonzept, Untersuchung der Schallimmissionen, Unterkunft für Geflüchtete sowie Sonstiges.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE einschließlich der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt die vorgebrachten Stellungnahmen.

Artenschutz / Grünstruktur

Zusammenfassung der Einwendungen:

Zahlreiche Stellungnahmen bezogen sich auf den Eingriff in Natur und Umwelt, der mit der baulichen Entwicklung im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erwarten sei. Grundsätzlich seien Untersuchungen der Fläche hinsichtlich der Flora (insbesondere der Baumbestand) und Fauna (hier werden v. a. Zauneidechsen, Fledermäuse, Vögel aber auch Füchse und Kleinsäugetiere genannt) erforderlich und mitzuteilen. Neben der Forderung nach einem

absoluten Schutz der Stadtbrache vor Veränderungen wurde mit Verweis auf globale Klimaveränderungen und politische Maßnahmen („Klimanotstand“) die Planung abgelehnt, vereinzelt auch die Vermeidung von Auswirkungen auf stadtklimatische Zusammenhänge angesprochen, eine Einwendung erhob das Erfordernis eines Lichtkonzepts.

Die Stadtbrache sei aufgrund ihrer besonderen Habitatstrukturen Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten. Die Artenschutzbelange seien in der Planung nicht berücksichtigt, da Vermeidung und Minderung der Eingriffe nicht geprüft seien und nur der Ausgleich angestrebt werde. Auch wenn hierzu noch keine Erkenntnisse vorlagen, seien Ausgleichsmaßnahmen möglichst standortnah, jedoch nicht in der angrenzenden planungsrechtlich gesicherten Grünfläche, und keinen Falls in Brandenburg durchzuführen. In einer Stellungnahme wurden Aussagen aus dem Zwischenbericht der faunistischen Erfassung zum Plangebiet fachlich kritisiert, auch wenn dieser im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan nicht ausgelegt worden war.

Es wurde vorgetragen, dass der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Waldeigenschaften aufweise und die bisherigen Untersuchungen zu baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen unzureichend und die Grünflächenversorgung im Stadtteil mangelhaft sei, außerdem sei die geplante Versiegelung der Fläche (bspw. durch oberirdische Stellplätze) zu kritisieren. Die städtebauliche Figur sei aufgrund der Flächeninanspruchnahme abzulehnen. Gefordert wurde, Maßnahmen eines Regenwassermanagements durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung zu sichern und die Bodenqualität nicht zu beeinträchtigen.

Zusammenfassung der Abwägung:

Die bauliche Entwicklung auf dem seit Jahren brachliegenden Grundstück erfolgt unter Berücksichtigung der übergeordneten grünplanerischen Maßgaben (vgl. Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan) und entspricht dem politischen Ziel der baulichen Verdichtung und Konversion von brachliegenden Flächen innerhalb Berlins angesichts der Entwicklung der Stadt und der stetig steigenden Einwohnerentwicklung. Grundsätzlich ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden gemäß § 1a BauGB die Entwicklung von erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge vor der Überplanung von außenliegenden Flächen auch aus Gründen der Nachhaltigkeit vorzuziehen. Die städtebauliche Entwicklung der allseitig erschlossenen und innerhalb des Siedlungsbereiches befindlichen Brache und die Bebauung mit Geschosswohnungsbau ist im Sinne der Nachhaltigkeitsziele, da für die Maßgabe der Wohnraumschaffung die flächeneffizienteste Realisierung angestrebt wird. Die Realisierung von einzelstehenden Gebäuden und die Reduzierung auf eine möglichst geringfügige Grundfläche sowie die Freihaltung einer wesentlichen Nord-Süd-verlaufenden Kaltluftschneise, auch in Anknüpfung an die nördlich befindlichen Grün- und Freiflächen berücksichtigen die kleinräumlichen stadtklimatischen Belange. Die Bodenversiegelung soll auf ein Minimum reduziert bleiben, weshalb die Anlage von großflächigen Unterbauungen nicht geplant ist. Da auf dem Grundstück die Beräumung von Ruinen und Fundamentresten der Gewächshäuser erforderlich ist, wird in Teilen eine Flächenentsiegelung stattfinden. Für die Rückhaltung und Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers werden die Dachflächen der Gebäude mindestens extensiv mit einem durchwurzelbaren Aufbau der Dachbegrünung von mindestens 15 cm begrünt. Ein Großteil der Gründächer wird als Biodiversitätsdach angelegt. Des Weiteren werden insgesamt mindestens 320 m² der Dachflächen von Nebenanlagen mit einem durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von mindestens 4 cm begrünt. An geeigneten Stellen werden die Fassaden begrünt. Im Plange-

biet werden zur Niederschlagswasserbewirtschaftung Rigolen angelegt, um eine schadlose Versickerung zu gewährleisten. Die vorgesehene Grünfläche (Grünverbindung) ist entsprechend der Kennzahlen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung als ausreichend einzustufen. Die Grünflächenversorgung im Ortsteil ist durch den hohen Anteil an Gartenflächen der Grundstücke für einen Großteil der BewohnerInnen Altglienickes grundsätzlich gegeben, insbesondere wird durch die geplante für das Wohngebiet prägenden, aber auch öffentlich nutzbare Grünfläche entsprechend dem städtebaulichen Konzept ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der öffentlichen Grünflächenversorgung gesichert.

Der geplante Versiegelungsgrad des Bodens orientiert sich an den Maßgaben des Baugesetzbuchs in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die planungsrechtliche Überplanung kann im Sinne der städtebaulichen und wohnungspolitischen Voraussetzungen nicht vermieden werden. Durch den flächensparenden und schonenden Umgang mit Ressourcen sowie die Maßnahmen zu Eingriffsminderungen und zum Ausgleich von Auswirkungen auf Natur und Umwelt wird möglichst eingriffsnah allen naturschutzfachlichen Belangen Rechnung getragen. Die Artenschutzbelange sind im Rahmen der faunistischen Untersuchungen des Geltungsbereiches berücksichtigt worden. Der erforderliche Ausgleich vorhandener Niststätten wird frühzeitig durchgeführt und der Artenschutz, insbesondere das Tötungsverbot gemäß BNatSchG, beachtet.

Die Anforderungen hinsichtlich des Artenschutzes sowie Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von erforderlichen Eingriffen in Natur und Umwelt wurden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt und im Rahmen des Umweltberichts in Verbindung mit der Biotopkartierung sowie den faunistischen Untersuchungen zum Bebauungsplan dargestellt, in dem auch Planungsalternativen benannt und bewertet wurden. Dies trifft u. a. auf naturschutzfachliche Aussagen zu besonders geschützten Fledermäusen zu, deren Habitate im Zuge der baulichen Entwicklung nach Möglichkeit im Geltungsbereich gesichert werden (bspw. Brutkästen), sofern das nicht möglich ist, an geeigneter Stelle sichergestellt werden müssen. Der Baumbestand wurde auch auf die Möglichkeit seiner Niststättenpotenziale hin untersucht. Der vorgefundene Baumbestand bieten jedoch hinsichtlich Alter und Artenvorkommen für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse keine ausreichenden Niststätten. Die Flughöhe der Abendsegler lässt keinen Standortbezug erwarten. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Umfang und Standort der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf mit den zuständigen Fachbehörden ermittelt und koordiniert. Aus welchen Gründen vorhandene Grünanlagen und Freiräume in der Umgebung nicht durch Aufwertungsmaßnahmen dazu geeignet sein sollen, insbesondere Tierarten aus dem Bebauungsplangebiet aufzunehmen, ist nicht ersichtlich. Außerdem ist die kategorische Ablehnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Berlins angesichts einer Bebauungsplanfläche mit einem Abstand von teilweise nur rund 1100 m zur Grenze nach Brandenburg zurückzuweisen.

Die faunistische Erfassung von 2019 wurde 2021 und 2022 überarbeitet und kann der Ergänzung zum Bericht entnommen werden, der Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Umweltbericht ist.

Der Baumbestand wurde kartiert und wird entsprechend der gesetzlichen Maßgaben ausgeglichen, sofern die Bäume nicht erhalten werden können. Grundsätzlich ist der Erhalt von Bäumen angestrebt. Zur Klärung der Waldeigenschaft der aufgewachsenen Gehölzbestände erfolgte ein Vor-Ort-Termin mit der zuständigen Fachbehörde. Im Ergebnis wurde die Waldeigenschaft für die gehölzbestandenen Flächen nicht bestätigt.

Aufgrund des zunehmenden Aufwuchses von Gehölzen sei jedoch angemerkt, dass bei Nichtbeplanung des brachliegenden Grundstücks in verhältnismäßig naher Zukunft Habitatstrukturen der genannten Arten ebenfalls verschwinden würden. Durch landschaftspflegerische Maßnahmen für die Grün- und Freiflächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein nachhaltiges Management, auch im Sinne der Fauna gesichert.

Die Erstellung eines Lichtkonzepts ist nicht erforderlich.

Dichte und städtebauliche Einfügung

Zusammenfassung der Einwendungen:

Nahezu einhellig wurde die relativ hohe Dichte der geplanten Bebauung bemängelt, insbesondere die geplante Gebäudehöhe von bis zu vier Vollgeschossen, in einem Fall auch die Anzahl der Wohneinheiten. Eine städtebauliche Einfügung in die bestehende Nachbarschaft sei nicht gegeben. Dabei wurde auch auf das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot abgehoben. Vereinzelt wurde zum Ausdruck gebracht, die Überplanung des Bebauungsplangebietes könne eine Wertminderung der eigenen Grundstücke zur Folge haben.

Von mehreren BürgerInnen wurde ein alternativer Planentwurf vom März 2019 eingereicht. Auch wenn der alternative Planentwurf in einigen Teilen (insbesondere die Anzahl der Wohneinheiten) Abweichungen aufweist, so sind auch mehrere Parallelen ersichtlich. Dies umfasst:

- die prägende Grünfläche in Nord-Süd-Ausrichtung,
- die Gruppierung von einzelstehenden Wohngebäuden zu kleinen Quartieren,
- die Staffelung der Gebäudehöhen in Richtung der Quartiersmitte,
- die Errichtung einer Kindertagesstätte, sowie möglicherweise Einzelhandelsflächen an geeigneter Stelle,
- die Primärererschließung über zwei Verkehrsflächen vom Bohnsdorfer Weg.

Zusammenfassung der Abwägung:

Grundsätzlich ist die geplante Bebauungsdichte und -höhe den Vorgaben der Senatsverwaltung zur Errichtung von Wohnungen durch das städtische Wohnungsbauunternehmen geschuldet und entspricht dem politischen Ziel des öffentlichen Wohnungsbaues, der baulichen Verdichtung und Konversion von brachliegenden Flächen innerhalb Berlins angesichts der Entwicklung der Stadt und der stetig steigenden Einwohnerentwicklung. Die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist gegeben. Durch eine Staffelung der Geschossigkeit zur Gebietsmitte wird auf die Umgebungsbebauung Rücksicht genommen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass eine etwa mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche nutzbare Grünfläche das Wohngebiet gliedert sowie die Anordnung von sozialen und möglichen Versorgungsinfrastrukturen im Zentrum des künftigen Wohngebietes. Die Wohngebäude sollen als einzelstehende Gebäude ausgeführt werden und sich jeweils um Quartiersfreiflächen gruppieren. In keinem Bereich grenzt mehrgeschossige Wohnbebauung unmittelbar an private Nachbargrundstücke an, sondern wird entweder durch Verkehrsflächen, Grünflächen oder den öffentlichen Spielplatz begrenzt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung von Wohnungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht dazu geeignet signifikante Wertminderungen von Grundstücksflächen zu verursachen.

Versorgungsangebot

Zusammenfassung der Einwendungen:

Zahlreich wurde ein Mangel an Einzelhandel, Ärzten, Kindertagesstätten und Schulen sowie Treffpunkten, Kultureinrichtungen, Freizeitorte und Sportstätten kritisiert und der Wunsch geäußert im Geltungsbereich des Bebauungsplanes diese Einrichtungen unterzubringen. In einigen Stellungnahmen wurden mehr Spielplätze gefordert, in einer ein Schulneubau. Mitunter wurde zum Ausdruck gebracht, die Realisierung von Wohnungen oder die Unterbringung von Geflüchteten innerhalb des Geltungsbereiches sei allein aufgrund der Lage des Stadtteils unverantwortlich.

Zusammenfassung der Abwägung:

Die stadträumliche Lage von Altglienicke ist als überwiegend positiv einzuschätzen, vor dem Hintergrund der Realisierung von Wohnungen und dem damit verbundenen Zuzug neuer EinwohnerInnen in der jüngeren Vergangenheit scheint der Ortsteil als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen zu werden. Neben Einrichtungen des Nahbereiches im Ortsteil sind auch das Berliner Zentrum und relevante Standorte und Einrichtungen der Stadt gut erreichbar.

Die Versorgungslage hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Arztpraxen ist ortstypisch durch gewisse Entfernungen geprägt. Nach der derzeitigen Vorhabenplanung ist auch die Anordnung kleinerer Einzelhandelsflächen sowie Praxen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann durch die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen innerhalb der Fläche für Wohnen aber nur den Rahmen für die Ansiedlung dieser zulässigen Nutzungen bieten.

Eine Kindertageseinrichtung mit bis zu 100 Plätzen einschließlich dazugehöriger Freiflächen ist Teil des städtebaulichen Konzepts und soll im Zentrum des Quartiers errichtet werden. Die Planung sieht darüber hinaus auch die Errichtung von Mehrgenerationen- und besonderen Wohnformen sowie weitere Räume sozialer Interaktion vor. Die Errichtung einer Schule ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes allerdings nicht vorgesehen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten für den vorhabenbedingten Bedarf an Grundschulplätzen.

Die geplante Grünfläche sowie die Spielplatzflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes decken den Bedarf entsprechend der Kennzahlen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Ferner schafft die für das Wohngebiet prägende Grünfläche u. a. auch neue fußläufige Verbindungen für die BewohnerInnen des Umfelds sowie Flächen zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Umgebung sowie weite Teile des gesamten Ortsteils sind maßgeblich durch Wohnen geprägt, eine grundsätzliche Inkompatibilität mit Wohnungen oder der Unterbringung von geflüchteten Menschen ist nicht ersichtlich; die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen sind vorhanden bzw. werden (wie oben ausgeführt) im Rahmen der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert.

Verkehrskonzept

Zusammenfassung der Einwendungen:

Es wurde auf die als unzureichend beschriebene verkehrliche Situation im Ortsteil – auch durch die verhältnismäßig großen Entfernungen zu sozialer Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten – hingewiesen, die Anbindung des Stadtteils insgesamt bemängelt (hier werden Verknüpfungen bspw. nach Grünau gefordert) und Zweifel an den Kapazitäten des vorhandenen Straßennetzes geäußert.

Auch sei die Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs verbesserungsbedürftig, hier wurden Vorschläge zur Taktung bzw. Streckenführung der örtlichen Buslinien unterbreitet sowie der Ausbau des S-Bahn-Haltepunkts Altglienicke (Errichtung einer zusätzlichen Erschließung von Westen) und die Schaffung von P+R-Stellplätzen für AnwohnerInnen aus Altglienicke in der Nähe des S-Bahnhofs. Ferner wurde zur Kenntnis gegeben, dass der Betrieb der S-Bahn Linie S45 regelmäßig ausfalle.

Viele Einwendungen bezogen sich auf die als mangelhaft empfundene Anzahl an Stellplätzen in der Umgebung des Bebauungsplangebietes. Der ruhende Verkehr stelle bereits für den Bestand eine Belastung dar und der vorgesehene Stellplatzschlüssel für die geplante Bebauung sei unzureichend.

Mehrfach wurde die Befürchtung geäußert, angrenzende private Verkehrsflächen (insbesondere „Knospengrund“) könnten zur Erschließung der Wohnbauflächen herangezogen werden.

Zur inneren Erschließung des Geltungsbereiches wurden Alternativen zum vorliegenden Bauungskonzept favorisiert, insbesondere wurden hier Varianten zur durchgehenden Straßenführung (als öffentliche Verkehrsflächen) unterbreitet, andererseits wurden Überlegungen zu Sackgassen oder Einbahnstraßen angestellt. Auch die Vermeidung der Durchfahrung durch die Einrichtung von Schranken wurde vorgeschlagen.

Ferner wurde die Verkehrssicherheit von zu Fuß gehenden VerkehrsteilnehmerInnen auf den Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes bezweifelt und ein Ausbaufordernis mehrerer Straßen (Abschnitte der Rosestraße bzw. Malvenweg) im Umfeld angezeigt.

Zusammenfassung der Abwägung:

Die verkehrliche Situation im Umfeld des Plangebietes wurde im Rahmen des Verfahrens durch einen verkehrsplanerischen Fachbeitrag untersucht. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsnetzes durch die Realisierung der Wohnungsbauvorhaben ist nicht prognostiziert worden. Der Verkehrszuwachs aus dem Plangebiet kann an den Knotenpunkten des überörtlichen Netzes insgesamt ohne weitere Maßnahmen abgewickelt werden. Eine unter Umständen erforderliche Signalisierung des Knoten Schönefelder Straße/Siriusstraße ist nicht auf das vorliegende Vorhaben, sondern auf den allgemeinen Verkehrsanstieg zurückzuführen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren können gebotene Bausteine eines übergeordneten Verkehrskonzepts für die verschiedenen VerkehrsteilnehmerInnen in Altglienicke und dem Berliner Südostraum nicht bewältigt werden.

Dies umfasst auch Umbauten an den nächsten Haltepunkten der S-Bahn. Der verkehrsplanerische Fachbeitrag empfiehlt zur Stärkung des Umweltverbundes eine Verbesserung der vorhandenen ÖPNV-Anbindung (Erhöhung der Taktdichte der Buslinie 160 und Einrichtung einer weiteren Buslinie auf der Straße Bohnsdorfer Weg). Etwaig erforderliche Maßnahmen werden im Verfahren mit den zuständigen Stellen auf Seiten des Bezirksamts, der Senatsverwaltung und

den zuständigen Verkehrsträgern abgestimmt. Die Taktung der S-Bahn bzw. der Ausfall von Fahrten kann über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht bewältigt werden.

Im Verkehrsplanerischen Fachbeitrag wird die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichernden Flächen für die Errichtung von Gehwegen bzw. Geh- und Radwegen für eine ordnungsgemäße Erschließung als erforderlich bezeichnet.

Bei den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegten Planunterlagen wurde von einem Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen, wodurch im Wesentlichen die Stellplatzanordnung entlang der Erschließungsstraßen (private Verkehrsflächen in Ost-West-Richtung) realisierbar erscheint. Die durch das Wohnungsbauvorhaben tatsächlich generierten Stellplatzbedarfe wurden im Verkehrsplanerischen Fachbeitrag ermittelt und im Rahmen der Vorhabenplanung übernommen.

Die im Bebauungskonzept enthaltenen privaten Verkehrsflächen sind zur Erschließung des Vorhabengrundstücks einschließlich Anwohnerstellplätzen vorgesehen und werden nicht Teil des öffentlichen Straßennetzes, eine Abtrennung durch Schranken ist nicht vorgesehen. Bereits bestehende private Verkehrsflächen (insbesondere „Knospengrund“) sind nicht Teil des zur Erschließung herangezogenen Straßennetzes und dienen nicht der Erschließung des Wohnungsbauvorhabens.

Die Fortführung oder Verlegung einer öffentlichen Straße durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen und wäre nach Einschätzung auch nicht geeignet, Verkehre aus den Wohn- und Anliegerstraßen fernzuhalten. Insbesondere ist die Errichtung von Sackgassen oder Einbahnstraßen weder aus Gründen des flächenschonenden Umgangs mit einer begrenzten Ressource noch aus verkehrsplanerischen Gesichtspunkten erstrebenswert: einerseits sind Stichstraßen mit flächenintensiven Wendeanlagen (insbesondere auch für Müllfahrzeuge) auszuführen, andererseits kommt es aufgrund der notwendigen Umfahrung des Grundstücks zu deutlich mehr Verkehrsbelastungen in den angrenzenden Anliegerstraßen.

Die Gefährdung von zu Fuß Gehenden auf dem Vorhabengrundstück ist auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht grundsätzlich zu beheben, wenn einzelne VerkehrsteilnehmerInnen sich regelwidrig oder fahrlässig verhalten. Geeignete Maßnahmen (jenseits der im Konzept enthaltenen getrennt geführten Gehwege), wie beispielsweise die Einrichtungen zur Geschwindigkeitsbegrenzung des motorisierten Verkehrs werden angestrebt und im Rahmen der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens konkretisiert. Die öffentliche Durchwegung für zu Fuß Gehende sowohl in Ost-West Richtung als auch innerhalb der Grünfläche soll dauerhaft gesichert werden und den Charakter des Gebietes prägen.

Untersuchung der Schallimmissionen

Zusammenfassung der Einwendungen:

Vereinzelte wurde darauf hingewiesen, dass durch eine Zunahme an Verkehr zusätzliche Lärmquellen generiert würden und dass mögliche weitere Nutzungen (bspw. Einzelhandel) Schallimmissionen für schutzwürdige Wohnbebauung in der Umgebung verursachen könne.

Zusammenfassung der Abwägung:

Durch ein Schallgutachten wurden sowohl die Schallimmissionen der umgebenden Lärmquellen (insbesondere bestehende Verkehrsbelastung, aber auch Eisenbahnlärm) auf das geplante Wohngebiet, wie auch die mit dem geplanten Wohngebiet und den angestrebten Nutzungen in Verbindung stehenden Emissionen (Verkehrszunahme, Belastung durch Anlieferung und Verkehr

geplanter Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) ermittelt. Das Gutachten stuft den Standort insgesamt als gut geeignet für die geplante Wohnnutzung ein und sieht an der überwiegenden Zahl der geplanten Gebäude die Möglichkeit für die Herstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. An den Gebäudefassaden, die leicht erhöhten Geräuschpegeln ausgesetzt werden, kann durch einfache Maßnahmen des passiven baulichen Schallschutzes ein ausreichender Lärmschutz realisiert werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich die Vorhabenträgerin u.a. Kostenübernahme für passive Schallschutzmaßnahmen an betroffenen Nachbargrundstücken.

Unterkunft für Geflüchtete

Zusammenfassung der Einwendungen:

Häufig wurde auf die Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete (MUF) Bezug genommen, mitunter die Verteilung im Land Berlin oder im Bezirk kritisiert, oder die Unterbringung in ausschließlich zur Unterbringung von Geflüchteten vorgesehenen Gebäude, da dies die Integration erschwere. Bemängelt wurde auch, dass der Standort aufgrund der stadträumlichen Lage und Entfernung zu Versorgungseinrichtungen nicht als Standort für ein MUF in Frage käme. In einer Stellungnahme wurde nach den Fristen für die temporäre Nutzung gefragt.

Zusammenfassung der Abwägung:

Der Entscheidungsprozess zur Flächenfindung, zum Umfang, zur Errichtung und zum Betrieb einer Unterkunft für Geflüchtete ist abgeschlossen. Im Dezember 2019 ist durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bereits eine Baugenehmigung gemäß § 246 BauGB erteilt worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird eine etwa beabsichtigte Nachnutzung der Gebäude für Wohnen ermöglichen. Wie unter „Versorgungsangebot“ ausgeführt, ist die örtliche Infrastruktur grundsätzlich dazu geeignet, auch die Erfordernisse von Geflüchteten hinsichtlich sozialer und weiterer Versorgungseinrichtungen zu befriedigen bzw. wird durch die Realisierung entsprechender Angebote im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.

Sonstiges

Es wurde mehrfach der Wunsch geäußert, im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt zu werden, was durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren gesetzlich geregelt ist. In einer Stellungnahme wurde darum gebeten, den Bebauungsplan nicht im „Schnellverfahren“ durchzuführen. Ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB kommt nicht zur Anwendung.

Eine Stellungnahme forderte die Errichtung von Kellergeschossen, eine andere die Schaffung von Ladestationen von E-Autos. In einer Stellungnahme wurden mehrere Gebäude aufgezählt, die zur Gestaltung der Gebäudefassaden im Bebauungsplan als Beispiele heranzuziehen seien. Ferner wurde gefordert, nahezu alle in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen auszuschließen oder forderten eine Alternative zur 30 %-Quote des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Herstellung von förderfähigem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum.

Die genannten Forderungen entbehren nach derzeitigem Planungsstand der Notwendigkeit oder einer städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Grundlage zur Festsetzung im Bebauungsplan.

Eine Einwendung bezweifelte die Kapazitäten der technischen Infrastruktur. Das Verkehrsgutachten kommt zu der Erkenntnis, dass die Kapazitäten des Straßennetzes noch ausreichen. Auf eine durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE indizierte Überlastung der technischen Infrastrukturen haben die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht abgehoben. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind etwaige Hausanschlüsse und Einrichtungen (bspw. Feuerwehraufstellflächen) entsprechend der Baugenehmigung auf dem Grundstück herzustellen.

Bemängelt wurden ordnungswidriges Parken und Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung sowie Hundehalter, die die Leinenpflicht ignorierten. Außerdem wurde auf Vandalismus im Bereich des bestehenden Spielplatzes hingewiesen und eine unzureichende Pflege der öffentlichen Grünflächen kritisiert. Es wurde die Forderung vorgetragen, beleuchtete Reklameanlagen seien durch AnwohnerInnen zu genehmigen und Altglas-Sammelstellen seien auf eine bestimmte Weise auszuführen.

Die genannten Aspekte können im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bewältigt werden.

Schließlich wurden einzelne organisatorische Aspekte bemängelt, beispielsweise, dass das Textfeld für die Online-Abgabe von Stellungnahmen zu wenig Platz böte oder ein Aushang vor Ort temporär durch einen Abfallcontainer verdeckt worden sei. In einem Fall sollten mittels Verlinkung zum Download weitere Unterlagen zur Stellungnahme von einem Server eines Einwenders heruntergeladen werden, was den Rahmen der gemäß § 3 BauGB vorgesehenen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durch die Bürgerinnen und Bürger sprengen würde. In anderen Stellungnahmen wurde Bezug genommen auf ältere, nicht im Bebauungsplanverfahren oder der Öffentlichkeitsbeteiligung verwendete Entwurfsstadien.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 9-68 VE wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 25. Mai bis zum 26. Juni 2020 statt. Diese Frist wurde im Einzelfall bis zum 10. Juli verlängert, die letzte berücksichtigte Stellungnahme ist am 23. Juli 2020 eingegangen. Von den 36 beteiligten Stellen haben sich 33 schriftlich geäußert. 22 Stellungnahmen enthielten Anregungen zur Planung. In 11 Stellungnahmen wird lediglich mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Begründung berücksichtigt.

1. 50Hertz Transmission GmbH vom 26. Mai 2020

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Auswertung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. BSR Berliner Stadtreinigung vom 16. Juni 2020

Wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen.

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Auswertung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. BTB GmbH Berlin vom 12. Juni 2020

Vielen Dank für die Informationen bezüglich Ihres Bebauungsplan 9-68 „Alte Gärtnerei“ im Bereich Bohnsdorfer Weg.

Ich möchte Ihnen hiermit mitteilen, dass wir als BTB keine Einwände haben. Zu Ihrer Information, die BTB wird dieses Planobjekt mit Fernwärme versorgen. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Durchführung und Umsetzung.

Auswertung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 22. Mai 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.

Auswertung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. BVG Berliner Verkehrsbetriebe vom 4. Juni 2020

1. Stellungnahme Netzentwicklung

Eine endgültige Stellungnahme zum vorliegenden Umweltbericht kann derzeit noch nicht erfolgen. Hierzu ist die Vorlage des im Umweltbericht angekündigten Verkehrsgutachtens notwendig.

In diesem sollte eine Bewertung der Verkehrserschließung durch die Verkehrsmittel des ÖPNV auf Basis der Kriterien des Nahverkehrs-plan Berlin erfolgen.

2. Stellungnahme Bereich Omnibus:

Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft.

Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestellen jederzeit gewährleistet ist.

3. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits einen Ortstermin anzuberaumen. Dabei sind unsere Vorlaufzeiten von 12 Wochen bei Umleitungen bzw. 10 Werktagen bei Haltestellenverlegungen ab Zugang der verkehrsrechtlichen Anordnung zu beachten.

Auswertung

Zu 1: Der verkehrsplanerische Fachbeitrag lag der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor. Darin sind Bewertungen zur verkehrlichen Erschließung mittels ÖPNV enthalten.

Zu 2: Aussagen zu Baumaßnahmen im Bereich der im Bebauungsplangebiet liegenden, angrenzenden oder umliegenden Straßen beziehungsweise dadurch verursachte Einschränkungen für den Verkehr, einschließlich des Omnibusverkehrs sind nicht Bestandteil der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigenden Maßnahmen, sondern stehen im Zusammenhang mit der Umsetzung in Verbindung mit den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Berliner Wasserbetriebe vom 25. Juni 2020

1. Zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand 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.

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.

2. Im nördlichen Geltungsbereich liegt eine in Betrieb befindliche Trinkwasserversorgungsleitung DN 200. Laut Grundbuch handelt es sich bei der Fläche um eine Grün-/Erholungsfläche, welche sich im Eigentum des Landes Berlin befindet. Da die Versorgungsleitung nicht in öffentlich gewidmeten Straßenland liegt, muss sie leitungsrechtlich gesichert werden. Bei den BWB wird derzeit die Sicherung dieser Anlage bearbeitet.

3. Den Geltungsbereich quert eine totgelegte Trinkwasserleitung DN 200. Diese kann bei Bedarf zurückgebaut werden.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert.

4. Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind der bisherigen Nutzung gemäß ausreichend mit Trinkwasserleitungen erschlossen. Auf Grund der geplanten Nutzungsverdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z. B. Verstärkungen) erforderlich werden. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfs Wünschen (Hausanschlussanträgen) möglich.

5. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen am Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, zu Lasten des Veranlassers gehen.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

6. 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.

7. Im Bereich der Privatflächen anfallendes Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Eine Ableitung in einen Regenwasserkanal ist nicht möglich.

Im Bereich Rosestraße darf aufgrund mangelnder Ableitungskapazität keine abflusswirksame Fläche an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Es ist sinnvoll, bereits jetzt Flächen für später erforderliche Versickerungsanlagen vorzuhalten.

Im Bereich der Kleeblattstraße sind geplante abflusswirksame Flächen sowie das vorhandene Straßenland an zu planende Versickerungsanlagen anzuschließen. Das vorhandene Straßenland wird derzeit weitgehend über das Schmutzwassersystem entwässert. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

8. Es ist sinnvoll, im Bereich des Bohnsdorfer Weges Flächen vorzuhalten für eine später benötigte straßenbegleitende Versickerungsanlage. Wenn der Bohnsdorfer Weg zu einem späteren Zeitpunkt grundhaft saniert werden sollte, ist eine weiterhin erfolgende Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers voraussichtlich nicht genehmigungsfähig.

Für 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 3,00 m erforderlich.

9. 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.*

10. Ergänzung vom 6. Juli 2020

im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 25.06.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.

In dieser Stellungnahme teilten wir Ihnen mit, dass sich im nördlichen Geltungsbereich eine in Betrieb befindliche Trinkwasserversorgungsleitung (TWL) DN 200 befindet. Bei den BWB wird derzeit die Sicherung dieser Anlage bearbeitet.

Folgendes möchten wir Ihnen zur Sicherung der o. g. TWL mitteilen.

Die TWL verläuft zwischen dem Bohnsdorfer Weg und der Rosestraße auf den Flurstücken 153/44 und 3698 (Gemarkung Glienicke, Flur 4). Das Flurstück 3698 liegt im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes.

Laut Flurstücks- und Eigentumsnachweis (Aktualität 02.07.2020) befindet sich das Flurstück 3698 nicht im Eigentum des Landes Berlin / Fachvermögen Tiefbauamt. Die TWL ist daher dinglich zu sichern.

In der Anlage sende ich Ihnen die Werknorm/Regelblatt 14 (WN/Rgbl.14) Schutzstreifen zur Sicherung von Anlagen der BWB. Diese legt für die TWL DN 200 eine Schutzstreifenbreite von 6,90 m fest. Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Das 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 Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen.

Wir bitten Sie, die Sicherung der TWL der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Auswertung

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen und in Betrieb befindlichen Leitungen außerhalb des öffentlichen Straßenlands werden durch Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Umsetzung berücksichtigt.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6: Die Retention und Versickerung von Regenwasser werden im Rahmen des Bebauungskonzepts und der Gestaltung der Freianlagen berücksichtigt, einschließlich der erwarteten Effekte von Gründächern auf das Regenwassermanagement. Eine Einleitung von Regenwasser von privaten Grundstücken in die Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Eine Versickerung von Regenwasser von abflusswirksamem Straßenland ist auf dem Privatgrundstück nicht vorgesehen.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Für den Ausbau der Straße Bohnsdorfer Weg sind die notwendigen Erforderlichkeiten nach aktuellen Einschätzungen nicht ersichtlich. Eine Erweiterung des Straßenlands, einschließlich der Neufestlegung der Straßenbegrenzungslinien, im Verlauf des Bohnsdorfer Weges bzw. im Verlauf der Rosestraße und der Kleeblattstraße wurde abgestimmt. Private Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen für die Ableitung und Versickerung von auf öffentlichem Straßenland anfallenden Niederschlagswassers nicht zur Verfügung. Für das Regenwassermanagement auf dem Grundstück und seine abflusswirksamen Flächen, einschließlich der geplanten privaten Verkehrsflächen wurde im Entwässerungskonzept nachgewiesen.

Zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7. Berliner Feuerwehr vom 2. Juni 2020

1. *Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplanes/Bebauungsplanes, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen.*

Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.

2. Zusätzliche Hinweise: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Auswertung

Zu 1: Die Berliner Feuerwehr wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

Zu 2: Der notwendige Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung als Teil der für die Gebäude erforderlichen Infrastruktur ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens.

8. IHK Berlin vom 25. Mai 2020

Vielen Dank für die Einbeziehung in das o.g. Beteiligungsverfahren.

Gegen den Entwurf des B-Planes mit dem Ziel der Herstellung eines neuen Wohnquartiers sowie eines Grünzugs erheben wir aus Sicht der Wirtschaft keine Einwände.

Auswertung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9. IT-Dienstleistungszentrum (ITDZ) Berlin vom 28. Mai 2020

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

Auswertung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

10. Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) vom 18. Juni 2020

Durch den Bebauungsplan werden die Belange des LAF berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-68 ist die modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) Bohnsdorfer Weg 99, 101, 103 mit einer Kapazität von insgesamt 312 Plätzen geplant. Wie in der Projektdarstellung auf Seite 3 richtig erklärt, entstehen auf einer Teilfläche im Nordwesten des Grundstücks drei Gebäude, die unter Anwendung des § 246 Abs. 9 BauGB als Flüchtlingsunterkünfte genehmigt wurden. Diese werden im Zuge des städtebaulichen Gesamtkonzeptes realisiert, welches zwischen der degewo AG und dem Bezirk abgestimmt wurde.

Zum Planteil I - Projektdarstellung sind folgende Hinweise zu beachten:

- 1. Anders als auf Seite 2 dargestellt, wurde 2019 eine Baugenehmigung unter Anwendung des § 246 Abs. 9 BauGB erteilt. Allerdings ist lediglich der zukünftige Mietvertrag zwischen LAF und WBG auf voraussichtlich 11 Jahre (5 Jahre Mietdauer plus zweimal drei Jahre Verlängerungsoption) befristet.*
- 2. Auf Seite 3: Genehmigung der MUF unter Anwendung des § 246 Abs. 9 BauGB. Nach dem befristeten Mietverhältnis wird für die Gebäude ein neuer Bauantrag für die Nutzungsänderung Wohnen gestellt werden.*
- 3. Auf Seite 4: Im nordwestlichen Bereich liegt seit Dezember 2019 eine Baugenehmigung für die Unterkünfte für Geflüchtete vor.*

4. Auf Seite 5 wird erneut von einer befristeten Genehmigung gesprochen. Die Gebäude haben jedoch eine unbefristete Baugenehmigung unter Anwendung des § 246 Abs. 9 BauGB erteilt bekommen und eine befristete Mietdauer von voraussichtlichen 11 Jahren (Mietvertrag für 5 Jahre, zuzüglich zweimaliger Mietverlängerungsoption um je drei weitere Jahre). Zudem handelt es sich um drei Gebäude, die als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete genutzt werden, nicht um drei Gemeinschaftsunterkünfte.

Zum Planteil II - Umweltprüfung sind folgende Hinweise zu beachten: Auf Seite 6 bitte ich Sie denselben Hinweis wie im Punkt 4. zu beachten.

Auswertung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Das MUF ist Bestandteil der Vorhabenplanung und damit auch des künftigen Wohnquartiers. Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan wird auch die beabsichtigte, aber gegenwärtig nicht zeitlich absehbare Nachnutzung als Wohnen für das MUF planungsrechtlich gesichert. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) und der Nachweis ihrer Bedarfsabdeckung erfolgte durch Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“. Dabei wird nicht die Anzahl der real geplanten Wohneinheiten, sondern die zulässige Geschossfläche Wohnen (41.510 m², in Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle ohne das nach § 246 Abs. 9 BauGB bereits genehmigte MUF) für die Bedarfsermittlung entsprechend Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge herangezogen. Dies schließt die perspektivisch geplante und planungsrechtlich gesicherte Nutzungsänderung der Unterkunft für Geflüchtete in eine Wohnnutzung, die durch eine entsprechende Genehmigung und voraussichtlich einhergehend mit baulichen Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird, noch nicht mit ein, da sich eine Verpflichtung zur Bedarfsabdeckung der erforderlichen Kita- und Grundschulplätze erst im Ergebnis der genehmigten Nutzungsänderung ergeben wird.

11. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz u. techn. Sicherheit (LAGetSi) vom 24. Juni 2020

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Auswertung

Wird zur Kenntnis genommen.

12. Landesdenkmalamt Berlin (LDA) vom 23. Juni 2020

Die Planung berührt keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Auswertung

Wird zur Kenntnis genommen.

13. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, Schreiben vom 29. Mai 2020

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich

sind. 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. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten. 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 beträgt 6 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

Wurde zur Kenntnis genommen.

14. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBUF) vom 7. Juli 2020

Seitens des für die allgemeinbildenden öffentlichen Schulen zuständigen Referats SenBUF bestehen hinsichtlich der vorgelegten Planungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit zusätzlichen infrastrukturellen Funktionen grundsätzlich schulfachliche Einwände, solange die bedarfsgerechte (zeitlich und quantitativ) Grundschulplatzversorgung zum Wohnungsbau innerhalb der jeweiligen Grundschulplanungsregion (SPR) nicht wohnortnah realisiert werden kann. Bei Realisierung des Vorhabens mit geplanten 535 WE inkl. MUF wäre nach den im Land Berlin standardisierten Berechnungsmethoden ein rechnerischer Folgebedarf von 58 Grundschulplätzen anzusetzen.

Der vorgesehene Geltungsbereich, der Planungen ist der SPR Bohnsdorf/Altglienicke (5) zugeordnet, in welcher die vorhandenen Kapazitäten zukünftig nicht mehr auskömmlich sind. Ab dem Schuljahr 2023/24 wird auf Basis der Abstimmung innerhalb des Monitorings 2019 ein Defizit von rd. 3 Zügen prognostiziert. Darin inbegriffen ist der Ansatz von bislang nur 250 WE (WOFIS-ID W0903_128) mit einem Fertigstellungshorizont bis 2023 sowie weiterer umliegender bedarfs erhöhender Vorhaben in der Region. Die Ausführungen zum B-Plan enthalten bislang keinen Nachweis, ob und wie der entstehende schulische Folgebedarf zum Fertigstellungszeitpunkt des geplanten Wohnungsbaus gedeckt werden kann. Neben schulorganisatorischen Maßnahmen ist bereits vorgesehen, zusätzliche Grundschulkapazitäten am Standort des geltenden B-Plans XV-29a Peenestraße / Usedomstraße (09Gn07) zu schaffen. Dieser neue Schulstandort steht allerdings nach derzeitigem Stand zum Fertigstellungszeitraum des hier geplanten Wohnungsbaus noch nicht zur Verfügung.

Auswertung

Wurde berücksichtigt.

Die Quantifizierung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (u.a. Grundschulplätze) und der Nachweis ihrer Abdeckung sind zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig. Dabei wird nicht die Anzahl der real

geplanten Wohneinheiten, sondern die aus der Geschossfläche Wohnen (41.510 m², in Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle ohne das nach § 246 Abs. 9 BauGB bereits genehmigte MUF) für die Bedarfsermittlung entsprechend Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge herangezogen. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der o.g. Geschossfläche Wohnen ein Bedarf an 45 Grundschulplätzen. Der vorhabenbedingte Bedarf einschließlich Bedarfsabdeckung und entsprechende zweckgebundene Folgekosten unter Beachtung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurde verbindlich im § 7 des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 geregelt. Gemäß Stellungnahme des zuständigen Schulamtes vom 25. Juli 2022 kann der aus dem Vorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen durch die Errichtung einer neuen Grundschule in der Peenestraße/Usedomstraße, in deren Einschulungsbereich das Plangebiet liegt abgesichert werden

15. Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) vom 23. Juni 2020

Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Auswertung

Wurde zur Kenntnis genommen.

16. Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) vom 25. Mai 2020

Bei der Entwicklung der im Plangebiet befindlichen Grundstücke, welche sich im Eigentum der degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH und der degewo AG befinden, weist die SenKult-Europa zum einen darauf hin, dass hierbei Produktionsräume für Künstlerinnen und Künstler – insbesondere bei Neubauvorhaben – berücksichtigt werden sollten: In einer Richtlinie der Regierungspolitik wird die Erwartung zum Ausdruck gebracht, dass städtische Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen ihrer Neubauvorhaben neben Räumen für soziale Einrichtungen auch erschwingliche Produktionsräume für Künstlerinnen und Künstler berücksichtigen mögen (z.B. Ateliers), insbesondere in den Erdgeschosszonen der Neubauten (vgl. Drucksache 18/0073, 18. Wahlperiode, 10.01.2017). Dies betrifft auch den Grundstücksteil Bereich Nord, Süd und Ost, der 2019 durch die degewo AG bzw. die degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH von der Bl-mA erworben wurde und dessen nördlicher Teil künftig auf einen Zeitraum von ca. 11 Jahren auf Grundlage einer in 2019 erteilten Baugenehmigung nach §246 BauGB als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden soll. Da das Grundstück nach Ablauf dieser Zwischennutzung Wohnzwecken im Sinne eines WA zugeführt werden soll, verweist die SenKultEuropa zum anderen auch hier auf die Berücksichtigung von künstlerischen Arbeitsräumen nach Beendigung der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft, denn diese stören das Wohnen nicht wesentlich und sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die SenKultEuropa spricht sich daher für die Einrichtung von Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler sowohl in den Bestandsgebäuden als auch in geplanten Neubauten in Form von Co-Nutzungen mit den Wohneinheiten und sozialen/ soziokulturellen Einrichtungen aus.

Auswertung

Wurde zur Kenntnis genommen.

Durch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, wird das Nutzungsspektrum im Vorhabengebiet um in Wohngebieten übliche Nutzungen erweitert, sowie die Möglichkeit für die Nutzung beispielsweise durch künstlerisch Tätige ermöglicht.

17. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) vom 22. Juni 2020

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubeschließung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683), stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W3 sowie einen in Nord-Südrichtung mittig durch das Plangebiet verlaufenden Grünzug dar. Das Vorhaben ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen: Die Übereinstimmung der Planung mit dem StEP Zentren 2030 und der AV Zentren und Einzelhandel ist angesichts der beschriebenen Planungsziele zu erwarten. Sie kann jedoch erst nach Vorlage des Festsetzungsplan-Entwurfs abschließend bestätigt werden.

Auswertung

Wurde zur Kenntnis genommen.

18. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin und Brandenburg vom 16. Juni 2020

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Zielmitteilung / Erläuterungen: Das BA Treptow-Köpenick plant auf der ca. 6 ha großen Fläche zwischen den Grundstücken Bohnsdorfer Weg 97, Rosestraße 78A (teilweise) und 76, SW Rosestr., Kleeblattstr., N Knospengrund sowie Bohnsdorfer Weg ein Wohngebiet mit integrierten sozialen Einrichtungen (Kita, Jugendfreizeiteinrichtung). Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig. Zu Umweltaspekten gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor. Bindungswirkung: Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise:

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

Auswertung

Wurde zur Kenntnis genommen.

19. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) WBL 11 vom 25. Juni 2020

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau von etwa 535 WE in Mehrfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von 31.000 m² geschaffen werden, darunter auch Angebote für besondere Wohnformen und eine modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF). Aufgrund seiner Größe und Eigenart ist das geplante Wohnungsbauvorhaben von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berührt insofern dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 (1) 5 AGBauGB. Zur Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens wird die Schaffung neuen Planungsrechts für Wohnnutzung (Geschossfläche Wohnen über 5.000 m²) erforderlich. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden. Demnach ist für 30% der vorgesehenen Geschossfläche der Wohnnutzung (Geschossfläche Wohnen) eine Mietpreis- und Belegungsbindung vertraglich zu vereinbaren. Ebenso ist im weiteren Verfahren der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an sozialer und grüner Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen, Spielplätze) zu quantifizieren und eine entsprechende Abdeckung in konkret benannten Maßnahmen nachzuweisen. In diesem Zusammenhang empfehle ich Ihnen die Verwendung der Bedarfsberechnungsblätter, die ich Ihnen gerne anbei zur Verfügung stelle. Sonderwohnformen, insofern sie im Bebauungsplan als solche festgesetzt werden, werden bei der Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur berücksichtigt. Als Basis der Berechnungen der Folgebedarfe sowie des Anteils der Mietpreis- und Belegungsbindung dient die Geschossfläche Wohnen, welche im weiteren Verfahren nachvollziehbar und differenziert nach ggf. bestehendem und neu durch den Bebauungsplan entstehendem Planungsrecht darzustellen ist. Das Berliner Modell sieht die Einholung einer Grundzustimmung bei dem Vorhabenträger vor. Sofern Ihnen diese bereits vorliegt, bitte ich Sie um Übersendung einer Kopie. Darüber hinaus bitte ich um rechtzeitige Übermittlung des Vertragsentwurfes, um etwaige Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden. Ich verweise auf die aktuelle Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vom 01.11.2018. In die Begründung des Bebauungsplanentwurfs sind grundsätzlich die Kernelemente des Berliner Modells einschließlich der Vereinbarungen der städtebaulichen Verträge in ihren Grundzügen aufzunehmen. Diese umfassen insbesondere die Benennung der Geschossfläche Wohnen, die 30 % Quote der Mietpreis- und Belegungsbindung sowie den Bindungszeitraum von 30 Jahren. Zudem sind Voraussetzungen und Folgebedarfe, die sich aus dem Projekt ergeben (insbesondere in Bezug auf die soziale Infrastruktur) nachvollziehbar darzustellen. Ich weise darauf hin, dass im Bebauungsplan nach § 9 (1) 7 BauGB Flächen planungsrechtlich zu sichern sind, auf denen der förderfähige Wohnraum realisiert werden soll.

Auswertung

Wurde berücksichtigt.

Die Entwicklung des Vorhabengebietes wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Die Vorhabenträgerin hat am 21. November 2019 die erforderliche Grundzustimmung zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ erklärt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur wird auch ein 30% Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum mit der Vorhabenträgerin im § 8 des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 einschließlich Anlage 9 verbindlich geregelt. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge (Anlage 3 des Durchführungsvertrages) entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben ein Bedarf von 41 Kita-Plätzen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich eine Kindertagesstätte nach den

Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten (§ 6 des o.g. Durchführungsvertrages). Die mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung ist spätestens bei Bezugsfähigkeit von 50 % der Wohnungen nachzuweisen. Ebenfalls gemäß o.g. Berechnungstool löst das Wohnungsbauvorhaben einen Bedarf von 45 Grundschulplätzen aus. Da dieser Bedarf an Grundschulplätzen in den vorhandenen Grundschulen des Einschulungsbereiches nicht gedeckt werden kann, wird nach Aussage des zuständigen Fachamtes der aus dem Vorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen bei der bezirklichen Bedarfsprognose für Grundschulplätze (Schulentwicklungsplanung 2022 bis 2026) berücksichtigt. Die termingerechte Inbetriebnahme der Grundschule Peenestraße/Usedomstraße (09Gn07; + 3 Züge) zum Schuljahr 2027/28 führen zu einer vollständigen Deckung des lokalen Bedarfs einschließlich des vorhabenbedingten Bedarfs an Schulplätzen im Primarbereich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im § 7 des o.g. Durchführungsvertrages zur Übernahme der Kosten für den durch den vorhabenbedingten Bedarf.

20. Berliner Forsten vom 20. Juni 2020

Anhand eines Lageplans/ Übersichtsplans (DAHM Architekten u. Ingenieure GmbH) ist aber ablesbar, dass das ehemalige Gärtneriegelände weitgehend mit Wohngebäuden bebaut werden soll. Das Gelände liegt seit ca. 1990 brach; das Luftbild aus dem Jahr 2007 zeigt noch keine eindeutige Gehölzentwicklung. Da es sich um einen bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, sind ein verbindlicher Bauleitplan sowie die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig. Die aktuelle Biotoptypenkartierung sowie die fachlichen Angaben des Umweltberichtes bewerten Teile des Geltungsbereiches als „Sonstiger Vorwald frischer Standorte (Robinie/ Eschenahorn)“. Diese Vorwaldbereiche werden durch versiegelte Wege und Zufahrten unterbrochen. Ob es sich bei den o. g. Flächen um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes mit den entsprechenden Waldeigenschaften handelt, ist klärungsbedürftig. Daher sollte eine Begehung des Grundstücks gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie den Fachgutachtern stattfinden. Es wird um weitere Einbeziehung im Planverfahren gebeten.

Auswertung

Wurde berücksichtigt.

Gemäß Protokoll zur gemeinsamen Begehung am 14. Juli 2020 mit der Unteren Naturschutzbehörde, Fachgutachter, Eigentümer hat Berliner Forsten festgestellt, dass es sich bei den vorliegenden Flächen auf dem Vorhabengrundstück nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt und damit die Waldeigenschaften nicht vorliegen. Die Umweltbelange werden entsprechend der Biotoptypenkartierung in den Umweltbericht und der zugehörigen Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichen einfließen.

21. Senatsverwaltung für Umwelt, Natur und Klimaschutz (SenUVK) vom 26. Juni 2020

Grundlage der Stellungnahme sind die Projektdarstellung mit Anlagen und die Umweltprüfung. Lärminderungsplanung

Es wird begrüßt, dass bezüglich des Verkehrslärms (Flug, Bahn, Straße) ein schalltechnisches Gutachten beabsichtigt ist. Dabei sind die Hinweise und die Prüfkaskade des „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ zu berücksichtigen und anzuwenden. Dieser befindet sich aktuell in der Fortschreibung, die Fertigstellung wird für Herbst 2020 erwartet. Nach

der Lärmkartierung 2017 ist zu erwarten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete insbesondere in der Nacht im Plangebiet teils erheblich überschritten werden, daher folgende Hinweise zur Orientierung:

Für die Beurteilung, welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, gibt es keine normativen Festlegungen. Maßgebend sind stets die Umstände des Einzelfalls. Es ist in der Rechtsprechung jedoch anerkannt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden können. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 - BVerwG 4 N 6.88 -, BRS 50 Nr. 25, juris Rn. 19; Urteil vom 22. März 2007 - BVerwG 4 CN 2.06 -, BVerwGE 128, 238, juris Rn. 15; OVG NW, Urteil vom 23. Oktober 2009 - 7 D 106/08.NE -, NVwZ-RR 2010, 263, juris Rn. 58).

Die Planung sollte sich daher daran ausrichten, dass die neuen Wohnhäuser allenfalls solchen Außenpegeln ausgesetzt sind, die die Orientierungswerte der DIN 18005-1 jedenfalls nicht überschreiten. (HessVGH, Urteil vom 29. März 2012, a.a.O., Rn. 60, 66).

Entsprechend dem Charakter der Werte als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung darf von ihnen jedoch auch abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des §1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. (BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990, a.a.O., Rn. 29)

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr muss der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten ausschöpfen, die ihm zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. (BVerwG, Urteil vom 22. März 2007, a.a.O., Rn.15; OVG NW, Urteil vom 23. Oktober 2009, a.a.O., Rn. 58).

Zu beachten ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, dass Priorität zur Bewältigung von Lärmbeeinträchtigungen aktive Maßnahmen haben, also solche, die bereits an der Quelle eine Lärminderung bewirken. Dadurch wird effizient das Gebäudeinnere geschützt, Einschränkungen der Bauweise reduziert und der Außenbereich entlastet – auch über das Plangebiet hinausgehend. Da die Prozesse der Verankerung aktiver Maßnahmen in der Regel sehr zeitaufwändig sind, sollte damit frühzeitig begonnen werden. Für das Plangebiet sind als aktive Maßnahmen des Schallschutzes insbesondere Schallschutzwände an den Bahnstrecken bei einer Prüfung zu betrachten.

Eine Schallimmissionsprognose sollte aktive Maßnahmen ermitteln, deren Wirkung untersuchen und diese in Umsetzungsvarianten bewerten.

Weiterhin ist zur Verminderung zusätzlichen motorisierten Verkehrs und somit Verkehrslärms eine gute Erschließung des Plangebietes durch die Verkehrsträger des Umweltverbundes geboten. Dazu geeignet wären aus hiesiger Sicht der Ausbau und Anbindung des vorhandenen Rad- und Fußwegenetzes im Umfeld des Plangebietes, ein Aufbau eines Rad- und Fußverkehrsnetzes innerhalb des Plangebietes, eine gute Naherschließung im Plangebiet durch den ÖPNV und eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Schienennahverkehr. Ergänzt werden könnte dies durch Car-Sharing-Angebote. Damit werden Voraussetzungen zur Reduzierung der Stellplatzanzahl für den motorisierten Individualverkehr im Plangebiet geschaffen. Zu empfehlen ist eine Zentralisierung des verbleibenden Stellplatzangebotes, beispielsweise in Form von Quartiersgaragen. Ein lärmrobuster Städtebau mit zu den Lärmquellen geschlossenen Blockkanten und durchgesteckten Grundrissen dient der Bewältigung verbleibender Belastungen. Hilfestellungen sind im Berliner Leitfaden Lärmschutz in der Berliner Bauleitplanung enthalten. Bezüglich der sensiblen

Nutzungen in der Kita ist zu prüfen und in die Abwägung einzustellen, inwieweit Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm Bereich sinnvoll und erforderlich sind. In die Betrachtung sollte einfließen, inwieweit in der Kita auch geschlafen wird. Hier könnte zum Beispiel eine textliche Festsetzung zur Grundrissregelung gegebenenfalls sinnvoll sein, um gesunde Nutzungsverhältnisse zu gewährleisten.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 wurde am 23.6.2020 vom Senat beschlossen. Im Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 werden neue Handlungsfelder und Maßnahmen identifiziert, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Nachtkonzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne seit 2008 fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben. Bei der Prüfung und Identifizierung von Maßnahmen werden die Hinweise der Öffentlichkeitsbeteiligungen des Lärmaktionsplan berücksichtigt.

Auswertung

Wurde berücksichtigt.

Im schalltechnischen Gutachten vom 24. Januar 2023 mit ergänzender Stellungnahme vom 9. Dezember 2022 wurden die entsprechenden Hinweise und Leitfäden berücksichtigt. Sich aus diesem Gutachten ergebende Festsetzungsvorschläge wurden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen bzw. verbindlich im § 4a des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 geregelt.

22. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK IV B) vom 19. Juni 2020

Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf 9-68 bestehen seitens der Belange der Abteilung IV keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Der Bohnsdorfer Weg ist als Ergänzungsstraße Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin, dementsprechend werden dringende Gesamtinteressen des Landes Berlin berührt. Eine verkehrliche Untersuchung zur Erschließung und Abwicklung des Verkehrs einschließlich der Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz, die mit uns abzustimmen sind, sehen wir als erforderlich an. Gegebenenfalls muss mit dem B-Plan wegen Erweiterungserfordernissen des Bohnsdorfer Wegs auch die Straßenbegrenzungslinie neu festgelegt werden.

Bei der Erstellung der Verkehrsuntersuchung wird auf den Leitfaden für verkehrliche Untersuchungen verwiesen: https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/leitfaden_vorhaben/index.shtml

Auswertung

Wurde berücksichtigt.

Der verkehrsplanerische Fachbeitrag wurde entsprechend überarbeitet. Darüber hinaus wurde im § 9 ff des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 einschließlich Anlage 10 wurden u.a. die Erschließungspflicht, Art und Umfang der Erschließungsanlagen sowie Planung, Baudurchführung, Fertigstellung und die Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen verbindlich geregelt.

23. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK V) vom 26. Juni 2020
Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Von den Beteiligten SenUVK V D gab es Einwendungen oder Hinweise, diese sind als Anlage beigefügt.

24. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK V D) vom 29. Mai 2020
*Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. Tiefbau, Referat Ingenieurbau Erhaltung / Betrieb hat keine Einwendungen zu der vorgelegten Planung.
 Für das im Teil II, Umweltprüfung unter dem Punkt 4.4.1. auf Seite 17, erwähnte Lärmgutachten werden folgende Hinweise gegeben: Sofern im Ergebnis der geplanten schalltechnischen Untersuchung zusätzliche Lärmschutzwände erforderlich sind, dürfen diese nicht, auch nicht teilweise auf einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche und nicht auf einer öffentlichen Grünfläche stehen. Je nach berechneter Höhe ist eine entsprechende Gründung mit entsprechenden Platzverhältnissen auf dem Grundstück erforderlich. Sofern notwendig, ist eine Erfassung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung durchzuführen. Die Zuständigkeit für Planung, Bau und Unterhaltung der möglich notwendigen lärmabschirmenden Wände liegt in jedem Fall, unabhängig ob diese in einem Baukörper integriert oder freistehend sind, in der Verantwortung des Grundstückseigentümers.*

Auswertung

Wurde zur Kenntnis genommen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen wurde im Sinne der Ortsbildgestaltung verworfen, um eine Integration der Planung an dem Standort unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen außerhalb des Plangebiets zu ermöglichen.

24a. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB IV A) vom 17. Juni 2020
 (...) hinsichtlich der geplanten Entwicklung von Wohnen auf den ungenutzten Flächen der ehem. Gärtnerei „Thomas Müntzer“ (bestehen) seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Anmerkungen / Bedenken.
 Eigene Informationen zum Gebiet liegen nicht vor.

Auswertung

Wurde zur Kenntnis genommen.

25. Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 23. Juni 2020
In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen, sowie die Netzstation N54112 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, 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 zur-Zeit keine Aussage treffen. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Fr. Tran, Tel.-Nr. 030 / 49 202 - 2567 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 12 00 64 05.

Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, 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

Wurde zur Kenntnis genommen.

26. Vattenfall Wärme Berlin AG vom 12. Juni 2020

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagen-bestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Auswertung

Wurde zur Kenntnis genommen.

27. BA Treptow-Köpenick, Abt. Soziales und Jugend, Jugendamt vom 12. Juni 2020

In der Bezirksregion Altglienicke besteht ein hoher Bedarf an sozialer Infrastruktur. Aufgrund der niedrigen Versorgungsquote mit KITA-Plätzen von 59,5% (0-u.7 Jahre, Stand 31.12.2019) ist eine Abdeckung des Bedarfes in der Umgebung nicht möglich. Daher begrüßt das Jugendamt, dass der Bau der KITA planungsrechtlich abgesichert werden soll. Der durch die 535 WE entstehende Bedarf wird durch die Planung einer KITA mit 80 Plätzen abgedeckt. Die Festschreibung des angedachten „Kieztreffs“ wäre ebenfalls wünschenswert, da besonders aufgrund der Ansiedlung der MUF ein hoher Bedarf für eine Jugendfreizeiteinrichtung besteht. Dieser Bedarf wurde dem Vorhabenträger gegenüber bereits bestätigt.

Auswertung

Wurde berücksichtigt.

Die Quantifizierung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (u.a. Plätze in Kindertagesstätten) und der Nachweis ihrer Abdeckung sind zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig. Dabei wird nicht die Anzahl der real geplanten Wohneinheiten, sondern die aus der Geschossfläche Wohnen (41.510 m², in Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle ohne das nach § 246 Abs. 9 BauGB bereits genehmigte MUF) für die Bedarfsermittlung entsprechend Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge herangezogen. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der o.g. Geschossfläche Wohnen ein Bedarf an 41 Kita-Plätzen. Zur Deckung des Bedarfs an Kita-Plätzen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im § 6 des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 einschließlich Anlage 7, eine Kindertagesstätte gemäß der Vorhabenplanung nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Im Zusammenhang mit der o.g. Angemessenheit ist allerdings die Sicherung des planungsrechtlich zulässigen „Kieztreffs“ verbindlich nicht möglich.

28. BA Treptow-Köpenick, FB Umweltschutz (Um Nat I 3) vom 30. Juni 2020

Bodenschutz/Altlasten

Ein Teil des Geltungsgebietes ist unter der Altlastenverdachtsfläche (ALVF) Nummer 7677 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin registriert. Konkret geht es dabei um die Flurstücke 44/18 und 44/12. Grund für die Aufnahme der Fläche in das BBK war die seit ca. 1950 belegte Nutzung als gewerbliche Gärtnerei u.a. mit der betriebsbezogenen Reparatur, Lackierung und Betankung von Fahrzeugen, der Lagerung von Gefahrstoffen wie Pflanzenschutzmitteln sowie Treib- und Schmierstoffen und einer Heizungsanlage mit Heizöltanks. Nach 1990 siedelte sich auf der Fläche auch eine Bauschlosserei an. Aktuell liegt das Gelände seit längerer Zeit brach. Für die sich nördlich anschließenden Flurstücke im Geltungsgebiet gibt es keinen formalen Altlastenverdacht, jedoch wurden diese Flächen vermutlich auch durch die Gärtnerei genutzt.

In den letzten zwei Jahren wurden auf weiten Teilen des Geltungsbereiches zwei Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden insbesondere auch die Eingangsgenannten neuralgischen Punkte, wie z.B. das Treibstofflager untersucht. Sowohl in den flächigen Untersuchungen des Oberbodens als auch in den punktuellen Rammkernbohrungen wurden keine nachhaltigen Prüfwertüberschreitungen (gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung inkl. Kinderspielflächen und Grünanlagen festgestellt. Es wurden oberflächlich nur geringmächtige Auffüllungshorizonte mit sehr geringen bauschutthaltigen Beimengungen angetroffen. Nur die Erdhügel bestehen vermutlich vollständig aus anthropogenen Aufschüttungen.

In beiden Untersuchungskampagnen wurden nur sehr vereinzelt und punktuell erhöhte Schadstoffgehalte ermittelt. Das betrifft insbesondere das ehemalige Kfz-Werkstattgebäude mit der Wartungsgrube und zwei Heizöltanks. Hier wurden im Boden bis ca. 2,5 m unter Geländeoberkante erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Auf Grund der vertikalen Abgrenzung, der Lage auf einer Geschiebemergelhochfläche mit grundwasserstauenden Schichten und gespannten Grundwasserverhältnissen in größerer Tiefe geht von diesem Schaden keine unmittelbare Grundwassergefährdung aus. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen ist hier ein geringräumiger Bodenaustausch bis ca. 2,5 m zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang steht die dringende Empfehlung, auch nach dem Rückbau der weiteren neuralgischen Standorte (z.B. ehemaliges Schmierstofflager mit ölgefülltem Schacht) die Sohle begutachten und gegebenenfalls in Abstimmung mit unserem Fachbereich Umweltschutz beproben zu lassen. Da auch darüber hinaus punktuelle Verunreinigungen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden können, sind beim Auffinden von organoleptischen Verunreinigungen des Bodens die Arbeiten einzustellen und ist umgehend unser Fachbereich Umweltschutz zu informieren.

Für die Beetflächen innerhalb der ehemaligen Gewächshäuser liegen nur vereinzelte und für das Flurstück 44/12 liegen bislang keine Untersuchungsergebnisse vor. Ein Gutachten kommt in diesem Zusammenhang zu der Empfehlung, dass nach dem Rückbau der Gewächshäuser und entsprechend der dann folgenden Planung, der Oberboden in diesem Bereich gegebenenfalls nachuntersucht werden sollte.

Insbesondere im Bereich von geplanten sensiblen Bereichen wie Kitastandorten oder Kinderspielflächen sollte mit unserem FB Umweltschutz Rücksprache gehalten werden. In diesem Zusammenhang wäre z.B. zu klären, ob diese Flächen in Hinblick auf die geplante Nutzung nochmals untersucht werden sollten oder ob es bauseits ohnehin eine Neugestaltung der Oberfläche mit unbelastetem Boden geben wird.

Für eine geplante Niederschlagsversickerung ist zu gewährleisten, dass der Boden unterhalb der Versickerungssohlen frei von Schadstoffen und anthropogenen Auffüllungen ist. Gegebenenfalls ist hier ein Bodenaustausch vorzunehmen.

Auswertung

Wurde berücksichtigt.

29a. BA Treptow-Köpenick, SGA (Grün II 11) vom 24. Juni 2020

Der Planungsraum Dorf Altgienicke 09030901F hat nach Angaben des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg per 31.12.2019 2561 Einwohner, davon sind 401 unter 18 Jahren. Es gibt 1466 m² Netto-Spielfläche (KSP Bohnsdorfer Weg 97), das entspricht ca. 57% des Bedarfs des Berliner Kinderspielfeldgesetzes (Richtwert 1 m² Netto-Spielfläche je Einwohner). Mit der vorgesehenen Schaffung von 535 Wohneinheiten im Planungsraum entsteht zu dem bereits vorhandenen Defizit ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Spielflächen von ca. 1070 m² Nettofläche (ohne Rahmengrün), dieser sollte auch im Bereich des B-Planes gedeckt werden. Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für ältere Kinder geeignet sein (§ 8 BauO Bln), das heißt ein allgemeiner Spielplatz muss angelegt werden. Dafür werden ca. 2000 m² nutzbare Spielfläche benötigt.

Auswertung

Wurde berücksichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt drei Flächen als öffentlich nutzbare Kinderspielflächen innerhalb der privaten Grünflächen fest. Im § 17 des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 einschließlich Anlage 14 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die 3 Spielplätze mit insgesamt 1040 m² nach Maßgabe eines mit dem zuständigen Fachamt abzustimmenden Ausführungsplans herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

29b. BA Treptow-Köpenick, Grün II 32, Schreiben vom 18. Juni 2020

In der Zeichnung wurden alle Bäume vermerkt, die beim Gehwegebau erhaltenswert sind. Ob die erforderliche Gehwegmindestbreite erreicht wird, müssen Suchschachtungen bezüglich des Wurzelverlaufes erweisen. (Wie nah man anpflastern kann). Alle anderen Bäume auf dem Grundstück wären über den FB Naturschutz zu bewerten. Die Pappeln an der Rosestraße sollten in jedem Fall entfernt werden.

Auswertung

Wurde zur Kenntnis genommen.

29c. BA Treptow-Köpenick, FB TiefGrün vom 8. Juli 2020

Im Nordwesten des Plangebietes grenzt der öffentliche Spielplatz (Flurstück 153/44, Flur 4, Gem. AltGl.) an. Es ist wesentlich, dass die Durchwegung vom Bohnsdorfer Weg, über den Spielplatz, bis zur Rosestraße weitergeführt wird, d.h. für die Allgemeinheit gesichert und durch den Vorhabenträger herzustellen ist. Da der geplante, öffentliche, nord-/südlich verlaufende Grünzug mit Spielplatz offenbar nicht in SGA Vermögen übergehen soll, bestehen keine weiteren Bedenken.

Das Flurstück 44/18 enthält eine Teilfläche von ca. 143 m², welche dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist.

Seitens des Straßen- und Grünflächenamtes werden in der Kleeblattstraße keine Straßenentwässerungsanlagen betrieben bzw. unterhalten.

Für die Herstellung des Gehweges kann auch versickerungsfähiges Pflaster verwendet werden, wenn die Berliner Wasserbetriebe dies in ihre Unterhaltung und Betriebsführung übernehmen. Die Wahrnehmung der Baulastträger-aufgaben (Planung, Bau, Betrieb, Unterhaltung, Nutzung etc.) wurden für Anlagen der Regenentwässerung öffentlicher Straßen auf der Grundlage des Berliner Betriebe-Gesetzes (BerLBG) i.V.m. § 29 e Abs. 1 Berliner Wasser-gesetz (BWG) und dem Rahmenvertrag über die Straßen-entwässerung vom 01. Juli 1999 (Anlage 4) in den Verantwortungsbereich der BWB übertragen. Aus diesem Grunde müssen die Berliner Wasserbetriebe die Entwässerungsanlagen bzw. ein Entwässerungskonzept für das gesamte Plangebiet erstellen. Dies ist durch den Investor zu beauftragen. Es muss sichergestellt werden, dass die Befestigung des Gehweges auch entwässerungstechnisch umsetzbar und genehmigungsfähig ist. Sollten für die privaten Straßen Versickerungsflächen für die Regenentwässerung erforderlich sein, so sind diese Flächen im Plangebiet vorzusehen und nicht im öffentlichen Straßenland. Die Abstimmungen hierzu müssen bereits jetzt mit BWB und dem Investor geführt werden. Für den öffentlichen Gehweg sehe ich keine Probleme, wenn es sich hier um einen versickerungsfähigen Baugrund handelt, dann kann mit der Zustimmung BWB versickerungsfähiges Pflaster verwendet werden. Ein Baugrundgutachten ist bereits jetzt vom Investor zu beauftragen. Dies habe ich dem Investor bereits mitgeteilt. Hierzu bedarf es zwingend weitere Abstimmungen zwischen Investor und FB Tief. Wie bereits erwähnt, sollte in diesem Bereich Handlungsbedarf für die Regenentwässerung bestehen, dann muss die Berliner Wasserbetriebe handeln und nicht der Straßenbaulastträger. Es ist noch anzumerken, dass hier nur der Gehweg ertüchtigt wird im öffentlichen Straßenland, es findet kein grundhafter Ausbau der Kleeblattstraße statt.“

Auswertung

Wurde berücksichtigt.

Im § 9 ff des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 einschließlich Anlage 10 wurden u.a. die Erschließungspflicht, Art und Umfang der Erschließungsanlagen sowie Planung, Baudurchführung, Fertigstellung und die Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen verbindlich geregelt.

30. BA Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz vom 7. Juli 2020

Zur Bewertung des Eingriffs nach § 14ff BNatSchG ist das ausführliche Verfahren nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenUVK Feb. 2020) anzuwenden. Baum- und Biotopschutz

Da sich das Plangebiet nach § 35 BauGB im Außenbereich befindet, gilt hier die BaumSchVO nicht. Wie bereits für das Bauverfahren für die MUF-Fläche sind alle Einzelbäume ab 30 Stammumfang nach dem Biotopwertverfahren gemäß des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen zu Bewerten. Dabei gilt, dass die Bewertung Minimum 0,5 beträgt und bis eine Stelle nach dem Komma gerundet wird. Der Punktwert wird berechnet, indem der Biotopwert mit dem Stammumfang multipliziert und anschließend durch 1000 dividiert wird. Die fehlenden, „untermaßigen“ Bäume, welche einen solitären Charakter aufweisen, sind daher nachzukartieren. Geschädigte oder tote Altbäume sind aufgrund ihres naturschutzfachlichen Wertes grundsätzlich im planungsrechtlichen Außenbereich als Solitärbäume nach dem Biotopwertverfahren zu bewerten.

Pflanzliste

Die Pflanzliste darf nur gebietsheimische Arten enthalten um die biologische Vielfalt um ein Nahrungsangebot für heimischen Vögel und Insekten und damit auch Fledermäusen zu bieten. Dies

kann gleichzeitig als Kompensation für den Eingriff durch das geplante Bauvorhaben zur Förderung national geschützter Arten dienen. Für die Verwendung zur Dachbegrünung sind ebenfalls geeignete heimische Arten zu verwenden. Des Weiteren wird eine Ergänzung mit Fassadenbegrünung (ebenfalls heimischer Arten) als weitere Anregung für den Biotopwertausgleich und zur Förderung der Biologischen Vielfalt als sinnvoll erachtet. Grünanlagen und Vorgärten sind mit extensiv gepflegten, naturnahen Flächen und Gehölzstrukturen zu gestalten. Altbäume insbesondere heimischer Arten sind bevorzugt zu erhalten. Neophytenaufwuchs invasiver Arten wie Götterbaum, Robinie und Eschen-Ahorn sind möglichst inklusive Wurzelwerk vollständig zu entfernen.

Artenschutz

Zielarten des Biotopverbundes

Zauneidechsen und die Blauflügelige Ödlandschrecke, welche nachweislich auf der Fläche kartiert wurden, sind Zielarten des Biotopverbundes, somit ist die Fläche Teil des Biotopverbundsystems, auch wenn dies aufgrund fehlender Kartierung nicht in der Karte der Zielartenverbreitung dargestellt ist.

Fledermäuse

Durch die geplante Bebauung ist von einem großflächigen Verlust des Jagdhabitats und von Nischen und Höhlen die als Quartier oder Tagesversteck dienen können insbesondere für die Zwergfledermaus auszugehen. Der Ausgleich ist gemäß den Empfehlungen des Gutachtens von BUBO vom Okt. 2019 in Abstimmung mit der UNB zu planen und vorzunehmen.

Vogelschutz

Ausgleich der Lebensräume/Brutreviere Planungsrelevanter Arten wie Neuntöter, Pirol und Feldschwirl sind bevorzugt im Plangebiet umzusetzen oder haben möglichst Ortsnahe zu erfolgen. Kompensationsmaßnahmen sind gemäß den Empfehlungen des Gutachtens von BUBO vom Okt. 2019 in Abstimmung mit der UNB zu planen und vorzunehmen.

Bauen mit Glas und Außenbeleuchtung

Damit eine erhöhte Gefährdung von Vogelschlag an Glas künftig ausgeschlossen werden kann, wird ergänzend angemerkt, dass Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag z.B. bei Fensterfronten oder Elementen aus Glas Bestandteil der Planung sein und verbindlich festgelegt werden müssen. Durch transparente und spiegelnde Glasscheiben oder gestalterische Elemente insbesondere in bisher weniger betroffenen Bereichen, ist von einer erhöhten Gefährdung und einem Konflikt mit dem §§ 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Insbesondere sind Bereiche mit spiegelnder Vegetation und freiem Anflug bereits ab dem Erdgeschoss gefährdet. Die gefährdeten Bereiche sind daher zu ermitteln und mit einem Vermeidungskonzept in die Planung zu integrieren. Des Weiteren ist ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept für die Außenanlagen zu erstellen, um eine künftige Lichtverschmutzung in dem bisher unbeleuchteten Bereich so gering wie möglich zu halten. Licht wirkt sich nicht nur auf Insekten, sondern auch auf andere Wildtiere, wie z.B. Fledermäuse, aus welche in Ihrem Flug- und Jagdverhalten beeinflusst werden. Daher ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken und z.B. durch die Nutzung warmweißer LED (Lichtfarbe zwischen 2200K und 2700K) und Bewegungsmeldern in weniger genutzten Bereichen zu reduzieren. Beispiele und Informationen hierzu sind unter http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf zu finden.

Auswertung

Wurde zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Schutzgüter sowie die potenzielle Wirkung der Wirkfaktoren (bspw. Bebauung, Versiegelung, verursachte Emissionen) eingehend untersucht und ausgewertet. Im Rahmen der Berücksichtigung des Grundsatzes „Vermeidung vor Minimierung vor Ausgleich“, der Abwägung von Planungsalternativen sowie der Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichs werden die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne berücksichtigt und die Vorgaben zu Biotop-, Baum- und Artenschutz beachtet. Die im Rahmen des weiteren Verfahrens vorgeschlagenen Maßnahmen werden stets in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Dies betrifft auch die Ausgleichsflächen für den Teil des Geltungsbereichs, auf dem die Maßnahmen zur Bauvorbereitung für die Errichtung des MUF entsprechend der Baugenehmigung vom Dezember 2019 angelaufen sind.

31. SenUVK II D und Fachbereich Wasserwirtschaft SenUVK II B vom 23. Juli 2020

Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, allerdings besteht noch erheblicher Klärungsbedarf im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung (s.u.).

Bis zum Vorliegen eines Entwässerungskonzeptes, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebietes unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) und der Altlastensituation konzipiert wird, und dessen Festsetzung im Bebauungs-plan und/oder dessen Aufnahme zur Umsetzung in einem städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag (bei Umstellung auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan), kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden.

Zu den Anforderungen an ein Entwässerungskonzept wird auf das Rundschreiben Nr. 4/2018 zum Umgang mit Niederschlags-wasser in Bebauungsplänen in Berlin von SenSW II C 11 an alle Stadtplanungsämter vom 15.11.2018 verwiesen.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung, Grundlagen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trennkanalisation. Erstaufnehmendes Gewässer ist die Dahme [Langer See] (Gewässer 1. Ordnung).

Anforderungen

Es sind die Vorgaben der BReWa-BE einzuhalten. Es ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebietes unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen und der Altlastensituation konzipiert wird.

Bei Bauvorhaben gemäß § 29 Abs. 1 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) ist die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf die für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

*Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt. Die Einleitbeschränkung*

gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit. Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke ≤ 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Niederschlagsentwässerung

Teil I (Projektdarstellung) enthält keine Angaben zur zukünftigen Niederschlagsentwässerung. Gem. Punkt 4.4.4 des Teil II (Umweltprüfung) soll ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Wasserbehörde abgestimmt werden. Grundsätzlich ist eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf dem Gelände zu bevorzugen. Die Nutzung von Niederschlagswasser zu Bewässerungszwecken wird befürwortet. Das B-Plangebiet ist im Bodenbelastungskatasters unter Nr. 7677 als Altlasten-Verdachtsfläche eingetragen. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt werden, so ist es zwingend notwendig, die möglichen Vorkommen an Bodenverunreinigungen (Altlasten) in Abstimmung mit dem UA Treptow-Köpenick zu beseitigen um einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verhindern. Es gelten die Anforderungen der DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser). Wird eine mittelbare Einleitung über den Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe in ein Oberflächengewässer beabsichtigt, ist die BReWa-BE zu beachten.

Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen

Werden erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen (z. B. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder die Förderung von Grundwasser) zur Umsetzung des Bebauungsplans notwendig, sind diese bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin (www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt_gw-benutzungen.pdf) wird verwiesen.

Auswertung

Wurde berücksichtigt.

Das Entwässerungskonzept vom 17. Januar 2023 wurde entsprechend überarbeitet und abgestimmt. Im § 20 des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin das Entwässerungskonzept gemäß Anlage 17 bis zur Fertigstellung des Wohnungsbauvorhabens zu realisieren.

32. BA Treptow-Köpenick, Schul- und Sportamt (SchulOrg) vom 23. September 2020

Der OT Altglienicke zählt zur Schulplanungsregion 5 (Bohnsdorf/Altglienicke), dort nehmen derzeit 5 Grundschulen, die Schule am Berg, die Schule am Pegasussee, die Schule am Altglienicker Wasserturm, die Schule am Buntzelberg und die Schule am Mohnweg Schülerinnen und Schüler auf. Diese Schulen liegen alle in der Schulplanungsregion 5; für diese Schulplanungsregion werden die vorhandenen Kapazitäten zukünftig nicht mehr auskömmlich sein. Bezugnehmend auf

das Schreiben SenBJF I D vom 7.07.2020, 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 WE aus WOFIS-ID W0903_128, sowie weitere bedarfserhöhenden Vorhaben in der Region (meist Nachverdichtung) enthalten. Der vorliegende B-Plan sieht 535 WE, inklusive MUF vor, es ergibt sich nach Berechnung daraus ein Bedarf von 0,4 Zügen im Primärbereich, das entspricht 58 Schulplätzen. Diese kommen zu den bereits bekannten Bedarfen hinzu, auch diese können in der Schulplanungsregion nicht abgedeckt werden.

Es ist daher die Errichtung einer neuen Grundschule am Standort Peenestraße/Usedomerstraße (B-Plan XV-29a) geplant. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen des Amtshilfeersuchens des BA TK an SenBJF und SenSW vorgesehen. Das Amtshilfeersuchen wurde mit Schreiben vom 3.04.2020 und 25.06.2020 gestellt und durch SenBJF bestätigt. Die Maßnahme ist im Zuge der I-Planung des Landes Berlin etatisiert.

Auswertung

Wurde berücksichtigt.

Die Quantifizierung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (u.a. Grundschulplätze) und der Nachweis ihrer Abdeckung sind zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig. Dabei wird nicht die Anzahl der real geplanten Wohneinheiten, sondern die aus der Geschossfläche Wohnen (41.510 m², in Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle ohne das nach § 246 Abs. 9 BauGB bereits genehmigte MUF) für die Bedarfsermittlung entsprechend Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge herangezogen. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der o.g. Geschossfläche Wohnen ein Bedarf an 45 Grundschulplätzen. Der vorhabenbedingte Bedarf einschließlich Bedarfsabdeckung und entsprechende zweckgebundene Folgekosten unter Beachtung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurde verbindlich im § 7 des Durchführungsvertrages vom 30. Juni 2023 geregelt. Gemäß Stellungnahme des zuständigen Schulamtes vom 25. Juli 2022 kann der aus dem Vorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen durch die Errichtung einer neuen Grundschule in der Peenestraße/Usedomstraße, in deren Einschulungsbereich das Plangebiet liegt, abgesichert werden.

6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 9-68 VE fand im Zeitraum vom 12. Juli bis zum 16. August 2022 statt.

Von den 40 beteiligten Stellen (Behörden und Fachämter) haben sich 32 schriftlich geäußert. 22 Stellungnahmen enthalten Anregungen zur Planung. In 8 Stellungnahmen wird lediglich mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Stellungnahmen werden im Folgenden aufgeführt. Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und fachlich ausgewertet.

1. 50Hertz Transmission GmbH vom 12. Juli 2022

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Auswertung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1a. BA Treptow-Köpenick Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt

Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung vom 22. Juli 2022

1. *Hinweise zur Planung: Keine Hinweise mit Auswirkung auf die Planung.*

2. *Hinweise zur Planzeichnung einschl. Planunterlage:*

a) *Im Hinweis zur Zeichenerklärung wird sich auf Artikel 4 bezogen, richtig heißt es jedoch „... und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.“*

b) *Die Zeichenerklärung zur Planunterlage fehlt. Die Planunterlage, einschließlich der Texte, wird einheitlich in einem Grauton dargestellt.*

c) *Maßangaben gehören zur Planung und werden in schwarz dargestellt. Der Übersicht halber sollten die Maßzahlen etwas größer dargestellt und auf Maßlinien verzichtet werden.*

d) *Die private Verkehrsfläche ist farblich von der öffentlichen Verkehrsfläche kaum zu unterscheiden, daher sollte der Farbton für die private Verkehrsfläche etwas heller gewählt werden. Handelt es sich um eine zukünftige Privatstraße, empfiehlt es sich die Privatstraße als solche zu beschriften.*

e) *Es ist nicht eindeutig erkennbar zu welcher Linie genau die Punkte h und i gehören. Da die äußere Linie die Geltungsbereichsgrenze darstellt, empfiehlt es sich auch hier die Punkte außen zu beschriften.*

f) *Die Liniensignatur der Gemarkungsgrenze (Strich-Punkt-Punkt) und der Flurgrenze (Strich-Punkt-Punkt-Punkt) ist in der Planunterlage nicht dargestellt.*

3. *Die „Höhenkote“ ist eine Darstellung, die zur Planunterlage gehört und müsste demnach grau dargestellt werden. Sie gehört nicht in die Zeichenerklärung der Festsetzungen.*

Auswertung

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2: a), b), c), d): Die Hinweise werden berücksichtigt.

Zu 2: e): Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Eindeutigkeit der Lage wurde entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 10 in Verbindung mit den Vergrößerungen auf der Planzeichnung konkretisiert.

Zu 2: f): Die Hinweise werden berücksichtigt.

Zu 3: Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Bezeichnung wurde korrigiert, da es sich auf die Geländehöhen nach Umsetzung der Planung bezieht. Gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau sind aufgrund von Rundungen geringfügige Abweichungen möglich.

1b. Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 15. August 2022

Seitens des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht werden folgende Anregungen und Hinweise zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-68 VE („Alte Gärtnerei“) gegeben:

1. *Die Grundstücksbildung für das Baugrundstück muss bis zur Einreichung des/der Bauanträge (spätestens vor Erteilung der Baugenehmigung) grundbuchrechtlich fortgeschrieben sein gem. § 4 Abs. 1 BauO Bln.*

2. *Es wird empfohlen die Festsetzung der Geländeoberfläche (Oberfläche Gelände ü. NHN) für das Grundstück in den Festsetzungen mit aufzunehmen, damit im Baugenehmigungsverfahren eine Geländeerhöhung durch den Erdauftrag ausgeschlossen werden kann. (lt. Plan 49,10m - 50,00m ü NHN)*

3. *Die Einhaltung der Anforderungen des § 5 BauO Bln an die erforderlichen Zufahrten und Zugänge insbesondere für die Feuerwehr wird vorausgesetzt. Die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind vorzusehen.*

4. *Es sind ausreichend Stellplätze für Fahrräder und Behindertenstellplätze gem. AV Stellplätze vom 16.Juni 2021 vorzusehen.*

5. *Die erforderliche Spielplatzgröße gem. § 8 Abs. 2 BauO Bln ist zu beachten. Die geplante gesamte Fläche der zwei Spielplätze beträgt derzeit rund 946 m². (Pkt. III.5, S.112) Gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln sind je neu errichtete Wohnung 4m² Spielplatzfläche nachzuweisen. Das bedeutet, dass für das vorliegende Vorhaben für die geplanten 462 Wohnungen $4\text{m}^2/\text{Wohnung} = 1848\text{m}^2$ erforderliche Spielplatzfläche vorzusehen sind. (Pkt. I.1, S. 6)*

6. *Wenn die Baugrenzen als Baukörperausweisung festgesetzt werden, hat das Planungsrecht Vorrang vor dem Abstandsflächenrecht. Insofern werden die Abstandsflächen bauordnungsrechtlich dann nicht beurteilt. Für den Fall, dass keine Baukörperfestsetzung erfolgen soll, wird auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln hingewiesen.*

7. *Das Solargesetz Berlin findet hier Anwendung, wenn nach dem 31.12.2022 der Baubeginn erfolgt. Dies ist bei der geplanten textl. Festsetzung Nr. 19 bitte zu berücksichtigen.*

Auswertung

Zu 1: Wird berücksichtigt. Die Grundstücksbildung erfolgt parallel zum Planverfahren.

Zu 2: Wird berücksichtigt. Es sind Festsetzungen zur Höhenlage in der Planzeichnung aufgenommen worden. Diese entsprechen im Wesentlichen den derzeitigen Höhenlagen.

Zu 3: Wird berücksichtigt. Die Anforderungen für die Zu- und Auffahrten sowie die Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt und in der Freiflächenplanung berücksichtigt.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Wird berücksichtigt. Die Vorgaben für die Spielplatzflächen werden durch die Errichtung der auch öffentlich nutzbaren Spielplätze in den privaten Grünflächen 1 und 3 der Grünverbindung sowie durch die Schaffung von rd. 1.500 m² weiterer Spielflächen in den Quartiersinnerbereichen zwischen den geplanten Wohngebäuden eingehalten.

Zu 6: Wird berücksichtigt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung des Wohnungsbauvorhabens durch die Festsetzung erweiterter Baukörperausweisungen. Gemäß Vorhabenplanung werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belüftung und Belichtung), des Brandschutzes sowie das Gebot nachbarlicher Rücksichtnahme zwischen den einzelnen Wohngebäuden eingehalten.

Zu 7: Wird berücksichtigt. In der textlichen Festsetzung Nr. 20 wurde bereits die Zulässigkeit der Kombination von begrünten Dachflächen und Photovoltaikanlagen geregelt.

2. BSR Berliner Stadtreinigung vom 3. August 2022

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.

3. *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 Wendepunkt von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

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 wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.

Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu Hindernissen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de

Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.

Auswertung

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Wird berücksichtigt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind der Vorhabenträgerin sowie den Fachplanern zur Kenntnis gegeben worden.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 27. Juli 2022

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.

Auswertung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. BVG Berliner Verkehrsbetriebe Infrastruktur Management Omnibus & Straßenbahn vom 12. August 2022

Die auf Seite 22 die verkehrsplanerische Fachgutachtens dargestellte Verlegung der Haltestelle Ewaldstraße wird von der BVG nicht mitgetragen. Der durch die Verlegung entstehende Haltestellenabstand ist mit dann ca. 800 Metern zu groß und erzeugt Erschließungsdefizite im Bereich des dann aufgegebenen Haltestellenstandortes. Vielmehr empfehlen wir die Neueinrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im direkten Umfeld des Vorhabengebietes.

Auswertung

Wird zur Kenntnis genommen. Die im verkehrsplanerischen Fachbeitrag vorgeschlagene Verlegung der Haltestelle Ewaldstraße ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Hinweis wird dahingehend berücksichtigt, dass betr. Vorschlag zur Neueinrichtung einer zusätzlichen Haltestelle weitere Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Stellen geführt werden.

6. Berliner Wasserbetriebe vom 27. Juli 2022

Zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestandes und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.

1.: *Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.*

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 von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

2.: *Im nördlichen Geltungsbereich liegt eine in Betrieb befindliche Trinkwasserversorgungsleitung (TWL) DN 200, welche dinglich zu sichern ist. In der Anlage senden wir Ihnen den Vorgang 0450/18_3698. Hier ist die TWL mit dem durch Leitungsrecht zu sichernden Geländestreifen (Arbeitsschutzstreifen) ersichtlich. Im Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen.*

3.: *Die TWL sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Das 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.

4.: *Die den Geltungsbereich querende totgelegte TWL DN 200 kann bei Bedarf ausgebaut werden.*

5.: *Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind der bisherigen Nutzung gemäß ausreichend mit Trinkwasserleitungen erschlossen.*

Auf Grund der geplanten Nutzungsverdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z. B. Verstärkungen) erforderlich werden. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträgen) möglich.

6.: *Eine innere Erschließung kann aus hydraulischer Sicht entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.*

Aufgrund der Bebauungshöhe kann vereinzelt das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche daraus entstehenden Folgemaßnahmen (z. Bsp. Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers.

7.: Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

8.: Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

9.: Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser soll 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.

10.: Gemäß im Vorfeld erfolgter Abstimmung zwischen den BWB und dem Investor ist für die Kleeblattstraße eine Straßenregenentwässerung zu erstellen. Hierfür sollen Regenwasserkanäle (RW-Kanäle) DN 250 / DN 300 verlegt werden.

11.: Diese RW-Kanäle queren das Bebauungsplangebiet in der Trasse der Wohnstraße Süd bis zum Anbindepunkt im Bereich Bohnsdorfer Weg. Für die Errichtung der RW-Kanaltrasse sind die Regelblätter der BWB zu beachten.

12.: Die Anlagen der BWB sind im nichtöffentlichen Straßenland dinglich zu sichern. 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 Tiefwurzeln bepflanzt werden. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich sein.

13.: Wir möchten darauf hinweisen, dass der erforderliche und vorabgestimmte Schutzstreifen sich gegebenenfalls im Konflikt mit den geplanten Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 17) befindet.

14.: Gemäß beiliegendem Fachgutachten ist eine Ableitung von auf privatem Land anfallendem Niederschlagswasser nicht vorgesehen.

15.: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.

16.: Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

17.: Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

18.: 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.

19.: Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 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.

20.: 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.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Auswertung

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Wird nicht berücksichtigt. Die dingliche Sicherung bestehender Leitungen ist nicht erforderlich, da der rechtliche Rahmen für in Betrieb befindliche Leitungen gegeben ist.

Zu 3: Wird berücksichtigt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Vorgaben für die Freihaltung des Geländestreifens (Leitungsverlauf zuzüglich des Arbeitsschutzstreifens) angewandt, eine Überbauung oder Überlagerung ist ausgeschlossen, die Freihaltung von tiefwurzelnden Pflanzen geplant und entgegen der aktuellen Geländesituation ist künftig eine Befahrbarkeit in weiten Teilen des Geländestreifens gegeben. Der Hinweis wird in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Freiflächenplanung des Vorhabens umfasst auch Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Dies schließt auch Einrichtungen zur Retention auf allen Hausdächern (überwiegend als sogenanntes „Biodiversitätsdach“ ausgeführt) und im Freiraum, zur Verdunstung (beispielsweise durch die Festsetzung von Fassadenbegrünung an 15 Fassaden) ein.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 12: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Sicherung geplanter Leitungen innerhalb der geplanten Privatstraßen Nord und Süd erfolgt durch und die textliche Festsetzung Nr. 23.

Zu 13: Die geplanten Baumstandorte gemäß der Freiflächenplanung wurden wiederholt dahingehend geprüft, dass eine Freihaltung der Schutzstreifen erfolgt.

Zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 15: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Eine planungsrechtliche Sicherung der geplanten Regenwasserbewirtschaftungsflächen und -einrichtungen ist nicht erforderlich, da eine verbindliche Umsetzung des Entwässerungskonzeptes im Durchführungsvertrag geregelt ist.

Zu 16: Die Dimensionierung der Anlagen ist im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes fachlich überprüft und die Vorschriften werden beachtet.

Zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 18: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 19: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 20: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. IT-Dienstleistungszentrum (ITDZ) Berlin / KD 5 Be vom 19. Juli 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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10. Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) LAF-II E 1.8 vom 8. August 2022

1.: Durch den o.g., im Beteiligungsverfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf werden die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-68 VE ist die modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) Bohnsdorfer Weg 99, 101, 103 mit einer Kapazität von insgesamt 303 Plätzen geplant. Wie im Begründungstext auf Seite 6 richtig dargestellt, entstehen auf einer Teilfläche im Nordwesten des Grundstücks drei Gebäude, die unter Anwendung des § 246 Abs. 9 BauGB als Flüchtlingsunterkünfte unbefristet genehmigt wurden. Diese werden im Zuge des städtebaulichen Gesamtkonzeptes realisiert, welches zwischen der degewo AG und dem Bezirk abgestimmt wurde.

Laut aktuellem Projektstand wird die Modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) voraussichtlich zum 30.04.2023 baulich fertiggestellt.

2.: Ich bitte Sie, folgende Korrekturvorschläge zu den entsprechenden Textpassagen in der Begründung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Begründungstext: Auf einer Teilfläche des ehemaligen Gärtnereigrundstücks wurde 2019 eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete (MUF) in drei Gebäuden erteilt. (Seite 6)

Korrekturvorschlag: Auf einer Teilfläche des ehemaligen Gärtnereigrundstücks wurde 2019 unter Anwendung des § 246 Abs. 9 BauGB eine unbefristete Baugenehmigung für die Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete (MUF) in drei Gebäuden erteilt. (Seite 6)

Begründungstext: Für das Plangebiet liegt bisher kein verbindlicher Bauleitplan vor. Da das Plangebiet als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt wird, ist die Entwicklung eines Wohnquartiers bis zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE nicht möglich. Auf Grundlage von § 246 BauGB, dessen Frist auf Anwendung zum 31. Dezember 2019 ausgelaufen ist, kann lediglich die innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken des Bohnsdorfer Wegs 99, 101 und 103 geplante Modulare Unterkunft für 312 Geflüchtete (MUF) realisiert werden. (Seite 8)

Korrekturvorschlag: Für das Plangebiet liegt bisher kein verbindlicher Bauleitplan vor. Da das Plangebiet als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt wird, ist die Entwicklung eines Wohnquartiers bis zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE nicht möglich. Auf Grundlage von § 246 BauGB, dessen Frist auf Anwendung zum 31. Dezember 2019 zwischenzeitlich ausgelaufen war und in 2021 und 2022 teilweise verlängert wurde, kann lediglich die innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken des Bohnsdorfer Wegs 99, 101 und 103 geplante Modulare Unterkunft für 303 Geflüchtete (MUF) realisiert werden. (Seite 8)

Begründungstext: Der nordwestliche Teil der Fläche wird mit drei modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) bebaut werden, wobei die MUF nach der geplanten Nutzungsdauer in Wohngebäude umgewandelt werden sollen. (Seite 23)

Korrekturvorschlag: Der nordwestliche Teil der Fläche wird mit drei Gebäuden für eine modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) bebaut werden, wobei die MUF nach der geplanten Nutzungsdauer in Wohngebäude umgewandelt werden soll. (Seite 23)

Begründungstext: Drei Gebäude auf dem Grundstück Bohnsdorfer Weg 99-103 im Nordwesten bilden auf 0,68 ha das Projekt MUF mit 58 Gemeinschaftswohnungen für bereits etablierte Geflüchtete. (Seite 27)

Korrekturvorschlag: Drei Gebäude auf dem Grundstück Bohnsdorfer Weg 99-103 im Nordwesten bilden auf 0,68 ha das Projekt MUF mit 58 Gemeinschaftswohnungen für Geflüchtete, die bereits seit längerem in Berlin leben. (Seite 27)

Begründungstext: Auf der Fläche des MUF erfolgt durch Umsetzung der modularen Unterkünfte, für die bereits Baurecht besteht, bereits eine vollständige Entwertung der (...). (jeweils Seite 63 und Seite 64 und Seite 70)

Korrekturvorschlag: Auf der Fläche des MUF erfolgt durch Umsetzung der drei Gebäude für die modulare Unterkunft für Geflüchtete, für die bereits Baurecht besteht, bereits eine vollständige Entwertung der (...). (jeweils Seite 63 und Seite 64 und Seite 70)

Begründungstext: Im Nordwesten des Plangebietes ist auf einer Teilfläche von ca. 0,68 ha (Fläche für Wohnen A) die Bebauung mit einer Modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) gemäß § 246 Baugesetzbuch bereits genehmigt. (Seite 97)

Korrekturvorschlag: Im Nordwesten des Plangebietes ist auf einer Teilfläche von ca. 0,68 ha (Fläche für Wohnen A) die Bebauung mit einer Modularen Unterkunft für Geflüchtete (MUF) gemäß § 246 Baugesetzbuch bereits genehmigt. (Seite 97)

Begründungstext: Auf der Fläche des MUF erfolgt durch Umsetzung der modularen Unterkünfte, für die bereits Baurecht besteht, bereits eine vollständige Entwertung für den Naturhaushalt. (Seite 98)

Korrekturvorschlag: Auf der Fläche des MUF erfolgt durch Umsetzung der modularen Unterkunft für Geflüchtete in drei Gebäuden/Baukörpern, für die bereits Baurecht besteht, bereits eine vollständige Entwertung für den Naturhaushalt. (Seite 98)

3.: Das LAF bittet darum, bei zukünftigen Planungen 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

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11. LAGetSi – Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin vom 16. August 2022

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Auswertung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

12. Landesdenkmalamt Berlin, LDA 2 TÖB 2 vom 9. August 2022

Das o. g. Projekt berührt keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Das hier genannte Projekt berührt auch keine bodendenkmalflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. 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 die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.

Auswertung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

13. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg vom 18. Juli 2022

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen 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.

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.

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.

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 beträgt 6 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.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Auswertung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

14. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, SenBUF/ I D 1.3 vom 30. August 2022

1.: *Gegen die vorgesehenen Planungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftig zulässige Nutzung des ca. 6,15 ha Plangebiets zugunsten Wohnungsbaus bestehen aus schulfachlicher Sicht unserer Senatsverwaltung innerhalb des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwände, solange die bedarfs- und zeitgerechte Schulplatzversorgung gesichert werden kann.*

In Bezug auf die vorwiegend dem Wohnen dienenden Planungen im Geltungsbereich des o.a. B-Plans, belaufen sich die Folgebedarfe aus 462 WE rechnerisch auf bis zu rd. 50 bzw. gem. Berechnungstool des Berliner Modells 51 Grundschulplätze.

2.: *Gem. aktuellem Monitoring 2021/22 besteht bezirkswweit im Primarbereich ein Defizit von 5,5 Zügen. Durch den steigenden Schulplatzbedarf wird im Schuljahr 2024/25 ein maximales Schulplatzdefizit im Umfang von 15,5 Zügen erwartet. Auf Basis der zurzeit erwarteten Entwicklung der Schulplatznachfrage wird das Schulplatzdefizit bei Umsetzung aller bisher geplanten Maßnahmen bis zum Ende des Betrachtungszeitraums (Schuljahr 2030/31) abgebaut sein. Eine Region bezogene, kleinteilige Betrachtung, die ggf. zu differenzierteren Aussagen kommt, obliegt der bezirklichen Schulentwicklungsplanung.*

3.: Die auf S. 9 der Begründung des Bebauungsplanes genannten nächstgelegenen Grundschulen für das Projekt sind die Schule am Altglienicker Wasserturm (09G13) und die Schule am Mohnweg (09G15). Für beide Schulen ist aktuell keine Erweiterung vorgesehen. Inwieweit die Bedarfsdeckung in den bestehenden Schulen erfolgen kann, liegt in Zuständigkeit der Prüfung des bezirklichen Schulträgers, welcher zudem den Deckungsnachweis führt. Bzgl. des auf in der Begründung abgehobenen nächstgelegenen Neubauschulstandorts Peenestraße/Usedomstr. (09Gn07) mit drei Zügen, dessen Kapazität nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich zum Schuljahr 2027/28 zur Verfügung steht, ist bezogen auf den Fertigstellungszeitpunkt des Wohnungsbaus eine bedarfsgerechte Begegnung zu gewährleisten.

Sen4.: Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, welcher die Schulplatzbedarfsdeckung dokumentiert.

Auswertung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen (Siehe auch Auswertung zu 3.).

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Quantifizierung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen) und der Nachweis ihrer Abdeckung sind zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig. Dabei wird nicht die Anzahl der real geplanten Wohneinheiten, sondern die aus der Geschossfläche Wohnen (41.510 m², in Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle ohne das nach § 246 Abs. 9 BauGB bereits genehmigte MUF) für die Bedarfsermittlung entsprechend Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge herangezogen. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der o.g. Geschossfläche Wohnen ein Bedarf an 45 Grundschulplätzen. Der vorhabenbedingte Bedarf einschließlich Bedarfsabdeckung und entsprechende zweckgebundene Folgekosten unter Beachtung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird verbindlich im abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Gemäß Stellungnahme des zuständigen Schulamtes vom 25. Juli 2022 kann der aus dem Vorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen durch die Errichtung einer neuen Grundschule in der Peenestraße/Usedomstraße, in deren Einschulungsbereich das Plangebiet liegt (in ca. 1500 m Entfernung) abgesichert werden.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

15. Senatsverwaltung für Finanzen / I G 16 SenFin vom 3. August 2022

Gegen die Planung bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Auswertung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

17. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen SenSW / Abt. VI -VI MI 14 vom 15. August 2022

1.: *Nach den vorgelegten Unterlagen bestehen aus meiner Sicht grundsätzlich keine Bedenken.*

2.: *Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan wird der südliche Seitenbereich der Rosestraße mit einer Breite von 1,9 m geplant. Das anfallende Oberflächenwasser wird in einer Mulde mit Rohrrigole örtlich versickert. Gemäß AV Geh- und Radwege sollen straßenbegleitende Gehwege eine Breite von 2,5 m, in Ausnahmefällen von 2 m, nicht unterschreiten. Der Verkehrsraum sollte mit einer ausreichenden Breite für den Fußgängerverkehr gewährleistet sein (RASt 06). Weiterhin ist der größere Flächenbedarf bei der geplanten Entwässerung und der Mindestabstand zu Gebäuden (DWA-A 138) zu beachten.*

3.: *Die geplante Breite des Seitenbereiches der Rosestraße ist zu überprüfen.*

Auswertung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die Maße der AV Geh- und Radwege. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden schmale Teilflächen entlang der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs für die Herstellung geeigneter und ausreichend breiten Verkehrsflächen (einschließlich der Gehwege) festgesetzt und im Rahmen der Realisierung der Planung an das Land Berlin übertragen (entlang der Kleeblattstraße i.d.R. 0,7 m, entlang der Rosestraße 2,2 m, entlang des Bohnsdorfer Wegs bis zu 6,1 m).

Zu 3.: Wurde berücksichtigt.

18. Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5, SenSW und Land Brandenburg vom 21. Juli 2022

Dem o.g. BP stehen Belange der Raumordnung nicht entgegen. Aufgrund der angespannten Lage im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Schutz vor dem neuartigen Corona-Virus versenden wir die Stellungnahme ausschließlich per E-Mail.

Auswertung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

19. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenSW, WBL 11 / WBL 14 vom 3. August 2022

1.: *Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf 9-68 VE. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von insgesamt 462 Wohneinheiten (zzgl. 64-66 Wohneinheiten als Nachnutzung der Gebäude der Unterkunft für Geflüchtete, MUF) sowie einer Kindertagesstätte geschaffen werden.*

2.: *Anmerkungen zum Entwurf der Begründung des Bebauungsplans*

In Bezug auf die Formulierungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung auf den Seiten 20 und 113 der Begründung bitte ich, den Bindungszeitraum für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen von 30 Jahren zu ergänzen.

Bei den Ausführungen zu den zentralen Regelungen des Durchführungsvertrags ab S. 92 sind auch die Kernelemente des Berliner Modells aufzunehmen. Diese umfassen insbesondere die Benennung der Geschossfläche Wohnen, die 30 % Quote der Mietpreis- und Belegungsbindung sowie den Bindungszeitraum von 30 Jahren und die Kostenbeteiligung an den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfen der sozialen Infrastruktur.

3.: Anmerkungen zum Entwurf der Planzeichnung

Aus der Begründung geht hervor, dass die Projektplanung Staffelgeschosse vorsieht. Um eine Anrechnung der Geschossfläche Wohnen in Nicht-Vollgeschossen zu gewährleisten, ist eine entsprechende Festsetzung auf Grundlage von § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO vorzunehmen.

4.: Hinweis: Der Abschluss des Durchführungsvertrages ist vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Ich bitte Sie in diesem Zusammenhang um die Übersendung des Vertragsentwurfs, der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung sowie der nachvollziehbaren Flächenaufstellung vor der Vertragsunterzeichnung, um durch eine frühzeitige Abstimmung etwaige Verzögerungen im weiteren Verfahrensverlauf vermeiden zu können. (vgl. AV Unterrichtung Abschnitt II Nr. 5 Spiegelstrich 5)

Auswertung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 3.: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Bezeichnung Staffelgeschoss in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist missverständlich und wird korrigiert. Die Planzeichnung setzt ausschließlich Gebäude mit einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse fest, weitere Geschosse sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 ausgeschlossen.

Zu 4.: Wird zur Kenntnis genommen.

20. Berliner Forsten, Referat B Forstbetrieb BF B 33 vom 15. Juli 2022

Die Berliner Forsten nehmen zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes folgendermaßen Stellung: Am 14. Juli 2020 fand ein gemeinsamer Ortstermin statt. Hierbei wurde die vom Geltungsbereich des B-Plans umfasste Fläche auf das Vorliegen der Waldeigenschaft geprüft. Das Ergebnis wurde bereits vor Ort mündlich mitgeteilt (BF B 3) sowie im Protokoll zum Ortstermin vom 15. Juli 2020 (ergänzt am 24. Juli) schriftlich festgehalten. Es sind keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG betroffen, die Belange der Berliner Forsten sind nicht berührt.

Auswertung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

21. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, SenUMVK I C 3 vom 8. November 2022

Beteiligung der Behörden / Ihre Bitte um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 12.07.2022, eingegangen per E-Mail am 12.07.2022, zwischenzeitlich unterbrochen.

Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff. BImSchG (Luftreinhaltepläne und Lärminderungs- und Aktionsplanung) stützt.

Grundlage dieser Stellungnahme sind

- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-68 VE vom 28.10.2022 / ASB Frank Schulz

- Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9 - 68 VE für das Gelände zwischen den Grundstücken Bohnsdorfer Weg 97, Rosestraße 78 A (teilweise) und 76, südwestlich der Rosestraße, Kleeblattstraße, nördlich des Knospengrunds sowie Bohnsdorfer Weg im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke“ mit Arbeitsstand vom 31.10.2022

- Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9 - 68 VE vom November 2022

Luftreinhaltepläne

Keine Hinweise bezüglich Luftreinhaltepläne.

1.: Lärminderungs- und Aktionsplanung

Es wird sehr begrüßt, dass Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm enthalten sind. Bezüglich der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm (TF 12) sollte geprüft werden, ob

A) In der Passage

„Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang des Bohnsdorfer Wegs und der Rosestraße

*- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.“*

sollte überprüft werden, inwieweit in der Beschreibung „entlang des Bohnsdorfer

Wegs und der Rosestraße“ alle relevanten Fälle enthalten sind. Insbesondere ist zu prüfen, ob insbesondere die nördlichen Gebäude wie beispielsweise die in der Abbildung 3 der schalltechnischen Untersuchung als A2, A3, B1, B6 gekennzeichneten Gebäude, oder auch die als F2 und C7 gekennzeichneten Gebäude in dieser Beschreibung schon enthalten sind oder noch ergänzt werden sollten.

2.: B) In der Passage

„Für Wohnungen, deren Aufenthaltsräume mit den Fenstern nur oder überwiegend zu lärmbelasteten Verkehrswegen ausgerichtet werden können und bei denen keine Grundrissgestaltung möglich ist, gilt Folgendes:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang des Bohnsdorfer Wegs und der Rosestraße

*- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche und technische 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. Keine besonderen Konstruktionen

oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.“

sollte überprüft werden, ob die Beschreibung „nur oder überwiegend zu lärmbelasteten Verkehrswegen ausgerichtet werden können und bei denen keine Grundrissgestaltung möglich ist,“ nicht durch folgendes ersetzt werden sollte: „nur oder überwiegend zu lärmbelasteten Verkehrswegen bzw. dem Verkehrslärm zugewandt ausgerichtet werden können und bei denen keine Grundrissgestaltung möglich ist,“ ersetzt werden sollte, um auch die Gebäude sicher zu erfassen, die keine direkte Zuordnung bezüglich der Ausrichtung zum Verkehrsweg aufweisen (in 2. Reihe oder im Bebauungsplangebiet) aber dennoch hohe Belastungen durch Verkehrslärm aufweisen, wie beispielsweise die in der Abbildung 3 der schalltechnischen Untersuchung als A2, A3, B1, B6, F2, C7 gekennzeichneten Gebäude.

3.: *Neben den in den zur Verfügung gestellten Dokumenten dargestellten Möglichkeiten der Prüfung von Maßnahmen zur Minderung der Belastung der Bestandsbebauung sollten auch folgende Aspekte bei der Abwägung berücksichtigt bzw. bei Bedarf geprüft werden: - planbedingte Pegelverringerungen bzw. Entstehung lärmgeschützter Bereiche an anderer Stelle - Wahrung gesunder Wohnverhältnisse aufgrund der baulichen Gegebenheiten (z. B. verglaste Loggien/Balkone, vorhandene Schallschutzfenster, Grundrissorientierung)*

4.: *An den durch relevante oder gewichtige Pegelzunahmen betroffenen Gebäuden sollte die ggf. erforderliche Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch die Verbesserung der baulichen Gegebenheiten an den Bestandsgebäuden final geprüft werden und bei Bedarf im Durchführungsvertrag gesichert werden.*

5.: *Die folgende Textpassage der schalltechnischen Untersuchung wird nicht als stichhaltig erachtet und sollte entfallen: „Aufschiebende Bedingung für Zulässigkeit: Verkehrswende hin zur Elektromobilität ist bereits im Gang. Davon ausgehend, dass in Zukunft der Anteil von Elektrofahrzeugen stetig zunimmt, ist zu erwarten, dass dieser Anteil an der Lärmbelastung, abnehmen wird, Untersuchungen hierzu stehen noch aus.“ Sollte diese auch in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten sein, so sollte sie auch dort entfallen.*

6.: *Die Begründung zum Bebauungsplan und die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan wurden vorrangig auf deren Zielerreichung im Hinblick auf notwendige Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrslärmbelastungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes überprüft. Eine fundierte Überprüfung aller Aussagen und Begründungszusammenhänge bezüglich des Themas Verkehrslärm wurde nicht vorgenommen. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass in diesen beiden Dokumenten noch Aussagen bezüglich des Themas Verkehrslärm enthalten sind, die aus Sicht des Immissionsschutzes nicht zustimmungsfähig sind.*

Z.: *Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbe- / Sport- / Freizeitlärm von I C 309 zu berücksichtigen:*

Es sollte beachtet werden, dass der Schutz vor dem von der Einrichtung ausgehenden Lärm trotz sozialer Adäquanz angemessen zu berücksichtigen ist. Mögliche und zumutbare Lärmschutzmaßnahmen sollen genutzt werden. Beispielsweise können die Außenflächen in möglichst großem Abstand zu umgebenden Wohnhäusern angeordnet werden. Insbesondere aufgrund der

geringen geplanten Abstände zwischen der Kita und den sie umgebenden Wohnnutzungen erscheinen die genannten Punkte relevant. Vgl. dazu auch die Ausführungen im Abschnitt IV.5 des aktualisierten Berliner Lärmleittfadens 2021.

*Bei Fragen zu Themen des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm wenden Sie sich bitte an ...
8.: Ich bitte Sie zu beachten, dass eine in der Regel trotz fehlender Zuständigkeit erfolgte Betrachtung des anlagenbezogenen Lärmschutzes derzeit aufgrund fehlender personeller Ressourcen über die dargestellten Punkte hinaus nicht möglich gewesen ist. Ich bitte Sie darum, verstärkt ihr Umweltamt einzubeziehen.*

Auswertung

Zu 1. und 2.: Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurden aktualisiert (nunmehr TF Nr. 11). Die betroffenen Fassaden lassen sich durch die TF Nr. 11 in Verbindung mit der Planzeichnung eindeutig identifizieren. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde die Abbildung 5 mit der Kennzeichnung der Fassaden mit Überschreitung der IGW im Nachtzeitraum aus dem Schallgutachten vom 24. Januar 2023 in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Textpassage wurde aus dem Gutachten gestrichen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Neben den prägenden Grünzug, der das Vorhabengebiet vom Norden nach Süden durchzieht und öffentlich zugänglich ist, ist auch die notwendige Freifläche/Außenbereich der KITA zum Grünzug orientiert

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

22. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, SenUMVK IV B 21 vom 11. August 2022

1.: *Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 9-68 VE („Alte Gärtnerei“) bestehen aus Sicht von SenUMVK keine grundsätzlichen Bedenken, aber folgende Hinweise.*

2.: *Bei der Erarbeitung des Verkehrsplanerischen Fachbeitrags (B-Plan 9-68 Bohnsdorfer Weg)“ (IBW Ingenieurdienstleistungen, Stand: 08.12.2020) waren wir einbezogen, die Grundlagen wurden abgestimmt. Mit Schreiben vom 23.02.2021 übergaben wir unsere diesbezüglichen Hinweise zur Verkehrsuntersuchung. Diese sind im Verkehrsplanerischen Fachbeitrag, Stand 10.03.2021 eingeflossen und fanden bis auf einen Punkt (s. unten zu S. 54 der VU) die entsprechende Berücksichtigung. Zudem ergaben sich seit der Finalisierung des Verkehrsplanerischen Fachbeitrags verschiedene Fortschreibungen und Aktualisierungen der damaligen Datengrundlagen, auf die wir nachfolgend hinweisen. Wahrscheinlich ist eine Aktualisierung des Verkehrsplanerischen Fachbeitrags nicht erforderlich, unsere Hinweise sollten aber trotzdem beachtet,*

auf eventuelle Auswirkungen überprüft und im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme abgewogen werden.

3.: Die Karten zum übergeordneten Straßennetz werden in regelmäßigen Abständen fortlaufend aktualisiert und sind vom StEP MoVe komplett losgelöst zu betrachten. Die Aussage auf S. 18 der Begründung, wonach die „Aktualisierung des Kartenwerks des StEP MoVe noch nicht abgeschlossen ist“, ist daher nicht richtig. Die Karten zum übergeordneten Straßennetz können unter dem nachfolgenden Link abgerufen werden:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/>

4.: Der derzeit aktuelle Stand (Dezember 2021) stellt die Karten für den Bestand 2021 und die Planung 2030 dar. Die in der Begründung und Verkehrsuntersuchung dargestellten Karten bzw. zitierten Entwurfsstände sind demnach veraltet.

5.: Auf S. 119 der Begründung heißt es, dass in der Verkehrsuntersuchung angesichts der Stadtrandlage ein etwas über dem bezirklichen Durchschnitt liegenden MIV-Anteil von 35% gewählt wurde. Richtigerweise wurden je nach Personengruppe (Besucher, Kunden, Beschäftigten, Einwohner und Begleitpersonen (Kita) z.T. unterschiedliche MIV-Anteile zwischen 40 und 50% angesetzt (siehe Tabelle 12 bis 17). Hier ist die Kompatibilität der Aussagen zu prüfen.

6.: Die Verkehrsmengenkarte 2019 liegt seit April 2021 vor. Diese wurde zuletzt im Februar 2022 aktualisiert, um hauptsächlich fehlerhafte Angaben zu korrigieren und stellt derzeit den aktuellen Stand dar. Anders als bisher ist dieser jedoch ausschließlich im FIS-Broker (<https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>) zu finden (über die Schlagwortsuche: „Verkehrsmengen DTVw 2019“), kann jedoch auch indirekt über die nachfolgende Internetadresse erreicht werden: <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsmanagement/verkehrserhebungen/>

7.: Im Rahmen der Bestandsanalyse (Kapitel 2.4 der Verkehrsuntersuchung) ist sie als weitere Datengrundlage heranzuziehen, um alle verfügbaren Daten miteinander abzugleichen und auf Plausibilität und Repräsentativität zu überprüfen.

8.: Auf S. 54 der Verkehrsuntersuchung heißt es, dass das Szenario 1 (Bestand, zzgl. B-Plan-Vorhaben) als maßgebender Belastungsfall für die Knotenpunktberechnungen nach HBS 2015 festgelegt wurde, mit der Begründung, dass keine knotenstromfeinen Angaben für das Szenario 2 (Prognose, zzgl. B-Plan-Vorhaben) vorliegen. In einem Absatz auf der vorigen Seite wird jedoch gesagt, dass das Szenario 2 als Bemessungsverkehrsstärke für die Berechnungen zu Grunde gelegt wird. Auf diesen Widerspruch hatten wir bereits im Vorfeld der TöB das Büro hingewiesen. Ferner reicht auch die Begründung nicht aus. Prognosedaten aus dem gesamtstädtischen Modell werden systembedingt stets für den Querschnitt und für den durchschnittlichen Verkehr an Werktagen (DTVw) herausgegeben. Die daraus abgeleiteten knotenstromfeinen Werte für den Spitzenstundenverkehr stellen ein häufiges Prozedere verkehrlicher Untersuchungen dar. Dies kann z.B. unter Zuhilfenahme vorhandener Knotenpunktzählungen und selbst getroffener Annahmen, wobei v.a. die gewählte Herangehensweise plausibel beschrieben werden muss, erfolgen. Wir weisen der Vollständigkeit halber auf diesen Widerspruch hin, obwohl wir

bereits während der Erarbeitung der Unterlagen gemeinsam festgestellt hatten, dass des Bebauungsplangebiet keine relevanten Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der weit entfernt liegenden sehr leistungsfähigen Knotenpunkte haben wird.

9.: *Der aktualisierte Leitfaden „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (Stand: April 2022) liegt vor und ersetzt vollständig die Vorgängerversion vom März 2017. Dieser kann unter folgendem Link abgerufen werden:*

<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/umrechnungsfaktoren-von-verkehrsmengen/>

Die bisher dort enthaltenen Hochrechnungsfaktoren für Kfz- und Lkw-Verkehr (von 12h-Zählungen auf Tagesverkehr) sind zwar entfallen, gleichzeitig werden im Dokument aber auf die bereits im Ergebnisbericht Teil A der Verkehrsmengenkarte 2019 neueren Hochrechnungsfaktoren hingewiesen und sind entsprechend auch anzuwenden.

10.: *Hinsichtlich der Anwendung von RLS-19 wird auf das für Vorhaben der verbindlichen Bauleitplanung derzeit gültige Rundschreiben Nr. 3 / 2022 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 07.07.2022 verwiesen:*

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/rundschreiben/de/download/rs/2022/rsic_2022_03.pdf

Demnach gilt aktuell die Vorgehensweise nach Absatz III. 2. b) vom Rundschreiben Nr.5/2020. Dieser besagt, dass die Anwendung der RLS-19 dann angezeigt wird, sobald eine ausreichende Datengrundlage vorliegt. Mit der Einführung des aktualisierten Leitfadens „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (SenUMVK, April 2022) ist diese Voraussetzung grundsätzlich gegeben. Eine Ausnahme gilt bei B-Planverfahren, wenn eine ausreichende Datengrundlage erst nach Einleitung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegt und eine Festsetzung des B-Plans spätestens zwei Jahre nach der Einleitung zu erwarten ist. Die Ausnahmeregelung gilt allerdings nicht uneingeschränkt. Die Entscheidung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads für die Ermittlung und Abwägung der betroffenen Belange – hierzu zählt auch die Umstellung auf RLS-19 – ist zunächst grundsätzlich Aufgabe des Vorhabenträgers. Dabei kommt es auch darauf an, was nach gegenwärtigem Wissensstand und anerkannten Prüfmethode in angemessener Weise verlangt werden kann, sodass ein stets ein gewisser Ermessungsspielraum vorliegt. Die Übergangsregelung soll verhindern, dass bei weit fortgeschrittenen und komplexen Bebauungsplanverfahren eine nachträgliche Umstellung auf die neuen RLS zu unangemessenem Aufwand führt.

11.: *Redaktionell wird noch der Hinweis gegeben, dass die S-Bahnlinien S9 und S45 mittlerweile bis zum Flughafen BER fahren (siehe S. 18 der Verkehrsuntersuchung).*

12.: *Gleichzeitig verweisen wir auf die Aussagen bezüglich einer zukünftigen Buserschließung (Taktverdichtung) bezüglich der Erschließung durch den ÖPNV und die in diesem Zusammenhang in der Begründung sehr allgemeinen Aussagen zur Erschließung durch den ÖPNV.*

Alle an der Gesamtstellungnahme der SenUMVK IV mitarbeitenden Referate werden in CC gesetzt, im Verteiler ist informativ auch SenUMVK VI B aufgenommen.

Auswertung

Zu 1.: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Aktualisierung des StEP MoVe wird berücksichtigt, der Hinweis in der Begründung korrigiert.

Zu 4.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der verkehrsplanerische Fachbeitrag und die Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan werden aktualisiert.

Zu 5.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Unterlagen werden aufeinander abgestimmt.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Widersprüche innerhalb des verkehrsplanerischen Fachbeitrages werden behoben, entsprechende Passagen in der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan ggf. angepasst.

Zu 9.: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Zu 10.: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Zu 11.: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

23. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, SenUMVK / Abt. Tiefbau, VD 22 und VAE 22 vom 9. und 11. August 2022

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

VAE	VCA	VD
VBA	VCB	VE
VBB	VCC	
VBC	VCD	
VBD	VCE	
VBF		

Von dem Fachbereich VD gab es Hinweise bzw. Einwendungen.

Dieser ist im Anhang beigelegt.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau Erhaltung/ Betrieb (SenUMVK, V D) ist für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig.

Die SenUMVK, V D war bereits im Mai 2020 zum o.g. Bebauungsplanverfahren beteiligt. Ergänzend zur Stellungnahme (2020/36) ergeben sich folgende Forderungen und Hinweise:

Allgemeiner Hinweis: Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk im öffentlichen Straßenland und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Straßen fallen, wird dieser Bedarf an SenUMVK, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, bauaufsichtlich genehmigt und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden.

Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

Auswertung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt handelt es sich bei allen geplanten Maßnahmen im öffentlichen Straßenland nicht um neue Ingenieurbauwerke im Sinne dieses allgemeinen Hinweises.

24. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB IV A) vom 14. Juli 2022
(...) hinsichtlich des Bebauungsplans 9-68 VE bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe weiterhin keine Bedenken.

Auswertung

Wird zur Kenntnis genommen.

26. Vattenfall Wärme Berlin AG vom 15. Juli 2022

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.

Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat großes Interesse die geplanten Gebäude im Bebauungsgebiet mit umweltfreundlicher Wärme zu versorgen.

Auswertung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

27. BA Treptow-Köpenick, Abt. Jugend, und Gesundheit Jugendamt, Jug Plan von 08/2022

Das Jugendamt bestätigt die Berechnung von 46 Plätzen, die durch die neuen Wohneinheiten entstehen und begrüßt, dass darüber hinaus weitere Plätze geschaffen werden sollen, um das Defizit in der Bezirksregion abzubauen.

Die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 100 Plätzen und die zentrale Ansiedlung im Wohngebiet wird ausdrücklich befürwortet. Aus den vorliegenden Unterlagen war nicht ersichtlich, wie groß die zugehörige Außenfläche geplant ist. Für eine Kita mit 100 Plätzen sollten mindestens 1000 m² vorgesehen werden (10 m² pro Platz).

Auswertung

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Quantifizierung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen) und der Nachweis

ihrer Abdeckung sind zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig. Dabei wird nicht die Anzahl der real geplanten Wohneinheiten, sondern die aus der Geschossfläche Wohnen (41.510 m², in Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle ohne das nach § 246 Abs. 9 BauGB bereits genehmigte MUF) für die Bedarfsermittlung entsprechend Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge herangezogen. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der o.g. Geschossfläche Wohnen ein Bedarf an 41 Kita-Plätzen. Zur Deckung des Bedarfs an Kita-Plätzen wird sich die Vorhabenträgerin im abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten, eine Kindertagesstätte nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

28. BA Treptow-Köpenick, FB Umweltschutz, Um Nat I 3 vom 11. August 2022

Immissionsschutz

Der B-Plan 9-68 VE befasst sich mit der Realisierung eines Wohnbauprojektes. In einem untergeordneten Maße sollen Gemeinschaftsräume und gewerblich bzw. medizinisch dienende Flächen realisiert werden. Weiterhin soll eine Kindertagesstätte errichtet werden.

1.: *Aus Lärmschutzgründen sollten die im Gutachten G-1664.7-2021 der Akustik und Schallschutzberatung Frank Schultz vom 12.08.2021 die unter Punkt 7 vorgeschlagenen Maßnahmen beachtet werden:*

- *kein Anlieferverkehr zur Versorgung gewerblicher Anlagen vor 07.00 Uhr morgens oder nach 20 Uhr am Abend,*
- *Anlieferung möglichst nur durch Transporter, keine LKW über 3.5 t,*
- *technische Anlagen wie Klimageräte, Ventilatoren und Wärmepumpen sind vor allem nachts nur bei Bedarf zu betreiben. Entsprechende Steuerungen und Regelungen sind entsprechend zu optimieren.*
- *durch Immissionsprognosen ist im Voraus sicherzustellen, dass keine Störwirkungen durch Geräusche mit Rücksicht auf die geltenden IRW, und die vor Ort vorherrschenden Grundgeräuschpegel verursacht werden.*

2.: *Bodenschutz/Altlasten*

Unsere letzte Stellungnahme vom 30.06.2020 hat weiterhin Bestand. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Flurstück 44/18 mittlerweile in 3945 umbenannt wurde.

3.: *In den Texten der Begründung zum Bebauungsplanentwurf und zur Umweltprüfung gibt es einige Ungenauigkeiten, die wir an dieser Stelle gerne aufklären wollen.*

1. *Unter dem Punkt Altlasten auf Seite 10 der Begründung wird ausgeführt, dass das Flurstück 3945 Teil der Altlastenverdachtsfläche (ALVF) 7677 ist. Zu dieser ALVF gehört jedoch auch das Flurstück 44/12.*
2. *Auf Seite 33 der Begründung wird aufgeführt, dass das Flurstück 44/12 Teil der ALVF 7677 ist. Zu dieser ALVF gehört jedoch auch das wesentlich größere Flurstück 3945. Gegebenenfalls ist in der Umweltprüfung mit dem dort aufgeführten ehemaligen Flurstück 44/18 das Flurstück 3945 gemeint und sollte dann entsprechend angepasst werden.*

3. *Ob wie auf Seite 10 der Begründung ausgeführt, der Bodenaushub größtenteils wiederverwendet werden kann, wird sich erst im Laufe der Untersuchungen des Aushubs zeigen. Boden, der die Zuordnungswerte Z 0 nach LAGA hat, kann demnach tatsächlich uneingeschränkt vor Ort wiederverwendet werden. Böden mit einer Einstufung > Z 0 nach LAGA darf vor Ort nur nach Rücksprache mit unserem Fachbereich Umweltschutz wiederverwendet werden und bedarf einer Einzelfallprüfung.*

Auswertung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird berücksichtigt.

31. BA Treptow-Köpenick Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Straßen-Grünflächenamt, FB TiefGrün vom 16. August 2022

Im Fachbereich Tiefbau ist gegenwärtig die Aufgabenerfüllung im Zusammenhang mit B-Plänen personell nicht sichergestellt.

1.: *Die Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet sind im Durchführungsvertrag hinreichend zu regeln.*

Betroffen ist der Fachbereich Grün hinsichtlich der öffentlichen Durchwegung zwischen Bohnsdorfer Weg und Rosestraße:

2.: *Das Flurstück 153/44 (Gemarkung Glienicke, Flur 4) befindet sich im Fachvermögen des SGA, ist als öffentlicher Kinderspielplatz gewidmet und liegt außerhalb des B-Plan Plangebiets. Über das private Flurstück 3940 (Gemarkung Glienicke, Flur 4) soll die auf Spielplatz bestehende Wegeverbindung bis zur Rosestraße für die Öffentlichkeit als fußläufige Durchwegung verlängert und dauerhaft gesichert werden.*

3.: *1. Es gibt bereits einen Weg / baulichen Anschluss des Weges des öffentlichen Spielplatzes (Flst. 153/44) an die zukünftig private Grünanlage im B-Plan Geltungsbereich (Flst. 3940). Er kann aus hiesiger Sicht beibehalten werden, wenn mindestens eine Breite von 1,50 m aufweist. Wenn er im Bestand schmaler ist, muss er auf 1,50 m verbreitert werden, damit er überhaupt barrierefrei ist.*

Bei prognostizierter stärkerer Frequentierung der Durchwegung sollte dem Investor auferlegt werden, den vom Spielplatz auf privater Fläche weiterführenden Weg auf 2,00 m zu verbreitern. Bei einer Neuanlage oder Verbreiterung muss der Belag für Rollstühle und Rollatoren gut befahrbar sein (siehe Tabelle 1 „Oberflächen und ihre Bewertung nach Barrierefreiheit“ der Broschüre „Berlin – Design for all“).

4.: *An der Anbindung an die Rosestraße müssen die Kinder z.B. durch 2 versetzte Barrieren davor geschützt werden, ungehindert auf die Fahrbahn der Rosestraße zu gelangen.*

5.: 2. Die Sicherung der nördlichen Wegeverbindung durch Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts für die Allgemeinheit wurde nicht durchgängig an der nördlichen Grenze des B-Plans platziert, sondern mit Versatz durch das Wohngebiet bis zur Rosestraße umgeleitet.

Dieser Umleitung des Geh- und Radfahrrechts kann nicht gefolgt werden. Die Sicherung der Durchwegung sollte in gerader Linie durchgängig vom Bohnsdorfer Weg (öffentlicher Kinderspielplatz) über die grüne Festsetzung (private Grünanlage auf dem Flurstück 3940) bis zur Rosestraße erfolgen. Davon hängt maßgeblich die Attraktivität und Benutzbarkeit der Durchwegung für die Bevölkerung ab. Wenn die gesicherte Durchwegung um 2 Ecken durch die Straßen eines Wohngebiets führt, reduziert das erheblich den Wert der Durchwegung und mindert den positiven Eindruck einer durchgängigen geraden Durchwegung erheblich. Daher wird um gerade Sicherung des Geh- und Radfahrrechts gebeten.

6.: Bei einer Bebauung mit 535 Wohneinheiten sind die 775 m² Kinderspielfläche nicht ausreichend. Bereits in der Stellungnahme vom 24.06.2020 und zum Abstimmungstermin vom 25.03.2022 (siehe Anhang, Punkt 2) wurde darauf hingewiesen.

Z.: Bei der Baumartenzahl im privaten Grünzug sollte auf klimatolerante Baumarten gesetzt werden. Die Straßenbäume im Bebauungsbereich sind durch entsprechende Stammschutzkästen zu sichern. Die Belange des Baumschutzes sind einzuhalten.

Auswertung

Zu 1.: Wird berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung zur Herstellung und kostenfreie Übergabe der Erschließungsanlagen, die für die Erneuerung, Verbesserung und Ausbau der vorhandenen öffentlichen Straßen Rosestraße, Bohnsdorfer Weg und Kleeblattstraße erforderlich sind, verbindlich geregelt.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anstelle des bestehenden Weges wird eine neue, in das Erschließungskonzept und die Freiraumgestaltung des geplanten Quartiers eingepasste Wegeführung erstellt, die von dem bestehenden Verlauf nur geringfügig abweicht. Die auf privatem Grund errichteten Wege, die für die öffentliche Durchwegung vorgesehen sind, insbesondere auch die östliche Erschließung für den bestehenden öffentlichen Spielplatz, sind in einer Breite von mindestens 1,5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Hinweise zur Oberflächengestaltung werden berücksichtigt.

Zu 4.: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Durch die Wegeführung in der privaten Grünfläche, durch den räumlichen Abstand der angeordneten Stellplätze, der unterschiedlichen Charakteristik der dazwischenliegenden Flächen sowie der Tatsache, dass die Rosestraße im nördlichen Abschnitt eine nur in Teilen befestigte Verkehrsfläche, de facto als Sackgasse und in einem untergeordneten Maß genutzte Straße handelt, ist weder der vorgeschlagene Standort noch die Forderung nach einer Barriere auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin nachvollziehbar. Sollte diese Barriere zur Vermeidung von Fahrradverkehr auf dem Spielplatz geboten sein, empfiehlt sich hingegen, eine solche auf dem Grundstück des Spielplatzes zu realisieren.

Zu 5.: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Wegeverbindung im nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks wird durch das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der privaten Grünfläche sowie auf der Stellplatzfläche an der Rosestraße gesichert. Die Nutzung als Radfahweg ist angesichts der Wegführung über den bestehenden öffentlichen Spielplatz einerseits kritisch zu sehen und ist angesichts der parallel geführten privaten Straßen zur Erschließung des Plangebiets ohnehin obsolet. Durch die Durchwegung des Quartiers sowohl durch die Privatstraßen Nord und Süd (Rad- und Fußwegeerschließung) sowie die Verknüpfung der nunmehr modifizierten Verbindung zwischen Rosestraße und öffentlichem Spielplatz am Bohnsdorfer Weg mit der Nord-Süd-Querungsmöglichkeit bis zum Knospengrund ergibt sich eine wesentliche Verbesserung der gegenwärtigen Situation.

Zu 6.: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Stellungnahme liegt die Fehlannahme zugrunde, dass lediglich die bezeichneten Flächen innerhalb der Grünflächen 1 und 3 als Spielplätze genutzt werden sollen. Hinzu kommen weitere rd. 1500 m² private Spielplatzflächen gemäß Bauordnung Berlin in den Innenhofbereichen der Quartiere Wohnen A bis F. In der Begründung erfolgt diesbezüglich eine Klarstellung.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine empfohlene Pflanzliste. Dem Vorhabenplan liegt ein Freiflächenplan zu Grunde. In dem Freiflächenplan und der dazugehörigen Pflanzliste sind je nach der geplanten Nutzungseinheit auch unterschiedliche Gehölze benannt, die auf die zukünftigen Standortfaktoren Rücksicht nehmen. Für die Straßenbäume sind bereits sog. Klimabaumarten in der Pflanzliste aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine Auswahl geeigneter Gehölze, die gegenüber den klimatischen Veränderungen und Herausforderungen im Zuge des Klimawandels eine möglichst hohe Toleranz aufweisen. Die empfohlene Pflanzliste ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

32. BA Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt / FB Naturschutz, UmNat II 33 vom 16. August 2022

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehmen wir bezüglich des Vorhabens B-Plan 9-68 „Alte Gärtnerei“ im Ortsteil Altglienicke wie folgt Stellung:

Sachverhalt

Das Plangebiet des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rund 6,15 ha. Die Flächenabgrenzung der Modularen Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) weist eine Größe von 0,68 ha auf. Das Eingriffsgebiet dieser Eingriffsbilanzierung (ohne Flächenabgrenzung MUF) umfasst insgesamt 5,47 ha.

Das Plangebiet wird im Westen vom Bohnsdorfer Weg, im Süden von der Straße Knospengrund und im Osten von der Kleeblattstraße begrenzt. Im Norden schließt sich an das Plangebiet eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatzfläche und die Rosestraße an.

Das B-Plangebiet befindet sich derzeit, mit Ausnahme des bereits im Bau befindlichen MUF, im planungsrechtlichen Außenbereich.

1.: Eingriffsgutachten

Biotische und abiotische Faktoren sind bei der Bilanzierung getrennt darzustellen und nicht direkt miteinander zu verrechnen (s. Grünordnerisches Fachgutachten und Eingriffsbewertung und -bilanzierung, S. 33f), da dies eine Vorwegnahme für eine funktionsübergreifende Bilanzierung

darstellt, welche erst im Rahmen der Abwägung erfolgt. Hier muss nachgewiesen werden, dass der Ausgleich bzw. Ersatz die beeinträchtigten Funktionen in gleichartiger bzw. gleichwertiger Weise ersetzen (S. 15, 17 rechtlich Stellungnahme Prof. Dolde vom 24.10.2016).

Naturhaushalt B-Plan	<i>Ist-Zustand Wertpunkte</i>	<i>Planung Wertpunkte</i>	<i>Eingriffsbilanz</i>
<i>Abiotische Komponenten des Naturhaushalts</i>	1392,5	1345,2	-47,3
<i>Biotische Komponenten des Naturhaushalts</i>	725,5	548,9	-176,6
<i>Landschafts-/Stadt- bild</i>	347,5	514,7	+167,2
Naturhaushalt MUF			
<i>Abiotische Komponenten des Naturhaushalts</i>	14,4	4,8	-9,6
<i>Biotische Komponenten des Naturhaushalts</i>	2,2	0	-2,2

Ausgleichsmaßnahme in Kablow

Naturhaushalt Kablow	<i>Ist-Zustand Wertpunkte</i>	<i>Planung Wert- punkte</i>	<i>Eingriffsbilanz</i>
<i>Abiotische Komponenten des Naturhaushalts</i>	?	?	+335,8
<i>Biotische Komponenten des Naturhaushalts</i>	?	?	+7,1
<i>Landschaftsbild</i>	?	?	+ 18

2.: Die extern geplanten Ausgleichsmaßnahmen befinden sich außerhalb von Berlin in Bundesland Brandenburg. Liegt hier eine Genehmigung der zuständigen Behörden vor, diese dort durchzuführen z.B. auch hinsichtlich der Änderung der Nutzungsart von Acker zu Grünlandbrache? Und wie wird der Ausgleich rechtlich dauerhaft gesichert (z.B. Eintrag im Grundbuch, dingliche Sicherung etc.)? Ohne einer nachweislich rechtlichen Sicherung der Ausgleichsflächen in Brandenburg, kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

3.: MUF

Die modularen Unterkünfte für Geflüchtete sollen nach ihrer Nutzung in Wohngebäude umgewidmet werden. In diesem Rahmen ist auch die Anlage von weiteren Stellplätzen mit dazu notwendigen Fahrbahnerweiterungen geplant. Im Zuge dessen würde eine Umwandlung von Vegetationsflächen und Schotterrasen in Pflasterflächen auf einer Größe von ca. 0,08 ha erforderlich.

Die Umwandlung von Vegetationsfläche und schotterrasen in Pflasterflächen für zusätzliche PKW-Stellflächen verursacht einen zusätzlichen Eingriff von insgesamt 11,8 Wertpunkten und wird daher von der uNB abgelehnt. Es gibt keinen gesetzlichen Anspruch auf private PKW-Stellflächen und daher auch keine Mindestanforderungen an Stellplatzflächen. Durch die Errichtung des MUF ist bereits ein hoher Ausgleichsbedarf entstanden, welcher auf dem Grundstück nicht kompensiert werden konnte, ein weiterer Eingriff ist daher abzulehnen. Vor allem vor dem Hintergrund, dass der bereits erfolgte Eingriff für die Herstellung der MUF bisher nicht vollständig kompensiert wurden und auch durch den noch geplanten Ausgleich nicht gänzlich ausgleichbar ist.

Bezüglich des Eingriffs der auf der Fläche des zum B-Plan gehörenden MUF, sind noch 146 WP (Abiotik -51 WP, Biotik -75 WP Landschaftsbild -20 WP) an Ausgleichserfordernissen offen, welche innerhalb des B-Plan abzuhandeln sind (s. Eingriffsgutachten von Schirmer und Partner vom 29.11.2019, Seite 21 und Baugenehmigung Nr. 2019/471 gemäß § 64 BauO Bln für das Grundstück Berlin-Altglienicke, Bohnsdorfer Weg 99, 101, 103 vom 17.12.2019, Anlage 1 Stellungnahme uNB).

Die noch offenen Wertpunkte wurden bei der Bilanzierung des Eingriffs im B-Planverfahren nicht berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass hier noch eine Bürgschaft in Höhe von 186.004,- € hinterlegt wurde, welche im Falle des Nichtausgleiches nicht ausgelöst werden kann.

Die überbleibenden WP für den Naturhaushalt von +104,2 WP und die des Landschaftsbildes von +185,6 WP könnten für die Kompensation herangezogen werden, sind für einen wertgleichen Ausgleich jedoch im Bereich des Naturhaushalts nicht ausreichend.

Die 146 WP sind getrennt nach den Funktionen in gleichartiger bzw. gleichwertiger Weise zu ersetzen, ansonsten kann seitens der uNB dem Vorhaben nicht zugestimmt werden. Der Ausgleich der MUF-Fläche unterliegt nicht der planungsrechtlichen Abwägung des B-Plan.

4.: Baum- und Biotopschutz

Pflanzliste

Die Pflanzliste im Anhang der Begründung zum B-Plan wird als kritisch angesehen, da hier überwiegend nichtheimische Arten besonders hinsichtlich Baumarten, Fassadenbegrünung und Dachbegrünung aufgelistet sind. Die Art Juniperus Juniperus horizontalis 'Wiltonii' (Kriech- Wacholder, Sorte) sollte unbedingt von der Pflanzliste gestrichen werden, da kriechende Wacholderarten (nicht heimisch) als Zwischenwirt für den Birnengitterrost dienen und der Pflanzung von Birnenbäumen abträglich wären, welche in diesem Fall zu bevorzugen sind. Des Weiteren sind vor allem alte Obstsorten in die Liste aufzunehmen, da diese robuster und naturschutzfachlich wertvoller sind (Beispiele siehe Anlage 1).

5.: Artenschutz

Beleuchtung

Licht wirkt sich nicht nur auf Insekten, sondern auch auf andere Wildtiere wie z.B. Fledermäuse aus, die in Ihrem Flug- und Jagdverhalten stark beeinflusst werden. Für die Erstellung des Beleuchtungskonzeptes der Außenanlagen zur Verminderung von Lichtverschmutzung insbesondere in bisher unbeleuchteten Bereichen sind daher folgende Vorgaben und Hinweise zu beachten um den neuen Anforderungen des § 41a BNatSchG Rechnung zu tragen:

- *Die Beleuchtung ist auf das notwendigste Mindestmaß zu beschränken*

- *Durch Abblendvorrichtungen ist die Beleuchtung auf den zu beleuchtenden Bereich einzugrenzen*
- *Nutzung warmweißer LED mit Lichtfarbe zwischen 1700 K und 2700 K*
- *Einsatz von Bewegungsmeldern in weniger frequentierten Bereichen*
- *Ggf. Beschränkungen der Beleuchtungszeiten sinnvoll*
- *Verwendung geschlossener insektenfreundlicher Gehäuse*

6.: Weitere Hinweise

Gebäudebrüter

Bestandgebäude sind vor dem Abriss auf nutzbare Niststätten für Vögel und Fledermäuse durch einen Fachgutachter zu untersuchen, da diese nach § 44 BNatSchG geschützt sind. Ggf. sind die Abrissarbeiten ornithologisch zu begleiten.

Maßnahmen zum Naturschutz können aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bereits auf B-Planebene behandelt und auch festgelegt werden. Da eine Beteiligung der Naturschutzämter bei den anschließenden einzelnen Baugenehmigungsverfahren häufig nicht gegeben ist, ist dies dringend zu empfehlen.

Auswertung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wurde gemäß Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.) (2020): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen - Februar 2020, Berlin durchgeführt. Grundlage der Bewertung bilden die sog. Wertträger, die die verschiedenen Schutzgüter des Naturhaushalts anhand von Kriterien untersetzen. Zunächst wurden für jeden Wertträger ein Vor- und ein Nach-Eingriffszustand ermittelt und bewertet. Während eine Wertzunahme eine Aufwertung zeigt, zeigte eine Wertabnahme einen Eingriff. Im nächsten Schritt erfolgte die Zusammenfassung der biotischen und abiotischen Wertträger sowie der Wertträger des Landschaftsbildes zu je einem Wert für den Vor- und Nach-Eingriffszustand. Der Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin sieht sogar nur eine Zweiteilung in den Naturhaushalt, der Abiotik und Biotik umfasst, und das Landschaftsbild vor. Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist nur durch Aufwertungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes zulässig. Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist nur durch Aufwertungen des Landschaftsbildes zulässig. Die Wertpunkte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes können nicht miteinander verrechnet werden. Es erfolgte daher im Rahmen des Eingriffsgutachtens der Nachweis, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes in Höhe von 238,7 WP durch Aufwertungen in Höhe von 342,9 WP in Kablow vollständig kompensiert werden können. Daneben wird das Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben durch die Ausgleichsfläche um 18,4 Wertpunkte verbessert. Diese Aufwertung spielt für die Gesamtbilanz keine Rolle, da die Bilanz für das Schutzgut durch die landschaftsgestalterischen Maßnahmen im Plangebiet bereits vollständig ausgeglichen werden konnte. Diese Darstellung findet sich sowohl im Eingriffsgutachten als auch im Fachgutachten Umweltprüfung. Es wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen in Brandenburg sind sowohl durch die ONB Berlin, ONB Brandenburg und Landkreis Dahme-Spreewald genehmigt. Eine dingliche Sicherung erfolgt durch einen entsprechenden Vertrag.

Zu 3.: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt. Die modularen Unterkünfte für Geflüchtete sollen nach ihrer Nutzung in Wohngebäude umgewidmet werden. Die erforderlichen Umgestaltungen des Außenbereichs bereiten einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Dieser Eingriff wurde im Rahmen des Gutachtens zur Eingriffsbilanzierung und -bewertung ermittelt und beläuft sich auf 11,8 Wertpunkte. Zusammen mit den Eingriffen, die im Plangebiet außerhalb der MUF-Fläche bilanziert wurde von 226,9 Wertpunkten ergibt dies ein ausgleichspflichtiges Defizit von 238,7 WP. Dieser Ausgleich wird vollständig erbracht. Die Eingriffsschwere ist im Bereich des MUF sehr gering. Es sind keine geschützten Biotope oder andere wertvolle Biotope betroffen. Ein Entsagungsgrund besteht daher nicht.

Der Ausgleich für die Errichtung der Unterbringung von Geflüchteten (MUF) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern ist bereits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß § 246 Abs. 9 BauGB geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigung für die geplanten modularen Unterkünfte unabhängig vom Bebauungsplan beschleunigt gemäß § 246 Abs. 9 BauGB erteilt wurde.

Zu 4.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die empfohlene Pflanzliste wurde ergänzt und mit der UNB abgestimmt.

Zu 5.: Wird berücksichtigt. Im § 18 des Durchführungsvertrages wird verbindlich geregelt, dass die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten sind.

Zu 6.: Die Hinweise sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung (Kapitel 2.5.2) benannt. Die ornithologische Begleitung ist ebenfalls im Umweltbericht (Kapitel 3.3) benannt und im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert. Wird zur Kenntnis genommen und in den Durchführungsvertrag übernommen.

33. Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D 44), SenUMVK vom 15. August 2022

Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (FB Wasserwirtschaft), das Referat II C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D – Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Einwände gegen das vorliegende Regenwasserkonzept bestehen nicht, sofern dieses und die vorgesehenen Maßnahmen über textliche Festsetzungen oder über den Durchführungsvertrag (s. S. 110 ff der Begründung) planungsrechtlich abgesichert werden und somit für den Vorhabenträger/Bauherrn Verbindlichkeit erlangen.

Trotz der zum Teil noch unklaren baulichen Ausführung der Versickerungsanlagen sowie der fehlenden Auslegung einer Vorreinigungsanlage zeigt das Entwässerungskonzept auf, dass eine Versickerung, in Verbindung mit einer mittelbaren Einleitung, im B-Plangebiet möglich ist.

Im Rahmen des B-Planverfahrens kann die Entwässerung als sichergestellt angesehen werden. Die noch offenen Punkte müssen abschließend im nachgeordneten wasserbehördlichen Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren geklärt werden (s.u.).

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trennkanalisation. Erstaufnehmendes Gewässer ist die Dahme (Gewässer 1. Ordnung).

Das Plangebiet liegt auf der Teltow-Hochfläche, daher liegt kein zeMHGW vor. Es wurde bei Untersuchungen des Untergrundes schwebendes Grundwasser bei ca. 6 m unter GOK festgestellt. Da keine weiteren Messungen vorliegen, kann damit ein Bemessungsgrundwasserstand von 4 m unter GOK für die Planung von Versickerungsanlagen angenommen werden.

Es liegt eine Bemessung für eine Rigole ($n=5$) und einen darüber liegenden oberirdischen Rückstauraum ($n=100$) vor.

Das Entwässerungskonzept sieht auf Grund der heterogenen Beschaffenheit des Baugrundes eine Versickerung ins Grundwasser sowie eine mittelbare Einleitung des Niederschlagswassers über den Regenwasserkanal der BWB in die Dahme vor. Eine gezielte Versickerung im Sinne der DWA-A 138 ist nur in solchen Bereichen möglich, wo der Mindestsickerraum der Unterkante der technischen Versickerungsanlagen zum Schichtenwasser eingehalten wird. Im späteren wasserbehördlichen Erlaubnisverfahren sind hierzu detaillierte Nachweise einzureichen, einschließlich der Altlastenfreiheit des Untergrundes.

Zu Baumrigolen verweise ich auf die Stellungnahme SenUVK, II D 45 vom 19.03.2021: Zwischen Rigolen und Baum ist ein Abstand eines halben maximalen Kronendurchmessers einzuhalten, jedoch mindestens 2,50 Meter. Hinsichtlich Baurigolen wurden in den Anlagen zum Entwässerungskonzept lediglich Fachtexte aus unterschiedlichen Quellen beigelegt. Eine konkrete Planung, wie der Aufbau dieser an diesem Standort aussehen soll, liegt nicht vor. Daher ist eine abschließende Stellungnahme hierzu nicht möglich. Ich verweise nochmals auf die aktuellen Anforderungen zu Auslegung und Planung: „Zwischen Rigolen und Baum ist ein Abstand eines halben maximalen Kronendurchmessers einzuhalten, jedoch mindestens 2,50 Meter.“

Hinsichtlich Tiefbeete liegen ebenfalls nur Auszüge eines Herstellers vor, keine konkrete Planung. Ich gebe hierbei folgende Hinweise bzw. benenne die folgenden Anforderungen, die im Rahmen des späteren wasserbehördlichen Erlaubnisverfahrens zu beachten sind:

- 1. Die Betoneinfassung muss standsicher ausgeführt werden (bei Ausführung im Verkehrsreich).*
- 2. Für die Errichtung der Betoneinfassung dürfen nur Fertigbauteile aus grundwasser-verträglichem Beton (WU-Beton) verwendet werden. Entsprechende Prüfzeugnisse müssen der Wasserbehörde auf Verlangen vorgelegt werden.*
- 3. Die Fugen zwischen den Betonelementen müssen wasserundurchlässig sein. Die Dichtungsmassen zur Abdichtung der Fugen müssen grundwasserverträglich sein. Entsprechende Prüfzeugnisse müssen der Wasserbehörde auf Verlangen vorgelegt werden.*
- 4. Beim Einbau der Betoneinfassung darf keine Verdichtung des Untergrundes erfolgen. Die zugrunde gelegte Durchlässigkeit des Untergrunds muss erhalten bleiben. Ein entsprechender Nachweis muss der Wasserbehörde nach Einbau auf Verlangen vorgelegt werden.*
- 5. Die Begrünung muss mittels flachwurzelnden Bodendeckern/Stauden gem. DIN 18916 erfolgen.*
- 6. Die Einleitstelle muss so ausgeführt werden, dass eine Ausspülung der belebten Bodenschicht (Auskolkung) im Bereich der Einleitstelle dauerhaft verhindert wird. Bei Einleitung über die Betonschulter muss der Einlaufbereich auf der Sohle entsprechend befestigt werden.*
- 7. Die Beschickung der Versickerungsanlage muss gleichmäßig erfolgen, um Kolmationen zu vermeiden.*
- 8. Eine Einstauhöhe von 30 Zentimetern darf nicht überschritten werden.*
- 9. Die Unterkante der Betonböschung muss zwischen 10 Zentimetern und 20 Zentimetern unterhalb der belebten Bodenzone liegen.*

10. Die Sohlbreite muss mindesten 0,8 Meter (80 Zentimeter) betragen. Werden seitens der Berliner Wasserbetriebe größere Mindestbreiten für die Unterhaltung gefordert, sind diese zu beachten.

Das Niederschlagswasser des geplanten Geh- und Radweges sowie der Stellplätze Bohnsdorfer Weg soll über Straßenabläufe an den R-Kanal angeschlossen werden. Der Nachweis der Behandlung von Regenwetterabflüssen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 ist zu führen. Entsprechend dem Ergebnis der Prüfung ist eine Reinigungsanlage zu dimensionieren und zu verorten.

Altlastensituation

1. Vorsorgender Bodenschutz

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass es auf der beplanten Fläche zu einer Neuversiegelung von 1,51 ha kommt.

Der Versiegelungsgrad steigt auf dem Gelände der Flüchtlingsunterkünfte (MUF) von 24 % auf 53 %. Auf der übrigen Planfläche steigt der Versiegelungsgrad von derzeit 32,4 % auf ca. 60 %. Entsiegelungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahmen vorgesehen.

Aus der aktuellen Fassung der Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ (2015) geht hervor, dass hauptsächlich Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit betroffen sind. Im Norden des Plangebietes sind auch Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit betroffen. Gem. den bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen (vgl. Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“; Planungshinweise zum Bodenschutz, Leitbild und Maßnahmenkatalog für den vorsorgenden Bodenschutz in Berlin, Mai 2021) sind auch bei Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit Eingriffe zu vermeiden oder auszugleichen und die Planung ist zu optimieren. Ein Nettoverlust an Fläche und Funktionen sollte weitgehend vermieden oder ausgeglichen werden.

Im nördlichen Bereich der Planfläche befinden sich Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit. Eingriffe sollten hier prioritär vermieden werden und z.B. Standortalternativen gesucht bzw. die Planung optimiert werden. Ein Nettoverlust an unversiegeltem Boden und seinen Funktionen ist vorrangig zu vermeiden. Für diesen Bereich ist eine Versiegelung vorgesehen (Pflasterstraßen, aber auch Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau).

Mit der Planung kommt es zu einer Verschlechterung für die Schutzgüter Boden und Fläche.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden insbesondere genannt: Regenwassermanagement, Fassaden und Dachbegrünung, Grünflächenentwicklung, Nachpflanzungen von Bäumen.

Weitere Anmerkungen die im Rahmen der Planungen und Durchführung der Bauvorhaben wichtig sind:

Entsiegelungsmaßnahmen und/oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen sollte auf Grundlage nachfolgender Arbeitshilfen erfolgen:

Arbeitshilfe zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen nach einer Entsiegelung.

Die Arbeitshilfe steht zum Download zur Verfügung.

Entsiegelungspotenziale in Berlin - Berlin.de

Im Falle durchzuführender bodenkundlicher Untersuchungen sollte die Anleitung für die bodenkundliche Kartierung im Land Berlin, die auf Basis und in Ergänzung der Bodenkundlichen Kartieranleitung KA5 (2005) der AG Boden der Staatlichen Geologischen Dienste erarbeitet wurde und anthropogene Böden im urbanen Bereich berücksichtigt, genutzt werden.

<https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/vorsorgender-bodenschutz/Informationsgrundlagen-fuer-den-bodenschutz/kartieranleitung/>

Ebenfalls sollte die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ berücksichtigt werden. Diese Norm gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden

Bodenschutz und schließt die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und die Bodenkundliche Baubegleitung mit ein.

2. Nachsorgender Bodenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-68VE, Bohnsdorfer Weg u.a. wird mit weiten Flächenanteilen im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) mit der Nummer 7677 geführt.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

Die Belange des Bodenschutzes liegen für den Geltungsbereich und die betroffene Katasterfläche in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick.

Grundwasserschadensfahnen im Geltungsbereich des B-Planes sind dem Referat II C nicht bekannt.

Auswertung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

34. Abteilung Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport -Schul- und Sportamt- (SchulPlan) vom 25. Juli 2022

1.: *Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Altglienicke und wird dem Prognoseraum 903 zugeordnet. Im Ortsteil Altglienicke sind die Grundschulen Schule am Berg (09G10), Schule am Pegasuseck (09G11), Schule am Altglienicker Wasserturm (09G13) und die Schule am Mohnweg (09G15) angesiedelt. Der Adressbereich des Projekts ist dem Einschulungsbereich (ESB) 09G13 zugeordnet.*

Die im Projekt „Alte Gärtnerei“ vorgesehene Errichtung von 474 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern führt zu einem prognostizierten Bedarf von 52 Grundschulplätzen ab 2025 (gemäß Berliner Modell).

2.: *Die bezirkliche Bedarfsprognose für Grundschulplätze (Schulentwicklungsplanung 2022 bis 2026) berücksichtigt diesen Mehrbedarf. Es wird erforderlich sein, die bestehenden Schulplatzkapazitäten, durch eine dynamische Anpassung der ESB-Grenzen, an die sich ändernde lokale Nachfrage anzupassen. Die termingerechte Inbetriebnahme der Gemeinschaftsschule Adlershof (09Kn01; + 3 Züge im Primarbereich) zum Schuljahr 2025/26 sowie der Grundschule Peenestraße/Usedomstraße (09Gn07; + 3 Züge) zum Schuljahr 2027/28 führen zu einer vollständigen Deckung des lokalen Bedarfs an Schulplätzen im Primarbereich.*

Auswertung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Quantifizierung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen) und der Nachweis ihrer Abdeckung sind zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig. Dabei wird nicht die Anzahl der real geplanten Wohneinheiten, sondern die aus der Geschossfläche Wohnen (41.510 m², in Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle ohne das nach § 246 Abs. 9 BauGB bereits genehmigte MUF) für die Bedarfsermittlung entsprechend Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge herangezogen. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der o.g. Geschossfläche Wohnen ein

Bedarf an 45 Grundschulplätzen. Der vorhabenbedingte Bedarf einschließlich Bedarfsabdeckung und entsprechende zweckgebundene Folgekosten unter Beachtung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird verbindlich im abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Gemäß Stellungnahme des zuständigen Schulamtes vom 25. Juli 2022 kann der aus dem Vorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen durch die Errichtung einer neuen Grundschule in der Peenestraße/Usedomstraße, in deren Einschulungsbereich das Plangebiet liegt (in ca. 1500 m Entfernung) abgesichert werden.

35. Stromnetz Berlin GmbH vom 8. August 2022

Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N54112 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Im Geltungsbereich befinden sich die genannte Netzstation N54112 sowie diverse 10kV- und 1kV-Kabel, außerdem noch der Kabelverteilerschrank 22000 samt speisender Kabel. Alle Kabel und Anlagen sind zu schützen und müssen ggf. reguliert werden.

In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, 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.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1-110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, 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

Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine Umplanung der bestehenden Netzstation, der Trassenführung sowie die Versorgung von Bestand und Neuplanung wird in Abstimmung mit der Stromnetz Berlin GmbH im weiteren Verfahren gemeinsam durchgeführt. Die Richtlinien werden eingehalten.

36. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen / I B 10 Koop 1 vom 12. September 2022

1.: *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)*

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche W3 sowie einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünzug dar.

Die beabsichtigte Festsetzung von Wohnbauflächen unter Beachtung des übergeordneten Grünzugs ist aus dem FNP entwickelbar.

2.: *Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen*

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Die auf S. 16 der Begründung getroffenen Aussagen zum StEP Wohnen 2030 sind bezüglich des Plans „zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotentiale“ missverständlich. Dieser Plan ist Teil des am 20.08.2019 beschlossenen StEP Wohnen 2030 und kein nachträglich hinzugefügter Plan. Es wird darum gebeten, diese Passage entsprechend zu überarbeiten.

Auswertung

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend korrigiert.

37. Polizei Berlin Landeskriminalamt / LKA PräV 1 vom 15. August 2022

1.: Die Polizei Berlin nimmt zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) unter Einbeziehung verkehrlicher Aspekte wie folgt Stellung:

Betrachtung der Kriminalitätslage

Durch den örtlich zuständigen Polizeiabschnitt 35 werden das Plangebiet und dessen Nahbereich als überwiegend unauffällig beschrieben.

Erhöhte Fallzahlen der Straßenkriminalität zeigen sich eher im südwestlich gelegenen Mehrfamilienhausgebiet "Kosmosviertel". Die Fahrraddiebstahlstaten ereignen sich zu annähernd 80% am S-Bahnhof Altglienicke. Eine Häufung weiterer Delikte konnte am S-Bahnhof Altglienicke nicht erkannt werden.

Für eine Zunahme von Einbruchdiebstählen im ausgewählten Bereich ist die erhöhte Anzahl von Einfamilienhauseinbrüchen verantwortlich. Einen Brennpunkt gibt es jedoch nicht. Die angrenzenden Parkanlagen „Sachsenberg“ und „Coloniapark“ bilden ebenfalls keinerlei Brennpunkte.

Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention

Aus SKP-Sicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Die Entwicklung der „ehemaligen Gärtnerei“ zu einem Wohngebiet wird ausdrücklich begrüßt. Dennoch werden im Folgenden einige Hinweise aus SKP-Sicht gegeben, die bei der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden sollten:

Das Konzept sieht eine klare Zonierung der 32 Gebäude in 6 Wohnbereiche (A-F) vor und bietet mit den geschaffenen Sichtachsen eine gute Übersichtlichkeit sowie Einsehbarkeit. Zudem werden die geplanten Gemeinschaftsräume für die Bewohner:Innen sowie die den gewerblichen bzw. medizinischen Zwecken dienenden Flächen begrüßt. Sie können eine Belebung des Raums und somit eine soziale Kontrolle begünstigen. Informationstafeln (Wege-/Leitsystem) können die Orientierung in den 6 Wohnbereichen erleichtern und somit das Sicherheitsempfinden begünstigen. Balkone und Fenster sollten sich zum öffentlichen Raum hin orientieren, um eine erhöhte soziale Kontrolle zu gewährleisten. Ebenfalls raumbelebend und multifunktional sowie generationsübergreifend sollten die geplanten Grünverbindungen bzw. der private Spielplatz bedacht werden. Hohe Hecken und dichter Pflanzenwuchs sollten im Bereich der Durchwegung vermieden werden, um potenziellen Versteckmöglichkeiten vorzubeugen (Heckenhöhe von über 80 cm vom Boden nicht überschreiten, Pflanzdistanz zum Weg sollte mindestens zwei Meter betragen). Im Bereich der Hauseingänge sowie der Wegeführung wird die Installation eines hellen und ausreichenden Beleuchtungssystems empfohlen.

Verkehrsaspekte

Allgemein

Zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen keine wesentlichen verkehrlichen Bedenken. Dennoch werden folgende Hinweise gegeben:

2.: Anbindung/Erschließung

Die Verkehrsanbindung insgesamt kann als gut bezeichnet werden.

Nach Betrachtung der wichtigen Knotenpunkte im nächstgelegenen überörtlichen Straßennetz sollte, wie im Fachbeitrag bereits beschrieben, für die Kreuzung Schönefelder Chaussee/Siriusstraße eine Lichtsignalanlage vorgesehen werden, um die zu erwartenden erhöhten Verkehrszuwächse besser zu bewältigen.

Am Wohngebiet selbst sind die Privatstraßen Knospengrund und Kleeblattstraße ausreichend dimensioniert zu gestalten, um auch den Erfordernissen der Rettungsdienste und der Ver- und Entsorgung gerecht zu werden.

3.: ÖPNV

Der ÖPNV wird mit der in ca. 100m entfernt liegenden Bushaltestelle der Linie 160 sowie dem in 900m Entfernung liegenden S-Bahnanschluss Altglienicke zum gegenwärtigen Zeitpunkt als gut bewertet. Eine Taktverdichtung der Linie 160 sowie die Inbetriebnahme der bereits in der Diskussion befindlichen 2. Buslinie auf dem Bohnsdorfer Weg sollten weiterhin in Erwägung gezogen werden.

Stellplätze

Der für das Plangebiet ermittelte Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück hergestellt. Angesichts der peripheren Lage des Gebietes sollte die geplante Stellplatzanzahl nicht unterschritten werden, da ansonsten die Gefahr eines übermäßigen Parkdrucks besteht.

Rad-/Fußverkehrsanlagen

Die Anpassung bzw. der Neubau der Fuß- und Radverkehrsanlagen im Sinne des MobG Berlin auf der Ostseite des Bohnsdorfer Weges einerseits sowie eines zusätzlichen Gehweges auf der Westseite der Kleeblattstraße und der Südseite der Rosestraße bis zur Schirnerstraße andererseits sind notwendig und wurden in der Planung berücksichtigt.

Sonstige Hinweise

Bei weiterer Konkretisierung der 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. Eine rechtzeitige Einbindung der Nutzer auch bezüglich der präzisen Sicherheitsplanung ist zu beachten. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Auswertung

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die öffentlich gewidmete Kleeblattstraße wird durch die geringfügige Verbreiterung des westlichen Gehweges entsprechend den Standardanforderungen ausgeführt. Ein Ausbau der nicht der Erschließung des Quartiers dienenden Privatstraße Knospengrund ist nicht angezeigt.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In Vorbereitung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine formlose Prüfung der Bebauungsplanunterlagen bei der zuständigen Senatsverwaltung (SenSBW IC) durchgeführt. Im Ergebnis dieser vorgezogenen Rechtsprüfung vom 11. Januar 2023 haben sich neben einzelnen redaktionellen Berichtigungen und Ergänzungen folgende Änderungen in der Planzeichnung und Begründung ergeben:

TF Nr. 2

Der Begriff „Praxisfläche“ wurde gestrichen und durch „Geschossfläche“ ersetzt.

TF Nr. 3 (neu)

Es wurde hinsichtlich der zulässigen Nutzungen auf der Fläche für Kindertagesstätte folgende neue textliche Festsetzung aufgenommen: „Auf der Fläche für Kindertagesstätte sind folgende Nutzungen zulässig: Kindertagesstätte, Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für die Kindertagesstätte dienen.“

TF Nr. 5 wurde ergänzt:

„Auf den Flächen für Wohnen kann die zulässige Grundfläche durch untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, wie folgt überschritten werden:

auf der Fläche für Wohnen A insgesamt um bis zu 2600 m², auf der Fläche für Wohnen B insgesamt um bis zu 2300 m², auf der Fläche für Wohnen C insgesamt um bis zu 2000 m², auf der Fläche für Wohnen D insgesamt um bis zu 1800 m², auf der Fläche für Wohnen E insgesamt um bis zu 1200 m², auf der Fläche für Wohnen F insgesamt um bis zu 2100 m². Auf der Fläche der Kindertagesstätte ... „

TF Nr. 6 (neu)

Folgende textliche Festsetzung wurde neu aufgenommen:

„Das Gebäude C7 darf an die Baugrenze zwischen den Punkten n1-n2 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung Berlin herangebaut werden.“

TF Nr. 8 (neu)

Folgende textliche Festsetzung wurde neu aufgenommen:

„Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind oberhalb der zwingend festgesetzten Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.“

TF Nr. 10

Im Zusammenhang mit der TF Nr. 10 sind ergänzend Vergrößerungen 1, 2 und 3 zur Verortung der Punkte in der Planzeichnung aufgenommen worden. Die textliche Festsetzung wurde konkretisiert und wie folgt neuformuliert:

„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b, zwischen c und d und zwischen e und f sowie die Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche mit Flächen für Wohnen und den

privaten Verkehrsflächen zwischen den Punkten f, g, h, i, j und t ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

TF Nr. 11 (neu)

Folgende textliche Festsetzung wurde neu aufgenommen:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien p1-p2, p2-p3, p3-p4, p5-p6 und p6-p7 sowie am Gebäude A1 zusätzlich entlang der Linie p4-p1 in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen 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. Diese Festsetzung gilt auch für die zurückgesetzten obersten Vollgeschosse der Gebäude B4, E1, F4, F5 und F6 an den jeweils parallel zu den bezeichneten Linien verlaufenden Baugrenzen.“

TF Nr. 13

In der textlichen Festsetzung wurde die Bezeichnung 1, 2 und 3 ersatzlos gestrichen.

TF Nr. 14

Die definierten Einschränkungen betr. der Verpflichtung zum Anpflanzen gilt auch für die Fläche für Kindertagesstätte.

TF Nr. 15 (neu)

Folgende textliche Festsetzung wurde neu aufgenommen und entsprechend in der Planzeichnung verortet: „Auf den privaten Grünflächen sind die Flächen zwischen den Punkten s1, s2, s3, s4, s5, s6, s7, s8, s1 sowie zwischen den Punkten s9, s10, s11, s12, s9 und zwischen den Punkten s13, s14, s15, s16, s17, s18, s13 als begrünte und begehbare Flächen mit Spielplatz anzulegen und mit einem Geh- und Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.“

Die im Entwurf 9-68 VE (TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) in der Planzeichnung verwendete „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ und „Verbindungshaken“ waren dementsprechend nicht mehr erforderlich.

TF Nr. 16 wurde wie folgt neuformuliert:

„Die privaten Grünflächen sind als Grünanlagen gärtnerisch anzulegen, so dass der Eindruck eines geschlossenen Grünzuges entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege oder Spielplätze.“

TF Nr. 17

Die Punkte der Außenwandflächen wurden mit k1 und k2 neubezeichnet.

TF Nr. 19

Der Begriff „schmale Seite“ wurde gestrichen und durch „Stirnseite“ ersetzt.

Die TF Nr. 19, Nr. 20 und Nr. 21 (Entwurf 9-68 VE – TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) wurden in den TF Nr. 20 und Nr. 21 (neu) zusammengefasst, die Flächengrößen der Dachflächen und der Schichtaufbau der Dachflächen von Nebenanlagen wurden angepasst und wie folgt neuformuliert:

TF 20 (**neu**): „Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind die Dachflächen der Gebäude als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis 5 % auszubilden und extensiv zu begrünen; die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für die Fläche für Wohnen C des Gebäudes C7. Auf den Flächen für Wohnen B, C, D, E, F, der Fläche für die Kindertagesstätte und auf der Fläche für Wohnen A des Gebäudes A4 muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus auf einer Gesamtfläche von mindestens 8.510 m² mindestens 15 cm betragen. Je angefangener 10 m² Dachfläche sind Biotopelemente anzulegen ("Biodiversitätsdach"). Auf der Fläche für Wohnen A der Gebäude A1, A2 und A3 muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus auf einer Gesamtfläche von mindestens 1.220 m² eine Höhe von mindestens 6 cm betragen. Auf der Fläche für Wohnen C ist die Dachfläche des Gebäudes C7 als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5 % auszubilden und intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss auf einer Fläche von mindestens 50 m² mindestens eine Höhe von 30 cm betragen. Eine Kombination von begrünten Dachflächen und Photovoltaikanlagen ist zulässig.“

TF 21 (**neu**): „Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind mindestens 320 m² der Dachflächen von Nebenanlagen, deren Grundfläche mindestens 10 m² beträgt, als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis 5 % auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 4 cm betragen.“

Die TF Nr. 23 (Entwurf 9-68 VE – TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) „Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E, und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind die Dachflächen von Nebenanlagen ab 10 m² ...“ wurde in die TF Nr. 20 (neu) und Nr. 21 (neu) integriert und gestrichen.

TF Nr. 23 wurde wie folgt präzisiert:

„Die privaten Verkehrsflächen (Privatstraße Nord und Süd) sind mit einem ...“

TF Nr. 24 wurde wie folgt präzisiert:

„Die Fläche R innerhalb der Stellplatzfläche an der Rosestraße ist in einer Breite ...“

Neuberechnung des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge

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

Das o. g. Vorhaben umfasst auch die bereits nach § 246 Abs. 9 BauGB genehmigten und in Bau befindlichen drei Gebäude der Unterkunft für Geflüchtete (MUF) mit einer Geschossfläche von

5.800 m². Gemäß Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans 9-68 VE wird das Wohnungsbauvorhaben einschließlich auch die genehmigte Nutzung des MUF sowie eine etwa spätere Umwandlung zu Wohnen entsprechend TF Nr. 1 gesichert.

In Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle wird deshalb die für das Berechnungstool zugrundeliegende Geschossfläche Wohnen (41.510 m²) ohne die Geschossfläche MUF (5.800 m²) ermittelt.

Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der o. g. Geschossfläche Wohnen ein Bedarf an 41 Kita-Plätzen und 45 Grundschulplätzen. Der vorhabenbedingte Bedarf einschließlich Bedarfsabdeckung und entsprechende zweckgebundene Folgekosten unter Beachtung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird verbindlich im abzuschließenden Durchführungsvertrags geregelt. Die Begründung wurde im Ergebnis des Berechnungstools entsprechend angepasst (siehe vor allem Punkt III. 3.10 und IV.5).

7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Mail vom 17. Februar 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Es wurde eine Beteiligungsfrist von einem Monat gewährt und darum gebeten, eine erneute schriftliche Stellungnahme nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung (s. Kap. V 6.) bis spätestens 22. März 2023 abzugeben.

Während des Beteiligungszeitraums gingen 33 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und deren Abwägung sowie die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind in Anlage 3 dargestellt.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20. Februar 2023 bis einschließlich 22. März 2023 durchgeführt. In dieser Zeit lagen der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 25. Januar 2023, die Begründung einschließlich Umweltbericht, die Fachgutachten und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin/Stadtentwicklungsamt, Rudower Chaussee 4, Eingangsbereich im EG, 12489 Berlin öffentlich aus. Die Unterlagen konnten während des o. g. Auslegungszeitraumes auch über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin.de“ sowie über die bezirkliche Homepage eingesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt für Berlin vom 10. Februar 2023, S. 604/605 bekanntgegeben.

Während des Beteiligungszeitraums gingen 17 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und deren Abwägung sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind in Anlage 4 dargestellt.

9. Erklärung der Planreife für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE

In der Sitzung vom 4. Juli 2023 hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick per Beschluss (BA-Beschluss Nr. 328/23) festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE (Entwurf vom 25. Januar 2023) nebst Begründung (Juni 2023) sich in einem Stadium befindet, in dem anzunehmen ist, dass bis zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Änderungen nicht eintreten werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt- und Naturschutz hat in seiner Sitzung am 13.07.2023 die o.g. Planreifeerklärung abschließend beraten und empfiehlt der BVV mehrheitlich die Annahme der Vorlage des Bezirksamtes in der ungeänderten Fassung. In der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick wurde dann die Vorlage am 21. September 2023 ohne Änderungen beschlossen (Drucksache Nr. IX/0535). Damit erfolgte die Erklärung der Planreife für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 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 25. August 2023 wurde die formale Planreife gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Senatsverwaltung bestätigt.

10. Festsetzung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE nebst Begründung und der Entwurf der Rechtsverordnung wurden am 16. April 2024 (BA-Beschluss Nr. 463/24) durch das Bezirksamt beschlossen.

Mit Schreiben vom 25. April 2024 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AG-BauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 20. Juni 2024 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-68 VE gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 12. Dezember 2024 (Drs Nr. IX/0878 Beschluss Nr. 0521/30/24) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE wurde am 7. Januar 2025 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 18. Januar 2025, Seite 16 verkündet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-68 VE ist seit dem 19. Januar 2025 rechtsverbindlich.

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)

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 zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614).

Aufgestellt: Berlin, Januar 2025

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt

Dr. Claudia Leistner
Bezirksstadträtin

Sabine Tillack
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

C. ANLAGE

- 1. Textliche Festsetzungen**
- 2. Empfohlene Pflanzliste (Stand 4. Oktober 2022)**
- 3. Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (siehe separates Dokument)**
- 4. Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe separates Dokument)**

ANLAGE 1: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnungen,
 - Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
 - Stellplätze,
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Flächen für Wohnen dienen.
2. Auf der Fläche für Wohnen F sind für die Gebäude F2 und F3 ergänzend zu der textlichen Festsetzung Nr. 1 folgende Nutzungen zulässig:
 - Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, bei denen die Geschossfläche insgesamt 350 m² nicht überschreitet,
 - Läden im 1. Vollgeschoss, bei denen die Verkaufsfläche insgesamt 250 m² nicht überschreitet.
3. Auf der Fläche für Kindertagesstätte sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Kindertagesstätte,
 - Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,
 - Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für die Kindertagesstätte dienen.
4. Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den als Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
5. Auf den Flächen für Wohnen kann die zulässige Grundfläche durch untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, wie folgt überschritten werden:
 - auf der Fläche für Wohnen A insgesamt um bis zu 2600 m²,
 - auf der Fläche für Wohnen B insgesamt um bis zu 2300 m²,
 - auf der Fläche für Wohnen C insgesamt um bis zu 2000 m²,
 - auf der Fläche für Wohnen D insgesamt um bis zu 1800 m²,
 - auf der Fläche für Wohnen E insgesamt um bis zu 1200 m²,
 - auf der Fläche für Wohnen F insgesamt um bis zu 2100 m².

Auf der Fläche der Kindertagesstätte kann die zulässige Grundfläche durch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Kindertagesstätte oder den zulässigen Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke dienen um bis zu 200 m² überschritten werden.

Auf den privaten Grünflächen kann durch die Anlage von Wegen und Plätzen eine Fläche von insgesamt bis zu 800 m² versiegelt werden. Für die Bewirtschaftung von Regenwasser durch Rigolen oder Zisternen kann auf den privaten Grünflächen 1 und 2 die zulässige Versiegelung jeweils bis zu 200 m² überschritten werden.

6. Das Gebäude C7 darf an die Baugrenze zwischen den Punkten n1-n2 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung Berlin herangebaut werden.
7. Technische Aufbauten wie Aufzugsschächte und Treppenträume sowie baulichen Anlagen zu deren Einhausung und Photovoltaikanlagen dürfen die zulässige Höhe des Gebäudes C7 bis zu einer Oberkante von 72,0 m über NHN überschreiten.
8. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind oberhalb der zwingend festgesetzten Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b, zwischen c und d und zwischen e und f ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. Entsprechendes gilt für die Linie zwischen den Punkten f, g, h, i, j und t an der Kleeblattstraße.
11. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien p1-p2, p2-p3, p3-p4, p5-p6 und p6-p7 sowie am Gebäude A1 zusätzlich entlang der Linie p4-p1
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumedurch besondere Fensterkonstruktionen 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. Diese Festsetzung gilt auch für die zurückgesetzten obersten Vollgeschosse der Gebäude B4, E1, F4, F5 und F6 an den jeweils parallel zu den bezeichneten Linien verlaufenden Baugrenzen.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.
12. Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte ist pro angefangener 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm anzurechnen.
13. Auf den privaten Grünflächen ist pro angefangener 50 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm anzurechnen.
14. Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht

für Wege, Zufahrten, Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Flächen für Wohnen und der Fläche für Kindertagesstätte dienen.

15. Auf den privaten Grünflächen sind die Flächen zwischen den Punkten s1, s2, s3, s4, s5, s6, s7, s8, s1 sowie zwischen den Punkten s9, s10, s11, s12, s9 und zwischen den Punkten s13, s14, s15, s16, s17, s18, s13 als begrünte und begehbare Flächen mit Spielplatz anzulegen und mit einem Geh- und Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
16. Die privaten Grünflächen sind als Grünanlagen gärtnerisch anzulegen, so dass der Eindruck eines geschlossenen Grünzuges entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege oder Spielplätze.
17. Die Außenwandflächen zwischen den Punkten k1 und k2 sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
18. Ebenerdige Stellplatzflächen mit Ausnahme der Stellplatzfläche an der Rosestraße sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
19. Die ebenerdige Stellplatzfläche an der Rosestraße ist durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sieben Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Von der Gliederung zwischen den Stellplätzen kann abgesehen werden, wenn die Stellplätze mit der Stirnseite unmittelbar an eine Grünfläche angrenzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
20. Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind die Dachflächen der Gebäude als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis 5 % auszubilden und extensiv zu begrünen; die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für die Fläche für Wohnen C des Gebäudes C7.
Auf den Flächen für Wohnen B, C, D, E, F, der Fläche für die Kindertagesstätte und auf der Fläche für Wohnen A des Gebäudes A4 muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus auf einer Gesamtfläche von mindestens 8.510 m² mindestens 15 cm betragen. Je angefangener 10 m² Dachfläche sind Biotopelemente anzulegen ("Biodiversitätsdach").
Auf der Fläche für Wohnen A der Gebäude A1, A2 und A3 muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus auf einer Gesamtfläche von mindestens 1.220 m² eine Höhe von mindestens 6 cm betragen.
Auf der Fläche für Wohnen C ist die Dachfläche des Gebäudes C7 als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5 % auszubilden und intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss auf einer Fläche von mindestens 50 m² mindestens eine Höhe von 30 cm betragen.
Eine Kombination von begrünten Dachflächen und Photovoltaikanlagen ist zulässig.
21. Auf den Flächen für Wohnen A, B, C, D, E und F sowie der Fläche für die Kindertagesstätte sind mindestens 320 m² der Dachflächen von Nebenanlagen, deren Grundfläche mindestens 10 m² beträgt, als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis 5 % auszubilden und extensiv

zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 4 cm betragen.

22. Auf der Fläche Q innerhalb der privaten Grünflächen sind die Wege in einer Breite von mindestens 1,5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
23. Die privaten Verkehrsflächen (Privatstraße Nord und Süd) sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
24. Die Fläche R innerhalb der Stellplatzfläche an der Rosestraße ist in einer Breite von mindestens 4 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
25. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12 bis 21 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 04.10.2022 empfohlen.

ANLAGE 4: EMPFOHLENE PFLANZLISTE (STAND 04. OKTOBER 2022)

KLIMABAUMARTEN

(Quartiersstraße, PKW-Stellplatz, Stadtplatz und öffentliches Straßenland)

Klimabäume (KLAM) Kategorie 1.1. und 1.2

Acer monspessulanum (Französischer Ahorn)
Acer campestre L. subsp. *Campestre* 'Elsrijk' (Kegel-Feldahorn 'Elsrijk')
Alnus spaethii (Purpur-Erle)
Castanea sativa (Edelkastanie / Ess-Kastanie)
Celtis occidentalis L. var. *occidentalis* (Amerikanischer Zürgelbaum)
Fraxinus ornus und Sorten (Manna-Esche / Blumen-Esche)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie 'Skyline')
Koelreuteria paniculata (Blasenbaum)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Ostrya carpinifolia Scop. (Europäische Hopfenbuche)
Quercus bicolor Willd. (Zweifarbige Eiche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus frainetto Ten. (Ungarische Eiche)
Quercus palustris (Sumpf- / Spree- / Boulevard-Eiche)
Parrotia persica (Eisenholzbaum)
Pinus sylvestris L. var. *Sylvestris* (Waldkiefer)
Prunus avium (L.) L. var. *Avium* (Vogel-Kirsche)
Prunus mahaleb L. (Felsen-Kirsche / Steinweichsel)
Sorbus aria (L.) Crantz (Echte Mehlbeere)
Sorbus domestica L. (Speierling)
Sorbus latifolia (Lam.) Pers. (Breitblättrige Mehlbeere)
Sorbus torminalis (L.) Crantz (Elsbeere)
Sophora japonica 'Regent' (Japanischer Schnurbaum)
Ulmus pumila L. var. *pumila* (U. *mandschurica* Nakai) (Sibirische Ulme)
Ulmus 'Lobel' (*Ulmus* 'Lobel')
Zelkova serrata und 'Green Vase' (Japanische Zelkove)

HEIMISCHE BAUMARTEN (Wohnquartiere und Grünzug)

Heimische Bäume (Berlin/Brandenburg)

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crateagus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)

HEIMISCHE GROSSSTRÄUCHER

Heimische Großsträucher (Berlin/Brandenburg)

Amelanchier ovalis Medik. (Gewöhnliche Felsenbirne)
Coryllus avellana (Gemeine Hasel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Purgier-kreuzdorn)
Ribes alpinum ‚Schmidt‘ (Alpen-Johannisbeere ‚Schmidt‘)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa carolina (Sandrose)
Rosa glauca (Rotblättrige Rose)
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
Rosa pimpinellifolia (Dünenrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rosa rugotida (Glanz-Apfelrose)
Salix caprea (Salweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

OBSTBÄUME

Cydonia oblonga 'Konstantinopler Apfelquitte' (Quitte 'Konstantinopler Apfelquitte')
Juglans regia (Echte Walnuss)
Malus domestica 'Danziger Kantapfel'
Malus domestica 'Kasseler Renette'
Malus domestica 'Boikenapfel'
Malus domestica 'Jakob Fischer'
Prunus avium 'Büttners Rote Knorpelkirsche'
Prunus avium 'Große schwarze Knorbelkirsche'
Prunus domestica 'Hauszwetsche'
Pyrus communis 'Conference'
Pyrus communis 'Gute Graue'

FASSADENBEGRÜNUNG

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Clematis montana 'Rubens' (Berg-Waldrebe Rubens)
Clematis montana (Berg-Waldrebe)
Vitis coignetiae (Scharlachwein)
Wisteria sinensis (Chinesischen Blauregen)

ZWERGSTRÄUCHER DACHBEGRÜNUNG

Caryopteris clandonensis (Bartblume)
Cytisus decumbens (Kissenginster)
Cytisus nigricans (Schwarzer Geißklee)
Cytisus supinus (Kopf-Ginster)
Daphne cneorum (Rosmarin-Seidelbast)
Prunus fruticosa (Zwergweichsel)
Rosa alba Meidiland (Reinweiße Bodendeckerrose)
Rosa nitida (Glanzblättrige Rose)
Salix repens argentea (Kriechweide)

STAUDEN ANSAAT DACHBEGRÜNUNG

Achillea millefolium (Gewöhnliche Schafgarbe)
Allium schoenoprasum (Schnittlauch)
Anthemis tinctoria (Färber-Hundskamille)
Aquilegia vulgaris (Akelei)
Arenaria serpyllifolia (Quendel-Sandkraut)
Aster amellus (Kalk-Aster)
Campanula carpatia (Karpaten-Glockenblume)
Campanula glomerata (Knäuel-Glockenblume)
Campanula persicifolia (Pfirsichblättrige Glockenblume)
Campanula rotundifolia (Rundblättrige Glockenblume)
Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume)
Centaurea scabiosa (Scabiosen-Flockenblume)
Clinopodium vulgare (Gemeiner Wirbeldost)
Dianthus armeria (Büschel-Nelke)
Dianthus carthusianorum (Kartäuser-Nelke)
Dianthus deltoides (Heide-Nelke)
Dipsacus fullonum (Wilde Karde)
Echium vulgare (Gewöhnlicher Natterkopf)
Erodium cicutarium (Reiherschnabel)
Euphorbia cyparissias (Zypressen-Wolfsmilch)
Fragaria vesca (Wald-Erdbeere)
Galium verum (Labkraut)
Geranium robertianum (Ruprechtskraut)
Helianthemum nummularium (Gelbes Sonnenröschen)
Hieracium pilosella (Kleines Habichtskraut)
Hypericum perforatum (Tüpfel-Johanniskraut)
Jasione montana (Berg-Sandglöckchen)
Knautia arvensis (Wiesen-Witwenblume)
Leucanthemum vulgare (Wiesen-Margerite)
Linaria vulgaris (Echtes Leinkraut)

Linum perenne (Ausdauernder Lein)
Myosotis sylvatica (Wald-Vergissmeinnicht)
Origanum vulgare (Wilder Majoran)
Petrorhagia prolifera (Sprossende Felsennelke)
Potentilla argentea (Silber-Fingerkraut)
Potentilla intermedia (Mittleres Fingerkraut)
Primula veris (Echte Schlüsselblume)
Prunella grandiflora (Großblütige Prunelle)
Prunella vulgaris (Gewöhnliche Prunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Salvia pratensis (Wiesen-Salbei)
Sanguisorba minor (Kleiner Wiesenknopf)
Saponaria ocymoides (Polster-Seifenkraut)
Saponaria officinalis (Gewöhnliches Seifenkraut)
Saxifraga granulata (Knöllchen-Steinbrech)
Scabiosa columbaria (Tauben-Skabiose)
Sedum rupestre (Tripmadam)
Silene nutans (Nickendes Leimkraut)
Silene otites (Ohrlöffel-Leimkraut)
Silene vulgaris (Taubenkropf-Leimkraut)
Teucrium chamaedrys (Edel-Gamander)
Thymus pulegioides (Breitblättriger Thymian)
Verbascum nigrum (Schwarze Königskerze)
Veronica teucrium (Großer Ehrenpreis)
Viola tricolor (Wildes Stiefmütterchen)

GRÄSER ANSAAT DACHBEGRÜNUNG

Anthoxanthum odoratum (Ruchgras)
Briza media (Zittergras)
Bromus tectorum (Dach-Trespe)
Carex sylvatica (Wald-Segge)
Festuca cinerea (Blau-Schwingel)
Festuca pallens (Bleicher Schaf-Schwingel)
Festuca rupicola (Furchen-Schwingel)
Festuca tenuifolia (Feinblättriger Schwingel)
Koeleria glauca (Blaues Schillergras)
Melica ciliata (Wimpern-Perlgras)
Phleum phleoides (Glanz-Lieschgras)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **9-68 VE**

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

A. Auswertung

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68VE für das Gelände zwischen den Grundstücken Bohnsdorfer Weg 97, Rosestraße 78A (teilweise) und 76, südwestlich der Rosestraße, Kleeblattstraße, nördlich des Knospengrunds sowie Bohnsdorfer Weg im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke. Das Bebauungsplanangebot umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Glienicke, Flur 004: 44/10, 44/12/, 44/13, 44/14, 44/18, 153/44 und 3698.

I. Verfahren der Beteiligung

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 9-68VE fand im Zeitraum vom 20. Februar bis zum 22. März 2023 statt.

II. Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Von den 36 beteiligten Stellen (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) haben sich 29 schriftlich geäußert.

Die Stellungnahmen werden im Folgenden aufgeführt. Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und fachlich ausgewertet.

B. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

Nr.	Behörde / sonstige Träger / Fachamt		
1.	50Hertz Transmission GmbH / TG Netzbetrieb Schreiben vom 21.02.2023	Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht Schreiben vom 14.03.2023	Seitens des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht werden folgende Anregungen und Hinweise im Rahmen der erneuten Beteiligung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-68 VE („Alte Gärtnerei“) gegeben: 1. Die Grundstücksbildung für das Baugrundstück muss bis zur Einreichung des/der Bauanträge (spätestens vor Erteilung der Baugenehmigung) grundbuchrechtlich fortgeschrieben sein gem. § 4 Abs. 1 BauO Bln. 2. Die Einhaltung der Anforderungen des § 5 BauO Bln an die erforderlichen Zufahrten und Zugänge insbesondere für die Feuerwehr wird vorausgesetzt. Die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind vorzusehen. 3. Es sind ausreichend Stellplätze für Fahrräder und Behindertenstellplätze gem. AV-Stellplätze vom 16. Juni 2021 vorzusehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungsverordnung wird im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung beachtet.

	4. Die erforderliche Spielplatzgröße gem. § 8 Abs. 2 BauO Bln ist zu beachten. Die geplante gesamte Fläche der zwei Spielplätze beträgt derzeit rund 1833 m². Gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln sind je neu errichtete Wohnung 4 m² Spielplatzfläche nachzuweisen. Das bedeutet, dass für das vorliegende Vorhaben für die geplanten 462 Wohnungen x 4m² / Wohnung = 1848m² erforderliche Spielplatzfläche vorzusehen sind. 5. Wenn die Baugrenzen als Baukörperausweisung festgesetzt werden, hat das Planungsrecht Vorrang vor dem Abstandsflächenrecht. Insofern werden die Abstandsflächen bauordnungsrechtlich dann nicht beurteilt. Für den Fall, dass keine Baukörperfestsetzung erfolgen soll, wird auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln hingewiesen. Die Abstände zwischen den Gebäuden B3 und B4, E2 und E3 sowie F4 und F5 sind im vorhabenbezogenen B-Plan nicht ausgewiesen. 6. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 fehlt die Abstandsangabe zwischen Gebäude C1 und C2. Aus brandschutztechnischen Gründen ist ein Abstand von mindestens 5,0m erforderlich. 7. Das Solargesetz Berlin findet hier Anwendung, wenn nach dem 31.12.2022 der Baubeginn erfolgt. Dies ist bei der geplanten textl. Festsetzung Nr. 20 bitte zu berücksichtigen	Wurde berücksichtigt. Zu den planungsrechtlich gesicherten drei öffentlich nutzbaren Spielplatzflächen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche werden in den einzelnen Wohninnenbereichen die gemäß Bauordnung Berlin erforderlichen privaten Spielplatzflächen integriert. Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der einzelnen Wohngebäude gemäß städtebaulichem Konzept erfolgt durch erweiterte Baukörperfestsetzungen. Die Abstandsflächen zwischen den Wohngebäuden sind damit auch mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten. Wird nicht berücksichtigt. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 6 kann von der Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln abgewichen werden, weil es sich bei den betroffenen Gebäudeteilen des Wohngebäudes C7 um eine offene, nicht eingehauste Treppenanlage einschließlich Fahrstuhl und bei der Kindertagesstätte um eine außenliegende Treppe (Rettungsweg) handelt. Das Risiko eines Brandüberschlags ist darüber hinaus auch deshalb nicht gegeben, da gemäß Genehmigungsplanung für das Wohngebäude C7 keine Fassadenöffnungen mit Ausnahme von Wohnungstüren nach Norden vorgesehen sind. Der Brandschutzabstand wird eingehalten. Wurde berücksichtigt. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20 in Kombination mit der geplanten Dachflächenbegrünung zulässig und somit planungsrechtlich gesichert.
--	---	--

3.	BSR Berliner Stadtreinigung Schreiben vom 09.03.2023	Wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen. Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungs- betriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienst- leistungen der Bundeswehr Schreiben vom 15.03.2023	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum an- gegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	BVG Berliner Verkehrsbe- triebe Infrastruktur Manage- ment Omnibus & Straßen- bahn / Leitungsverwaltung Schreiben vom 16.03.2023	Zum überarbeiteten B-Planentwurf ergehen seitens der Angebotspla- nung keine zusätzlichen Hinweise. Die Hinweise aus vorangegangenen Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Berliner Wasserbetriebe Schreiben vom 14.03.2023	Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-B/Pa vom 27.07.2022 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand. In unserer Stellungnahme wiesen wir mit Vorgang 0450/18_3698 auf unsere im nördlichen Geltungsbereich liegende Trinkwasserversor- gungsleitung (TWL) DN 200 hin, welche dinglich zu sichern ist. Die Si- cherung steht noch aus.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 27.07.2022 wurde im Rahmen der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben. Wird nicht berücksichtigt. Siehe Abwägung der Stellungnahme vom 27. Juli 2022 (Begrün- dung, V. Verfahren, 6. Beteiligung der Behörden und Träger öf- fentlicher Belange, Nr. 6, S. 146ff.). Die Eigentümerin und Vorha- benträgerin, die degewo setzt sich im Rahmen der Umsetzung der Planung mit dem Leitungsträger zur Klärung der betreffenden Sachverhalte in Verbindung.

		Die Planung von Versorgungsleitungen in den Privatstraße Nord und Süd erfolgen nur bei Eintragung von Leitungsrecht. Des Weiteren möchten wir nochmals auf die erfolgte Abstimmung zwischen den BWB und dem Investor hinweisen. Für die Kleeblattstraße ist eine Straßenregenentwässerung zu erstellen. Hierfür sollen Regenwasserkanäle (RW-Kanäle) DN 250 / DN 300 verlegt werden, welche 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 Tiefwurzeln bepflanzt werden. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich sein. Der erforderliche und vorabgestimmte Schutzstreifen befindet sich ggf. im Konflikt mit den geplanten Baumpflanzungen der straßenbegleitenden Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 18). Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau P. wenden. Anlage Schreiben PB-B/Pa vom 27.07.2022	Wurde berücksichtigt. Siehe textliche Festsetzung Nr. 23 Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung der Stellungnahme vom 27. Juli 2022 (Begründung, A. V. Verfahren, 6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Nr. 6, S. 146ff.). Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Berliner Feuerwehr Schreiben vom 22.02.2023	Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte. Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine	Wird zur Kenntnis genommen.

	weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben. Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüflingenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m²/h bzw. 1.600 l /min. über eine Dauer von 2 Stunden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und somit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet. Zufahrten für die Feuerwehr: Für Straßen und Zufahren an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahren und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---

	Geplante Bauvorhaben: Zu den geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 -5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen: Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüfingenieurin oder einem Prüfsachverständigen für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein. Nach § 19 (2) prüfen Prüfsachverständigeninnen und Prüfsachverständige für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen. Prüfsachverständigeninnen und Prüfsachverständige für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von Ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung. Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten: ● die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben) ● Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (nur ggf. erforderlich)	Wird zur Kenntnis genommen.
--	---	---

		● die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr) ● Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich) ● Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich) ● Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich) ● Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich) ● betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich) ● betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich) Wir möchten Sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen: ● Brandschutz auf Baustellen ● Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis ● Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken ● Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG) ● Photovoltaikanlagen Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter. www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-Brand-und-Gefahrenschutz	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	IT-Dienstleistungszentrum (ITDZ) Berlin / KD 5 Fi	Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend	Wird zur Kenntnis genommen.

	Schreiben vom 24.02.2023	zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.	
9.	Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) LAF-II E 1.8 Schreiben vom 21.03.2023	Durch den o.g., im Beteiligungsverfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf werden die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-68 VE ist die modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) Bohnsdorfer Weg 99, 101, 103 mit einer Kapazität von insgesamt 303 Plätzen geplant. Wie im Begründungstext auf Seite 6 richtig dargestellt, entstehen auf einer Teilfläche im Nordwesten des Grundstücks drei Gebäude, die unter Anwendung des § 246 Abs. 9 BauGB als Flüchtlingsunterkunft unbefristet genehmigt wurden. Diese werden im Zuge des städtebaulichen Gesamtkonzeptes realisiert, welches zwischen der degewo AG und dem Bezirk abgestimmt wurde. Laut aktuellem Projektstand wird die Modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) voraussichtlich zum 30.12.2023 baulich fertiggestellt. Ich bitte Sie folgende Korrekturvorschläge zu den entsprechenden Textpassagen in der Begründung zum Bebauungsplan zur berücksichtigen: 1.) <u>Begründungstext:</u> Der nordwestliche Teil der Fläche wird mit drei Gebäuden für eine modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) bebaut werden, wobei die MUF in Wohngebäude umgewandelt werden könnten. (Seite 24) <u>Korrekturvorschlag:</u> Der nordwestliche Teil der Fläche wird mit drei Gebäuden für eine modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) bebaut werden. <u>Nach dem befristeten Mietverhältnis von voraussichtlich 11 Jahren (5 Jahre Mietdauer</u>	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird nicht berücksichtigt. Das MUF ist Bestandteil der Vorhabenplanung und damit auch des künftigen Wohnquartiers. Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan wird auch die beabsichtigte, aber gegenwärtig nicht zeitlich absehbare Nachnutzung als Wohnen für das MUF planungsrechtlich gesichert. Die Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete ist vorerst vertraglich bis 11 Jahre ab Fertigstellung vorgesehen.

	<u>plus zweimal drei Jahre Verlängerungsoption) wird für die Gebäude ein neuer Bauantrag für die Nutzungsänderung Wohnen gestellt werden.</u> (Seite 24) 2.) <u>Begründungstext:</u> Für die Errichtung der drei modularen Unterkünfte für Geflüchtete und die Gestaltung der angrenzenden Außenanlagen (...) (Seite 72) <u>Korrekturvorschlag:</u> Für die Errichtung der modularen Unterkunft für Geflüchtete (MUF), bestehend aus drei Gebäudeteilen, und die Gestaltung der angrenzenden Außenanlagen (...) (Seite 72) 3.) Darüber hinaus informierten Sie in Ihrem Schreiben vom 17.02.2023 über die Neuberechnung des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge – mit Auswirkungen auf die Bereitstellung Soziale Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze). Wie Sie wissen, ist die MUF Bohnsdorfer Weg Teil eines zwischen LAF, Bezirk und degewo AG abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzepts. Da sich der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der damaligen MUF-Planungen noch in Aufstellung befand, wurde sich im Einvernehmen zwischen allen Beteiligten dazu entschieden, den MUF-Bau durch planungsrechtliche Genehmigung mit § 246 Abs. 9 BauGB vorzuziehen. Dies diente einzig und allein der Beschleunigung der Umsetzung. Durch die Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans war ohnehin	Wird berücksichtigt. Die Passage in der Begründung wird entsprechend Korrekturvorschlag ergänzt. Wird nicht berücksichtigt. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) und der Nachweis ihrer Bedarfsabdeckung erfolgte durch Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“. Dabei wird nicht die Anzahl der real geplanten Wohneinheiten, sondern die zulässige Geschossfläche Wohnen (41.510 m², in Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle ohne das nach § 246 Abs. 9 BauGB bereits genehmigte MUF) für die Bedarfsermittlung entsprechend Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge herangezogen. Dies schließt die perspektivisch geplante und planungsrechtlich gesicherte Nutzungsänderung der Unterkunft für Geflüchtete in eine Wohnnutzung, die durch eine entsprechende Genehmigung
--	---	---

		absehbar, dass die Nutzung perspektivisch durch Festsetzung von „Wohnen“ allgemein zulässig gewesen wäre. Entsprechend der Vereinbarungen zwischen LAF und degewo AG wird nach dem befristeten Mietverhältnis von voraussichtlich maximal 11 Jahren (5 Jahre Mietdauer plus zweimal drei Jahre Verlängerungsoption) für die MUF-Gebäude ein neuer Bauantrag für die Nutzungsänderung Wohnen gestellt werden. Die Gebäude werden spätestens dann in das Portfolio der degewo AG fallen und als regulärer Wohnraum genutzt/vermietet werden. In diesem Zusammenhang möchten wir Sie darauf hinweisen, dass der Ausschluss der MUF-Flächen aus der GF Wohnen – als Grundlage für die Ermittlung des langfristig zu deckenden Bedarfs an Sozialer Infrastruktur – für das LAF nicht nachvollziehbar ist. In den vergangenen Entwürfen zum Bebauungsplan war die GF Wohnen auf 47.260 m² (einschließlich MUF) beziffert worden. Dadurch wurde dem daraus resultierenden Bedarf – perspektivisch, aber auch jenem für die Zeit der Unterbringung – Rechnung getragen. Wir bitten dahingehend nochmals um Prüfung, inwieweit die Flächen der MUF (perspektivisch Wohnen) im Berechnungstool berücksichtigt werden sollten. Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	und voraussichtlich einhergehend mit baulichen Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird, noch nicht mit ein, da sich eine Verpflichtung zur Bedarfsabdeckung der erforderlichen Kita- und Grundschulplätze erst im Ergebnis der genehmigten Nutzungsänderung ergeben wird.
10.	Landesdenkmalamt Berlin LDA 2 TÖB 1 Schreiben vom 14.03.2023	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 9. August 2022: Die o. g. Planung berührt keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.	Wird zur Kenntnis genommen.

11.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg Schreiben vom 23.02.2023	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beige-fügten 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, Querschnitte, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Lei-	Wird zur Kenntnis genommen.
-----	--	--	---

	tungen 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. 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. 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 den 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/ Ka-	
--	--	--

		bel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung DN 500St beträgt 6 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. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen. Anlagen Plan (Maßstab 1:10000 / Plangröße DIN A4) Plan (Maßstab 1:500 / Plangröße DIN A0) Leitungsschutzanweisung Legende Gas	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie SenBUF/ I D 1.3 Schreiben vom 24.03.2023	Gegen die vorgesehenen Planungen für eine künftige Nutzung des ca. 6,15 ha Plangebiets zugunsten zusätzlichen Wohnungsbaus (einschließlich temporärer MUF 2.0) bestehen aus schulfachlicher Sicht unserer Senatsverwaltung keine Einwände, solange die bedarfsgerechte bezirkli-	Wird zur Kenntnis genommen. siehe auch Abwägung Nr. 26

		che Schulplatzversorgung innerhalb des abgestimmten künftigen Schulnetzes bzw. der Region 0905 in erforderlicher zeitlicher Abfolge zum Wohnungsbau gesichert werden kann. Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger.	
13.	Senatsverwaltung für Finanzen / I G 16 SenFin Schreiben vom 10.03.2023	Gegen die Planung bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Beachtung des folgenden Hinweises unserer Haushaltsabteilung: „Im Rahmen der Abstimmung zum Entwurf des Durchführungsvertrages sind bei der Berechnung der Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfen der sozialen Infrastruktur die zum 01.12.2022 aktualisierten Kostensätze im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandgewinnung anzuwenden. Darüber hinaus heißt es auf der Seite 117 in der Begründung gem. Stellungnahme des bezirklichen Schulamtes, dass der aus dem Vorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen durch die Errichtung einer neuen Grundschule in Schnellbauweise an der Peenestraße/Usedomstraße mit 432 Schulplätzen abgedeckt werden kann. Daher sollten im Sinne der Klarheit und Eindeutigkeit der Hinweis auf die Gemeinschaftsschule Adlershof auf den Seiten 114, 124 und 173 gestrichen werden.“	Wird zur Kenntnis genommen. Wurde berücksichtigt. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der aktualisierten Kostensätze. Der Hinweis zur Streichung der Gemeinschaftsschule Adlershof wird berücksichtigt.
14.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen SenSBW / Abt. VI - VI MI 14 Schreiben vom 28.02.2023	Nach den vorgelegten Unterlagen bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

15.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 SenSBW und Land Brandenburg Schreiben vom 10.03.2023	X Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB X Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629) - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) - Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2025 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 02.09.2021 (ABl. S. 3809) Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hinweise - Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. - Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das In-	Wird zur Kenntnis genommen.
-----	--	---	---

		krafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. - Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf.	
16.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen SenSBW WBL 11 WBL 14 Schreiben vom 07.03.2023	Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf 9-68 VE. Anmerkungen zum Städtebaulichen Vertrag Wie in Anlage 8 richtig vermerkt, ist diese an die Angaben in der Begründung des Bebauungsplans sowie im Angemessenheitstool anzupassen. Darüber hinaus hat die Wohnungsbauleitstelle keine weiteren Anmerkungen. Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat. Bei Rückfragen bitte ich Sie, meinen Kollegen D.D. zu kontaktieren.	Wird berücksichtigt. Die Anlage wird entsprechend Berechnungstool zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angepasst. Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Berliner Forsten -Landesforstamt- Schreiben vom 21.02.2023	Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren 9-68 VE. In meiner Stellungnahme vom 15.07.2022 (damals an Ihre Kollegin) hatte ich mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des genannten B-Plans <u>keine</u> Waldflächen gem. § 2 LWaldG vorhanden und somit die Belange der Berliner Forsten nicht betroffen sind. Da die von Ihnen auf-	Wird zur Kenntnis genommen.

		geführten Änderungen <u>keine</u> Erweiterung des Geltungsbereiches beinhalten, halte ich an der getätigten Aussage uneingeschränkt fest und bitte Sie, diese meine E-Mail bezüglich der erneuten Beteiligung als Fehlanzeige werten.	
18.	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz SenUMVK I C 3 Schreiben vom 29.03.2023	Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff. BImSchG (Lärminderungs- und Aktionsplanung) stützt. <u>Lärminderungs- und Aktionsplanung</u> Keine weiteren Hinweise.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz SenUMVK IV B 21 Schreiben vom 16.03.2023	Bezüglich der aktualisierten textlichen Festsetzungen sind unsere Belange nicht berührt, wir erteilen auf Grund der Nichtbetroffenheit im Rahmen unserer fachlichen Zuständigkeit eine Fehlanzeige. Wir haben hierzu keine weiteren Hinweise. Zudem wurde in der Begründung nachgelesen, wie im Rahmen der letzten TÖB mit unserer Stellungnahme umgegangen wurde (siehe S. 159 bis 162). All unsere Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Also auch diesbezüglich eine Fehlanzeige unsererseits. Die an der Stellungnahme mitwirkenden Referate sowie die Abteilung VI werden über die Cc dementsprechend informiert.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Vattenfall Wärme Berlin AG Schreiben vom 21.02.2023	Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.	Wird zur Kenntnis genommen.

		Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat großes Interesse die geplanten Gebäude im Bebauungsgebiet mit umweltfreundlicher Wärme zu versorgen. Für Fragen zur Fernwärmeerschließung des Gebietes steht den Investoren unser Bereich Kundenbetreuung, Herr ... unter der Rufnummer +491723256440 oder per E-Mail (...@vattenfall.de) gern zur Verfügung.	
21	BA-Treptow-Köpenick Abt. Jugend, und Gesundheit Jugendamt, Jugendhilfeplanung Schreiben vom 21.04.2023	Das Jugendamt bestätigt, dass durch das Wohnungsbauvorhaben ein Bedarf an 41 Plätzen entsteht, wie in der Begründung zum B-Plan dargestellt und begrüßt, dass darüber hinaus weitere Plätze geschaffen werden sollen, um das Defizit in der Bezirksregion abzubauen. Die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 100 Plätzen und die zentrale Ansiedlung im Wohngebiet wird ausdrücklich befürwortet. Für eine Kita mit 100 Plätzen sollten 1000 m² Außenfläche vorgesehen werden (10m² pro Platz), somit sind die veranschlagten 1900m² als ausreichend einzuschätzen. Der Bedarf, der aus dem Wohnungsvorhaben resultiert, kann nicht in der Umgebung abgedeckt werden. In der KITA-Planung 2022-2026 wurde für Altglienicke (ab S.36) für die nächsten Planjahre zwar ein Überschuss an Plätzen prognostiziert. Dieser fällt voraussichtlich deutlich geringer aus als damals prognostiziert und wird zudem für die Sicherung des Wunsch- und Wahlrechts der Eltern und die Deckung der Bedarfe aus der benachbarten Bezirksregion Adlershof benötigt. In der Kitaplanung werden die Bezirksregionen nicht losgelöst voneinander betrachtet, sondern die Versorgung wird auch anhand benachbarter Bezirksregionen geprüft, die ggf. Ausgleiche schaffen können. Zur Sicherung des Rechtsanspruches ist ein Kitaplatz angemessen, der vom Wohnort des Kindes innerhalb von 30 Minuten mit dem ÖPNV erreichbar ist, sodass z.B. für in Adlershof lebende Kinder auch ein Kitaplatz in Altglienicke angemessen zur Deckung des Bedarfs ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung der Kindertagesstätte im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Bedarfsabdeckung wird im § 6 und Anlage 7 des Durchführungsvertrages verbindlich gesichert.

Platzbedarf bis 2026 - Altglienicke

	2022	2023	2024	2025	2026
Prognose betreute Kinder zum 31.12.	1.688	1.708	1.741	1.766	1.774
Prognostizierte Plätze zum 31.12.	1.779	1.799	1.799	1.799	1.799
Differenz prognostizierte Plätze zur Prognose der betreuten Kinder	91	91	58	33	25

Zur Sicherung des Wunsch- und Wahlrechtes der Eltern und zum Abfangen des Spitzenbedarfs im Kitajahr wird zusätzlich ein Puffer von ca.7% benötigt, der sich wie folgt darstellt.

	2022	2023	2024	2025	2026
Prognose betreute Kinder zum 30.06.	1.806	1.827	1.863	1.889	1.899
Prognostizierte Plätze zum 30.06.	1.779	1.799	1.799	1.799	1.799
Differenz prognostizierte Plätze zur Prognose der betreuten Kinder	-27	-28	-64	-90	-100

Platzbedarf bis 2026 – Adlershof

	2022	2023	2024	2025	2026
Prognose betreute Kinder zum 31.12.	1.143	1.149	1.155	1.154	1.149
Prognostizierte Plätze zum 31.12.	870	985	985	985	985
Differenz prognostizierte Plätze zur Prognose der betreuten Kinder	-272	-163	-169	-168	-163

Es zeigt sich deutlich, dass die vorhandenen und geplanten Plätze nicht zur Sicherung der Reserve ausreichen und zudem im Versorgungsbe-
reich Altglienicke-Adlershof weiterhin hohe Bedarfe an weiteren Plätzen
für die BestandseinwohnerInnen bestehen. Der Bedarf aus dem neuen
Wohngebiet kann daher nicht über die Plätze in der Region gedeckt
werden und muss daher zwingend über das Neubaugebiet gesichert
werden.

22.	BA-Treptow-Köpenick FB-Umweltschutz Um Nat I Schreiben vom 20.03.2023	Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum überarbeiteten B-Plan 9-68 VE keine weitergehenden Hinweise und Bedenken geäußert.	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	BA-Treptow-Köpenick von Berlin Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt Straßen- und Grünflächenamt Schreiben vom 17.03.2023	<u>FB-Tiefbau</u> Die Ergänzungen zu den Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Herstellung und kostenfreien Übergabe der Erschließungsanlagen, die für die Erneuerung, Verbesserung und Ausbau der vorhandenen öffentlichen Rosestraße, Bohnsdorfer Weg und Kleeblattstraße erforderlich sind, wurden in der Begründung unter III. Planinhalt und Abwägung, Kapitel 3.10 aufgenommen. Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine öffentlichen Straßen geplant. Die Anbindungen der zwei privaten Straßen an der Kleeblattstraße und dem Bohnsdorfer Weg über Gehwegüberfahrten sind gesondert beim SGA zu beantragen, ebenso die Gehwegüberfahrt an der Rosestraße zur Erschließung der privaten Stellplatzanlage mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. <u>Grundstücksverwaltung Tiefbau</u> Es bestehen keine Einwände/Bedenken. <u>FB Grün</u> Die Abwägung in der Begründung zum B-Plan (S. 167) wurde zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch angemerkt, dass aus dem B-Plan und den textlichen Festsetzungen die Netto-Spielplatzflächen nicht nachvollziehbar hervorgehen. Diese Klarheit muss jedoch in den Festsetzungen hergestellt werden. Durch das geplante Wohnungsbauvorhaben mit 535 WE erhöht sich der Bedarf an öffentlichen Netto-Spielplatzflächen um ca. 1.070 m² (Richtwert aus dem Berliner Gesetz über öffentliche	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die zeichnerische Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt drei Flächen als öffentlich nutzbare Kinderspielplätze fest. Diese befinden sich in den privaten Grünflächen, weshalb das Rahmengrün der Spielplatzflächen nahtlos in die Grünfläche übergeht. Aufgrund des anzurechnenden Schlüssels ist bei 462 Wohneinheiten ein Netto-Spielplatzbedarf von 924 m² zuzüglich 500 m² Rahmengrün anzurechnen.

		Kinderspielplätze: 1 m² Netto-Spielfläche je Einwohner), zuzüglich sollten mindestens 500 m² für Rahmengrün vorgesehen werden. Unberührt davon bleibt im Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze § 2(2) die Verpflichtung der Bauherren, private Spielplätze anzulegen und zu unterhalten. Auf den privaten Grünflächen des Entwurfsplan zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-68 vom 25.01.23 / textliche Festsetzung, Punkt 15 sind auf den Flächen 1 bis 3 Kinderspielfläche in nachfolgender Größe zu errichten (siehe Anlage: pink markierte Flächen). Fläche 1 (S1-S8) etwa 544 m² Fläche 2 (S9-S12): etwa 432 m² Fläche 3 (S13-S18): etwa 498 m² <u>Grundstücksverwaltung Grün</u> Die Belange für den Anschluss und die Sicherung der Durchwegung vom öffentlichen Kinderspielplatz zur Wegefläche im Geltungsbereich des Plangebietes wurden soweit aufgenommen. Die Barrierefreiheit sollte entlang der gesamten Durchwegung gewährleistet werden. Ansonsten werden keine weiteren Belange geltend gemacht. Anlage Plan 9-68 VE	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	BA-Treptow-Köpenick Umwelt- und Naturschutz- amt / FB Naturschutz UmNat II 33 Schreiben vom 23.03.2023	Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehmen wir bezüglich des Vorhabens B-Plan 9-68 VE ehem. Gärtnerei im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke wie folgt Stellung: Bezüglich der Änderungen der textlichen Festsetzungen, die in der E-Mail vom 17.02.2023 zur erneuten Behördenbeteiligung aufgeführt wurden, gibt es seitens der UNB keine weitergehenden Anmerkungen. Die weiteren aufgeführten Änderungen bezüglich der Neuberechnung des	Wird zur Kenntnis genommen.

		Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge betreffen nicht die Belange des Naturschutzes.	
25.	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz II D 44 Schreiben vom 20.03.2023	Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (FB-Wasserwirtschaft), das Referat II C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D - Gewässerschutz) wie folgt Stellung: Zu dem o.g. B-Plan hatte sich die Wasserbehörde bereits mit Stellungnahme vom 15.08.2022 geäußert, die in diesem Schreiben benannten Anforderungen gelten weiterhin. Mit der Stellungnahme vom 15.08.2022 wurde dem vorliegenden Entwässerungskonzept grundsätzlich zugestimmt, sofern die im Konzept vorgesehenen Maßnahmen vom Bauherrn umgesetzt werden. Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes und die Sanierung der festgestellten Boden- und Grundwasserkontaminationen wurden gemäß III 3.10 der Begründung zum B-Plan in den Durchführungsvertrag aufgenommen (s. S. 115-116 der Begründung). Insoweit kann die Entwässerung für das Plangebiet als gesichert betrachtet werden. Unabhängig davon möchte ich noch die folgenden Hinweise zum aktuellen Entwässerungskonzept geben: - Baumrigolen: Zwischen Rigolen und Baum ist ein Abstand eines halben maximalen Kronendurchmessers einzuhalten, jedoch mindestens 2,50 Meter. - Unter Abschnitt 5.3.1 heißt es: „Das Regenwasser des neu anzulegenden Geh- und Radweges sowie der Stellplätze (Verbundpflaster) am Bohnsdorfer Weg entwässert mittels Seitengefälle in den Straßenraum in die vorhandenen Straßenabläufe. Hier ist eine mechanische Aufbereitung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den Vorgaben der Berliner Wasserbetriebe vorzusehen.“	Wird zur Kenntnis genommen. Wird in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Wird in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.

	- Das Erfordernis einer Aufbereitung des Niederschlagswassers vor Ableitung in den Regenwasserkanal richtet sich nach der DWA-A 102. Abstimmungen und Vorgaben sind nicht mit den Berliner Wasserbetrieben, sondern mit der Wasserbehörde, zu führen. Altlastensituation / Bodenschutz 1. Vorsorgender Bodenschutz Aus den Planunterlagen geht hervor, dass es auf der beplanten Fläche zu einer Neuversiegelung von 1,51 ha kommt. Der Versiegelungsgrad steigt auf dem Gelände der Flüchtlingsunterkünfte (MUF) von 24 % auf 53 %. Auf der übrigen Planfläche steigt der Versiegelungsgrad von derzeit 32,4 % auf ca. 60 %. Entsiegelungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahmen vorgesehen. Aus der aktuellsten Fassung der Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ (2015) geht hervor, dass hauptsächlich Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit betroffen sind. Im Norden des Plangebietes sind auch Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit betroffen. Gem. den bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen (vgl. Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“; Planungshinweise zum Bodenschutz, Leitbild und Maßnahmenkatalog für den vorsorgenden Bodenschutz in Berlin, Mai 2021) sind auch bei Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit Eingriffe zu vermeiden oder auszugleichen und die Planung ist zu optimieren. Ein Nettoverlust an Fläche und Funktionen sollte weitgehend vermieden oder ausgeglichen werden. Im nördlichen Bereich der Planfläche befinden sich Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit. Eingriffe sollten hier prioritär vermieden werden	Wird in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen. Das Thema Standortalternativen wird im Umweltbericht behandelt. Das Grundstück wurde mit dem Ziel der Wohnraumentwicklung verkauft. Die Entwicklung einer Fläche mit einer ehemaligen gewerblichen Nutzung ist eher positiv zu bewerten. Das Wohnungsbauvorhaben führt in Bezug auf das Schutzgut Fläche daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, da die Flächeninanspruchnahme auf einer Fläche erfolgt, die durch eine jahrzehntelange Nutzungsgeschichte geprägt ist. Vor diesem Hintergrund ist es im Sinne des Flächensparens gemäß § 1a Abs. 2 BauGB geboten, eine nachhaltige Entwicklung auf dieser Fläche zu sichern, anstatt z.B. bislang unversiegelte Flächen zu verbrauchen. Die Flächen mit schutzwürdigen Böden sind sehr gering. Eine Aussparung dieser Flächen würde zu einer geringeren baulichen Ausnutzung des Grundstücks führen und ist nicht verhältnismäßig. Vermeidungsmaßnahmen wurden so weit wie möglich berücksichtigt. Die verbleibenden Eingriffe sind in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelt und werden ausgeglichen.
--	--	---

	und z.B. Standortalternativen gesucht bzw. die Planung optimiert werden. Ein Nettoverlust an unversiegeltem Boden und seinen Funktionen ist vorrangig zu vermeiden. Für diesen Bereich ist eine Versiegelung vorgesehen (Pflasterstraßen, aber auch Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau). Mit der Planung kommt es zu einer Verschlechterung für die Schutzgüter Boden und Fläche. Als Ausgleichsmaßnahmen werden insbesondere genannt: Regenwassermanagement, Fassaden und Dachbegrünung, Grünflächenentwicklung, Nachpflanzungen von Bäumen. Weitere Anmerkungen die im Rahmen der Planungen und Durchführung der Bauvorhaben wichtig sind: Entsiegelungsmaßnahmen und/oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen sollte auf Grundlage nachfolgender Arbeitshilfen erfolgen: <i>Arbeitshilfe zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen nach einer Entsiegelung.</i> Die Arbeitshilfe steht zum Download zur Verfügung. Entsiegelungspotenziale in Berlin - Berlin.de Im Falle durchzuführender bodenkundlicher Untersuchungen sollte die Anleitung für die bodenkundliche Kartierung im Land Berlin, die auf Basis und in Ergänzung der Bodenkundlichen Kartieranleitung KA5 (2005) der AG Boden der Staatlichen Geologischen Dienste erarbeitet wurde und anthropogene Böden im urbanen Bereich berücksichtigt, genutzt werden. https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-atlas-ten/vorsorgender-bodenschutz/informationsgrundlagen-fuer-den-bodenschutz/kartieranleitung/ Ebenfalls sollte die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ berücksichtigt werden. Diese Norm	Wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---

		gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und schließt die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und die Bodenkundliche Baubegleitung mit ein. 1.Nachsorgender Bodenschutz Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-68VE, Bohnsdorfer Weg u.a. wird mit weiten Flächenanteilen im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) mit der Nummer 7677 geführt. Der Geltungsbereich liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet. Die Belange des Bodenschutzes liegen für den Geltungsbereich und die betroffene Katasterfläche in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Referates II C für den nachsorgenden Bodenschutz nicht betroffen. Grundwasserschadensfahnen im Geltungsbereich des B-Planes sind dem Referat II C nicht bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen.
26.	Abteilung Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport -Schul- und Sportamt- SchulPlan Schreiben vom 20.03.2023	Zum Bebauungsplanverfahren 9-68 VE, „Alte Gärtnerei“ nehme ich für den Fachbereich Schule wie folgt Stellung: Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Altglienicke und wird der Schulplanungsregion (SPR) 0905 Bohnsdorf/Altglienicke zugerechnet. Die Schulplanungsregion 0905 umfasst die fünf Grundschulen Schule am Berg (09G10), Schule am Pegasussee (09G11), Schule am Altglienicker Wasserturm (09G13), Schule am Buntzelberg (09G14) und die Schule am Mohnweg (09G15). Der Adressbereich des Projekts befindet sich im Einschulungsbereich (ESB) 09G13.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 7 des Durchführungsvertrages zur Übernahme der Kosten für den vorhabenbedingten Bedarf an Grundschulplätzen.

		Die im Projekt „Alte Gärtnerei“ vorgesehene Errichtung von 41.510 m² Geschossfläche Wohnen in Mehrfamilienhäusern führt zu einem prognostizierten Bedarf von 45 Grundschulplätzen ab 2025 (gemäß Berliner Modell). Dieser Mehrbedarf kann im Schuljahr 2025/26 nicht in der Schulplanungsregion 905 gedeckt werden. Die bezirkliche Prognose geht für die SPR 0905 im Schuljahr 2025/26 von einem Defizit von 4,5 Zügen aus. Zur Lösung des beschriebenen Sachverhaltes beabsichtigt der Schulträger die rechtzeitige Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905. Auf dem gesicherten Vorhaltgrundstück Peenestraße/Usedomstraße soll eine dreizügige Neubaugrundschule (09Gn07) entstehen und voraussichtlich zum Schuljahr 2027/28 das Schulnetz ergänzen. Die ESB aller umliegenden Grundschulen werden zu diesem Zeitpunkt angepasst. Dadurch soll die Nachfrage nach zusätzlichen Grundschulplätzen gedeckt werden, welche aus mehreren geplanten und anstehenden Wohnbauprojekten in der SPR entsteht. Die Mittel aus einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag sollen für die Schaffung dieser Schulplätze verwendet werden.	
27.	Stromnetz Berlin GmbH Schreiben vom 10.03.0223	Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N54112 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Im betreffenden Gebiet befinden sich die oben genannte Netzstation, der Kabelverteilerschrank 22000 sowie diverse 10-kV- und 1-kV-Kabel, welche zu schützen sind und gegebenenfalls reguliert werden müssen. Bei Fragen zu Kabelregulierungen wenden Sie sich bitte an kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird Planungsrecht für die Realisierung eines Vorhabens hergestellt. Da davon auszugehen ist, dass die im Boden verlaufenden bestehenden Leitungen nicht illegal verlegt wurden, und, insbesondere, da sie für den Betrieb des Infrastrukturnetzes erforderlich sind und regelhaft betrieben werden, keine Notwendigkeit einer weiteren dinglichen Sicherung erfordern, ist davon auszugehen, dass sich der Leitungsträger über eine entsprechende Sicherung (i.d.R. Grunddienstbarkeit) abgesichert hat. Sollte, beispielsweise aus

	In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Bei Fragen zum aktuellen Stand der Planungen wenden Sie sich bitte an die Projektleitung (msprojektleitung@stromnetz-berlin.de). Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Unsere Stellungnahme vom 08.08.2022 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Behördenbeteiligung sind weiterhin verbindlich. Als fachlicher Ansprechpartner für weitere Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Fr. R, Tel.-Nr. 030 / 49 202 - 2452 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 12 30 25 16. An der nördlichen Grenze des B-Plans verläuft zwischen Rosestraße und Bohnsdorfer Weg eine Kabeltrasse inklusive der öffentlichen Beleuchtung. Für die Fläche R ist laut der textlichen Festsetzung Nr. 24 nur ein Gehrecht vorgesehen. Dieses Gehrecht muss mit „Leitungsrecht“ erweitert werden. Unter Umständen muss die Kabeltrasse in die Fläche verlegt werden. Es gilt: Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden. In diesem Zusammenhang steht Ihnen Hr. W., Tel.-Nr. 030 / 49 202 - 2865 gern zur Verfügung. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die	Gründen der Leitungsführung in DDR-Zeit, dies nicht erfolgt sein, ergibt sich keine planungsrechtliche, sondern eine grundbuchrechtliche Handlungsnotwendigkeit (siehe § 9 GBBerG). Die Sicherung bestehender Leitungen durch das Planzeichen der GFL-Rechte ist nicht angezeigt, da dieses für geplante, also gegenwärtig noch nicht gewährte Rechte vorgesehen ist. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens finden Abstimmungen mit den Leitungsbetreibern statt, die hinsichtlich der vertraglichen und grundbuchrechtlichen Sicherungen von Leitungsrechten ergänzt werden können. Die Eigentümerin setzt sich im Rahmen der Umsetzung der Planung mit dem Leitungsträger zur Klärung des betreffenden Sachverhaltes in Verbindung. Wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---

		„Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten. Anlagen Plan 12302516-01 Kennzeichnung Leitungsrecht Legende Spannungsebenen 2485 Richtlinien der Öffentlichen Beleuchtung 2516 Richtlinie Freileitung 100kV 2518 Richtlinie Kabel 1-110kV 2519 Richtlinie Freileitung 1kV	
28.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen / I B 10 Koop 1 Schreiben vom 21.03.2023	Ihr Schreiben Stapl 204 vom 17.02.2023, hier eingegangen am 17.02.2023. Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur: 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Der FNP stellt die beabsichtigte städtebauliche Ordnung in ihren Grundzügen dar. Ich empfehle daher im Begründungstext unter Pkt. 3.2 den zweiten Absatz zu streichen und durch folgenden Textbaustein zu ersetzen: Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche W3 sowie einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünzug dar.	Wird berücksichtigt. Wird berücksichtigt.

		Die beabsichtigte Festsetzung von Wohnbauflächen unter Beachtung des übergeordneten Grünzugs ist aus dem FNP entwickelbar. 2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen Es ist hierzu folgendes vorzutragen: <u>Bezeichnungen, Erläuterungen und Hinweise, auch auf noch nicht beschlossene Entwicklungskonzepte oder -planungen zu 3:</u> Der Hinweis zum StEP Wohnen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bleibt trotz der vorgenommenen Anpassung bestehen. Am 20.08.2019 wurde der StEP Wohnen 2030 in seiner Gänze vom Berliner Senat beschlossen. Seitdem wurden keine Pläne ergänzend hinzugenommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
29.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe / Referat IV A 15 Schreiben vom 20.02.2023	Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahren 9-68 VE bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Anmerkungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **9-68 VE**

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

A. Auswertung

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE für das Gelände zwischen den südlichen Grenzen der Grundstücke Bohnsdorfer Weg 97, Rosestraße 78A (teilweise) und 76, Rosestraße, Kleeblattstraße, Knospengrund und Bohnsdorfer Weg im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

I. Verfahren der Beteiligung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE vom 25. Januar 2023 lag mit Begründung einschließlich Umweltbericht, den Fachgutachten und den wesentlichen Arten umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 20. Februar 2023 bis einschließlich 22. März 2023 öffentlich aus. Darüber hinaus konnten die Unterlagen während des Auslegungszeitraumes auch im Internet über die Homepage des Bezirks Treptow-Köpenick oder über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter www.mein.berlin.de eingesehen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 10. Februar 2023, Seiten 604/605 bekanntgemacht sowie in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung) am 16. Februar 2023 veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben bzw. Mail vom 17. Februar 2023 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

II. Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde insgesamt 383 mal auf die im Internet verfügbaren Unterlagen zugegriffen. Die Ausstellung im Stadtentwick-

lungsamt (Eingangsbereich Rudower Chaussee 4) wurde von 5 Bürger/Bürgerinnen besucht. Es wurden zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 16 schriftliche Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und vom BLN vorgebracht.

Die Stellungnahmen werden im Folgenden aufgeführt. Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und fachlich ausgewertet.

B. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

Nr.	Petent	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
1.	Bürger/in Nr. 1 Stellungnahme vom 13.03.2023	Ich/Wir habe/n den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingesehen und habe/n folgende Anregungen:	Wird zur Kenntnis genommen.
		- viel zu viel neue Bebauung in Altglienicke - Straßen zugeparkt	Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die nachhaltige Entwicklung von Wohnen einschließlich einer hierauf angepassten Anzahl von Stellplätzen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei planungsrechtlich gesichert. Für die öffentlichen Straßen gilt die Straßenverkehrsordnung. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist darüber hinaus auch nicht Gegenstand der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern liegt nur in der Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers.
		- zu wenig Nahverkehr / Bus alle 20 min.; S-Bahn vom BER in Altglienicke oft so voll, dass man stehen muss!)	Im verkehrsplanerischen Fachbeitrag vom 12. Oktober 2022 werden Vorschläge zu einer Verbesserung der ÖPNV-Anbindung unterbreitet und auf die Notwendigkeit der Maßnahmen im Zusammenhang mit den Forderungen des Mobilitätsgesetzes (Begrenzung der Infrastruktur bei gleichzeitiger Förderung von Maßnahmen für den Umweltverbund) hingewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aber nur planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich treffen.
		- 1 Kita mit 70 Plätzen ist viel zu wenig - da in anderen neuen Wohngebieten gar keine Kitas gebaut wurden, müsste man hier 3 oder 4 KITAS bauen!!	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Errichtung einer Kindertagesstätte der durch das Wohnungsbauvorhaben verursachte Bedarf an Kita-Plätzen gesichert bzw. kommt mit einer Kapazität von bis zu 100 Plätzen auch der darüber hinaus gehenden Deckung des Bedarfes zugute. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen) erfolgt auf Grundlage des anzuwendenden „Ber-

			liner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge. Da zur Sicherstellung der Angemessenheit und der sich daraus ergebenden Pflichten und Bindungen nur vorhabenbezogene Bedarfe herangezogen werden können, ist die Deckung von Bedarfen anderer Wohnungsbauvorhaben nicht zulässig. Grundsätzlich ist seit 2014 nur für Planverfahren, welche Wohnungsbau planungsrechtlich sichern, die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandgewinnung einschließlich der sich daraus ergebenden Pflichten und Bindungen für den jeweiligen Wohnungsbauträger (Herstellung oder finanzielle Kostenbeteiligung) verbindlich.
		- reichen die Schulkapazitäten überhaupt noch aus?	Das Schulamt hat sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geäußert. Zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler beabsichtigt der Schulträger die rechtzeitige Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905. Auf dem gesicherten Vorhaltgrundstück Peenestraße/Usedomstraße soll eine dreizügige Neubaugrundschule (09Gn07) mit 432 Schulplätzen entstehen und voraussichtlich zum Schuljahr 2027/28 das Schulnetz ergänzen.
		- fehlende Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte in der Nähe jetzt schon extrem voll/auch dort Arbeitskräftemangel)	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im zentralen Bereich im Erdgeschoss Möglichkeiten für kleinteilige Einzelhandelsflächen vor. Diese können künftig auch der Nahversorgung im Wohnquartier dienen, da die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit typischer Lebensmittelanbieter (Discounter, Supermarkt etc.) erforderlichen Rahmenbedingungen an diesem Standort nicht gegeben sind. Die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte wie am S-Bahnhof Grünbergallee können jedoch den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken, auch wenn diese überwiegend außerhalb der fußläufigen Entfernung (Radius von 500 m) liegen. Daher

			setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein.
		- kein altersgerechtes Wohnen zu sehen - keine Mehrgenerationenhäuser zu sehen	Das Vorhaben der degewo sieht eine Bandbreite von unterschiedlichen Wohnungen vor, um den Bedürfnissen aller Altersgruppen und unterschiedlichen Haushaltsgrößen gerecht zu werden. Hinsichtlich der Barrierefreiheit sollen über 200 barrierefreie/-arme Wohnungen realisiert werden, was einem Anteil von beinahe 40 % entspricht. Von den in der modularen Unterkunft für Geflüchtete entstehenden Wohnungen wird über die Hälfte in diesem Standard ausgeführt. Die verschiedenen Wohnungstypen/ -größen sind auf alle Gebäude verteilt. Darüber hinaus sind in den Häusern C7 und F3 Wohnungen geplant, die von vier verschiedenen zugelassenen sozialen Trägern für unterschiedliche Wohnformen mit zusätzlichem sozialem Service-/Betreuungsangebot (Einzelwohnen, Wohngemeinschaften, Clusterwohnen, Apartmentwohnungen sowie Gemeinschaftsräume für Betreuung) vorgesehen sind.
		- keine Solarzellen geplant	In dem künftigen Wohnquartier werden gemäß Berliner Solargesetz Photovoltaikanlagen errichtet. Abweichend zum Solargesetz erfolgt der Nachweis nicht je Gebäude, sondern über das gesamte Quartier. Der Nachweis wurde erbracht und dem Antrag auf Abweichung durch die zuständige Senatsverwaltung stattgegeben. Die Flächenanforderung des Gesetzes wird in vollem Umfang erfüllt bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen hinsichtlich Regenwasserretention und Biodiversitätsmaßnahmen auf den Dachflächen.
		- nur 1 Arztpraxis - viel zu wenig (jetzt schon Notstand) → Krankenhäuser überfüllt → Notaufnahme überfüllt	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke mit einer Geschossfläche von bis zu 350 m² fest. Diese dienen auch der Bedarfsdeckung im Wohnquartier, stellen jedoch nur ein Angebot dar. Ob

			dieses jedoch auch durch potenzielle Betreiber genutzt wird, ist nicht vorhersehbar. Hier sind in der Regel privatwirtschaftliche Aspekte der Akteure der Gesundheitswirtschaft (Pflegedienste, Pflegestützpunkte, Praxen, Ärzte) relevant. Die Einfluss- bzw. Steuerungsmöglichkeiten des Bezirkes sind hier insgesamt jedoch stark beschränkt.
		! viel zu enge Bebauung! Viel zu viele Menschen auf engem Raum	Die Abstandsflächen der Berliner Bauordnung sind mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgesetzten Unterschreitungsmöglichkeit zwischen zwei Erschließungsbauteilen (Haus C7 und Kindertagesstätte) eingehalten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wird das Wohnungsbauvorhaben mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,78 bezogen auf das Vorhabengrundstück planungsrechtlich gesichert. Abzüglich der zu sichernden Verkehrsflächen (öffentlich und privat) ergibt sich eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,84 für das Vorhabengrundstück. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt damit unter den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,4 / GFZ 1,2). Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück.
		! der entspannte Charakter von Altglienicke ist längst schon verloren gegangen!	Wird zur Kenntnis genommen.
		! Alleinwohner fühlen sich zunehmend unwohl!	Wird zur Kenntnis genommen.

2.	Bürger/in Nr. 2 Stellungnahme vom 15.03.2023	Folgende Einwendungen haben wir: - Die Bebauung zur Kleeblattstr. ist zu hoch, zu dicht an der Straße, zu geradlinig (Windschneise) und zu eng.	Die entlang der Kleeblattstraße geplanten Wohngebäude verfügen über eine maximale Attikahöhe von 9,76 m über Gelände, durch die Zurücksetzung des oberen dritten Vollgeschosses ist die Gebäudehöhe einschließlich der Attika des zweiten Vollgeschosses von 6,94 m zur Kleeblattstraße prägend. Die durch die festgesetzten erweiterten Baukörperausweisungen planungsrechtlich zulässigen Abstände werden durch die geplanten Wohngebäude gemäß Vorhabenplanung nicht in vollem Umfang ausgenutzt. Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten. Im Vergleich zu den gegenwärtig ungenutzten Gebäuden wird auf dem Vorhabengrundstück ein Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage eines nachhaltigen städtebaulichen Konzeptes umgesetzt.
		- Der Individualverkehr (Fußgänger, Radfahrer, Autos) ist zu wenig berücksichtigt.	Das Wohnungsbauvorhaben sieht auch die Errichtung eines Gehwegs auf der Westseite der Kleeblattstraße sowie den Lückenschluss des östlichen Geh- und Radwegs am Bohnsdorfer Weg vor, womit eine wesentliche Verbesserung der Erschließungsqualität für den Fuß- und Radverkehr verbunden ist. Eine Überlastung der Straßen ist nicht gegeben. Es wurde der Nachweis der ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufes (HBS-Berechnung) erbracht (s. hierzu Nr. 14 Punkt 8 Begründung).
		- Der zusätzlich entstehende Verkehr wird nur über die bereits vorhandenen Straßen geleitet. Diese sind damit überlastet.	Der verkehrsplanerische Fachbeitrag führt den Nachweis, dass das bestehende Straßennetz die durch das Wohnungsbauvorhaben verursachte Verkehrszunahme bewältigen kann.
		- Der ruhende Verkehr ist nicht ausreichend berücksichtigt (Fahrrad-Stellplätze? Parkplätze? Ladestationen?).	Die Herleitung des Stellplatzbedarfs beruht auf dem für den Bezirk Treptow-Köpenick ermittelten Motorisierungsgrad gemäß ökonomischem Status nach SrV 2018 (System repräsentativer

			Verkehrsbefragungen, TU Dresden 2018) unter Berücksichtigung des ökonomischen Status (der Einkommensverhältnisse). Ebenso zu berücksichtigen ist das Mobilitätsgesetz Berlin, welches die Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbundes zum Ziel hat. Der Bezirk setzt sich für die Verbesserung des ÖPNV und die Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Attraktivität des Radverkehrs ein, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) an allen zurückgelegten Wegen weiter zu reduzieren. Insgesamt sind im Vorhabengebiet wohnungsnah Stellplätze für über 1.000 Fahrräder vorgesehen. Die Vorgaben der AV Stellplätze vom 16. Juni 2021 (ABl. S. 2326) werden eingehalten bzw. übererfüllt. Die Medienplanung für die Stromversorgung lässt grundsätzlich die Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrräder und E-Autos zu.
		- Durch die Höhe der Gebäude wird unsere Privatsphäre beeinträchtigt.	Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten. Des Weiteren sieht das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der privaten Grünfläche vorgesehene überwiegende Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen auf überwiegend II Vollgeschosse mit einem III zurückgesetzten Vollgeschoss entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
		- Bei der Höhe der Gebäude sind die vorgeschriebenen Solaranlagen nicht berücksichtigt, diese Höhe kommt noch dazu.	Die geplanten Photovoltaikanlagen überragen die Attiken der Gebäude um ca. 40 cm und haben umlaufend einen Abstand von ca. 2,50 m zur Attika. Dadurch werden diese aus der Fußgängerperspektive kaum und in vielen Fällen nicht wahrnehmbar sein.
		- Es sind zu wenige Freiflächen. Das deckt sich nicht mit unserer Vorstellung einer „Schwammstadt“.	Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich aktuell bauliche Anlagen und signifikante versiegelte Flächen. Diese werden besei-

			tigt, um ein Wohnquartier mit wesentlichen Grün- und Freiflächenanteilen zu entwickeln. Das betrifft den Abbruch von großflächigen Hallen und Baracken, großflächige Reste von Gewächshausanlagen sowie ein Straßennetz aus Betonstraßen. Im Ergebnis des Eingriffs- und Ausgleichsgutachtens wurde ein umfangreiches Freianlagenkonzept erstellt, das beispielsweise die minimale Versiegelung der Freiflächen und den weitestgehenden Erhalt von Bestandsbäumen beinhaltet. In vollem Umfang erfolgen Ersatzpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück für zu fällende Bäume und auf allen geplanten Gebäuden sowie auf größeren Nebenanlagen werden Grün- bzw. Biodiversitätsdächer hergestellt, was gleichermaßen dem Ausgleich von versiegelten Flächen, als auch dem Regenwassermanagement dient. Die Regenwasserversickerung erfolgt vollständig auf dem Vorhaben Grundstück (es wird kein Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet) und dient darüber hinaus der Bewässerung der geplanten Freianlagen, insbesondere auch der öffentlich nutzbaren Grünverbindung im Zentrum des Wohnquartiers.
		- Die geplanten Gewerbeflächen sind für die Versorgung des neuerschaffenen „Gettos“ unzureichend.	Im zentralen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Möglichkeiten für gewerbliche Angebote bzw. Läden der Gebietsversorgung und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke vorgesehen. Diese sind jedoch kleinteilig, da z. B. die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit typischer großer Lebensmittelanbieter erforderlichen Rahmenbedingungen an diesem Standort nicht gegeben sind. Daher wird auf Quartiersbezug abgestellt, u. a. auch durch die Zulässigkeit von Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke sowie die Nutzung durch freie Berufe. Durch die insgesamt ermöglichten ergänzenden Nutzungen soll neben der prioritären Schaffung von Wohnungen eine Nutzungsmischung und Belebung im Wohnquartier gefördert und quartiersbezogene Angebote ermöglicht werden. Darüber hinaus können die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte

			wie am S-Bahnhof Grünbergallee jedoch den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken, auch wenn diese überwiegend außerhalb der fußläufigen Entfernung (Radius von 500 m) liegen. Daher setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein.
		Fazit: Seit Jahren wird in Altglienicke eine Grünfläche nach der anderen bebaut, wobei selten Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung oder der Natur genommen wird. Das ist auch hier der Fall.	Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich nicht um eine vorhandene Grünfläche, sondern um eine ehemalige gewerblich genutzte, in wesentlichen Teilen versiegelte Fläche einer Gärtnerei (Erwerbsgartenanbaufläche). Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück ist ruinös und kann nicht erhalten werden. Soweit möglich werden jedoch Einzelbäume und Gehölzgruppen erhalten. Durch die Planung werden zusätzlich 1,51 ha versiegelt. Es werden ausreichend Freiflächen inklusive einer für die Öffentlichkeit zugänglichen Grünfläche hergestellt. Der Ausgleich durch Nachpflanzung für die zu fällenden Bäume erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Bestandteil der Planung ist darüber hinaus ein Konzept zum Regenwassermanagement, durch welches gewährleistet wird, dass das gesamte Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück versickert wird.
3.	Bürger/in Nr. 3 Stellungnahme vom 13.03.2023	Stellungnahme: Die Möglichkeit sich im Rahmen einer 2. Bürgerbeteiligung zu dem vorliegenden B-Planentwurf 9-68 VE äußern zu können, nehme ich wie folgt wahr.	

		Die mit dem Beginn der 2. Bürgerbeteiligung zur Verfügung gestellten 18 Dokumente, mit insgesamt 1318 Seiten an Gutachten, Stellungnahmen und sonstigen Inhalten zum geplanten Bauvorhaben, sind alleine schon von der Menge her in dem o.a. Zeitraum kaum zu lesen, geschweige denn für einen mit der Materie nicht vertrauten Bürger nicht zu bewältigen. Wofür Fachbehörden, die Versorger und Dienstleistungsbetriebe, die Hauptverwaltung oder Ingenieurbüros Monate bzw. Jahre Zeit hatten, sich damit auseinanderzusetzen, werden dem fachlich unversierten Bürger 4 Wochen Frist eingeräumt, dezidiert dazu Stellung zu nehmen. Dass das eigentlich unmöglich ist, sollte wohl klar sein. Es drängt sich somit der Verdacht auf, dass damit auch bezweckt wird, dass alleine anhand der Fülle des Materials mit nur wenigen Stellungnahmen zu rechnen ist, da die allermeisten Anwohner*innen davor kapitulieren werden.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs. Die im Rahmen des Planverfahrens zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens erstellten Fachgutachten sind im Ergebnis Bestandteil des öffentlich ausgelegten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Fachgutachten verfügen grundsätzlich über eine übersichtliche Zusammenfassung der zentralen Aussagen.
		Meine ausführliche Stellungnahme im Rahmen der 1. Bürgerbeteiligung ist im weiteren Verlauf des Verfahrens im Ergebnis unbeachtet geblieben, da in der jetzt vorliegenden Planung keines der wesentlichen Elemente meiner vorgetragenen Intention, eine tatsächliche Stadtplanung im positiven Sinne, die die Belange der um das Baufeld seit vielen Jahren wohnenden Bürgerinnen und Bürger der Stadt bzw. des Ortsteils berücksichtigt, mit einbezieht. Insoweit verweise ich inhaltlich auf die dort gemachten Ausführungen. Im Grunde ist klar, dass mit der sich in dem Dokument „20_begrundung-zum-9-68-ve“ auf Seite 130 befindenden Formulierung „Grundsätzlich ist die geplante Bebauungsdichte und -höhe den Vorgaben der Senatsverwaltung zur Errichtung von Wohnungen durch das städtische Wohnungsbauunternehmen geschuldet und entspricht dem politischen Ziel des öffentlichen Wohnungsbaues“ alles gesagt ist.	Das Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans umfasst gemäß Baugesetzbuch mehrere Verfahrensschritte, in denen neben der Öffentlichkeit auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit ihren jeweiligen Belangen beteiligt werden. Die Äußerungen und Stellungnahmen der einzelnen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB werden daher in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im gesamten Planverfahren einbezogen. Eine Beantwortung auf Anregungen und Hinweise kann daher erst im Ergebnis der abschließenden Abwägung bzw. mit Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Unter Beachtung auf das o. g. Abwägungsverfahren während der Planaufstellung liegt ein derzeitiger Stand der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vor, welcher auch in die Begründung (Kapitel V. (Verfahren) 4. (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) zur öffentlichen Auslegung eingestellt wurde.

			Die politische Zielstellung zur Errichtung von Wohnungen hat in Berlin oberste Priorität. Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt dabei auch unter Beachtung der städtebaulichen Qualität und den wohnungspolitischen Zielen zur Schaffung von Wohnraum in geeigneten städtischen Lagen die gebotene Rücksichtnahme gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet.
		Auch wenn die im Bezirk Treptow-Köpenick amtierende Baustadträtin (Frau Dr. Leistner) sich gegenüber dem „Tagesspiegel“ (Bezirksnewsletter Tagesspiegel Treptow-Köpenick v. 03.01.2022) wie folgt geäußert hat „Treptow-Köpenick soll eine sozialverträgliche und nachhaltige Stadtentwicklung bekommen, bei der Neubau von Wohnungen nicht nur an einer Stückzahl hängt: Auch die grüne, soziale, kulturelle und verkehrliche Infrastruktur müsse von Anfang Berücksichtigung finden, mit den vorhandenen Ressourcen müsse auch unter dem Gesichtspunkt des Klimawandels verantwortlich umgegangen werden.“ und „Ferner erhoffe ich mir, dass sich der gute Austausch mit der Zivilgesellschaft, den Akteur*innen vor Ort sowie den vielen Initiativen, die einen bedeutenden Beitrag für unser Miteinander leisten und mit Gestaltungswillen, Wissen und Visionen den Bezirk voranbringen, konstruktiv fortsetzt.“, hat das anscheinend kein Gewicht. Schade, denn diese Dialogbereitschaft aus der Anwohnerschaft lag sehr frühzeitig vor (seit dem Frühjahr 2018). Sie wurde gegenüber dem Bezirksbürgermeister, der BVV und ihren Parteien und dem Stadtplanungsamt angeboten, hat aber im Sinne eines konstruktiven Dialogs keinen Widerhall gefunden und findet sich in Folge dessen, auch wenn es in dem zitierten Dokument teilweise anders formuliert wird, im Kern des B-Plan 9-68 VE nicht wieder. Vor Erstellung des B-Plans gab es diverse Initiativen der Anwohner*innen, insbesondere von Herrn... (als Anwohner der Kleeblattstraße) und mir (als Vertreter der	Die aus der Presse zitierten Aussagen betreffen nicht das formelle Planverfahren und beziehen sich als grundsätzliche politische Positionsaussagen nicht auf das konkrete Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE. Die angesprochene Berücksichtigung von grüner, sozialer, kultureller und verkehrlicher Infrastruktur erfolgte in der Vorhabenplanung. Das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens erfolgt gemäß Baugesetzbuch in mehreren Verfahrensschritten, in denen neben der Öffentlichkeit auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit ihren jeweiligen Belangen beteiligt werden. Die Äußerungen und Stellungnahmen der einzelnen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB werden in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im gesamten Planverfahren einbezogen und im Ergebnis im weiteren Verfahren berücksichtigt.

	aus 106 Reihenhäusern bestehenden Kleetausiedlung der degewo), zur konstruktiven Beteiligung bei der Planung und einem gezielten Gedankenaustausch vor einem formellen Verfahren. Beispielhaft gab es folgende Gesprächsrunden: Termine mit Teilnehmern: 13.04.2018 Bezirksbürgermeister Herr Igel > Herr ...17.08.2028 Bezirksbürgermeister Herr Igel > und ... 04.09.2018 MdA Herr Düsterhöft > ... und ...28.09.2018 MdA Frau Jarasch > ...11./2018 MdA Herr Penn > ... 30.11.2018 Bürgerforum Bündnis 90 / Die Grünen > 11.08.2020 Vorsitzender des Bauausschuss der BVV TrKöp Herr Doe-ring > ...	
	Leider sind unsere Vorschläge und Gedanken zur beabsichtigen Bebauung von keiner Seite aus aufgegriffen worden. So ist auch im weiteren Verlauf z. B. nie ein alternativer Bebauungsvorschlag von der degewo vorgelegt oder mit der Anwohnerschaft besprochen worden. Im Gegenteil, die alternativen Gegenvorschläge aus der Anwohnerschaft (von Herrn... und mir), die bereits seit 2019 dem Bezirksamt vorgelegen haben, wurden einfach nur kassiert.	Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch für den Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft, die degewo AG mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach. Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Das Vorhabengrundstück wurde deshalb auch nur unter der Bedingung der Sicherung von Wohnungsbau unter Beachtung der o. g. Prämissen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) an die degewo veräußert. Das Planverfahren des vorhabenbezogenen B-Plans 9-68 VE zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens erfolgt gemäß Baugesetzbuch in mehreren Verfahrensschritten, in denen neben der Öffentlichkeit auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit ihren jeweiligen Belangen beteiligt werden. Die angesprochenen Äußerungen und Vorschläge sind genau wie alle Stellungnahmen der o. g. Beteiligungen in die

			Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen worden. Das Ergebnis führte zu keiner Veränderung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes.
		Die inhaltliche Auseinandersetzung mit Vorschlägen aus der Anwohnerschaft, der an den offiziellen Planungen Beteiligten nährt schon deshalb Zweifel an der von der degewo beabsichtigten sog. Quartiersentwicklung, wenn in den zur 2. Bürgerbeteiligung gehörenden Dokumenten örtliche Gegebenheiten falsch wiedergegeben werden („Kleblattstraße“, richtig Kleeblattstraße“, „Rosenstraße“, richtig „Rosestraße“ oder „Porzerstraße“, richtig „Porzer Straße“). Das zeugt m.E. davon, dass hier aus der Ferne, ohne echte Ortskenntnis, geplant wurde. Dazu kommt, dass z. B. anlässlich eines sog. Akteurs Treffen, an dem ich teilgenommen habe, (Einladung der degewo, Termin: online am 22.09.2022) keinerlei Debatte über die geplante Bebauungsplanung zugelassen wurde, da das Bebauungsplanverfahren lt. Aussage der degewo ja der Bezirk Treptow-Köpenick vornehmen würde.	Die fehlerhafte Schreibweise einzelner Straßennamen hat keinen Einfluss auf die fachlichen Inhalte der Gutachten; in der Planzeichnung erfolgt eine entsprechende Korrektur.
		Klar ist und war, dass mit einer Quartiersentwicklung nur die zu bebauende Fläche gemeint ist.	Die Festsetzungen eines Bebauungsplans können sich lediglich auf Sachverhalte innerhalb eines definierten Geltungsbereichs beziehen. Das Vorhabengrundstück entspricht dem Geltungsbereich.
		Im Vordergrund steht dabei nur die Gemengelage zwischen dem dann bestehenden MUF, der hohen Anzahl von Wohnungen, die Menschen mit geringem oder keinem eigenen Einkommen zur Verfügung gestellt werden sollen und der Unterbringung von zu betreuenden Menschen in 42 Wohnungen, die nicht zu einem selbstbestimmten Leben in der Lage sind. Die dort ansässigen Anwohner*innen sollen insoweit nur an dem	Das Wohnungsbauvorhaben umfasst ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen und bedient die Bedürfnisse diverser Bevölkerungsgruppen, Familiengrößen und beispielsweise altersbedingter Einschränkungen. Sowohl Geflüchtete, Menschen mit einem Erfordernis zum Bezug durch soziale Träger betreuten Wohnungen als auch Menschen mit niedrigen Einkommen sind

	Gelingen der Integration der künftigen Bewohner*innen des Geländes mitwirken. Eine Stadtentwicklung im Sinne einer ortsgerechten Bebauung und einer verträglichen Wohnungsanzahl, unter Berücksichtigung der vielfältigen Infrastrukturfragen, ist damit vom Tisch bzw. nicht zu erkennen. Von Anfang an haben sich die Mehrzahl der Anwohner*innen weder gegen das MUF gestellt, was angesichts der Tatsache, dass der Ortsteil davon mehr hat als alle weiteren Ortsteile im Bezirk, ein positiver Aspekt in der angebotenen Debatte darstellt, noch sich gegen eine grundsätzliche Bebauung mit Mietwohnungen gestellt.	Teil der Stadtgesellschaft und sollen im, durch die städtische Wohnungsgesellschaft degewo realisierten Wohnquartier, Berücksichtigung finden. Die hier mindestens zu berücksichtigenden Anteile von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum entsprechen den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Der jeweilige Anteil an barrierefreien Wohnungen ist entsprechend der Berliner Bauordnung zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.
	Allerdings wurde die außerhalb der sonstigen Rechtslage (B-Plan) vorgesehene erste Bebauung des Areals mit den Gebäuden des MUF kritisch gesehen, weil diese sich mit der Anzahl der Geschosse nicht in das bestehende Gefüge der unmittelbaren Nachbarschaft anpasst. Hier wurde zu Recht befürchtet, dass in dem weiteren Areal nicht nur ähnliche Gebäude, mit gleicher Geschossanzahl, sondern nach der 1. Bürgerbeteiligung geändert, auch darüber hinaus geplant wird.	Die modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) wurde gemäß § 246 Abs. 9 Baugesetzbuch bereits genehmigt und wird gegenwärtig realisiert. Das MUF ist Bestandteil der Vorhabenplanung und damit auch des künftigen Wohnquartiers, welche auch die Nachnutzung als Wohnen für das MUF planungsrechtlich sichert. Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt dabei auch unter Beachtung der städtebaulichen Qualität und den wohnungspolitischen Zielen zur Schaffung von Wohnraum in geeigneten städtischen Lagen die gebotene Rücksichtnahme gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet.
	Von den Anwohner*innen wird das als ein Wort- und Vertrauensbruch durch die BVV des Bezirks angesehen, die sich mit dem dazu ergangenen Beschluss nicht vor die bereits wohnenden Bürgerinnen und Bürger, die sie vertreten, gestellt hat.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Insoweit stellt sich die Frage, ob die Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE tatsächlich nur ein formelles Erfüllen im Verfahren ist, ohne jede Änderungsbereitschaft an den ursprünglichen oder weiteren Plänen der degewo. Ich mein ja. Insoweit verkommt der gute Ansatz einer Beteiligung der Öffentlichkeit in	Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend des gesetzlichen Rahmens durchgeführt. Die Planung wurde nach der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander sowie aufgrund der Konkretisierung durch die

		dem Verfahren zu einer hohlen Phrase, die nur mehr den gesellschafts-politischen Aspekt einer demokratischen Teilhabe verfehlt bzw. untergräbt. Die generellen Probleme mit der vorhandenen Infrastruktur bleiben und werden aller Voraussicht nach noch weiter verschärft. Da werden auch noch so viele (Gefälligkeits-) Gutachten nichts daran ändern.	Vorhabenträgerin angepasst. Die Gutachten sind mittels der zugrundeliegenden Maßgaben und nach bestem Fachwissen und Gewissen der Expertinnen und Experten erstellt worden, die Fachämter haben diesen Einschätzungen zugestimmt oder keine Bedenken gegen in den Gutachten enthaltenen Aussagen für die Planung angemeldet.
		Des Weiteren teile ich die von im Rahmen dieser 2. Bürgerbeteiligung eingereichten Ausführungen inhaltlich voll und ganz und erspare Ihnen und mir deren Wiederholung.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Bürger/in Nr. 4 Stellungnahme vom 20.03.2023	Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes 9-68 VE nehme ich wie folgt Stellung:	
		1. Die vorhandene Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Schulen) ist im Bereich des Bebauungsplanes unzureichend. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit (kleiner EDEKA) befindet sich in ca. 1 km Entfernung im Kölner Viertel. Die nächstgelegene öffentliche Bildungseinrichtung ist die Schule am Altglienicker Wasserturm in der Sachsenstraße. Was beabsichtigen Vorhabensträgern sowie Planungs- und Genehmigungsbehörde zu unternehmen, um diesem Mangel an Infrastruktur entgegenzuwirken?	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im zentralen Bereich im Erdgeschoss die Möglichkeit der Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsflächen sowie von Angeboten für die Gesundheitswirtschaft vor. Diese können einen Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung im Wohnquartier leisten, da an diesem Standort z. B. die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit größerer Lebensmittelanbieter erforderlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sind. So hat es im Rahmen der Vorhabenplanung Bemühungen der Vorhabenträgerin gegeben, potenzielle Einzelhandelsbetreiber auf dem Grundstück anzusiedeln. Die Gründe dafür, dass dies nicht weiterverfolgt werden konnte, sind vielfältig. Beispielsweise ist die Erschließung des Grundstücks aus Sicht von Einzelhandelsbetreibern für Kunden- und Anlieferverkehre ungünstig und die heutzutage für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit erforderlichen Verkaufsflächen etwa für einen Lebensmitteldiscounter kann in dem Wohngebiet nicht realisiert werden. Insgesamt können die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte wie am

		S-Bahnhof Grünbergallee jedoch den Bedarf aus dem Vorhaben-gebiet abdecken, auch wenn diese teilweise außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius von 500 m) liegen. Daher setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein. Das Schulamt hat sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf geäußert. Zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler beabsichtigt der Schulträger die rechtzeitige Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905. Auf dem gesicherten Vorhaltegrundstück Peenestraße/Usedomstraße soll eine dreizügige Neubaugrundschule (09Gn07) mit 432 Schulplätzen entstehen und voraussichtlich zum Schuljahr 2027/28 das Schulnetz ergänzen. In der Schulentwicklungsplanung 2022-26 ist diese Schule folglich noch nicht berücksichtigt aber bereits im Ausblick erwähnt. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (u.a. Grundschulplätze) und der Nachweis ihrer Abdeckung sind unter Beachtung der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der planungsrechtlich zu sichernden Geschossfläche Wohnen ein Bedarf an 45 Grundschulplätzen. Gemäß Stellungnahme des zuständigen Schulamtes vom 20. März 2023 beabsichtigt der Schulträger zur generellen Bedarfsdeckung, einschließlich dieses vorhabenbedingten Bedarfes, die Errichtung und Inbetriebnahme einer Grundschule auf dem landeseigenen Grundstück Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28. Die Einschulbereiche aller umliegenden Grundschulen werden zu diesem Zeitpunkt dann angepasst.
--	--	---

			In der Schulentwicklungsplanung 2022 - 2026 wird die o. g. Grundschule in der Kapazitätsberechnung auf Grund der vorgesehenen Inbetriebnahme noch nicht berücksichtigt. Allerdings wird u. a. auch die o. g. Grundschule bereits in der genannten Schulentwicklungsplanung für die betroffene Schulplanungsregion erwähnt.
		Um den motorisierten Individualverkehr tatsächlich wirkungsvoll zu beschränken, ist es zwingend, die notwendige Infrastruktur ortsnahe (fußläufig) vorzuhalten. Einzig nur für 50 Prozent der geplanten Wohnungseinheiten einen PKW-Stellplatz vorzusehen, bedeutet lediglich, dass sich der „Parkdruck“ in den angrenzenden Siedlungsgebieten sich nochmals massiv erhöhen wird.	Die Herleitung des Stellplatzbedarfs beruht auf dem für den Bezirk Treptow-Köpenick ermittelten Motorisierungsgrad gemäß ökonomischem Status nach SrV 2018 (System repräsentativer Verkehrsbefragungen, TU Dresden 2018) unter Berücksichtigung des ökonomischen Status (der Einkommensverhältnisse). Ebenso zu berücksichtigen ist das Mobilitätsgesetz Berlin, welches die Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbundes zum Ziel hat. Der Bezirk setzt sich für die Verbesserung des ÖPNV und die Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Attraktivität des Radverkehrs ein, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) an allen zurückgelegten Wegen weiter zu reduzieren.
		2. Während in den Randbereichen des Planungsgebietes durchweg mit einer 2-geschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss bzw. einer 3-geschossigen Bebauung geplant wird, sticht das Gebäude E3 mit 4 Vollgeschossen hervor. Wie wird das begründet angesichts der Tatsache, dass die angrenzende vorhandene Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes XV-38 nur eine 2-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss aufweist?	Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch im Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft, die degewo AG mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach. Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet

			entlang der privaten Grünfläche vorgesehene überwiegende Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen auf überwiegend II Vollgeschosse mit einem III zurückgesetzten Vollgeschoss entlang den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Dabei sind diese II bzw. mit Staffelgeschoss III-geschossigen Gebäude überwiegend giebelseitig zu den öffentlichen Straßen in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudebreiten der jeweils gegenüberliegenden Einfamilien- bzw. Doppelhäuser orientiert. Im südlichen Bereich des Vorhabengrundstücks grenzen überwiegend drei- bzw. einmalig viergeschossige Gebäude ohne Staffelgeschoss an die Privatstraße Knospengrund mit einer gegenüberliegenden II bzw. III-geschossigen Bebauung (Reihen- und Mehrfamilienhäuser) (rechtsverbindlicher Bebauungsplan XV-38) an. Gemäß städtebaulichem Konzept liegt das einzige IV-geschossigen Gebäude E3 giebelseitig und entlang der privaten Grünfläche nicht unmittelbar gegenüber einer vorhandenen Wohnbebauung. Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten.
		3. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes angrenzend zum Privatstraße Knospengrund ist die Errichtung von Stellplätzen geplant. Ich möchte Sie darauf aufmerksam machen, dass für die Straße nur ein Gehrecht für die Allgemeinheit grundbuchmäßig gesichert ist. Wie sollen diese Stellplätze erreicht werden können, wenn kein Fahrrecht für die Allgemeinheit existiert?	Die entlang des Knospengrunds geplanten Stellplätze sind keine öffentlichen Stellplätze und somit auch nicht für die Allgemeinheit verfügbar. Dieser Abschnitt der privaten Verkehrsfläche der sich im Eigentum der degewo (hier: degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH) befindet, ist eine Erreichbarkeit der geplanten Stellplätze für das Wohnungsbauvorhaben vom Bohnsdorfer Weg gewährleistet.
		Ich möchte Sie nur nicht nur ermutigen, meine Stellungnahme konkret zu beantworten, sondern ich bitte Sie auch ausdrücklich darum.	Wird zur Kenntnis genommen.

5.	Bürger/in Nr. 5 Stellungnahme vom 16.03.2023	Ich habe den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingesehen und habe folgende Anregungen/Bemerkungen: - Traufhöhe der zu errichtenden Gebäude nicht über der Traufhöhe in dem angrenzenden Wohngebiet/Einfamilienhausgebiet;	Die entlang der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen Bohnsdorfer Weg und Kleeblattstraße geplanten maximal III-geschossigen Wohngebäude verfügen über eine maximale Attikahöhe von 9,76 m über Gelände, durch die bauliche Zurücksetzung des oberen dritten Vollgeschosses ist die Gebäudehöhe einschließlich der Attika des zweiten Vollgeschosses von 6,94 m zur jeweiligen Verkehrsfläche prägend. Die durch die festgesetzte erweiterten Baukörperausweisungen planungsrechtlich zulässigen Abstände werden durch die geplanten Wohngebäude gemäß Vorhabenplanung nicht in vollem Umfang ausgenutzt. Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten.
		- Überlastung von Altglienicke durch zu viele Neubauten, auch in Bezug auf den Nahverkehr und der Versorgung der Bevölkerung, insbesondere von Einkaufsmöglichkeiten und der ärztlichen Versorgung,	Der verkehrsplanerische Fachbeitrag führt den Nachweis, dass das bestehende Straßennetz die durch die Realisierung des Vorhabens verursachte Verkehrszunahme bewältigen kann. Im verkehrsplanerischen Fachbeitrag vom 12. Oktober 2022 werden Vorschläge zu einer Verbesserung der ÖPNV-Anbindung unterbreitet und auf die Notwendigkeit der Maßnahmen im Zusammenhang mit den Forderungen des Mobilitätsgesetzes (Begrenzung der Infrastruktur bei gleichzeitiger Förderung von Maßnahmen für den Umweltverbund) hingewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im zentralen Bereich im Erdgeschoss die Möglichkeit der Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsflächen vor. Diese können einen Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung im Wohnquartier leisten, da an

			diesem Standort die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit typischer größerer Lebensmittelanbieter erforderlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zudem die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke mit einer Geschossfläche von bis zu 350 m² fest. Diese dienen auch der Bedarfsdeckung im Wohnquartier, stellen jedoch nur ein Angebot dar. Ob dieses jedoch auch durch potenzielle Betreiber genutzt wird, ist nicht vorhersehbar. Hier sind in der Regel privatwirtschaftliche Aspekte der Akteure der Gesundheitswirtschaft (Pflegerdienste, Pflegestützpunkte, Praxen, Ärzte) relevant. Die Einfluss- bzw. Steuerungsmöglichkeiten des Bezirkes sind hier insgesamt jedoch stark beschränkt. Darüber hinaus können die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte wie am S-Bahnhof Grünbergallee jedoch den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken, auch wenn diese überwiegend außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius von 500 m) liegen. Daher setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein.
		- der Wohncharakter von Altglienicke geht verloren, es ist ein gewachsenes Einfamilienhausgebiet,	Die Errichtung von einem weit überwiegend dem Wohnen dienenden Vorhaben steht dem prägenden „Wohncharakter“ von Altglienicke nicht entgegen.
		- zu viel überbaute Fläche,	Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine ehemalige gewerblich genutzte, in wesentlichen Teilen versiegelte Fläche einer Gärtnerei (Erwerbsgartenanbaufläche). Durch die Planung werden nach Rückbau der auf dem Grundstück befindlichen Strukturen zusätzlich 1,51 ha versiegelt. Es werden ausreichend Freiflächen inklusive einer für die Öffentlichkeit zugänglichen Grünfläche hergestellt. Bestandteil der Planung ist darüber hinaus ein Konzept zum Regenwassermanagement, welches den Nachweis

			erbringt, dass das gesamte Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.
		- Naturschutz und Klimaschutz wird außer Acht gelassen,	Die eingehende Berücksichtigung umweltfachlicher Belange sind dem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, zu entnehmen. Die für die Entwicklung von Wohnungsbau notwendigen Eingriffe wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfasst und überwiegend (zu 89 %) im Vorhabengebiet durch Pflanzungen heimischer Baumarten, Anlage von Wiesen und Dach- und Fassadenbegrünungen ausgeglichen. Nicht im Vorhabengebiet ausgleichbare Eingriffe werden mit einer externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Für die im Vorhabengebiet vorkommenden Arten wurde eine vollständige Erfassung durchgeführt und es werden entsprechende Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes zum Erhalt der Biodiversität, z. B. Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen, Pflanzung von insektenfreundlichen Baum- und Straucharten, Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlage von Wiesen, Anlage von Quartieren für Gebäudebrüter und Fledermäusen durchgeführt. Arten für die innerhalb des Vorhabengebietes, z. B. Zauneidechsen oder Erdkröten, keine Kompensation durchgeführt werden kann, werden mit Genehmigung der obersten bzw. unteren Naturschutzbehörde umgesiedelt. Die Zauneidechsen werden auf eine insgesamt 3 ha große Fläche in Kablow, die Erdkröten in das Ersatzhabitat „Brake“ in Altglienicke umgesiedelt. Der Erfolg der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird durch Monitoring überprüft, welches im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt ist.
		- Schulen und Kitas nicht in ausreichendem Maße vorhanden für den extremen Bevölkerungszuzug.	Das Schulamt hat sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf geäußert. Zur Versorgung der Schülerinnen

			und Schüler beabsichtigt der Schulträger die rechtzeitige Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905. Auf dem gesicherten Vorhaltegrundstück Peenestraße/Usedomstraße soll eine dreizügige Neubaugrundschule (09Gn07) mit 432 Schulplätzen entstehen und voraussichtlich zum Schuljahr 2027/28 das Schulnetz ergänzen. In der Schulentwicklungsplanung 2022-26 ist diese Schule folglich noch nicht berücksichtigt aber bereits im Ausblick erwähnt. Die Notwendigkeit des Schulneubaus ist im April 2023 im Schulbaumonitoring mit dem Land Berlin bestätigt worden. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (u.a. Grundschulplätze) und der Nachweis ihrer Abdeckung sind unter Beachtung der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der planungsrechtlich zu sichernden Geschossfläche Wohnen ein Bedarf an 45 Grundschulplätzen. Gemäß Stellungnahme des zuständigen Schulamtes vom 20. März 2023 beabsichtigt der Schulträger zur generellen Bedarfsdeckung einschließlich dieses vorhabenbedingten Bedarfes die Errichtung und Inbetriebnahme einer Grundschule auf dem landeseigenen Grundstück Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28. Die Einschulbereiche aller umliegenden Grundschulen werden zu diesem Zeitpunkt dann angepasst.
6.	Bürger/in Nr. 6 Stellungnahme vom 18.03.2023	Einspruch zum B-Plan 9-68-ve. Einspruch gegen die geplanten Geschossfläche Wohnen von ca. 41.510 m ² mit 462 WE. Die Anzahl der geplanten Geschossfläche ist für den Ortsteil Altglienicke aus folgenden Gründen zu hoch:	Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

	Die Schulplatzsituation an den Grund- und weiterführenden Schulen ist im Bezirk Treptow- Köpenick aktuell sehr angespannt. Pressemitteilung des Bezirksamt Treptow Köpenick vom 03.06.2022: <i>247 Schülerinnen und Schülern mit Wohnort Treptow-Köpenick konnte allerdings keine der drei Wunschschulen zugewiesen werden. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und den anderen Bezirken bietet das Schul- und Sportamt Treptow-Köpenick nach individueller Wegeprüfung Schulplätze in anderen Berliner Bezirken an. 104 Schülerinnen und Schüler erhalten aufgrund der berlinweiten Unterversorgung einen Bescheid ohne ein konkretes Schulplatzangebot.</i> Quelle: https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/aktuelles/pressemitteilungen/2022/pressemitteilung.1213591.php <i>Treptow-Köpenick.</i> <i>Im laufenden Schuljahr 2022/2023 werden im Bezirk insgesamt 27 628 Jungen und Mädchen unterrichtet. Das geht aus aktuellen Daten des Bezirksamts hervor. 24 934 von ihnen besuchen demnach öffentliche, 2694 private Schulen. Einen deutlichen Zuwachs gibt es bei den Grundschulern. Waren es im Schuljahr 2021/2022 noch 13 308, so sind es dieses Schuljahr bereits 14 221 Schüler, ein Plus von 913. Deutlich nach oben gehen die Zahlen auch bei den ersten Klassen (+290 Schüler) und an den weiterführenden Schulen (+346) im Vergleich zum Vorjahr.</i> Quelle: https://www.berliner-woche.de/treptow-koepenick/c-bildung/zuwachs-bei-den-schuelerzahlen_a366671 Der in der Begründung zum B-Plan angeführte SIKO-L 2016 (Fassung Dez. 2017) geht in den Prognosen von einem Bevölkerungswachstum bis 2025 auf 279.832 EW im Bezirk aus. Dieser Wert wurde 2021 (31.12.2021) mit 280.357 EW (Quelle: https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/artikel.9422.php) bereits überschritten. Auszug aus SIKO 2016 S.4 Für 2020 ist eine Zunahme an Kindern im Kitaalter um 2.151(+13%) gegenüber 2015 prog-	Das Schulamt hat sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf geäußert. Zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler beabsichtigt der Schulträger die rechtzeitige Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905. Auf dem gesicherten Vorhaltegundstück Peenestraße/Usedomstraße soll eine dreizügige Neubaugrundschule (09Gn07) mit 432 Schulplätzen entstehen und voraussichtlich zum Schuljahr 2027/28 das Schulnetz ergänzen. In der Schulentwicklungsplanung 2022-26 ist diese Schule folglich noch nicht berücksichtigt aber bereits im Ausblick erwähnt. Die Notwendigkeit des Schulneubaus ist im April 2023 im Schulbaumonitoring mit dem Land Berlin bestätigt worden. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (u.a. Grundschulplätze) und der Nachweis ihrer Abdeckung sind unter Beachtung der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der planungsrechtlich zu sichernden Geschossfläche Wohnen ein Bedarf an 45 Grundschulplätzen. Gemäß Stellungnahme des zuständigen Schulamtes vom 20. März 2023 beabsichtigt der Schulträger zur generellen Bedarfsdeckung einschließlich dieses vorhabenbedingten Bedarfes die Errichtung und Inbetriebnahme einer Grundschule auf dem landeseigenen Grundstück Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28. Die Einschulbereiche aller umliegenden Grundschulen werden zu diesem Zeitpunkt dann angepasst.
--	---	--

	nostiziert. Hier wachsen mit 20-25% besonders stark: Köllnische-Vorstadt/Spindlersfeld, Adlershof, Altstadt-Kietz, gefolgt von Ober- und Niederschöneweide, Altglienicke und Friedrichshagen mit 13 bis unter 20%. Nach 2020 ist in einzelnen BZR die Zahl der Kinder im Kitaalter wieder rückläufig. Die Gruppe der Kinder und jungen Erwachsenen (6- unter 25-Jährige), die neben Schule auch Einrichtungen der Kinder- und Jugendfreizeit in Anspruch nehmen, entwickelt sich in den kommenden Jahren zum Teil deutlich nach oben. Gegenüber 2015 (36.805 EW) wächst in einzelnen Bezirksregionen diese Gruppe bereits bis 2020 deutlich über 20% - Oberschöneweide, Niederschöneweide, Adlershof, Bohnsdorf, Grünau, Rahnsdorf/Hessenwinkel, Dammvorstadt - und wächst dort noch bis 2030. In der Schulplanungsregion Bohnsdorf/Altglienicke 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. (Quelle schulentwicklungsplanung-2022-2026-bezirktreptow-koepenick-berlin S. 25) Die Anzahl der Schüler im Bezirk ist entgegen den Prognosen nicht rückläufig. Siehe Schülerzahlen, die oben genannt werden. Die in der Begründung zum B-Plan angeführte Berücksichtigung des erhöhten Bedarfs an Schulplätzen erschließt sich nicht. Die bezirkliche Bedarfsprognose für Grundschulplätze (Schulentwicklungsplanung 2022 bis 2026) berücksichtigt den vorhabenbedingten Bedarf an Grundschulplätzen. Eine termingerechte Inbetriebnahme der Gemeinschaftsschule Adlershof zum Schuljahr 2025/26 sowie der Grundschule Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28 führt zu einer vollständigen Deckung des lokalen Bedarfs einschließlich des vorhabenbedingten Bedarfs an Schulplätzen im Primarbereich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für den vorhabenbedingten Bedarf. Das geplante Wohngebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule am Altglienicker Wasserturm. Diese sollte gem.	
--	---	--

		SIKO 2016 Anlage Auszug Maßnahmen neu von 2 auf 2,5 Züge erweitert werden. Aktuell (2023) ist diese 3 - zügig. Weitere kapazitätsfördernde Maßnahmen sind nicht geplant noch umsetzbar. Gemäß der Schulentwicklungsplanung 2022, Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin Schul- und Sportamt ist der Fertigstellungstermin der in der Begründung erwähnten Grundschulen in der Peenestraße noch offen. (Quelle schulentwicklungsplanung-2022-2026-bezirk-treptow-koepe-nick-berlin S. 18). Die Schulplatzsituation an den weiterführenden Schulen ist, wie oben aufgeführt, ebenfalls sehr angespannt, sodass im laufenden Schuljahr über 100 Schülern kein Schulplatz im Bezirk angeboten werden konnte. Fazit: Die vorhandene soziale Infrastruktur insbesondere Kitas und Schulen findet zu wenig Beachtung bei der geplanten Wohnbebauung, wie sie der B-Plan 9-68 VE vorsieht. Die bestehenden Kapazitäten der im Bezirk vorhandenen Schulen sind durch die jetzigen Einwohner ausgeschöpft bzw. müssen erweitert werden. Die Bereitstellung der notwendigen, öffentlichen sozialen Infrastruktur muss vor der Schaffung neuen Wohnraums bzw. parallel dazu erfolgen. Die Genehmigung einer Wohnbebauung in dieser Größe, muss infolgedessen an die Fertigstellung der, in der Begründung zum B-Plan erwähnten geplanten Schulen zwingend gekoppelt sein.	
7.	Bürger/in Nr. 7 Stellungnahme vom 19.03.2023	Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan ein. Hier soll in unser Wohngebiet, daß die alte Gärtnerei von drei Seiten mit Einfamilienhäusern umschließt, eine Art Ghetto aus viel zu hohen und zu dicht stehenden Häusern gebaut werden.	Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Die Abstandsflächen der Berliner Bauordnung sind mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgesetzten Unterschreitungsmöglichkeit zwischen

			zwei Erschließungsbauteilen (Haus C7 und Kindertagesstätte) eingehalten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wird das Wohnungsbauvorhaben neben der Anzahl der Vollgeschosse (Gebäudehöhenstaffelung) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,78 bezogen auf das Vorhabengrundstück planungsrechtlich gesichert. Abzüglich der zu sichernden Verkehrsflächen (öffentlich und privat) ergibt sich eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,84 für das Vorhabengrundstück. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und liegt damit unter den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,4 / GFZ 1,2). Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert.
		Die neuen Häuser an der Kleeblattstraße sollen direkt an die Straße gebaut werden. Das ist viel zu dicht, der Abstand muss auf unserer Seite mindestens ebenso groß sein, wie auf der Seite am Bohnsdorfer Weg. Im Interesse des sozialen Friedens müssen die Häuser weiter zurückgesetzt werden und dürfen entlang der Straße nicht höher sein als die benachbarten Einfamilienhäuser. Die privaten Interessen der hier bereits Wohnenden werden nicht berücksichtigt.	Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Das Wohnungsbauvorhaben entspricht auch der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der privaten Grünfläche vorgesehene überwiegende Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen auf überwiegend II Vollgeschosse mit einem III zurückgesetzten Vollgeschoss entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die entlang der

			Kleeblattstraße geplanten Wohngebäude verfügen über eine maximale Attikahöhe von 9,76 m über Gelände, durch die Zurücksetzung des oberen dritten Vollgeschosses ist die Gebäudehöhe einschließlich der Attika des zweiten Vollgeschosses von 6,94 m zur Kleeblattstraße prägend. Die durch die festgesetzten erweiterten Baukörperausweisungen planungsrechtlich zulässigen Abstände werden durch die geplanten Wohngebäude gemäß Vorhabenplanung nicht in vollem Umfang ausgenutzt. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten.
		Es muss eine Staffelung der Gebäudehöhen im Richtung Mitte des neuen Wohngebietes geben. Durch die Höhe der Gebäude wird es zu Beschattungen kommen und wir stehen unter ständiger Beobachtung, weil unser Garten dann, wie auf einem Präsentierteller unter ständiger Beobachtung durch die Fenster der gegenüberliegenden Häuser ausgeliefert sind. Ein Garten soll der Erholung und als Rückzugsort dienen, das geht nicht mehr, wenn man sich ständig beobachtet fühlt. Die Privatsphäre der Anwohner wird stark beeinträchtigt, der Wohnfrieden wird stark gestört. Als direkter Anwohner verlange ich, dass die Gebäude entlang der Kleeblattstraße nicht höher gebaut werden als die bestehenden Häuser, das sind ca. 7 Meter Höhe.	Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Das Wohnungsbauvorhaben entspricht auch der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur mit sozialer und untergeordneter Versorgungsstruktur (Ladenfläche und Fläche für gesundheitliche Nutzung) sowie einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wird das Wohnungsbauvorhaben neben der Anzahl der Vollgeschosse (Gebäudehöhenstaffelung) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,78 bezogen auf das Vorhabengrundstück planungsrechtlich gesichert. Abzüglich der zu sichernden Verkehrsflächen (öffentlich und privat) ergibt sich eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,84 für das Vorhabengrundstück. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt damit unter den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,4 / GFZ 1,2). Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige

			städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten.
		In Berlin sollen zum Erreichen des Klimaschutzzieles verpflichtend Wärmepumpenheizungen eingebaut werden. Die Installation von brummen- den Heizungen, die zu Lärmbelästigungen in meiner Nachbarschaft führen, lehne ich strikt ab.	Die Wärmeversorgung des Wohnungsbauvorhabens ist über das Fernwärmenetz des Betreibers BTB geplant, der die Fernwärme CO₂ neutral bereitstellt. Es kommen keine Wärmepumpen zum Einsatz. Die Abluft der Bäder wird über dezentrale Lüftungssteiger und Lüftern auf den Dächern sichergestellt. Die Lüftungsanlagen wurden im Rahmen des Schallschutzgutach- tens bewertet und erfüllen in vollem Umfang die schallschutztech- nischen Vorschriften sowohl im Tag- als auch Nachtbetrieb. Das Schallschutzgutachten lag im Rahmen der Beteiligungsver- fahren gemäß Baugesetzbuch auch der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zur Prüfung und Stellungnahme vor.
		Die vielen neuen Wohngebäude bedeuten für mich und meine Familie neben extrem mehr Einwohnern, viel mehr Verkehr und das bei einer gleichbleibend schlechten und unterversorgten Sozial- und Infrastruktur.	Die gegenwärtigen verkehrspolitischen Zielstellungen für Berlin sind im Mobilitätsgesetz verankert und sieht die Verlagerung auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes vor. Insofern ist eine „bedarfsgerechte“ hohe Anzahl an Stellplätzen nicht im Sinne des Mobilitätsgesetzes. Einkäufe müssen nicht immer zwingend mit

			dem Auto vorgenommen werden. Um den Umstieg auf den Radverkehr zu fördern, sollen Leih- bzw. Lastenräder angeboten werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im zentralen Bereich im Erdgeschoss die Möglichkeit der Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsflächen vor. Diese können einen Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung im Wohnquartier leisten, da an diesem Standort die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit typischer größerer Lebensmittelanbieter erforderlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zudem die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (bis zu 350 m²) sowie für kulturelle und soziale Einrichtungen und Angebote fest. Diese dienen auch der Bedarfsdeckung im Wohnquartier. Darüber hinaus können jedoch die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte wie am S-Bahnhof Grünbergallee den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken, auch wenn diese überwiegend außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius von 500 m) liegen. Daher setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein. Das Schulamt hat sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf geäußert. Zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler beabsichtigt der Schulträger die rechtzeitige Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Errichtung einer Kindertagesstätte der durch das Wohnungsbauvorhaben verursachte Bedarf an Kita-Plätzen gesichert bzw. kommt mit einer Kapazität von bis zu 100
--	--	--	--

			Plätzen auch der darüber hinaus gehenden Deckung des Bedarfes zugute. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen) erfolgt auf Grundlage des anzuwendenden „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge. Die sich daraus ergebenden Pflichten und Bindungen zur Deckung der vorhabenbezogenen Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen (Umsetzung bzw. die finanzielle Kostenbeteiligung) sind verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.
		Die geplanten Gewerbeflächen sind völlig unzureichend. Es fehlen Einkaufsmöglichkeiten. In diesem Umfeld gibt es keinerlei Möglichkeiten sich fußläufig zumindest mit Grundnahrungsmitteln zu versorgen. Das heißt, jeder ist hier gezwungen, mit dem Auto einkaufen zu fahren. Früher gab es in der Schirnerstraße diverse Einkaufsmöglichkeiten, jetzt gibt es gar nichts mehr. Es soll einen Kiosk geben. Kiosk heißt für mich, dort gibt es Alkohol, Zigaretten und Zeitschriften. Für ungesunde Ernährung wird gesorgt und Alkoholismus gefördert. Um sich mit Grundnahrungsmitteln zu versorgen, müssen weite Wege in Kauf genommen werden. Auch gab es in der Germanenstraße 2 Praxen mit Hausärzten. Ärzte sind weit weg und nehmen keine neuen Patienten an. Wo sollen die neuen Bewohner einkaufen und zum Arzt gehen? Es kann nicht sein, dass immer auf das Kosmosviertel verwiesen wird, das ist viel zu weit weg. Die Kapazität der Kinderärzte ist auch ausgeschöpft.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im zentralen Bereich im Erdgeschoss die Möglichkeit der Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsflächen vor. Diese können einen Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung im Wohnquartier leisten, da am Standort z. B. die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit größerer Lebensmittelanbieter erforderlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sind. So hat es im Rahmen der Vorhabenplanung Bemühungen der Vorhabenträgerin gegeben, potenzielle Einzelhandelsbetreiber auf dem Grundstück anzusiedeln. Die Gründe dafür, dass dies nicht weiterverfolgt werden konnte, sind vielfältig. Beispielsweise ist die Erschließung des Grundstücks aus Sicht von Einzelhandelsbetreibern für Kunden- und Anlieferverkehre ungünstig und die heutzutage für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit erforderlichen Verkaufsflächen etwa für einen Lebensmitteldiscounter kann in dem Wohngebiet nicht realisiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zudem die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke mit einer Geschossfläche von bis zu 350 m² fest. Diese dienen auch der Bedarfsdeckung im Wohnquartier, stellen jedoch nur ein Angebot dar. Ob dieses jedoch auch durch potenzielle Betreiber genutzt wird, ist nicht vorhersehbar. Hier sind in der Regel privatwirtschaft-

			liche Aspekte der Akteure der Gesundheitswirtschaft (Pflegerdienste, Pflegestützpunkte, Praxen, Ärzte) relevant. Die Einfluss- bzw. Steuerungsmöglichkeiten des Bezirkes sind hier insgesamt jedoch stark beschränkt. Darüber hinaus können jedoch die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte wie am S-Bahnhof Grünbergallee den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken, auch wenn diese überwiegend außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius von 500 m) liegen. Daher setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein
		Bei einem neuen Wohngebiet sollte es doch möglich sein, zumindest eine hausärztliche und kinderärztliche Versorgung zu gewährleisten, sowie einen kleinen Supermarkt einzuplanen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke mit einer Geschossfläche von bis zu 350 m ² fest. Diese dienen auch der Bedarfsdeckung im Stadtteil.
		Es wird ständig von Umweltschutz gesprochen, aber hier im Wohngebiet ist man darauf angewiesen, alle Wege mit dem Auto zu erledigen, da es keine Infrastruktur im Wohnbereich gibt. Für die neu geplanten Wohnungen gibt es nicht genug Autostellflächen. Da man hier ja auf ein Auto angewiesen ist, muss es ja auch für jede Wohnung einen Parkplatz geben. Die Bewohner der Reihenhäuser in der Kleeblattstraße parken jetzt schon bis Ecke Rosestraße.	Die Herleitung des Stellplatzbedarfs beruht auf dem für den Bezirk Treptow-Köpenick ermittelten Motorisierungsgrad gemäß SrV 2018 (System repräsentativer Verkehrsbefragungen, TU Dresden 2018) unter Berücksichtigung des ökonomischen Status (der Einkommensverhältnisse). Ebenso zu berücksichtigen ist das Mobilitätsgesetz Berlin, welches die Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbundes zum Ziel hat. Der Bezirk setzt sich für die Verbesserung des ÖPNV und die Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Attraktivität des Radverkehrs ein, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) an allen zurückgelegten Wegen weiter zu reduzieren. Insgesamt sind im Vorhabengebiet wohnungsnahe Stellplätze für über 1.000 Fahrräder vorgesehen. Die Vorgaben der AV Stellplätze werden eingehalten bzw. übererfüllt.

			Grundsätzlich steht eine öffentliche Verkehrsfläche der Allgemeinheit zur Verfügung. Es besteht aber kein Anspruch auf einen Stellplatz für ein privaten PkW in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
		Die Kleeblattstraße insgesamt muss verbreitert werden. Es gibt schon jetzt Probleme hier zu fahren wegen der parkenden Autos. Um dem Gegenverkehr auszuweichen, wird der Bürgersteig zum Ausweichen genutzt. Die Straße wird auf jeden Fall viel befahren, denn alle die zur Ewaldstraße wollen, um zur Autobahnauffahrt Schönefeld Süd oder in das Kosmosviertel wollen, müssen hier lang.	Die Verkehrszählung ergab für die Kleeblattstraße eine geringe Verkehrsstärke von ca. 450 Kfz/24 h (siehe hierzu verkehrsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE vom 12. Oktober 2022, S. 13). Mit dem Wohnungsbauvorhaben werden für den am stärksten belasteten Abschnitt zwischen der Planstraße Nord und der Rosestraße ca. 270 zusätzliche Kfz-Fahrten prognostiziert. Angesichts der geringen Verkehrsmenge wird keine Notwendigkeit einer Fahrbahnverbreiterung gesehen. Im Gegenteil würde eine größere Fahrbahnbreite zu höheren Geschwindigkeiten und zu einer höheren Attraktivität als Ausweichroute für den Durchgangsverkehr führen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz aus dem neuen Wohngebiet erfolgt vorrangig über den Bohnsdorfer Weg.
		Ich kann mir nicht vorstellen, dass viele auf den Bus ausweichen, auch wenn er alle 10 Minuten fahren sollte. Viele fahren auch nach Rudow, um dort die U-Bahn zu nutzen. Nach Rudow gibt es keinen durchfahrenden Bus. In die andere Richtung nach Grünau kommt man gar nicht mit einem Bus. Der Autoverkehr wird in jedem Fall zunehmen, es muss mit einem viel höheren Verkehrsaufkommen gerechnet werden.	Die ÖPNV-Taktung ist kein planungsrechtlicher Aspekt und damit nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im verkehrsplanerischen Fachbeitrag sind jedoch Lösungsvorschläge für die Anpassung der ÖPNV-Verbindung enthalten. Eine dort vorgeschlagene Verdoppelung der Takttdichte von 20 auf 10 Minuten stellt eine deutliche Verbesserung der Qualität der ÖPNV-Anbindung dar. Das Fehlen einer direkten Busverbindung vom Vorhabengebiet nach Grünau wird als nicht relevant für die grundsätzliche Erschließung angesehen.

		Mir ist auch aufgefallen, dass keinerlei soziale Infrastruktur erwähnt wird, außer einer Kita. Für Kinder und Jugendliche gibt es keine Möglichkeiten im Umfeld für eine sinnvolle Freizeitgestaltung, es sei denn die Eltern fahren die Kinder mit dem Auto irgendwo hin. Der Kinder- und Jugendzirkus kann das nicht alles abfangen und die Angebote im Kosmosviertel, das sowieso schon ein sozialer Brennpunkt ist, ebenso wenig. Warum wird hier denn nie an eine Jugendfreizeiteinrichtung gedacht. Ebenso denkt keiner an die vielen älteren Menschen, die in diesem Gebiet leben. Ich bin dafür, einen Mehrzweckbau als Familienbegegnungszentrum mit Bürger Café und Angeboten für jedes Alter auf dem Areal einzuplanen. Das wäre auch für die Flüchtlinge, die dort wohnen sollen eine echte Chance zur Integration. Wenn diese isoliert in ihren Wohnblöcken bleiben, wie soll da Integration funktionieren?	Die Eigentümerin degewo mit ihrer Abteilung für Quartiersmanagement unterstützt, wie auch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin sowie der Vorortinitiative BENN, die Schaffung eines Quartierstreffs. Es sind auch Flächen im Haus F3 dafür vorgehalten. Die Gespräche dazu laufen bereits. Aufgrund der zahlreichen (besonders im Verhältnis zu anderen Ortsteilen im Bezirk) vorhandenen Angebote besonders für Kinder und Jugendliche im Kosmosviertel kann momentan keine weitere Jugendfreizeiteinrichtung im Vorhabengebiet umgesetzt werden.
		Wie viele Jahre werden die Flüchtlingsheime als solche genutzt, bevor sie als allgemeiner Wohnraum genutzt werden? Das Bürgerzentrum im Kosmosviertel ist viel zu weit weg und gerade für alte Menschen, die nicht direkt dort in der Nähe wohnen, kaum erreichbar. Nach Grünau gibt es nicht mal eine direkte Busverbindung, um Angebote des dortigen Bürgerhauses zu nutzen.	Die modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) wurde gemäß § 246 Abs. 9 BauGB genehmigt und wird gegenwärtig realisiert. Das MUF ist Bestandteil der Vorhabenplanung, welche die langfristige Nachnutzung als Wohnen planungsrechtlich sichert. Die Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete ist gegenwärtig vertraglich bis 11 Jahre ab Fertigstellung vorgesehen.

	In Altglienicke wird jede freie Fläche zugestrichelt, es gibt kaum noch Grünflächen. Sieht man dazu vergleichsweise nach Rudow, gibt es dort immer wieder schöne Grünanlagen. Selbst in der angrenzenden Brake kann man kaum noch spazieren gehen, weil da die Hundebesitzer ihre Hunde frei rumlaufen lassen und nicht an der Leine führen. Die Brake verkommt immer mehr und kann nicht als zugehörige Grünfläche des neuen Wohngebiets bezeichnet werden. Ich fordere, dass bei der neuen Wohnanlage auf jeden Fall mehr grüne Freiflächen eingeplant werden, da durch das höhere Verkehrsaufkommen die Umwelt viel stärker mit Abgasen belastet wird als jetzt. Für die vielen Birken, die jetzt gefällt werden auf dem Gelände, die man ja sonst gar nicht fällen darf, wird es hoffentlich die gleiche Anzahl an Ersatzpflanzungen geben. Bei dem jetzigen Bebauungsplan wird viel zu viel versiegelt, es gibt zu wenig Grünflächen, was in keiner Weise den aktuell geforderten Klimazielen dient.	Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich nicht um eine Grünfläche, sondern um eine ehemalige gewerblich genutzte, in wesentlichen Teilen versiegelte Fläche einer Gärtnerei (Erwerbsgartenanbaufläche). Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück ist ruinös und kann nicht erhalten werden. Soweit möglich werden jedoch Einzelbäume und Gehölzgruppen erhalten. Es werden ausreichend Freiflächen inklusive einer für die Öffentlichkeit zugänglichen Grünfläche hergestellt. Der Ausgleich durch Nachpflanzung für die zu fällenden Bäume erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch die aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Anordnung des Grünzuges entsteht eine räumliche Verbindung zur nördlich angrenzenden Brake. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Einhaltung ordnungsrechtlicher Belange (bspw. Leinenpflicht für Hunde) nicht geregelt werden. Die auf die Realisierung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Wohnungsbaus zurückzuführenden Verkehrszuwächse sind für die Einschätzung der Luftverschmutzung in Berlin nicht signifikant. Ferner sind durch die perspektivisch zu erwartende Zunahme an Elektrofahrzeugen die Abgasbelastungen als wesentlich sinkend einzuschätzen. Auf dem Vorhaben Grundstück befinden sich aktuell bauliche Anlagen und signifikante versiegelte Flächen. Diese werden beseitigt, um ein Wohnquartier mit wesentlichen Grün- und Freiflächenanteilen zu entwickeln. Das betrifft den Abbruch von großflächigen Hallen und Baracken, großflächige Reste von Gewächshausanlagen sowie ein Straßennetz aus Betonstraßen. Im Ergebnis des Eingriffs- und Ausgleichsgutachtens wurde ein umfangreiches Freianlagenkonzept erstellt, das beispielsweise die minimale Versiegelung der Freiflächen und den weitestmöglichen Erhalt von Bestandsbäumen beinhaltet. In vollem Umfang erfolgen Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück für zu fällende
--	--	--

			Bäume und auf allen Gebäuden sowie auf größeren Nebenanlagen werden Grün- bzw. Biodiversitätsdächer hergestellt, was gleichermaßen dem Ausgleich von versiegelten Flächen, als auch dem Regenwassermanagement dient. Die Regenwasserversickerung erfolgt vollständig auf dem Grundstück (es wird kein Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet) und dient darüber hinaus der Bewässerung der Freianlagen, insbesondere auch der öffentlich nutzbaren Grünverbindung im Zentrum des Quartiers.
		Ich bin der Meinung, dass das ursprüngliche Ziel der Planung der Bebauung, öffentliche Belange, wie Natur- und Artenschutz, Schutz des Landschaftsbildes, sowie die privaten Interessen der Grundstückseigentümer der Umgebung nicht in Einklang gebracht wurden. Die Vorschläge der Anwohner wurden nicht berücksichtigt. Die neuen Bauten werden nicht in die vorhandene Grundstücksstruktur integriert und sind sowohl baulich als auch sozial ein Fremdkörper mittendrin. Ich stimme diesem Bebauungsplan auf keinem Fall zu.	Wird zur Kenntnis genommen.
7a.	Bürger/in Nr. 7 a Stellungnahme vom 19.03.2023	Ich stimme diesem Bebauungsplan ebenfalls aus den oben genannten Gründen nicht zu (siehe Stellungnahme Nr. 7).	Wird zur Kenntnis genommen, siehe Abwägung unter Stellungnahme Nr. 7.
8.	Bürger/in Nr. 8 Stellungnahme vom 23.03.2023	Hiermit teil ich ihnen mit, dass ich folgende Einwendungen zu dem Bebauungsplan 9-68 VE in Berlin-Altglienicke habe. Die Gegend hier in Altglienicke ist geprägt von Ein- und Mehrfamilien Häusern. Es ist nicht ersichtlich, warum die geplante Bebauung mit bis zu sechsgeschosseigenen Wohnblöcken über die Geschosszahl der umliegenden Wohnhäuser hinausgehen soll. Das wirkt sich negativ auf das Wohnumfeld aus. Durch die Höhe der Gebäude wird unsere Privatsphäre massiv beeinträchtigt. Auch stehen die Wohnblöcke zu nah	Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und verfolgt die Schaffung eines zusammenhängenden Wohnquartiers mit sozialer und untergeordneter Versorgungsstruktur (Ladenfläche und Fläche für gesundheitliche Nutzung). Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wird das Wohnungsbauvorhaben neben der Anzahl der Vollgeschosse (Gebäudehöhestaffelung) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 und eine Geschossflächenzahl

		an der Straße, sie sind viel zu eng und zu gradlinig gebaut. Was zu einer Windschneise führt.	(GFZ) von 0,78 bezogen auf das Vorhabengrundstück planungsrechtlich gesichert. Abzüglich der zu sichernden Verkehrsflächen (öffentlich und privat) ergibt sich eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,84 für das Vorhabengrundstück. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und liegt damit unter den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,4 / GFZ 1,2). Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten.
		Auch die soziale Struktur wird unter diesem Bebauungsplan leiden, wie man bereits an dem Kosmosviertel, dem Kölner Viertel und dem Wohngebiet am S-Bahnhof Grünbergallee beobachten kann. In diesen Gebieten herrschen bereits jetzt schon sehr angespannte, gewaltbereite Verhältnisse zwischen den Anwohnern.	Die Eigentümerin degewo mit ihrer Abteilung für Quartiersmanagement unterstützt, wie auch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin und die Vorortinitiative BENN, die Schaffung eines Quartiertreffs. Es sind auch Flächen im Haus F3 dafür vorgehalten. Aufgrund der zahlreichen (besonders im Verhältnis zu anderen Ortsteilen im Bezirk) vorhandenen Angebote besonders für Kinder und Jugendliche im Kosmosviertel kann momentan keine weitere Jugendfreizeiteinrichtung im Vorhabengebiet umgesetzt werden. Die Polizei hat in ihrer Stellungnahme nicht auf eine Gewalt- oder Kriminalitätsproblematik im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiets hingewiesen. Die tatsächliche oder subjektiv empfundene Kriminalitätsentwicklung in anderen Wohnquartieren im Ortsteil ist nicht maßgeblich für die bauliche Entwicklung des Wohnungsbauvorhabens.

	Doch nicht nur wir als Anwohner leiden, auch die Infrastruktur leidet unter der Verdichtung. Zum jetzigen Zeitpunkt mangelt es an Kita und Schulplätzen. Eine Kita soll ja hier gebaut werden, es gibt aber keine ausreichende ärztliche Versorgung. Kitas sind vom Senat angehalten worden, die Kinder nur in äußersten gesundheitlichen Notfällen zum Arzt zu schicken, da es kaum Kinderärzte in dieser Umgebung gibt. Es gibt nicht ausreichend Freizeitmöglichkeiten oder generell Einkaufsmöglichkeiten. Die geplanten Gewerbeflächen sind für die neu geschaffenen Ghettoa völlig unzureichend.	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Errichtung einer Kindertagesstätte der durch das Wohnungsbauvorhaben verursachten Bedarf an Kita-Plätzen gesichert bzw. kommt mit einer Kapazität von bis zu 100 Plätzen auch der darüber hinaus gehenden Deckung des Bedarfes zugute. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen) erfolgt auf Grundlage des anzuwendenden „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge. Da zur Sicherstellung der Angemessenheit und der sich daraus ergebenden Pflichten und Bindungen nur vorhabenbezogene Bedarfe herangezogen werden können, ist die Deckung von Bedarfen anderer Wohnungsbauvorhaben nicht zulässig. Grundsätzlich ist seit 2014 nur für Planverfahren, welche Wohnungsbau planungsrechtlich sichern, die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandgewinnung einschließlich der sich daraus ergebenden Pflichten und Bindungen für den jeweiligen Wohnungsbau-träger (Herstellung oder finanzielle Kostenbeteiligung) verbindlich. Das Schulamt hat sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf geäußert. Zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler beabsichtigt der Schulträger die rechtzeitige Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke mit einer Geschossfläche von bis zu 350 m² fest. Diese dienen auch der Bedarfsdeckung im Wohnquartier. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im zentralen Bereich im Erdgeschoss die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbe- und
--	---	--

			Einzelhandelsflächen vor. Diese können einen Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung im Wohnquartier leisten, da an diesem Standort z. B. die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit typischer größerer Lebensmittelanbieter erforderlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sind. Zudem sind sowohl kulturelle oder soziale Angebote als auch die Nutzung durch freie Berufe zulässig. Darüber hinaus können jedoch auch die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte wie am S-Bahnhof Grünbergallee den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken, auch wenn diese überwiegend außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius von 500 m) liegen. Daher setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein.
		Der Nahverkehr ist nicht ausreichend ausgebaut. Die Busse fahren alle 20 Minuten und die Haltestellen sind ca. 10 Minuten fußläufig entfernt. Die Straßen sind jetzt schon ohne die neue Bebauung zu eng und zugeparkt. Teilweise wird der Fußgängerweg mit Autos befahren, weil es keine anderen Möglichkeiten gibt entgegenkommenden Autos auszuweichen. Die Straßen, die zurzeit vorhanden und die meist nur einspurig nutzbar sind, werden völlig überlastet sein.	Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung in der verkehrlichen Untersuchung vorgeschlagen. In der Kleeblattstraße erfolgt eine Verbesserung für zu Fuß Gehende durch den Neubau eines Gehwegs. Die höhere Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen führt nicht zur Überlastung dieser Straße.
		Leider wurde in dem Bebauungsplan nicht berücksichtigt, wo die Autos der jetzigen Anwohner und die Autos der Bewohner der 520 neuen Wohnungen parken sollen. Auch Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Ladestationen für Elektroautos wurden leider nicht mit eingeplant. Da es in dieser Umgebung keine ausreichende Infrastruktur gibt (wie oben beschrieben) braucht jeder Haushalt mindestens ein Auto um Einkäufe und Arzt besuche zu erledigen, Kinder in Kitas bzw. Schulen oder zu Freizeitmöglichkeiten zu fahren.	Die Herleitung des Stellplatzbedarfs beruht auf dem für den Bezirk Treptow-Köpenick ermittelten Motorisierungsgrad gemäß ökonomischem Status nach SrV 2018 (System repräsentativer Verkehrsbefragungen, TU Dresden 2018) unter Berücksichtigung des ökonomischen Status (der Einkommensverhältnisse). Ebenso zu berücksichtigen ist das Mobilitätsgesetz Berlin, welches die Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbundes zum Ziel hat.

			Der Bezirk setzt sich für die Verbesserung des ÖPNV und die Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Attraktivität des Radverkehrs ein, um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) an allen zurückgelegten Wegen weiter zu reduzieren. Insgesamt sind im Vorhabengebiet wohnungsnah Stellplätze für über 1.000 Fahrräder im Plangebiet vorgesehen. Die Vorgaben der AV Stellplätze werden eingehalten bzw. übererfüllt Die Medienplanung für die Stromversorgung lässt grundsätzlich die Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrräder und E-Autos zu. Die Verkehrsuntersuchung weist nach, dass die verkehrliche Erschließung des Standortes auch ohne Pkw gewährleistet ist.
		Berlin soll eine Schwammstadt werden. Das bedeutet, dass anfallendes Regenwasser lokal aufgenommen und gespeichert werden soll. Das kann allerdings nur mit ausreichenden Grünflächen gelingen. Und auch das wurde nicht ausreichend mit eingeplant, was mit unseren Vorstellungen überhaupt nicht übereinstimmt. Hinzu kommt eine Überlastung der Kanalisation, bei starken Niederschlägen, durch die zunehmende Versiegelung, was zu Überschwemmungen von Kellergebäuden führen kann.	Im Ergebnis des Eingriffs- und Ausgleichsgutachtens wurde ein umfangreiches Freianlagenkonzept erstellt, das beispielsweise die minimale Versiegelung der Freiflächen und den weitestmöglichen Erhalt von Bestandsbäumen beinhaltet. In vollem Umfang erfolgen Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück für zu fällende Bäume und auf allen Gebäuden sowie auf größeren Nebenanlagen werden Grün- bzw. Biodiversitätsdächer hergestellt, was gleichermaßen dem Ausgleich von versiegelten Flächen, als auch dem Regenwassermanagement dient. Die Regenwasserversickerung erfolgt vollständig auf dem Grundstück (es wird kein Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet) und dient darüber hinaus der Bewässerung der Freianlagen, insbesondere auch der öffentlich nutzbaren Grünverbindung im Zentrum des Quartiers. Die Berliner Wasserbetriebe sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt worden, und haben keine Bedenken hinsichtlich der Dimensionierung der Kanalisation angemeldet.
		Zurzeit hört man viel von Klimaschutz in Berlin. Die Regierung möchte Solaranlagen auf Hausdächern verpflichten. Leider wird das auch nicht in ihrem Bebauungsplan berücksichtigt.	Im Rahmen der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens werden gemäß Berliner Solargesetz Photovoltaikanlagen errichtet. Abweichend zum Solargesetz erfolgt der Nachweis jedoch nicht je Gebäude, sondern für das Wohnungsbauvorhaben insgesamt. Der dazu erforderliche Antrag auf Abweichung wurde durch die

			zuständige Senatsverwaltung für Wirtschaft Energie und Betriebe stattgegeben. Die Flächenanforderung gemäß Solargesetz Berlin wird damit in vollem Umfang umgesetzt, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen betreffend Regenwasserretention und Biodiversitätsmaßnahmen auf den Dachflächen.
		In diesem Bebauungsplan wurden keine Vorschläge der Anwohner umgesetzt. Der von Ihnen geplante neue Bau ist in baulicher und sozialer Hinsicht in dem umliegenden Gebiet ein Fremdkörper und wird nicht in die Grundstücksstruktur integriert.	Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch im Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft, die degewo AG mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach. Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der privaten Grünfläche vorgesehenen überwiegenden Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen auf überwiegend II Vollgeschosse mit einem III zurückgesetzten Vollgeschoss entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Das Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans umfasst gemäß Baugesetzbuch mehrere Verfahrensschritte, in denen neben der Öffentlichkeit auch die Behörden und sonstigen TÖB mit ihren jeweiligen Belangen beteiligt werden. Die Äußerungen und Stellungnahmen der einzelnen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB wurden und werden daher in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im gesamten Planverfahren einbezogen.

			Unter Beachtung auf das o. g. Abwägungsverfahren während der Planaufstellung liegt ein derzeitiger Stand der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vor, welcher auch in der Begründung (Kapitel V. (Verfahren) 4. (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) zur öffentlichen Auslegung eingestellt wurde.
		Fazit: Seit Jahren wird in Altglienicke eine Grünfläche nach der anderen bebaut, wobei selten Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung oder die Natur genommen wird. Das ist auch hier der Fall.	Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich nicht um eine Grünfläche, sondern um eine ehemalige gewerblich genutzte, in wesentlichen Teilen versiegelte Fläche einer Gärtnerei (Erwerbsgartenanbaufläche). Es werden ausreichend Freiflächen inklusive einer für die Öffentlichkeit zugänglichen Grünfläche hergestellt.
		Ich kann diesem Bebauungsplan auf keinen Fall zustimmen!	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Bürger/in Nr. 9 Stellungnahme vom 21.03.2023	Sehr geehrte Damen und Herren, aus dem ehemaligen grünen Altglienicke wird nach und nach eine Betonwüste. Wohn- und Lebensraum soll auch zur Erholung dienen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Zu enge Straßen werden durch den immer mehr werdenden Verkehr und den parkenden Autos, es wird zum Teil relativ wild geparkt, zur Gefahr. Auch Geh- und Radwege werden immer mehr zum Risiko, vor allem für Kinder.	Entlang des Bohnsdorfer Wegs sowie in der Kleeblattstraße werden zum Schutz der zu Fuß Gehenden Gehwege gebaut, bzw. verbreitert. Die Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen ist verglichen mit Berliner Hauptverkehrsstraßen moderat, Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung (beispielsweise die Missachtung von Halte- oder Parkverboten) können nicht auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden.
		Die Bauhöhe in einem Ortsteil von Ein- und Mehrfamilienhäusern wird nicht beachtet.	Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell

			auch im Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft, die degewo AG mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach. Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der privaten Grünfläche vorgesehene überwiegende Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen auf überwiegend II Vollgeschosse mit einem III zurückgesetzten Vollgeschoss entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Dabei sind diese II bzw. mit Staffelgeschoss III-geschossigen Gebäude überwiegend giebelseitig zu den öffentlichen Straßen in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudebreiten der jeweils gegenüberliegenden Einfamilien- bzw. Doppelhäuser orientiert.
		Die bestehenden und naturbelassenen Grünflächen werden sinnlos abgeholzt und die darauf lebenden Tiere (Füchse, Waschbären, Vögel und Insekten etc.) werden ignoriert und angeblich umgesetzt, aber wohin noch!? Es entsteht eine Betonwüste mit 3 bis 4-geschossigen Wohnhäusern.	Die vorhandenen Gehölze sind überwiegend in den letzten Jahrzehnten nach Aufgabe der Nutzung als Gärtnerei aufgewachsen, zu großen Teilen aus invasiven Arten wie Eschenahorn, Götterbaum und Robinie. Die für die Entwicklung von sozialem Wohnungsbau notwendigen Eingriffe wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfasst und überwiegend (zu 89 %) im Plangebiet durch Pflanzungen heimischer Baumarten, Anlage von Wiesen und Dach- und Fassadenbegrünungen ausgeglichen. Nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriffe werden mit einer externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Für die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde eine vollständige Erfassung durchgeführt und es werden entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zum Erhalt der Biodiversität, z. B. Erhalt durch

			Bäume und Gehölzflächen, Pflanzung von insektenfreundlichen Baum- und Straucharten, Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlage von Wiesen, Anlage von Quartieren für Gebäudebrüter und Fledermäusen durchgeführt. Arten, für die innerhalb des Plangebietes, z. B. Zauneidechsen oder Erdkröten, keine Kompensation durchgeführt werden kann, werden mit Genehmigung der oberen bzw. unteren Naturschutzbehörde umgesiedelt. Die Zauneidechsen werden auf eine insgesamt 3 ha große Fläche in Kablow, die Erdkröten in das Ersatzhabitat „Brake“ in Altglienicke umgesiedelt. Füchse und Waschbären gehören nicht zu den besonders geschützten Arten. Beide sind Zivilisationsfolger. Es ist davon auszugehen, dass diese weiterhin im Plangebiet Ihren Lebensraum finden. Die gesamte Baumaßnahme wird durch eine ökologische Bauüberwachung und ein Monitoring begleitet.
		Wird an die fehlende Infrastruktur gedacht wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr? Der Volksentscheid am 26.03.2023 - Berlin soll bis 2030 klimaneutral werden - aber wie? Es stößt auf Unverständnis.	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Errichtung einer Kindertagesstätte der durch das Wohnungsbauvorhaben verursachte Bedarf an Kita-Plätzen gesichert bzw. kommt mit einer Kapazität von bis zu 100 Plätzen auch der darüber hinaus gehenden Deckung des Bedarfes zugute. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen) erfolgt auf Grundlage des anzuwendenden „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge. Die sich daraus ergebenden Pflichten und Bindungen zur Deckung der vorhabenbezogenen Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen (Umsetzung bzw. die finanzielle Kostenbeteiligung) sind verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt. Das Schulamt hat sich im Rahmen der Beteiligung der Fachämter und Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf geäußert. Zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler beabsichtigt der Schulträger die rechtzeitige Gründung

			und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905 auf dem Vorhaltestandort Peene-/Usedomstraße. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im zentralen Bereich im Erdgeschoss die Möglichkeit der Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsflächen vor. Diese können einen Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung im Wohnquartier leisten, da an diesem Standort die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit typischer größerer Lebensmittelanbieter erforderlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sind. Zudem setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sowie von sozialen und kulturellen Einrichtungen oder Angeboten fest. Diese dienen auch der Bedarfsdeckung im Wohnquartier. Darüber hinaus können jedoch die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte wie am S-Bahnhof Grünbergallee den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken, auch wenn diese überwiegend außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius von 500 m) liegen. . Daher setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein
10.	Bürger/in Nr. 10 Stellungnahme vom 21.03.2023	Stellungnahme: Bebauungsplan 9-68 VE; Verkehrsplanerischer Fachbeitrag. Es sollen für 535 neu geschaffene WE insgesamt 272 neue PKW-Stellplätze geschaffen werden. Ein darüber hinausgehender Bedarf soll im angrenzenden Wohnumfeld, mit geschätzten 30 bis 40 freien Parkplätzen abgedeckt werden.	Die Schule am Wasserturm ist eine Grundschule, insofern besteht hier in erster Linie Haltebedarf für den Bring- und Holverkehr. Aufgrund der Entfernung zum Vorhabengebiet wird kein Konfliktpotenzial mit dem Schulstandort gesehen. Ferner ist die Deckung externer Bedarfe an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück nicht vorgesehen.

		Im Fachbeitrag wird dabei nur der im Bebauungsgebiet BP 9-68 VE entstehende Stellplatzbedarf (z. B. Bewohner, KITA) betrachtet. Der bereits bestehende, temporäre Stellplatzbedarf der „Schule am Wasserturm“ in der Schirnerstr. und Sachsenstr. findet leider keine Berücksichtigung, so dass daraus Konflikte entstehen werden.	
11.	Bürger/in Nr. 11 Stellungnahme vom 22.03.2023	Sehr geehrte Damen und Herren, durch die Planung der Verkehrswege in diesem Bebauungsplan wird Autoverkehr insbesondere durch die südliche Planstraße (Verlängerung der Porzer Straße) gelenkt, der bislang über Ewaldstr./Germanenstr. fließt. Insbesondere morgens zu Schulbeginn und tagsüber zu Schullende, aber auch zu allen sonstigen Tageszeiten wird bei der bisherigen Planung ein Unfallschwerpunkt geschaffen, und zwar im Bereich der Kreuzung mit dem Nord-Süd-Grünzug durch das geplante Wohngebiet, über den sich gerade auch der fußgängerische Hin- und Rückweg zur Wasserturmschule bewegen wird. In der Begründung zum Bebauungsplan (V, 4, S. 133) wird zu dieser Problematik lapidar bemerkt: "Die Gefährdung von zu Fuß Gehenden auf dem Vorhabengrundstück ist auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht grundsätzlich zu beheben, wenn einzelne Verkehrsteilnehmerinnen sich regelwidrig oder fahrlässig verhalten." Dazu stelle ich fest, dass sich eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern immer und überall dann einstellen kann, wenn sich andere Verkehrsteilnehmer regelwidrig oder fahrlässig verhalten. Diese Bemerkung ist nicht geeignet, den Einwänden dieser konkreten Planung zu entgegnen. Es geht hier ja um die Schaffung einer absehbar gefährlichen Verkehrssituation, die auch dann gefährlich bleibt, wenn sich alle Verkehrsteilnehmer regelgerecht verhalten - und erst recht, wenn sie dies nicht tun. Bereits die Planung muss darauf ausgerichtet sein, einen entsprechenden Gefahrenpunkt gar nicht erst zu schaffen. Der Bebauungsplan muss an diesen Stellen (Kreuzung von Grünzug mit nördlicher und südlicher Planstraße) entsprechend geändert werden.	Die privaten Verkehrsflächen Planstraße Nord und Süd sind lediglich für den Fuß- und Radverkehr für die Allgemeinheit zugelassen. Die Privatstraßen werden darüber hinaus mit verkehrsberuhigenden Einrichtungen ausgestaltet werden sowie im Bereich der Kreuzung mit dem Grünzug über eine grundsätzlich sehr offene Gestaltung verfügen. Hier sind auch notwendige Feuerwehraufstellflächen angeordnet, die entsprechend gute Sichtverhältnisse zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmern bieten.

		Darüber hinaus wird durch den vorliegenden Entwurf eine Situation erzeugt, durch die die am südlichen Rand liegenden Gebäude des Plangebiets faktisch über den Privatstraße Knospengrund erschlossen werden und es absehbar ist, dass Lieferverkehre, An- und Abfahrten, Einkaufsfahrten usw. über diese Privatstraße erfolgen werden. Dadurch wird ein erhebliches Konfliktpotential mit dem benachbarten Wohngebiet erzeugt. Der Bebauungsplan muss dahingehend geändert werden, diese absehbaren Konflikte gar nicht erst entstehen zu lassen.	Die äußere und innere Erschließung erfolgt nicht über den Knospengrund, sondern über die bestehenden öffentlichen Straßen (Bohnsdorfer Weg bzw. Kleeblattstraße) sowie die beiden neuen geplanten Planstraßen Nord und Süd im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die entlang des Knospengrunds geplanten Stellplätze sind keine öffentlichen Stellplätze und somit auch nicht für die Allgemeinheit verfügbar. Da dieser Abschnitt der privaten Verkehrsfläche sich im Eigentum der degewo (hier: degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH) befindet, ist eine Erreichbarkeit der geplanten Stellplätze für das Wohnungsbauvorhaben vom Bohnsdorfer Weg gewährleistet.
12.	Bürger/in Nr. 12 Stellungnahme vom 21.03.2023	Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin sehr empört über Ihre Informationspolitik. Nur durch einen großen Zufall habe ich vor drei Tagen von der Möglichkeit der Bürgerbeteiligung erfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Ich bitte Sie dringend um eine Information, auf welchem Weg und wann Sie die Anwohner über die Beteiligung der Öffentlichkeit und die entsprechenden Termine informiert haben. Der Umfang der durchzuarbeitenden Unterlagen gestattet es mir leider nicht, mich bis zum 22. März umfassend mit dem Thema zu beschäftigen.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs. Die im Rahmen des Planverfahrens zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens erstellten Fachgutachten sind im Ergebnis Bestandteil des öffentlich ausgelegten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Fachgutachten verfügen in aller Regel über eine übersichtliche Zusammenfassung der zentralen Aussagen. Aus Gründen der fachlichen Transparenz und der Argumentationsführung ergänzen sie die Plandokumente bzw. ermöglichen den Nachvollzug einzelner Erkenntnisse. Die für ein Grundverständnis der Planung zentralen Kapitel der Begründung sind der in Berlin gängigen Gliederung für Bebauungsplanbegründungen

			folgend schnell auffindbar und in Umfang und Duktus angemessen.
		Da ich auf meine Stellungnahme und Fragen im ersten Schritt der Bürgerbeteiligung keine Reaktion erhalten habe, zweifle ich leider sowieso daran, dass eine Bürgerbeteiligung vom Bezirksamt gewünscht ist. Und denken Sie bitte auch daran, dass nicht jeder Mensch in der Lage ist, Bauzeichnungen zu lesen und zu interpretieren sowie Amtsdeutsch zu verstehen. Ich wünsche mir für mich und meine Nachbarn Ausführungen in leicht verständlicher Sprache, wie sie zum Glück von einigen anderen bürger-orientierten Verwaltungen bereits angeboten werden. Eine Informationsveranstaltung in den Räumen der Schule am Wasserturm wäre bestimmt auf Interesse gestoßen. Auch Postwurfsendungen an die unmittelbar betroffenen Anwohner wären ein denkbarer Weg gewesen.	Das Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans umfasst gemäß Baugesetzbuch mehrere Verfahrensschritte, in denen neben der Öffentlichkeit auch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit ihren jeweiligen Belangen beteiligt werden. Die Äußerungen und Stellungnahmen der einzelnen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB werden daher in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im gesamten Planverfahren einbezogen. Eine Beantwortung auf Anregungen und Hinweise kann daher erst im Ergebnis der abschließenden Abwägung bzw. mit Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Unter Beachtung auf das o. g. Abwägungsverfahren während der Planaufstellung liegt ein derzeitiger Stand der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vor, der auch in die Begründung (Kapitel V. (Verfahren) 4. (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) zur öffentlichen Auslegung eingestellt wurde.
		Mein Kritikpunkt bezieht sich nach wie vor auf die geplanten Geschosshöhen. Eine Bebauung über zwei Geschosse hinaus zerstört aus meiner Sicht den gewachsenen Siedlungscharakter des Wohngebietes und fügt sich nicht harmonisch in die vorhandene Bebauung ein. Altglienicke verfügt mit dem Kosmosviertel und dem Kölner Viertel bereits über zwei Wohngebiete, die ich als echte architektonische und gestalterische Fremdkörper innerhalb des Ortsteils empfinde und die zu einer Abwertung des Lebens- und Wohnumfeldes beigetragen haben.	Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der privaten Grünfläche vorgesehene überwiegende Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen auf überwiegend II Vollgeschosse mit einem III zurückgesetzten Vollgeschoss entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

			Die entlang der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen geplanten Wohngebäude verfügen über eine maximale Attikahöhe von 9,76 m über Gelände, durch die Zurücksetzung des oberen dritten Vollgeschosses ist die Gebäudehöhe einschließlich der Attika des zweiten Vollgeschosses von 6,94 m zur jeweiligen Straße prägend. Die durch die festgesetzten erweiterten Baukörperabweisungen planungsrechtlich zulässigen Abstände werden durch die geplanten Wohngebäude gemäß Vorhabenplanung nicht in vollem Umfang ausgenutzt. Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten.
		Ich bitte darum, Maßnahmen zur Vermeidung eines steigenden Verkehrsaufkommens in der Schirnerstraße zu treffen, um den Schulweg zur Grundschule am Wasserturm für die Kinder sicher zu gestalten. Meine Befürchtung ist, dass die ausgewiesenen KFZ-Stellflächen an der Rostestraße einen gegenteiligen Effekt haben könnten.	Die Verkehrsumlegung berücksichtigt den Stellplatz an der Rostestraße. Demnach wird ein Verkehrszuwachs von ca. 100 Kfz/24h werktags in der Schirnerstraße erwartet. Eine unmittelbare Gefährdung ist daraus nicht abzuleiten. Erforderlichenfalls ist eine entsprechende Beschilderung durch die Straßenverkehrsbehörde anzuordnen.
		Wünschenswert wäre, dass neben Flächen für Wohnen und Kinderbetreuung im näheren Umkreis auch an Einrichtungen für die medizinische Versorgung und den Einzelhandel gedacht wird, die auch ohne Auto und ÖPNV gut erreichbar sind.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im zentralen Bereich im Erdgeschoss die Möglichkeit der Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsflächen vor. Diese können einen Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung im Wohnquartier leisten, da an diesem Standort die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit typischer größerer Lebensmittelanbieter erforderlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zudem die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke mit einer Geschossfläche von bis zu 350 m² fest. Diese dienen auch der Bedarfsdeckung im Wohnquartier, stellen jedoch nur ein Angebot dar. Ob dieses jedoch auch durch potenzielle Betreiber genutzt

			wird, ist nicht vorhersehbar. Hier sind in der Regel privatwirtschaftliche Aspekte der Akteure der Gesundheitswirtschaft relevant. Darüber hinaus können jedoch die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte wie am S-Bahnhof Grünbergallee den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken, auch wenn diese überwiegend außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius von 500 m) liegen. Daher setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein.
		Soweit ich verstanden habe, sind die seltenen Vogelarten, die in dem genannten Gebiet beheimatet sind, identifiziert worden. Was nützt das aber, wenn billigend in Kauf genommen wird, dass ihnen durch das Bauvorhaben der Lebensraum entzogen wird. Schade um die finanziellen Mittel für das Gutachten! Eine weniger dichte Bebauung mit mehr Grünflächen würde vielleicht nicht die letzte Nachtigall und den letzten Pirol vertreiben. Ich sehe dem geplanten Bauvorhaben mit größter Skepsis entgegen.	Die eingehende Berücksichtigung umweltfachlicher Belange ist dem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, zu entnehmen. Die für die Entwicklung von Wohnungsbau notwendigen Eingriffe wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfasst und überwiegend (zu 89 %) im Vorhabengebiet durch Pflanzungen heimischer Baumarten, Anlage von Wiesen und Dach- und Fassadenbegrünungen ausgeglichen. Nicht im Vorhabengebiet ausgleichbare Eingriffe werden mit einer externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Für die im Vorhabengebiet vorkommenden Arten wurde eine vollständige Erfassung durchgeführt und es werden entsprechende Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes zum Erhalt der Biodiversität, z. B. Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen, Pflanzung von insektenfreundlichen Baum- und Straucharten, Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlage von Wiesen, Anlage von Quartieren für Gebäudebrüter und Fledermäusen durchgeführt. Der Erfolg der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird durch Monitoring überprüft, das im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt ist.
13.	Bürger/in Nr. 13 Stellungnahme vom 21.03.2023	Planungsziel ist die Sicherung und Entwicklung eines Wohnungsbauvorhabens der städtischen Wohnungsbaugesellschaft degewo einschließ-	

		lich Kindertagesstätte, sowie eine öffentlich nutzbare Grünfläche. Geplant sind 29 Gebäude für eine überwiegende Wohnnutzung mit drei (einschließlich eines zurückgesetzten obersten Geschosses) bis vier Geschossen, in einem Fall mit sechs Geschossen zu errichten, die gemäß Berechnungstool des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung auf Grundlage von ca. 41.510 m² Geschossfläche Wohnen, davon mindestens 12.453 m² mietpreis- und belegungsgebunden etwa 462 Mietwohnungen umfassen. Die geplante Zahl der Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht genannt. Nach bisherigen Veröffentlichungen dürften ca. 520 Wohnungen, davon 310 im belegungsgebundenen Bereich [entstehen]. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits genehmigten und in Bau befindlichen drei Gebäude der Unterkunft für Geflüchtete (MUF) mit einer Geschossfläche von 5.800 m² sollen sich städtebaulich in das künftige Wohnquartier einfügen. In untergeordnetem Maße sollen Gemeinschaftsräume für die Bewohner und gewerbliche bzw. medizinischen Zwecken dienende Flächen mit zusammen maximal 600 m² Geschossfläche für unterschiedlichste quartiersergänzende Angebote realisiert werden. Nicht nur, um den durch das Bauvorhaben resultierenden Bedarf zu decken, soll eine Kindertagesstätte mit einer Geschossfläche von bis zu 1.320 m² einschließlich der dazugehörigen Freiflächen errichtet werden, die über bis zu 100 Plätze verfügen soll. Ferner soll die im Flächennutzungsplan Berlin dargestellte übergeordnete Grünfläche als öffentlich nutzbare Grünverbindung planungsrechtlich gesichert werden.	
		Einwände: Die Umgebung der Fläche der Alten Gärtnerei ist auf drei Seiten von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt und auf der Südseite von Reihenhäusern und Geschossbauten. Das Bauvorhaben hingegen hat mit den Geschosswohnungsbauten eine völlig andere Bau- und Grundstücksstruktur als die umgebenden Gebiete, die durch Einzelhäuser mit individuellen Gärten geprägt sind. Damit fügt sich das Plangebiet nicht	Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück.

		in die Umgebungsstruktur ein. Bereits in der jüngeren Vergangenheit wurden trotz substantiiert vorgetragener Bedenken mehrgeschossige Neubauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft bewilligt, die sich aus Sicht der Anwohner negativ auf ihr Wohnumfeld ausgewirkt haben.	Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der privaten Grünfläche vorgesehene überwiegende Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen auf überwiegend II Vollgeschosse mit einem III zurückgesetzten Vollgeschoss entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die entlang der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen geplanten Wohngebäude verfügen über eine maximale Attikahöhe von 9,76 m über Gelände, durch die Zurücksetzung des oberen dritten Vollgeschosses ist die Gebäudehöhe einschließlich der Attika des zweiten Vollgeschosses von 6,94 m zur jeweiligen Straße prägend. Die durch die festgesetzten erweiterten Baukörperausweisungen planungsrechtlich zulässigen Abstände werden durch die geplanten Wohngebäude gemäß Vorhabenplanung nicht in vollem Umfang ausgenutzt. Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten.
		In der jetzigen Form sind die geplante Baumasse und die damit verbundene Geschosshöhe als unverträglich mit der gewachsenen Siedlungsstruktur bewertet werden. Nicht zuletzt durch die mit der massiven Neubauentwicklung in Altglienicke einhergehende zunehmende Versiegelung freier Flächen wird die Lebens- und Wohnqualität der Anwohner spürbar in Mitleidenschaft ziehen. Insbesondere aber fehlt es weiterhin an einem erkennbaren städtebaulichen Konzept- die gegenwärtige Infrastruktur in Berlin-Altglienicke ist objektiv nicht hinreichend ausgebaut, um zusätzlichen Wohnungsneubau in der geplanten Dimensionierung aufzunehmen.	Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar und verfolgt die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur und untergeordneter Versorgungsstruktur (Ladenfläche und Fläche für gesundheitliche Nutzung). Das Wohnungsbauvorhaben entspricht auch der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägen-

			den Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der privaten Grünfläche vorgesehene überwiegende Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen auf überwiegend II Vollgeschosse mit einem III zurückgesetzten Vollgeschoss entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert.
		So mangelt es bereits jetzt in eklatanter Weise an ausreichenden Schul- und KiTa-Plätzen, der ärztlichen Versorgung, Freizeiteinrichtungen, der Nahversorgung des Handels und vor allem an einer angemessenen Verkehrsinfrastruktur. Das vorliegende Verkehrsgutachten berücksichtigt weder die allgemein als unzureichend empfundene ÖPNV-Anbindung noch die eigenen auf der Grundlage von Senatsentscheidungen bestehenden Verpflichtungen im Rahmen des Mobilitätsgesetzes und des Radverkehrsplanes. Die verkehrlichen Hapterschließungen zum Bohnsdorfer Weg zu führen ist angesichts des dortigen Straßenquerschnittes mindestens hochproblematisch - die Zuführung über die Kleeblattstraße lässt deren gegenwärtige Situation außer Betracht! Für die Anwohner der Kleeblattstraße entstünden völlig inakzeptable Verhältnisse. Bezüglich der fehlenden sozialen Infrastruktur ist zu befürchten, dass in den neuen Wohnquartieren nachhaltige Fehlentwicklungen zu verzeichnen sein werden, wie sie bereits im Kosmosviertel, im Bereich des S-Bahnhofs Grünbergallee und im Kölner Viertel zu beklagen sind. Die vorgesehene Ansiedlung von Nahversorgung, gesundheitlichen Dienstleistungen oder die kulturelle Nutzung von Ladenlokalen ist hier nur wenig bis gar nicht gelungen.	Das Schulamt hat sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf geäußert. Zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler beabsichtigt der Schulträger die rechtzeitige Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905 am Vorhaltestandort Peene-/Usedomstraße. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Errichtung einer Kindertagesstätte der durch das Wohnungsbauvorhaben verursachte Bedarf an Kita-Plätzen gesichert bzw. kommt mit einer Kapazität von bis zu 100 Plätzen auch der darüber hinaus gehenden Deckung des Bedarfes zugute. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen) erfolgt auf Grundlage des anzuwendenden „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge. Die sich daraus ergebenden Pflichten und Bindungen zur Deckung der vorhabenbezogenen Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen (Umsetzung bzw. die finanzielle Kostenbeteiligung) sind verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

			Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke mit einer Geschossfläche von bis zu 350 m² fest. Diese dienen auch der Bedarfsdeckung im Wohnquartier, stellen jedoch nur ein Angebot dar. Ob dieses jedoch auch durch potenzielle Betreiber genutzt wird, ist nicht vorhersehbar. Hier sind in der Regel privatwirtschaftliche Aspekte der Akteure der Gesundheitswirtschaft (Pflegedienste, Pflegestützpunkte, Praxen, Ärzte) relevant. Die Einfluss- bzw. Steuerungsmöglichkeiten des Bezirkes sind hier insgesamt jedoch stark beschränkt. Die Eigentümerin degewo mit ihrer Abteilung für Quartiersmanagement unterstützt, wie auch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin, die Schaffung einer Jugendfreizeiteinrichtung. Es sind auch Gewerbeflächen im Haus H dafür vorgehalten. Bisherige Bemühungen in Abstimmung mit dem zuständigen Jugendamt ließen sich, insbesondere hinsichtlich der Finanzierung (Deckung der Bewirtschaftungskosten) und der Findung eines geeigneten Trägers noch nicht erfolgreich anschließen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im zentralen Bereich im Erdgeschoss die Möglichkeit der Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsflächen vor. Diese können einen Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung im Wohnquartier leisten, da an diesem Standort die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit typischer größerer Lebensmittelanbieter erforderlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sind. Zudem sind kulturelle und soziale Angebote und Einrichtungen und auch freie Berufe zulässig. Darüber hinaus können jedoch die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte wie am S-Bahnhof Grünbergallee den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken, auch wenn diese überwiegend außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius von 500 m) liegen. Daher setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der
--	--	--	---

			bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein. So wird in der verkehrlichen Untersuchung die Qualität der ÖPNV-Anbindung ausführlich dargestellt und Vorschläge zur Verbesserung der Anbindung unterbreitet. Die Qualitätsstandards des Radverkehrsnetzes werden in der Untersuchung benannt, die damit verbundenen Verpflichtungen einer Realisierung liegen auf Seite der Senatsbehörde und nicht auf Seiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Nachweise der Zuführung des Verkehrs aus und in das Vorhabengebiet ergeben eine ausreichende Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten. Die Straßenquerschnitte sind angesichts der bestehenden und prognostizierten Verkehrsstärke ausreichend. Entlang des Bohnsdorfer Weges bzw. in der Kleeblattstraße ist ein zusätzlicher Gehweg geplant bzw. wird ein Gehweg verbreitert. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Schaffung von Halteverbotszonen zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Kfz-Verkehrs. Straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Übrigen ist bei einem stündlichen Aufkommen von maximal 50 Kfz in der Kleeblattstraße nicht von inakzeptablen Verhältnissen auszugehen.
		Neben der lagebedingten Unverträglichkeit des Projektes an diesem Standort bestehen aber auch grundsätzliche juristische Zweifel am bestehenden Baurecht, sofern hierfür ein befristetes Sonderbaurecht herangezogen wurde. Zudem ist der Bebauungsplanentwurf unvollständig und in Teilen fehlerhaft. Der Bebauungsplan nimmt nicht im ausreichenden Maße Rücksicht auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung und die Flächenbilanz für die sechs Quartiere und die Grünfläche ist fehlerhaft.	Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch im Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft, die degewo AG mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach. Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung

			der angrenzenden Siedlungsbereiche eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhaben-gebiet entlang der privaten Grünfläche vorgesehene überwiegende Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen auf überwiegend II Vollgeschosse mit einem III zurückgesetzten Vollgeschoss entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Das Verfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens wurde und wird gemäß BauGB in mehreren Verfahrensschritten durchgeführt, in denen neben der Öffentlichkeit auch die Behörden und sonstigen TÖB mit ihren jeweiligen Belangen beteiligt werden. Die Äußerungen und Stellungnahmen der einzelnen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB wurden und werden daher in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im gesamten Planverfahren einbezogen. Das Ergebnis wird entsprechend im Planverfahren berücksichtigt.
		Alles in allem wären die zuständigen Genehmigungsbehörden gut beraten, vor der Weiterführung des Projektes aktiv auf die Anwohner zuzugehen, da diese ihrerseits das Vorhaben in diversen bisherigen Gesprächen mit mir nicht pauschal ablehnen, sondern unter fachlicher Begleitung auf bestehende Problematiken und Verbesserungsmöglichkeiten hingewiesen haben und hierfür auch ein entsprechendes maßstabsgetreues städtebauliches Modell zur Verfügung stellen können. In der jetzigen Form ist das Vorhaben jedoch nicht zu befürworten.	Wird zur Kenntnis genommen.

14.	Bürger/in Nr. 14 Stellungnahme vom 22.03.2023	Hiermit zeigen wir an, dass wir Herrn... in hiesiger Angelegenheit vertreten. Eine außergerichtliche Vollmacht fügen wir diesem Schreiben bei (Anlage). Der Mandant und seine Frau sind Eigentümer des Grundstücks... Berlin, welches als Bestandsanliegergrundstück unmittelbar angrenzend am Plangebiet der hier gegenständlichen Bauleitplanung 9-68 VE liegt und durch diese nachteilig beeinträchtigt wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
		I. Der Mandant ist antragsbefugt für ein späteres Normenkontrollverfahren Die Befugnis des Grundstückseigentümers gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO, wegen einer möglichen Verletzung seines Eigentums die Feststellung der Nichtigkeit eines Bebauungsplans im Normenkontrollverfahren zu beantragen, hat seinen Grund darin, dass der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die zulässige Nutzung des Grundstücks und damit im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG-Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt. Das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB vermittelt den Anwohnern in der Nachbarschaft eines Plangebiets eigentumsrechtlichen Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen, die in einem adäquaten kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als geringfügig sind. [BVerwG, Urteil vom 21. März 2002 - 4 CN 14/00 -, BVerwGE 116, 144-155] Die Interessen eines Eigentümers, dessen Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, sind dann abwägungserheblich, wenn der Bebauungsplan oder seine Ausführung nachteilige Auswirkungen	Wird zur Kenntnis genommen.

	gen auf das Grundstück und seine Nutzung haben kann. Solche planungsbedingten Folgen müssen, wenn sie mehr als geringfügig, schutzwürdig und erkennbar sind, ebenso wie jeder vergleichbare Konflikt innerhalb des Plangebietes im Rahmen des Abwägungsgebots bewältigt werden. Eine Antragsbefugnis ist daher zu bejahen, wenn der Antragsteller aufzeigt, dass ein ihn betreffender abwägungserheblicher Belang durch die Planung berührt und bei der Abwägung möglicherweise fehlerhaft behandelt, worden sein könnte. [vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 5. März 2020 - OVG 10 A 8.15 -, juris] Zum Kreis der nach § 1 Abs. 7 BauGB abwägungserheblichen Belange gehört auch das Interesse, vor vermehrten Verkehrslärmimmissionen bewahrt zu bleiben [st. Rspr., BVerwG, Beschluss vom 8. Juni 2004 - BVerwG 4 BN 19.04 -, juris]	
	Ist ein mit vermehrten Lärmimmissionen verbundenes erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Umgebung des Plangebiets nicht das Ergebnis einer allgemeinen Veränderung der Verkehrslage, sondern - entfernungsunabhängig - eine planbedingte Folge, so ist das Lärmschutzinteresse der Betroffenen, sofern es in abwägungserheblicher Weise zu Buche schlägt, als Teil des Abwägungsmaterials bei der Planungsentscheidung zu berücksichtigen. [vgl. BVerwG, Beschluss vom 8. Juni 2004, a.a.O., OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 25. März 2021 - OVG 10 A 8.17 -, juris]	Die Abwägung erfolgte nach Berliner Lärmleitfaden, darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die oben genannten Pegelerhöhungen tags und Pegelabnahmen nachts mit dem menschlichen Ohr voraussichtlich nicht differenzierbar sind.

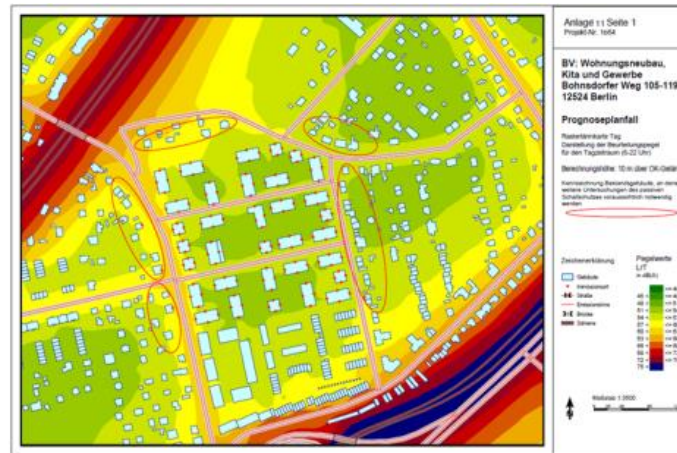
		So verhält es sich hier. Aus dem Planentwurf zum Bebauungsplan 9-68 VE ergibt sich, dass die Erschließung der durch den Bebauungsplan festzusetzenden Wohnbebauung ganz wesentlich über die bisherigen Bestandsstraßen erfolgen soll. Eine dieser Bestandsstraßen ist die Kleeblattstraße, an welcher der Mandant sein Eigentum hat. Im Schallgutachten zur Bauleitplanung (Gutachten G-1664.12-2023), dort in den Anlage Nr. 7 und 8 zum Prognosenullfall und Prognoseplanfall zeigt sich, dass der Straßenlärm um (mindestens) eine Lärmkategorie ansteigt. Nach der Anlage Nr. 11 gehört das auf dem Grundstück des Mandanten befindliche Wohngebäude zu den Bestandsgebäuden, an denen Untersuchungen für den passiven Schallschutz notwendig werden. Mit der Lärmerhöhung einher geht ein planbedingt erhöhtes Verkehrsaufkommen. Der Verkehrsplanerische Fachbeitrag weist diesen Mehrverkehr zwar nur mit 169 PKW/24 h an der Kleeblattstraße aus. Dies liegt allerdings darin begründet, dass der Verkehrsplanerische Fachbeitrag nicht haltbare Grundannahmen zum Mieterklientel im Plangebiet, sowie dessen Zugang zu PKWs und öffentlichen Verkehrseinrichtungen trifft. Selbst bei Zutreffen aller Grundannahmen im Verkehrsplanerischen Fachbeitrag wären aufgrund der Ausweisung von 535 Wohneinheiten ohne Blockinnererschließung in Nord-Südrichtung zur Steuerung der Erschließungsströme die ausgewiesenen Verkehrsbewegungen nicht nachvollziehbar. II. Gegen die sich im Entwurf des Bebauungsplan 9-68 VE manifestierende Abwägung werden folgende Einwendungen namens und in Vollmacht des Mandanten geltend gemacht.	Der Anstieg der Geräuschbelastung im Bereich Kleeblattstraße (Immissionsorte E, D und F im G-1664.1-23) beträgt nicht eine „Lärmkategorie“ sondern liegt bei $\Delta L \approx 0,5$ bis 1,3 dB tags. Die Minderung der Pegel nachts liegt bei 0,6 bis 1,1 dB und wurde im Bericht daher mit einem negativen Vorzeichen versehen. Die Aussage, dass nicht haltbare Grundannahmen getroffen wurden, wird nicht sachlich begründet. Die vorliegende verkehrliche Untersuchung beruht auf Erfahrungs- und Kennwerten in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick, die im Einzelnen in der Untersuchung sachlich begründet und nachvollziehbar dargestellt wurden. Der Einwand nicht haltbarer Grundannahmen und nicht nachweisbarer Verkehrsbewegungen wird ohne Konkretisierung bzw. Versachlichung abgewiesen. Die Gesamtzahl der Wohneinheiten beläuft sich auf 520 (davon 58 in der Unterkunft für Geflüchtete).
		Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der	Das Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans umfasst gemäß Baugesetzbuch mehrere Verfahrensschritte, in denen neben der Öffentlichkeit auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit ihren jeweiligen Belangen beteiligt wer-

		Dinge in sie eingestellt werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich, zwischen den von der Planung berührten, privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. [st. Rspr, vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12. Januar 2021 - OVG 10 A 10.13 -, juris; Urteil vom 25. März 2021 - OVG 10 A 8.17 -, Rn. 93, juris] Dafür, welche Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, kann maßgeblich auf § 1 Abs. 6 BauGB zurückgegriffen werden, wobei die dort benannten Belange nicht abschließend sind und vereinzelt ergänzt wurden:	den. Die Äußerungen und Stellungnahmen der einzelnen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB werden daher in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im gesamten Planverfahren einbezogen.
		1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Planentwurf 9-68 VE weder im Plangebiet noch außerhalb des Plangebiets hinreichend berücksichtigt. Zugrunde zu legen ist das Schallgutachten.	Die „Einstufung gesunde Wohnverhältnisse“ wird durch die o. g. Pegeländerungen nicht relevant beeinflusst.
		Bei den Grundannahmen des Gutachtens bleibt unklar, warum bei einem Planentwurf, welcher eindeutig ein allgemeines Wohngebiet in geringer Abwandlung festsetzt, der Gutachter wiederholt im Gutachten, auf die für ein Mischgebiet geltenden Werte abstellt. Weiterhin verhält es sich so, dass der Schallgutachter mit fehlerhaften Eingangswerten rechnet, wenn für die planbedingt auftretenden Mehrverkehre entsprechend der Nr. 15 des Literaturverzeichnisses auf die Kalkulationen im Verkehrsplanerischen Fachbeitrag zurückgegriffen wird (siehe bereits oben und detailliert unter dem Punkt Erschließung).	Die Aufführung eines Mischgebietes dient im Gutachten ausschließlich dem Vergleich. Hierbei wird davon ausgegangen, dass auch Fachfremden ein Hilfsmittel zur Verfügung gestellt werden muss, um einen eigenen Maßstab für „Immissionsrichtwerte“ bilden zu können. Da in Mischgebieten Wohnnutzungen grundsätzlich ebenfalls zulässig sind und die gesunden Wohnverhältnisse eingehalten werden, dient es als Bezugsrahmen. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus kein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest.

		In der Sache wird auf Seite 19 des Gutachtens klargestellt, dass die nächtlichen Werte der 16. BImSchV an der Kleeblattstraße im Prognosenullfall und (weitergehend) im Prognoseplanfall überschritten werden. Dies gilt auch für andere Straßenzüge. Der Gutachter legt hiernach für die Konfliktlösung den Maßstab der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes - VLärmSchR 97 an. Dies ist unrichtig, weil weder § 41 BImSchG noch die darauf aufbauende VLärmSchR 97 in der Kleeblattstraße Anwendung finden können, denn diese bleibt selbst baulich unverändert. Darauf, wozu der Bund verpflichtet ist, wenn Bundesstraßen neu gebaut oder wesentlich geändert werden, kommt es mithin nicht an. In der Bauleitplanung ist allerdings der Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eigenständig dann als erheblicher Belang zu berücksichtigen, wenn die anwendbaren Grenz- und Schwellwerte planbedingt (weiter) überschritten werden. Dies stellt einen Plankonflikt dar, welchen der Plangeber in der Planung lösen muss. Das bedeutet, dass die vom Gutachter angewiesene Prüfung negativ verlaufen wird, weil schon die Tatbestandsvorgaben einer passiven Schallschutzsanierung nach Bundesvorgaben nicht eingreifen. Der Plangeber muss gleichwohl den als erheblich erkannt Belang der Immissionsbelastung bei Plananliegern in der Planung lösen. Forderung: Es wird für die betroffenen Anliegergebäude außerhalb des Plangebiets die Durchführung weiterer Untersuchungen und die Sicherung von passivem Schallschutz gefordert. Die Vorgaben der VLärmSchR 97 bleiben hierbei unbeachtlich.	Die Grundannahme ist korrekt, da keine Änderungen an der Straße erfolgen, woraus folgt, dass es keine Regelungen für Schallschutzmaßnahmen gibt. Der Berliner Lärmleitfaden weist aber darauf, dass die Regelung ersatzweise angewandt werden soll, wenn Pegelerhöhungen durch Bebauungsplanungen zu erwarten sind. Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet wird an den IOD/E/F Rosestraße tags nicht überschritten, weder im Null- noch im Planfall. Der SOW = 45 dB(A) Nacht wird im <i>Prognosenullfall</i> bereits nicht eingehalten, aber immerhin erfolgt eine <i>Minderung</i> der bisherigen Belastung im <i>Prognoseplanfall</i>. Dies stellt keinen Plankonflikt dar, sondern eher einen „positiven Effekt“. Die passive Schallschutzsanierung erfolgt hier nicht nach Bundesvorgabe, sondern nach Senatsvorgabe durch den Berliner Lärmleitfaden. Danach sind die Möglichkeiten in der geplanten Bebauung bereits ausgeschöpft; weniger Straßenlärm geht nur durch weniger Verkehr. Hierzu verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Anwendung des Berliner Mobilitätsgesetzes bereits die möglichen Schritte zugunsten der Verkehrsträger des Umweltverbunds. Die neu zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, insbesondere entlang des Bohnsdorfer Wegs, führen wegen der vorhabenbedingten Zunahme von Verkehrslärm wie auch wegen Lärmreflektionen durch
--	--	---	--

Begründung:

Die im Einzelnen betroffenen Gebäude ergeben sich aus folgender Grafik:



Schallschutzgutachten [S. 95]

die Gebäude des Wohnungsbauvorhabens zu einer erhöhten Schallbelastung von ermittelten benachbarten Grundstücken. Grundstücke in der Kleeblattstraße sind davon nicht betroffen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus dem Schalltechnischen Gutachten vom 24.01.2023. Die Vorhabenträgerin, die degewo AG, hat sich gemäß § 4a des Durchführungsvertrages zu einer weitergehenden Untersuchung gemäß den Vorgaben der 24. BlmschVO verpflichtet, um im Ergebnis für die betroffenen Grundstücke bzw. Gebäude erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich festzulegen sowie die Kosten zu übernehmen.

		Innerhalb des Plangebiets wird zur maximalen Ausnutzung des Plangebiets vom Trennungsgrundsatz gem. § 50 Abs. 1 BImSchG und aufgrund von Kostengründen vom aktiven Schallschutz per se abgesehen und stattdessen passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 11 auf die Eigentümer umgelegt, um insbesondere vor Bahnärm zu schützen. Neben Kosten für Eigentümer führt dies zudem zu einer verminderten Lebens- und Aufenthaltsqualität für Nutzer. Dies gilt erst recht, da im Gutachten von einer Gesamtlärbetrachtung aller Lärmquellen (Gewerbe, Straße, Schiene, etc.) abgesehen werden darf, diese aber bei der Nutzung der betroffenen Wohneinheiten gleichwohl kombiniert auftreten. In der planungsrechtlichen Abwägung ist dieser Umstand auch beachtlich.	Der Verkehrslärm Straße und Schiene ist im Gutachten vom 24. Januar 2023 als Gesamtlärm betrachtet worden, nicht getrennt (siehe Gutachten, Seite 10). Nur der gewerbliche Lärm ist getrennt vom Verkehrslärm zu untersuchen, jedoch noch nicht konkret prognostizierbar, da konkrete Angaben in dieser Phase nicht vorhanden sind. Im Schallgutachten wurde dies dennoch vorsorglich untersucht (siehe Gutachten, Seite 14) und eine detaillierte Prognose gefordert (siehe Gutachten, Seite 15). Im o.g. Schallgutachten wurden auch verschiedene Maßnahmen zum aktiven und passivem Schallschutz untersucht. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle würden allerdings zu erhebliche städtebauliche und landschaftsplanerische Beeinträchtigungen der zu sichernden städtebaulichen Qualität des Wohnungsbauvorhabens und der angrenzenden Bebauung führen. Außerdem sind sie auf Grund der relativ geringfügigen Überschreitung, die keine Gesundheitsgefährdung darstellen, wirtschaftlich nicht angemessen.
		Weiterhin berücksichtigt der Planentwurf 9-68 VE die Belange der Belichtung, Belüftung und des sozialen Abstands nicht hinreichend. Sachverhalt: Die sieben neuen Gebäude entlang der Kleeblattstraße stehen westsüdwestlich der kleinen Bestandsgebäude und bilden eine hohe Mauer mit einer Länge von über 200 m. Dadurch ist die Belichtung eingeschränkt und der soziale Abstand nicht mehr gewährleistet, denn der Bebauungsplan ermöglicht eine doppelt so hohe Bebauung einschließlich Staffelgeschoss. Forderung: Es wird eine Verminderung der Gebäudehöhe und/oder Zurücksetzung der Gebäude gefordert.	Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch im Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft, die degewo AG mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach. Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor.

		Begründung: Wegen der durch die Bauleitplanung zuzulassenden Gebäude ist die Belichtung der kleinen Bestandsgebäude stark eingeschränkt. Im Durchschnitt haben diese dadurch täglich zwei Stunden weniger Nachmittags-sonne. Hinzu kommt die Größe der neuen Gebäude, die anderthalbfach bis doppelt so hoch sind wie die Bestandsgebäude. Dadurch kann man von oben in Schlafzimmer, Gärten und andere Rückzugsorte schauen, so dass der soziale Abstand unzumutbar eingeschränkt wird.	Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der privaten Grünfläche vorgesehene überwiegende Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen auf überwiegend II Vollgeschosse mit einem III zurückgesetzten Vollgeschoss entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die entlang der Kleeblattstraße geplanten Wohngebäude verfügen über eine maximale Attikahöhe von 9,76 m über Gelände, durch die Zurücksetzung des oberen dritten Vollgeschosses ist die Gebäudehöhe einschließlich der Attika des zweiten Vollgeschosses von 6,94 m zur Kleeblattstraße prägend. Die durch die festgesetzten erweiterten Baukörperausweisungen planungsrechtlich zulässigen Abstände werden durch die geplanten Wohngebäude nicht in vollem Umfang ausgenutzt. Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten. Im Vergleich zu den gegenwärtig ungenutzten Gebäuden wird auf dem Vorhabengrundstück ein Wohnbauvorhaben auf Grundlage eines nachhaltigen städtebaulichen Konzeptes umgesetzt. Das geplante städtebauliche Konzept verfolgt den Grundsatz einer grundsätzlichen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme gegenüber der Bestandsbebauung, die Forderung eines über die Berliner Bauordnung hinausgehenden Abstandes entbehrt regelmäßig einer Rechtsgrundlage, wenn keine zu erwartende anderweitige Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen begründet werden kann.
--	--	---	---

		2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, Nach den Unterlagen zum Planentwurf 9-68 VE ist die Plankonzeption gerade nicht darauf ausgelegt, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten. Daneben sei nur darauf hingewiesen, dass auch keine Eigentumsbildung gefördert oder den Anforderungen an kostensparendes Bauen genügt wird, denn es soll nur passiven Lärmschutz im Plangebiet durch eine bestimmte Bauweise des jeweiligen Bauherrn geben. Es ist auch nicht auf eine Bevölkerungsentwicklung zu reagieren, denn aktuell schrumpft die Bevölkerungszahl in Berlin wieder.	Die politische Zielstellung zur Errichtung von Wohnungen hat in Berlin oberste Priorität. Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt dabei auch unter Beachtung der städtebaulichen Qualität und den wohnungspolitischen Zielen zur Schaffung von Wohnraum in geeigneten städtischen Lagen die gebotene Rücksichtnahme gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet.
		Sachverhalt: Zur geplanten Sozialstruktur des neuen Wohnquartiers enthält das Konvolut der Dokumente widersprüchliche Angaben. Zum Anteil des geförderten Wohnungsbaus werden genannt: „30%“, „mindestens 30%“, „mindestens 50%“ und „75% (derzeit geplant)“. Die detaillierteste Darstellung zur geplanten Wohnnutzung befindet sich im Verkehrsgutachten [S. 26]. Dort wird „mindestens 50% bzw. 75% (derzeit geplant)“ genannt, so dass dieser Wert am wahrscheinlichsten ist.	Das Wohnungsbauvorhaben umfasst ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen und bedient die Bedürfnisse diverser Bevölkerungsgruppen, Familiengrößen und beispielsweise altersbedingter Einschränkungen. Sowohl Geflüchtete, Menschen mit einem Erfordernis zum Bezug von durch soziale Träger betreuten Wohnungen als auch Menschen mit niedrigen Einkommen sind Teil der Stadtgesellschaft und sollen im durch die städtische Wohnungsgesellschaft degewo realisierten Wohnquartier Berücksichtigung finden. Die hier mindestens zu berücksichtigenden Anteile von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum entsprechen den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Der jeweilige Anteil an barrierefreien Wohnungen ist entsprechend der Berliner Bauordnung zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

			Die Entwicklung des Wohnungsbauvorhabens wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Die Vorhabenträgerin hat am 21. November 2019 die erforderliche Grundzustimmung zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ erklärt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur wird auch ein Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum von mindestens 30 % verbindlich gesichert. Unabhängig dieser verbindlichen Regelung werden für die Berliner städtischen Wohnungsbauunternehmen regelmäßig Kooperationsverträge mit einem 50 %-Anteil mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum abgeschlossen. Mit der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wird eine Wohngeschossfläche von 12 453 m² verbindlich gemäß Durchführungsvertrag für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gesichert. Darüber hinaus realisiert die degewo noch weiteren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum. Im Ergebnis werden somit ca. 243 Wohnungen gefördert umgesetzt. Das entspricht einem Anteil von ca. 50 %.
		Forderung: Es wird gefordert, dass das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung mit einem Drittelmix in untere Einkommen, mittlere Einkommen und höhere Einkommen auch beim B-Plan-Vorhaben 9-68 VE Anwendung findet. Dieses Modell soll gerade die soziale Durchmischung und langfristige soziale Stabilität eines Plangebiets sicherstellen. Begründung: Als Belang sind „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ und „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung ... vorhandener Ortsteile“ in der Planung zu berücksichtigen. Beide Belange werden in der Abwägung disproportional vernachlässigt, wenn mitten in eine Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaumgebung ein massiver Geschosswohnungsbau mit 75% geförderten Wohnungen gesetzt wird.	Die Einteilung in untere, mittlere und höhere Einkommen ist wie vorgetragen, nicht Bestandteil des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Insbesondere sei auf den Umstand verwiesen, dass durch Anwendung des Berliner Modells sichergestellt wird, dass auch im Wohnungsneubausegment bezahlbarer Wohnraum in einem festgelegten prozentualen Anteil realisiert werden muss. Damit soll der Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen gesichert werden. Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch im Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnungsgesellschaft, die degewo AG mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach.

		Denn ein sozial stabiles Quartier lebt von einer ausgewogenen Mischung von sozial schwächeren einerseits und sozial besser gestellten Bürgerinnen und Bürger andererseits. Dafür hat sich der Begriff der guten Berliner Mischung herausgebildet. Im Zusammenhang mit dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung hat sich die Regierende Bürgermeisterin wie folgt geäußert: <i>„Ich habe immer eine Schwierigkeit damit, wenn man sagt: 50, 60, 80 Prozent sozialer Wohnungsbau. Was passiert denn da? Da passiert High-Deck-Siedlung, da passiert Köllnische Heide. Ich weiß nicht, ob Sie die Siedlungen kennen. Da ist genau das passiert: Ein Zuviel an sozialen Problemen an einem Platz. Dann kippen diese Quartiere. Und dann schaffen wir uns die Probleme der nächsten Jahre. Ich glaube, man muss mit der Frage „Anteil von sozialem Wohnungsbau“ wirklich auch so umgehen, dass die gute Berliner Mischung erhalten bleibt, um letztendlich da auch langfristig die Quartiere zu haben, die funktionieren.“</i> Franziska Giffey, 03.08.2021 Hieraus leitet sich ab, dass der hiesige Planentwurf vorstehend benannte planungsrechtliche Belange disproportional außer Acht lässt. Bei der Berechnung der Quote des geförderten Wohnungsbaus wird zusätzlich gefordert, dass die Besonderheiten der Belegung der Anlage auf dem Baufeld C7 und die drei MUFs (Sozialwohnungen, niedrige Einkommen) berücksichtigt werden.	Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Die aus der Presse zitierten Aussagen betreffen nicht das formelle Planverfahren und beziehen sich als grundsätzliche politische Positionsäußerungen nicht auf das konkrete Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE. Die politische Zielstellung zur Errichtung von Wohnungen hat in Berlin oberste Priorität. Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt dabei auch unter Beachtung der städtebaulichen Qualität und den wohnungspolitischen Zielen zur Schaffung von Wohnraum in geeigneten städtischen Lagen die gebotene Rücksichtnahme gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet.

	Begründung: Die Betreuung von psychosomatischen Erkrankungen ist aufwändig. So ist im Krankenhaus Hedwigshöhe in Bohnsdorf eine der zehn Kliniken allein der Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik gewidmet. Da das Gebäude C7 nicht in einem Krankenhausgelände, sondern mitten im Wohngebiet liegt, dürfte die Betreuung noch aufwändiger sein als im Krankenhaus. Die Gebäude A1 bis A3 enthalten als Modulare Unterkünfte für Geflüchtete (MUF) Wohnraum für 303 Geflüchtete (Kapitel I.2.4, S. 8). Folgerung: Der Einfluss dieser beiden sozialen Besonderheiten auf das Plangebiet selbst und auf sein Umfeld ist mit der Prozentzahl (Quote) des Anteils von Bürgerinnen und Bürgern mit Wohnberechtigungsschein nicht vollständig beschreibbar. Daher wird gefordert, dass der Plan die sozialen Besonderheiten benennt und eine Abwägung der Interessen des Bezirks mit den Interessen der Anwohner und den Interessen der anderen künftigen Bewohnerinnen und Bewohner vornimmt. Eine Mindestmaßnahme zur Vermeidung der Entstehung eines Problemviertels ist die Anrechnung der Wohnungen in den drei MUFs (A1, A2, A3) und im Sondergebäude für die Sozialträger (C7) an die Quote der Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein. Es wird aufgrund der für das Baufeld C7 festgesetzten Art der Nutzung (die trotz eigenständiger Festsetzung eindeutig einem allgemeinen Wohngebiet vergleichbar ist) und des Maßes der Nutzung an der Gebietsverträglichkeit einer solchen Sondernutzung gezweifelt. Im Rahmen einer online-Veranstaltung am 22.9.2022 wurde die geplante Belegung des Gebäudes C7 bekanntgegeben. Danach enthält dieses Gebäude 42 Wohnungen, wahrscheinlich Ein-Zimmer-Wohnungen, die allerdings von vier sozialen Trägern vergeben werden. Diese waren damals jedenfalls	Haus C7 ist für den Träger MeG gGmbH und Casablanca gGmbH vorgesehen. Die Zielgruppe wird von den Trägern wie folgt beschrieben: „Selbstständiges Wohnen und Betreuungsangebot für Geflüchtete mit psychischen Belastungsstörungen aus der Fluchterfahrung“ sowie „Selbstständiges Wohnen mit Unterstützung durch sozialpädagogische Fachkräfte von Familien“, der Vergleich mit einem psychiatrischen und psychotherapeutischen Krankenhaus ist daher nicht angezeigt. Die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Betreuungsbedarf im Vorhabengebiet entspricht der geplanten Wohnnutzung. Auch die befristet angelegte Unterbringung von Geflüchteten im Vorhabengebiet, deren modulare Unterkunft nach § 246 Abs. 9 BauGB genehmigt wurde, widerspricht nicht der zulässigen Art der baulichen Nutzung u.a. von Wohnen. Das MUF ist Bestandteil der Vorhabenplanung und damit auch des künftigen Wohnquartiers, welches auch die Nachnutzung als Wohnen für das MUF planungsrechtlich sichert.
--	--	---

		1. MeG, Betreutes Wohnen gGmbH. Schwerpunkt: Ambulantes Betreutes Einzelwohnen (BEW) und integrierte Psychotherapie 2. berliner STARThilfe e.V. Schwerpunkt: Lernschwierigkeiten, Suchterkrankungen 3. casablanca gGmbH. Schwerpunkt: Hilfen zur Erziehung, Familienbildung, Prävention 4. ZIK – zuhause im Kiez gGmbH. Schwerpunkt: HIV, Aids, andere chronische, somatische Erkrankungen Hierbei dürfte es sich zwar um soziale Einrichtungen handeln, da der soziale Zweck und der besondere Fürsorgecharakter von Fachpersonal im Vordergrund stehen. Aber es wird ein sechsgeschossiges Gebäude von vier Unternehmen in einer von Wohnen geprägten Umgebung bespielt. Mit einer solchen Größe und Nutzungsumfang muss in einem Wohngebiet nicht gerechnet werden.	
		3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, Durch den Planentwurf 9-68 VE werden neue Wohneinheiten auch für Kinder geschaffen, deren Bedarf an einer erreichbaren Grundschule nicht gedeckt ist. Sachverhalt: Die Schulversorgung für Grundschüler des Plangebiets ist nicht zufriedenstellend geregelt. Der vorgesehene Schulstandort Peenestraße / Usedomstraße muss erst noch gebaut werden. Außerdem ist die Entfernung mit mindestens 1500 m für Grundschüler zu groß.	Das Schulamt hat sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf geäußert. Zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler beabsichtigt der Schulträger die rechtzeitige Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905. Auf dem gesicherten Vorhaltegrundstück Peenestraße/Usedomstraße soll eine dreizügige Neubaugrundschule (09Gn07) mit 432 Schulplätzen entstehen und voraussichtlich zum Schuljahr 2027/28 das Schulnetz ergänzen. In der Schulentwicklungsplanung 2022-26 ist diese Schule folglich noch nicht berücksichtigt aber bereits im Ausblick erwähnt. Die Notwendigkeit des Schulneubaus ist im April 2023 im Schulbaumonitoring mit dem Land Berlin bestätigt worden. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (u.a. Grundschulplätze)

	Forderung: Die für das Plangebiet erforderlichen 58 Schulplätze im Grundschulbereich müssen wohnortnah so realisiert werden, dass sie mit Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens verfügbar sind. Begründung: In der Begründung zum B-Plan [S. 115] heißt es: „Eine termingerechte Inbetriebnahme ... der Grundschule Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28 führt zu einer vollständigen Deckung des lokalen Bedarfs einschließlich des vorhabenbedingten Bedarfs an Schulplätzen im Primarbereich.“ Was in der Begründung nicht erwähnt wird, sind folgende Hinweise des Schul- und Sportamts Treptow-Köpenick vom 23.9.2020 [S. 18/19]: <i>„Die neue Grundschule (09Gn07) kommt mit dem Standort Peenestraße / Usedomstraße für eine wohnortnahe Beschulung der in den Bereich des B-Plans 9-68 ziehenden neuen Einwohner nicht in erster Linie in Frage.“</i> <i>„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 (nur) angenommen.“</i> Folglich kann jedenfalls aktuell festgehalten werden, dass der Schulbedarf des Plangebiets nicht sichergestellt ist.	und der Nachweis ihrer Abdeckung sind unter Beachtung der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der planungsrechtlich zu sichernden Geschossfläche Wohnen ein Bedarf an 45 Grundschulplätzen. Gemäß Stellungnahme des zuständigen Schulamtes vom 20. März 2023 beabsichtigt der Schulträger zur generellen Bedarfsdeckung einschließlich dieses vorhabenbedingten Bedarfes die Errichtung und Inbetriebnahme einer Grundschule auf dem landeseigenen Grundstück Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28. Die Einschulbereiche aller umliegenden Grundschulen werden zu diesem Zeitpunkt dann angepasst.
	4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	Die politische Zielstellung zur Errichtung von Wohnungen hat in Berlin aktuell oberste Priorität, ein Umstand, der angesichts der auch im Flächennutzungsplan von Berlin enthaltenen langjährigen Entwicklungsperspektive für das Vorhabengrundstück vorge-

	Der Bebauungsplan 9-68 VE erkennt den Belang der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, da seinen Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung ein fehlerhafter Maßstab zugrunde gelegt wird. Sachverhalt: Im Kapitel III.3.2 [4, S. 104] der Begründung zum Planentwurf heißt es: <i>„Die Festsetzungen orientieren sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie der Dichte der südlich angrenzenden Wohnbebauung bzw. der in Errichtung befindlichen Modularen Unterkunft für Geflüchtete auf einer Teilfläche im Norden des Vorhabengrundstücks. Dass die Dichte insbesondere der unmittelbar östlichen und westlich angrenzenden Wohnbebauung überschritten wird, ist einerseits durch die Sicherung der prägenden Grünflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den wohnungs-politischen Zielen zur Schaffung von Wohnraum in geeigneten städtischen Lagen geschuldet.“</i> Einwendung: Es wird gefordert, dass wie auch bei den anderen B-Plan-Vorhaben in der näheren Umgebung die Gebäude am Rande des B-Plan-Gebiets nicht höher sind als die Bestandsgebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft und damit eine Gleichbehandlung wie die Nachbarn der anderen Neubaugebiete in der Umgebung. Das heißt, für den an die Kleeblattstraße angrenzenden Gebietsbereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 7 m gefordert. Begründung: Die Modulare Unterkunft für Geflüchtete wurde nach § 246 Abs. 9 BauGB genehmigt, also nach einem befristeten Sonderbaurecht, dessen Frist längst abgelaufen ist. Es ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber einen derartigen städtebaulichen Eingriff in der unmittelbaren	sehen ist. Die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter Beachtung des übergeordneten und prägenden Grünzuges auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und verfolgt die Schaffung eines zusammenhängenden Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur und untergeordneter Versorgungsstruktur (Ladenfläche und Fläche für gesundheitliche Nutzung). Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Sicherung der prägenden Grünflächen und wohnungspolitischen Zielen zur Schaffung von Wohnraum in geeigneten städtischen Lagen Rechnung getragen. Mit den zur Festsetzung vorgesehenen Grund- und Geschossflächen sowie den festgesetzten Geschossen wird die Errichtung eines kompakten Wohnquartiers gewährleistet, das sich durch niedrigere Geschossfestsetzungen an den Randbereichen in das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebung einfügt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wird das Wohnungsbauvorhaben neben der Anzahl der Vollgeschosse (Gebäudehöhestaffelung) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,78 bezogen auf das Vorhabengrundstück planungsrechtlich gesichert. Abzüglich der zu sichernden Verkehrsflächen (öffentlich und privat) ergibt sich eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,84 für das Vorhabengrundstück. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und liegt damit unter den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauN-VO (GRZ 0,4 / GFZ 1,2). Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück.
--	---	--

Umgebung einer solchen Unterkunft akzeptiert hat, um für die große Zahl von Geflüchteten vor knapp 10 Jahren zügig Wohnraum zu schaffen. Es war aber mit Sicherheit nicht die Absicht des Gesetzgebers, über eine Unterkunft für Geflüchtete ein räumlich weitreichendes Präjudiz für eine stark verdichtete Bauweise zu schaffen. Daher darf die Unterkunft nicht als Maßstab für die vorhandene städtebauliche Situation herangezogen werden. Stattdessen wird das Planungsgebiet auf drei Seiten von Einfamilien- und Doppelhäusern eingerahmt. Eine verdichtete Wohnbebauung existiert nur im Süden des Gebiets. Folglich orientiert sich der vorgelegte Plan überhaupt nicht an der vorhandenen städtebaulichen Struktur, so dass eine Erhaltung oder auch maßvolle Fortentwicklung des Ortsteils misslingt.



Abb. 1: Entwurf des Bebauungsplans, von der Kleeblattstraße aus gesehen, Blickrichtung Westen

Angemerkt sei, dass an der Kleeblattstraße von der Hausnummer 7 bis zur Hausnummer 33 ausschließlich 1-geschossige Doppelhäuser stehen, die in drei Fällen eine Firsthöhe von 7 m und in vier Fällen eine Firsthöhe von 5 m besitzen.

Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 (Haus C7 und Kindertagesstätte) eingehalten.

Die entlang der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen geplanten Wohngebäude verfügen über eine maximale Attikahöhe von 9,76 m über Gelände, durch die Zurücksetzung des oberen dritten Vollgeschosses ist die Gebäudehöhe einschließlich der Attika des zweiten Vollgeschosses von 6,94 m zur jeweiligen Straße prägend. Der Ortsteil ist an zahlreichen Stellen durch ein städtebauliches Nebeneinander von Einfamilien- und Doppelhausstrukturen sowie Geschosswohnungsbau geprägt. Eine entsprechende flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Fortentwicklung wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE auf dem Vorhabengrundstück planungsrechtlich gesichert.

Eine städtebauliche Entwicklung bedeutet in großen Städten zwar regelmäßig auch eine Verdichtung der Bausubstanz. Um für die ansässige Bevölkerung die Entwicklung akzeptabel zu gestalten, orientieren sich die Bauvolumina zumindest am Rande des Plangebiets immer an der vorhandenen Bebauung außerhalb des Planungsgebiets.

Diese Regel gilt bisher für alle neu erschlossenen Gebiete in der Nähe des Bebauungsplans 9-68 VE. Einige Beispiele folgen:

Johannes-Tobei-Straße

Beim Bebauungsplan XV-37b „Johannes-Tobei-Straße“ sind jene Gebäude 2-geschossig festgesetzt, die unmittelbar neben den vorhandenen Einfamilienhäusern stehen.



Abb. 2: Johannes-Tobei-Straße

Hassoweg

Bei den Neubauten am Hassoweg stehen zwar in 2 Fällen 3-geschossige Gebäude in 18 m Entfernung neben Bestandsbauten, jedoch seitlich, d.h. längs der Straße. In einem Fall steht ein 3-geschossiges Gebäude einem Einfamilienhaus gegenüber. In diesem Fall wurde der

Die vorgetragenen Beispiele sind in Teilen fehlerhaft beschrieben und verfügen mitunter über geringere Abstände zwischen Neubauten und Bestandsbebauung als entlang der Kleeblattstraße geplant. Gleichwohl lässt sich aus der vermeintlich größeren Rücksichtnahme, die sich selbst in den Beispielen nicht konsequent nachvollziehen lässt, keine „Regel“ ableiten, die zusätzlich zu den bauordnungsrechtlichen Regelungen rechtliche Geltung entfalten kann. Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden für die Bestandsbebauung und die geplanten Wohngebäude gewahrt und gesichert.

Neubau etwas zurückgesetzt, so dass ein Abstand zum Bestandsgebäude von ca. 25 m entsteht. Außerdem steht der Neubau nördlich des Bestandsgebäudes und verursacht keine Verschattung.



Abb. 3: Hassoweg

Betulaweg

Auch beim Bebauungsplan XV-29b VE „Betulaweg“ wurden 3-geschossige Gebäude in wenigen Fällen seitlich neben Bestandsbauten gesetzt, aber nie gegenüber. Außerdem wurde dort explizit auf die vorhandene Bauweise eingegangen. Es heißt in der Begründung zum Bebauungsplan in den Abschnitten III.2.3 und III.2.4:

„Die festgesetzte Vollgeschosszahl orientiert sich an der Gebäudehöhe bestehender eingeschossiger Wohnbebauungen mit Satteldach (Firsthöhe von bis zu 9,5 m und Traufhöhe von bis zu 4,5 m).“



Abb. 4: Brunolfweg im Gebiet Betulastraße

Der Umstand, dass vorliegend Abstandsflächen zu bestehenden Anliegergrundstücken (teilweise) auf öffentlicher Straße abgetragen werden können, ändert nichts an der erheblichen Betroffenheit des Belangs aus städtebaulicher Sicht.

Der Grünbereich in der Mitte des Plangebiets führt in dreifacher Hinsicht nicht dazu, dass der Belang der Erhaltung und Entwicklung eines Orts teils zurückstehen müsste. Denn durch die Neuentwicklung verlieren die Bestandsanlieger eine jetzt auf weiteren Teilen des Plangebiets bestehende, große Grünfläche. Es kann daher nicht Ergebnis einer gerechten Abwägung sein, dass die Bestandsanwohner massive Gebäude durch die Planung in Kauf nehmen müssen und zusätzlich eine erheblich klei-

Der vorgetragene Grünflächenverlust lässt sich aus der Überplanung einer privaten, eingezäunten, ehemals gewerblich genutzten Brachfläche nicht ableiten, eine öffentliche Zugänglichkeit des Vorhabengrundstücks ist nicht gegeben, die permanente Einzäunung suggeriert auch keine öffentliche Nutzbarkeit zu Erholungszwecken. Folglich ist die Planung einer privaten und öffentlich zugänglichen Grünfläche ein Zugewinn an Erholungsfläche. Die öffentlich nutzbare private Grünfläche dient gleichermaßen den

	nere Grünfläche durch die Planung zur Verfügung stehen wird, als bisher. Weiterhin handelt es sich bei der festgesetzten Grünfläche eher um einen Grün- und Erschließungsstreifen. Solche Streifen werden in der Städteplanung meist verwendet, um architektonisch unterdurchschnittliche Wohnungen leichter an Käufer und Mieter abgeben zu können. Danach sind sie oft gepflastert, verwahrlost oder schlammig. Zuletzt hat ein solcher privater Grün- und Erschließungsstreifen keine überörtliche Anziehungskraft. Die Bestandsanlieger werden diesen Streifen für 535 Wohnungen nicht für die Naherholung nutzen. Für sie bleibt daher nur das im Vergleich zum eigenen Haus erhebliche Maß der Nutzung, welches durch den Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Zur hinreichenden Berücksichtigung des Belangs ist das Maß der baulichen Nutzung deutlich herabzusetzen. Dies betrifft insbesondere die Höhe (welche angepasst an die Bestandsgebäude aufzunehmen ist), die Anzahl der Vollgeschosse und die Herabsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl.	Bewohnerinnen und Bewohnern der künftigen als auch der bestehenden Wohngebäude, insbesondere die hier geplanten öffentlich nutzbaren Spielplatzflächen stehen einer öffentlichen Nutzung und damit auch allen Kindern zur Verfügung.
	5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Der Bebauungsplanentwurf 9-68 VE berücksichtigt den Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht. Dies gilt insbesondere bezüglich einer fehlenden Höhenfestsetzung, einer übergebührlichen GFZ-Festsetzung und einer wegen § 2 Abs. 12 S. 1 BauO Bln unbestimmten Vollgeschossfestsetzung, was die finale Höhe der festzusetzenden Gebäude angeht. Sachverhalt:	Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch im Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft, die degewo AG mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach. Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige

		Im Entwurf zum Bebauungsplan 9-68 VE ist die Anzahl der Vollgeschosse mit II, III, IV oder VI angegeben. In der Begründung heißt es im Kapitel III.3.3 [S. 107] und der textlichen Festsetzung Nr. 8 dazu: „Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind oberhalb der zwingend festgesetzten Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.“ Daraus folgt aber nicht, dass die Höhe der Gebäude durch das Produkt „Anzahl der Geschosse x Geschosshöhe (z. B. 3,20 m)“ definiert ist, zumal § 2 Abs. 12 S. 1 BauO nur die Untergrenze der Höhe für ein Geschoss ausweist. Auch müssen zusätzlich ganz unterschiedliche Dachaufbauten hinzugezählt oder mit einer Anhebung des Gebäudes gerechnet werden. Selbst wenn die Geländeänderung außer Acht gelassen und von einer Durchschnittsgeschosshöhe ausgegangen wird, können entlang der Kleeblattstraße ca. 12 m hohe Gebäude entstehen. [Die Baufenster entlang der Kleeblattstraße sind geschachtelt, wobei Randbereiche mit zwei zwingenden Vollgeschossen und die Zentralbereiche der Baufenster mit drei zwingenden Vollgeschossen festgesetzt werden, die anteilig bis an die Kleeblattstraße heranreichen. Hinzu kommen die Dachaufbauten => $3 \times 3,2 + 2$] Diese Höhe weicht dann deutlich von der Höhe der Bestandsbebauung mit 7 m entlang der Kleeblattstraße ab, zumal -wie in Abb. 1 visuell aufgezeigt- die nach dem Plan zu errichtenden Anlagen auch noch mit Flachdach errichtet werden. Die Bestandsbauten sind hingegen alle mit Spitzdach errichtet. Ein Flachdach wirkt selbst im Vergleich zu einem entsprechend hohen Spitzdach im Stadtbild deutlich massiver und sticht zusätzlich heraus. Forderung: Es wird deshalb eine Gebäudehöhe am Rande des B-Plan-Gebiets gefordert, die nicht größer als die Höhe der Bestandsgebäude ist (also 7 m an der Kleeblattstraße). Zusätzlich sollen alle Festsetzungen zum Maß	städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Zur Sicherung der Vorhabenplanung wird auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens verpflichtet. Dazu gehört auch die Vorhabenplanung u.a. mit der jeweiligen Kubatur der Gebäude, zu denen auch die Gebäudehöhe zählt. Das Vorhaben sieht entlang der Kleeblattstraße Gebäude mit einer maximalen Attikahöhe von 9,76 m über Gelände vor, durch die Zurücksetzung des oberen dritten Vollgeschosses ist die Gebäudehöhe einschließlich der Attika des zweiten Vollgeschosses von 6,94 m zur Kleeblattstraße prägend. Die geplanten Photovoltaikanlagen überragen die Attiken der Gebäude um ca. 40 cm und haben umlaufend einen Abstand von ca. 2,50 m zur Attika. Dadurch werden diese aus der Fußgängerperspektive kaum und in vielen Fällen nicht wahrnehmbar sein. Die Flächenanforderung gemäß Solargesetz Berlin wird damit in vollem Umfang umgesetzt, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen betreffend Regenwasserretention und Biodiversitätsmaßnahmen auf den Dachflächen.
--	--	---	--

	der Nutzung drittschützend ausgestaltet werden, denn sonst kann die Höhe, Vollgeschosszahl, GFZ und GRZ und die textliche Festsetzung Nr. 8 ggf. über eine Befreiung überschritten werden, ohne dass sich die Nachbarn wehren können, die von den zugelassenen, massiven Bauten betroffen sind. Zuletzt wird gefordert, dass über eine in den Plan integrierte bauordnerische Festsetzung zumindest am Plangebietsrand Spitzdächer zwingend festgesetzt werden. Begründung: Zu den Dachaufbauten gehören Solaranlagen, Dachbegrünung und Dachschrägen. Sollten die Anlagen für Kraft-Wärme-Koppelungen im Keller eingerichtet werden, wird das Gebäude um mindestens einen Meter angehoben. Außerdem ist durch die Kraft-Wärme-Koppelung bei schlechter Isolierung mit ständigem niederfrequentem Lärm, einem permanenten Brummen, zu rechnen. Es wird auch die Installation der noch nicht ganz ausgereiften Kraft-Wärme-Koppelung in Wohnhäusern in der Nachbarschaft abgelehnt. Das Gebäude C7 (6 Geschosse) hat maximal eine Höhe von 72 m über NHN (Normalhöhennull). Das Gebäude kann folglich 22 m hoch werden, und ist damit mehr als drei- bzw. viermal so hoch, wie die Gebäude an der Kleeblattstraße. Als Folge davon wird ein so hohes Gebäude in dem relativ kleinen Plangebiet mitten in der Einfamilienhaus- und Doppelhaussiedlung abgelehnt. Zuletzt wird noch ein Beispiel für Dachaufbauten und deren städtebaulichen Effekt gegeben:	Die Aussagen zu technischen Anforderungen von Energieanlagen sind nicht begründet. Die Wärmeversorgung des Wohnquartiers ist über das Fernwärmenetz des Betreibers BTB geplant, der die Fernwärme CO₂ neutral bereitstellt. Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der privaten Grünfläche vorgesehene überwiegende Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen auf überwiegend II Vollgeschosse mit einem III zurückgesetzten Vollgeschoss entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Unter Beachtung dieser Gebäudehöhenstaffelung wurde das städtebaulich hervorgehobene VI-geschossige Gebäude direkt an die private Grünfläche im zentralen Bereich des künftigen Wohnquartiers gesetzt.
--	--	---



Abb. 5: Beispiel für hohe Solardächer

Der Planentwurf 9-68 VE trifft weiterhin eine nicht nachvollziehbare Baukörperausweisung.

Sachverhalt:

In der Begründung in Abschnitt III.3.3 [S. 105] wird festgelegt:

„Um bei der konkreten Umsetzung der baulichen Konzeption einen angemessenen Gestaltungsspielraum einzuräumen, sind überbaubare Grundstücksflächen als erweiterte Baukörperausweisungen festgesetzt, die sich an der Vorhabenplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE orientieren, gleichwohl für die Lage von Terrassen, Balkonen und untergeordneten Bauteilen der Gebäude eine gewisse Flexibilität innerhalb der Grenzen zulassen.“

Forderung:

Es wird gefordert, die Baukörperausweisung zu konkretisieren und dritt-schützend auszugestalten.

Durch die erweiterte Baukörperausweisung wird die Lage der künftigen Gebäude gemäß städtebaulichem Konzept festgesetzt. Hinsichtlich geringfügiger Details wie Fassadenvorsprüngen, Anordnung von Terrassen und Balkonen lässt die erweiterte Baukörperausweisung Spielräume innerhalb der Baugrenzen zu. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten.

	Begründung: Die Beschreibung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben über eine Baukörperausweisung muss für die Betroffenen, unter anderem die Anwohner, ausreichend transparent gestaltet sein. Weder aus dem Bebauungsplan noch aus der Begründung zum B-Plan wird hinreichend erkennbar, was „erweiterte Baukörperausweisungen“ genau bedeutet. Somit bleibt unklar, welche Konsequenzen diese Festsetzung für die Anwohner hat. Daher ist eine Konkretisierung der „erweiterten Baukörperfestsetzung“ erforderlich, weil zumindest entlang der Kleeblattstraße unmittelbar Nachbarschaftsinteressen der Anwohner betroffen sein können.	
	6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge, Hierzu ist nichts zu sagen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	

	h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, Das zur Bauleitplanung 9-68 VE vorliegende Fachgutachten zur Umweltprüfung enthält verschiedene unstimmtig, unvollständig untersuchte, unbelegte und unrichtige Feststellungen. Sachverhalt: Das Fachgutachten Umweltprüfung enthält viele Festlegungen, die unkonkret formuliert wurden und daher nicht überprüfbar sind. Forderung: Unter Beachtung der hier aufgestellten Punkte/Fragen und den Anforderungen des § 2 Abs. 3 BauGB ist das Fachgutachten zu ergänzen. Begründung: Mit dem Bauvorhaben geht der Verlust einer mehrere Hektar großen parkartigen Grünfläche einher, für die in fußläufiger Entfernung kein Ersatz für die Anwohner geschaffen wird. Der im Plangebiet vorgesehene Grün- und Erschließungstreifen stellt keine adäquate Neuerung für Bestandsanlieger dar (hierzu bereits oben). Das Fachgutachten bewertet hierbei nicht die Umwelt neutral, sondern versucht vor allem die Planung zu rechtfertigen, solange keine Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt werden. Im Einzelnen: Zitat 1, S. 38: „<i>Das Plangebiet weist bezüglich einer Veränderung des Landschaftsbildes aufgrund des relativ großen Anteils raumwirksamer Gehölzflächen eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit auf. Für die Erholungsvorsorge des unmittelbaren Wohnumfeldes ist die Fläche aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit von geringer Bedeutung.</i>“	Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und das Fachgutachten Umweltprüfung ist entsprechend den Anforderungen des § 2 Abs. 4 BauGB erstellt worden. Die Fläche ist eine im Bestand nicht nutzbare brachgefallene gewerbliche Nutzung (Erwerbsgärtnerei) und daher keine parkartige Grünfläche. Durch die Vorhabenplanung werden erstmalig nutzbare Grünflächen mit Aufenthaltsqualität planungsrechtlich gesichert. Die öffentliche Zugänglichkeit kann ohne Beräumung der gewerblichen Nutzungsreste nicht hergestellt werden, da die Verkehrssicherheit nicht gegeben ist. Das Vorhabengebiet befindet sich in einem Bereich Berlins, der mit öffentlichen Grünflächen gut versorgt ist und zusätzlich einen hohen Anteil privater Grünflächen aufweist.
--	---	---

		Die Aussage stimmt so nicht. Die Zugänglichkeit kann jederzeit hergestellt werden. Auch ohne diese hat eine grüne Lunge in unmittelbarer Umgebung erheblich Einfluss auf die Bestandsanlieger. Zitat 2, S. 41: „Der für das Plangebiet ermittelte Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück hergestellt.“ Was ist für den Fall vorgesehen, dass die Stellplätze im Plangebiet nicht ausreichen? Nach diesseitigem Verständnis divergieren die Festsetzungen zum Maß der Nutzung (woraus sich WE-Einheiten und gewerbliche Nutzfläche ableiten lassen) und den im Plan ausgewiesenen Stellplatzflächen erheblich. Zitat 3, S. 43: „Es ist jedoch zu erwarten, dass es zu einer stärkeren Lichtemission durch zusätzliche Straßen- und Wegebeleuchtungen sowie durch die Neubauten kommen kann. Da keine empfindlichen Nutzungen im Umfeld bestehen sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.“ Der Mandant fühlt sich auf seinem Grundstück durch Lichtverschmutzung stark beeinträchtigt, weil er nachts oft Sterne beobachtet. Er fordert daher, dass alle Außenbeleuchtungen so konstruiert werden, dass sie ausschließlich nach unten und in einer warmen Farbe Licht abgeben. Zitat 4, S. 44: „Eine Kompensationsfläche wird dazu in Kablow hergestellt.“ Nach diesseitigem Verständnis liegt Kablow im Stadtgebiet von Königs-Wusterhausen. Was zeichnet Kablow als geeigneten Standort für die Umsetzung der Zauneidechse (<i>Lacerta Agilis</i>) aus? Wie ist gewährleistet, dass der neue Standort nachhaltig ein Habitat für die Zauneidechse bleibt?	Das Vorhabengebiet befindet sich im Eigentum der degewo und ist durch einen Zaun gesichert. Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich einsturzgefährdete Ruinen, die eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit nicht zulassen. Die Bedeutung des Vorhabengebietes für die klimatische Entlastung wurde in der Umweltprüfung u. a. im Kapitel 2.2.5 Schutzgut Klima/Luft berücksichtigt. Die Herleitung des Stellplatzbedarfs beruht auf dem für den Bezirk Treptow-Köpenick ermittelten Motorisierungsgrad gemäß ökonomischem Status nach SrV 2018 (System repräsentativer Verkehrsbefragungen, TU Dresden 2018) unter Berücksichtigung des ökonomischen Status (der Einkommensverhältnisse). Ebenso zu berücksichtigen ist das Mobilitätsgesetz Berlin, welches die Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbundes zum Ziel hat. Das Mobilitätsgesetz fordert eine geringe Rauminanspruchnahme des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs und die Verlagerung der Nachfrage auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes. Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind gemäß Durchführungsvertrag blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Kompensationsfläche Kablow wurde im Rahmen vergleichender Untersuchungen zu mehreren potenziellen Standorten ausgewählt. Sie weist gute Bedingungen zur Entwicklung als Lebensraum für Zauneidechsen (z. B. Besonnung) auf. Für den Standort werden weitere Habitatmaßnahmen durchgeführt und mit einem
--	--	--	---

	Zitat 5, S. 44: „Für Brutvögel deren Nistplätze als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätte gelten, sind in angemessenem Umfang Ersatzquartiere zu schaffen.“ Was heißt angemessen? Wo werden die Ersatzquartiere geschaffen? Zitat 6, S. 44: „Die gefangenen Amphibien (Erdkröten) werden an ein ErsatzLaichgewässer in „Brake“ Altglienicke verbracht.“ Wohin werden die Amphibien genau verbracht? In der „Brake Altglienicke“ gibt es nach diesseitigem Verständnis keine Gewässer. Zitat 7, S. 50: „Der zentrale Grünzug wird naturnah gestaltet und unter Erhaltung eines Teils der Bestandsbäume und Baumgruppen aufgewertet.“ Welche Bestandsbäume und Baumgruppen werden erhalten? Wie kann denn in erheblichem und damit nur maßgeblichen Umfang Vegetation erhalten werden, wenn das Gebiet gemäß Planung völlig umgestaltet wird? Zitat 8, S. 52: „An geeigneten Hauswänden werden die Fassaden begrünt.“ Welches sind geeignete Hauswände? Mit wieviel Hauswänden ist zu rechnen? Welches wird voraussichtlich die Fläche der begrüntten Hauswände sein? Zitat 9, S. 64: „Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe wird eine Maßnahme auf einer 30.415 m² großen Fläche umgesetzt.“	Monitoring wird die Entwicklung der Zauneidechsen überwacht. Die Maßnahmen werden mit Genehmigung der obersten Naturschutzbehörde durchgeführt. Bei den abgefangenen Amphibien handelt es sich um wandernde Erdkröten, die ihr Landhabitat im Vorhabengebiet haben. Sie werden in ein Ersatzhabitat im näheren Umfeld ihres angestammten Laichgewässers im geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) Brake Altglienicke (in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde) umgesetzt. Insgesamt werden 35 Einzelbäume und ca. 7.300 m² Gehölzgruppen erhalten. Die zu erhaltenden Bäumen und die zu erhaltenen Gehölzgruppen sind in den Plänen „Bäume Erhalt und Baumpflanzungen“ und „Grün- und Freiflächenplan“ (Anlagen zum Fachgutachten Eingriffsbewertung und -bilanzierung) dargestellt. Die Fassadenbegrünung ist im Plan „Dach- und Fassadenbegrünung“ (Anlage zum Fachgutachten Eingriffsbewertung und -bilanzierung) dargestellt.
--	---	--

	Welche Fläche ist das? Wo liegt sie? Wodurch ist gewährleistet, dass die Maßnahme nachhaltig ist und nicht durch Umgestaltung der Fläche z. B. innerhalb der nächsten 10 Jahre zunichtegemacht wird? Zitat 10, S. 75: „Bis zum Jahr 2030 ist von einem Wohnungsneubaubedarf von 194.000 Wohnungen auszugehen.“ Wodurch ist diese Zahl belegt? Zitat 11, S. 76: „Gemäß Berliner Modell beträgt der für ganz Berlin verbindliche Anteil der mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnungen 30 Prozent der für Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche.“ Es wird gefordert, diesem Modell auch in der hiesigen Planung zu folgen. Zitat 12, S. 79: „Anbringen von Niststätten an Bäumen in Abhängigkeit der Betroffenheit von Nestern: 15 geeignete Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen an erhaltenen Bäumen im Plangebiet.“ Wie wird gewährleistet, dass Bäume erhalten werden und dann 15 oder mehr Nistkästen an diesen Bäumen angebracht werden? Zitat 13, S. 80: „Im Rahmen der städtebaulichen Planung und der Freiflächenplanung wird der Erhalt einer großen Anzahl an Bäumen gesichert.“ Welche sind das? Bei einem Grünstreifen, welcher gleichzeitig noch als Erschließungsstreifen für Fußgänger und Radfahrer genutzt, von einer Kindertagesstätte verknüpft und von zwei Privatstraßen gekreuzt wird, ist die Aussage nicht nachvollziehbar. Zitat 14, S. 84:	Die angesprochene Fläche liegt in der Stadt Königs Wusterhausen, Stadtteil Kablow. Die Durchführung der Maßnahmen auf Grundlage der Genehmigung der Obersten Naturschutzbehörde sowie das Überprüfen durch Monitoring ist verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt. Der Wohnungsneubaubedarf ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung I erarbeitet worden. Die Zahl speist sich aus den ermittelten Wohnbaupotenzialen im Land Berlin, der erarbeiteten Bevölkerungsprognose und statistischen Angaben. Die Zahl ist Grundlage für alle wohnpolitischen Planungen wie die Erarbeitung des Stadtentwicklungsplanes STEP Wohnen. Im Durchführungsvertrag ist verbindlich geregelt, dass für Gebäudebrüter an den Fassaden der geplanten Gebäude 15 Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen und an zu erhaltenen Bäumen 20 Nistkästen hergestellt werden. Der Erfolg der Maßnahme wird im Rahmen eines Monitorings geprüft. Die zu erhaltenden Bäumen und die zu erhaltenen Gehölzgruppen sind in den Plänen „Bäume Erhalt und Baumpflanzungen“ und „Grün- und Freiflächenplan“ (Anlagen zum Fachgutachten Eingriffsbewertung und -bilanzierung) dargestellt.
--	---	--

		<i>„Herausnahme der Ackerflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung Schaffung von Habitatbereichen als Lichtung im Kiefernforst Ansaat von autochthonen Wiesen auf den ehemaligen Ackerflächen Anpflanzen von Hecken und Feldgehölzen auf den ehemaligen Ackerflächen“</i> Welche Ackerflächen und welcher Kiefernforst ist hier gemeint? Wo sind diese Vorgänge nachvollziehbar und verbindlich dargestellt? Die Umsetzung des Planentwurfs 9-68 VE wird die bisherige natürliche Luftzirkulation unterbinden. Sachverhalt: Die sieben neuen Gebäude entlang der Kleeblattstraße stehen in einer Flucht und lassen je nach Windrichtung eine schmale Schneise oder eine Barriere, die den Luftaustausch behindert, entstehen. Forderung: Es wird gefordert, dass städtebaulich, hofartige Strukturen durch Zu- rücksetzung einiger, der vorgesehenen Baufenster geplant werden. Begründung: Versetzte Baufenster sind ökologisch vorteilhafter, weil dadurch Luftver- wirbelungen entstehen, die einer Austrocknung des Bodens entgegen- wirken.	Die angesprochene Fläche liegt in der Stadt Königs Wusterhau- sen, Stadtteil Kablo. Die Durchführung der Maßnahmen auf Grundlage der Genehmigung der Obersten Naturschutzbehörde sowie das Überprüfen durch Monitoring ist verbindlich im Durch- führungsvertrag geregelt. Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbau- entwicklung im Land Berlin, speziell auch im Bezirk Treptow-Kö- penick, kommt der städtische Wohnbaugesellschaft, die degewo AG mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach. Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünver- bindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrund- stück. Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche eine abgestufte Gebäude- höhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhaben- gebiet entlang der privaten Grünfläche vorgesehene überwie- gende Gebäudehöhe von IV Vollgeschossen auf überwiegend II
--	--	--	--

	Außerdem würde eine versetzte Bauweise mit der teilweise zurückgesetzten Stellung der vorhandenen Gebäude auf der anderen Straßenseite der Kleeblattstraße besser harmonisieren. Da in Berlin Westwinde vorherrschen, wirken die sieben neuen Gebäude entlang der Kleeblattstraße als Barriere und behindern die Luftzufuhr und den Luftaustausch.	Vollgeschosse mit einem III zurückgesetzten Vollgeschoss entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Zur Zeit befindet sich hier eine nahezu die gesamte Straßenfront einnehmende Barackenbebauung, so dass keine Verschlechterung des Status-quo zu erwarten ist.
	8. die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Die im Plangebiet des Bebauungsplans 9-68 VE vorgesehenen Einzelhandelsflächen sind nicht ausreichend, um eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten. Auf vorstehende Ausführungen wird verwiesen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im zentralen Bereich im Erdgeschoss die Möglichkeit der Ansiedlung kleinteiliger Gewerbe- und Einzelhandelsflächen vor. Diese können einen Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung im Wohnquartier leisten, da an diesem Standort die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit typischer größerer Lebensmittelanbieter erforderlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sind. So hat es im Rahmen der Vorhabenplanung Bemühungen der Vorhabenträgerin gegeben, potenzielle Einzelhandelsbetreiber auf dem Grundstück anzusiedeln. Die Gründe dafür, dass dies nicht weiterverfolgt werden konnte, sind vielfältig. Beispielsweise ist die Erschließung des Grundstücks aus Sicht von Einzelhandelsbetreibern für Kunden- und Anlieferverkehre ungünstig und die heutzutage für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit erforderlichen Verkaufsflächen etwa für einen Lebensmitteldiscounter können in dem Wohngebiet nicht realisiert werden. Darüber hinaus können jedoch die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte wie am S-Bahnhof Grünbergallee den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken, auch wenn diese überwiegend außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius von 500 m) liegen. Daher setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein.
	9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von	Die Erschließung des Vorhabengebietes ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch den ÖPNV und den Fuß- und

	Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere die Erschließung Der Entwurf des Bebauungsplans 9-68 VE erkennt die vorhandene Erschließungssituation und wird den Anforderungen an eine gesicherte Erschließung der tatsächlich durch die Planung auftretenden Verkehrsbewegungen nicht gerecht. Sachverhalt: Das Gebiet des B-Plans 9-68 VE liegt am Rande von Berlin. Versorgungseinrichtungen fehlen in fußläufiger Entfernung. Der ÖPNV bietet nur eine S-Bahn-Linie und derzeit eine Buslinie. Von Punkten in der Innenstadt bis ins Plangebiet benötigt man mit dem ÖPNV eine Stunde. Dem gegenüber dauert nach dem Ende des Berufsverkehrs die Fahrt mit dem Auto nur 20 Minuten. Aus dem Gesagten ergibt sich eine große Wahrscheinlichkeit, dass zur überwiegenden Zahl der Wohnungen ein Auto gehören wird. Vor diesen Hintergründen erscheinen die Prognosen zu Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf fehlerhaft angesetzt. Zum Verkehrsaufkommen heißt es: <i>„Bei den Einwohnern ist ein Binnenverkehrsanteil zu berücksichtigen, da beispielsweise Wege von und zur Einzelhandelseinrichtung, Kita oder den sozialen Einrichtungen nur innerhalb des Gebietes stattfinden und sich nicht im angrenzenden Straßennetz wiederfinden.“</i> Diese Aussage dürfte falsch sein, weil die beiden Privatstraßen des Gebietes ausschließlich über die vorhandenen Erschließungsstraßen Bohnsdorfer Weg und Kleeblattstraße erreichbar sind. Insoweit erfolgt jede Erschließung über die öffentlich gewidmeten Bestandsstraßen. Auch der Gedanke, dass die Art der Nutzung im Plangebiet so ausgestaltet ist,	Radverkehr gesichert. Hierfür wurden im Einzelnen die Nachweise erbracht. Es verkehren 2 S-Bahnlinien vom S-Bahnhof Altglienicke, örtliche Zentren sind in 4-10 Minuten, die östliche Berliner Innenstadt ist in 30 Minuten zu erreichen (vgl. Kap. 2.9 der verkehrlichen Untersuchung). Von der östlichen Berliner Innenstadt (Alexanderplatz) beträgt die Fahrzeit mit dem Kfz ebenfalls ca. 30 Minuten, zu Hauptverkehrszeiten kann diese jedoch 10-20 Minuten länger ausfallen. Der Modal Split ist in der verkehrlichen Untersuchung ausführlich begründet und wurde mit der Senatsverwaltung auf der Grundlage örtlich differenzierter Daten aus dem SrV 2018 (System repräsentativer Verkehrsbefragungen, TU Dresden 2018) abgestimmt. Die Aussage zum Binnenverkehrsanteil ist korrekt. Unter Binnenverkehr sind sämtliche Bewegungen zu verstehen die nur innerhalb des Bebauungsplangebietes stattfinden, z. B. der Weg von der Wohnung zur Kindertagesstätte. Dieser Verkehr tritt auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht in Erscheinung.
--	---	--

dass gar kein externer Erschließungsverkehr stattfindet, dürfte offensichtlich nicht richtig sein.

Forderungen:

1. Es wird gefordert, dass die Planung von mehr Stellplätzen als ein Stellplatz pro zwei Wohnungen ausgeht und diese Mehrzahl entsprechend festsetzt, weil abzusehen ist, dass sonst der Parkdruck in den Anliegerstraßen in der Umgebung erheblich zunehmen wird.

Der Planentwurf sieht aktuell schon zu gering bemessene Stellplatzflächen vor und schließt damit gleichzeitig die Stellplatznutzung anderer Flächen Plangebiet konkludent aus, womit nur öffentliche Flächen außerhalb des Plangebiets als Parkmöglichkeiten verbleiben.

2. Zur Entlastung der engen Kleeblattstraße wird vorgeschlagen, die beiden Erschließungsstraßen untereinander zu verbinden und das Plangebiet an die Rosestraße anzuschließen. Von dort können die Zu- und Abfahrten entweder über die Rosestraße Richtung Grünau oder über die Schirnerstraße Richtung Ortszentrum Altglienicke stattfinden.

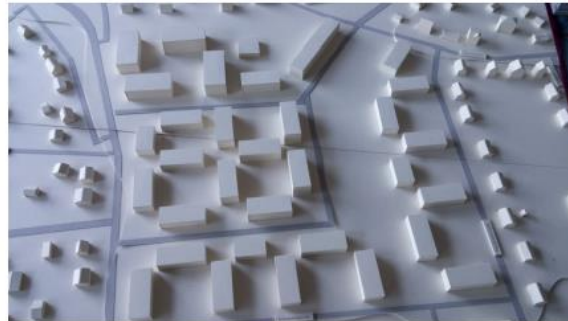


Abb. 7: Entwurf der Anwohner von 2019 mit Verbindung der Erschließungsstraßen untereinander und Anbindung an die Rosestraße nach Norden. Zu beachten ist auch die hofartige Bauweise entlang der Kleeblattstraße zur wesentlich besseren Korrespondenz mit den kleineren Bestandsgebäuden im Osten. Blickrichtung Norden.

Die Herleitung des Stellplatzbedarfs beruht auf dem für den Bezirk Treptow-Köpenick ermittelten Motorisierungsgrad gemäß ökonomischem Status nach SrV 2018 (System repräsentativer Verkehrsbefragungen, TU Dresden 2018) unter Berücksichtigung des ökonomischen Status (der Einkommensverhältnisse). Ebenso zu berücksichtigen ist das Mobilitätsgesetz Berlin, welches die Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbundes zum Ziel hat. Das Mobilitätsgesetz fordert eine geringe Rauminanspruchnahme des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs und die Verlagerung der Nachfrage auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes.

		3. Die durch den Planentwurf zugelassenen Wohneinheiten und gewerblichen Flächen sind zu reduzieren, um so die durch sie tatsächlich, ausgelösten Verkehre zu reduzieren. Begründung: Die wichtigsten Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sind, dass der Verkehrszuwachs aus dem Plangebiet an den Knotenpunkten des überörtlichen Netzes (gerade) noch abgewickelt werden kann und dass 272 Stellplätze gebaut werden sollen. Ergibt sich hingegen bei einer objektiven Berechnung der planbedingten Verkehrsbewegungen eine Erhöhung, wie hier angenommen, werden einzelne Knotenpunkte überlastet, was zur Annahme einer fehlenden Erschließung des Plangebiets als solches führt. Den Ergebnissen zur Belastbarkeit der Knotenpunkte liegen zudem folgende nicht haltbare Annahmen zugrunde: 1. Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes als Voraussetzung. Im Kapitel 2.9 wird diese Verbesserung konkretisiert: Verlegung einer Bushaltestelle um ca. 150 m; Verlängerung der Haltestelle auf Regelmaß und Schaffung von Barrierefreiheit, Erhöhung der Taktfrequenz und Anschluss an eine Nachtbuslinie. Es darf stark bezweifelt werden, dass diese eher kosmetischen Maßnahmen zu einer merklichen Abnahme des PKW-Verkehrs führen wird. 2. Anbindung an den S-Bahnhof Altglienicke und die kurzen Wege zu Orts- Stadtteil- und Hauptzentren. Vom Neubaugebiet aus sind gerade die Wege zu den Orts-, Stadtteil- und Hauptzentren nicht kurz. Einzig der in 900 m Entfernung liegende S-Bahnhof bietet in Richtung Adlershof einen Weg zu Zentren.	Die Aussage, dass der Verkehr aus dem Vorhabengebiet grade noch abgewickelt werden könne, ist nicht korrekt. Von den sechs berechneten Knotenpunkten weisen fünf eine sehr gute bis stabile Qualität des Verkehrsablaufes auf. Lediglich der Knoten Siriusstraße weist für den Linkseinbieger aus der Siriusstraße in der Spätspitze kritische Werte auf. Diese sind aber in erster Linie dem allgemeinen Verkehrsanstieg und nicht dem Plangebiet anzulasten. Der Anstieg aus dem Plangebiet liegt hier bei 8 Kfz/h. Den Ergebnissen zur Qualität des Verkehrsablaufes an den Knoten liegt die Einschätzung eines MIV-Anteils von 45 % zugrunde. Dieser Ansatz liegt knapp 50 % über dem für Treptow-Köpenick durchschnittlichen bestehenden MIV-Anteil. Die Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV sind bezogen auf den Ist-Zustand der Busanbindung eine wesentliche Verbesserung der ÖPNV-Anbindung. Der Zugang liegt auf der Nordwestseite. Der Bau eines Zugangs auf der Südwestseite des S-Bahnhofs hätte erhebliche finanzielle und eigentumsrechtliche Auswirkungen, die derzeit nicht bewältigt werden können.
--	--	--	---

	Der einzige Zugang zum S-Bahnhof liegt auf der Ostseite des Bahnsteigs. Ein zweiter neu zu bauender Zugang auf der Westseite würde den Weg vom Plangebiet zur S-Bahn um mehr als 200 m verkürzen. 3. Etablierung von Nahversorgungseinrichtungen im Gebiet. Die Läden mit einer Gesamtfläche von 250 m² bieten keine ausreichende Nahversorgung, was an vielen Stellen im Begründungstext ausgeführt wird, z. B. in Kapitel I.3.6 [4, S. 21], Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick. Dort heißt es: „Südlich des Plangebietes finden sich zwei Nahversorgungsangebote (NVZ Altglienicke, NVZ Grünau) und Handelsstandorte (z. B. am S-Bahnhof Grünbergallee), welche auch den Bedarf aus dem neuen Plangebiet abdecken können, dies jedoch überwiegend nicht in fußläufiger Erreichbarkeit (Radius 500 m).“ Nach diesseitiger Ansicht wird für Versorgungszwecke die überwiegende Zahl der Anwohner deshalb einen PKW besitzen und diesen nutzen. 4. Das zunehmende Bewusstsein der Deutschen für die gesamtgesellschaftliche Bedeutung des Klimawandels bzw. das damit einhergehende Mobilitätsverhalten. Nach diesseitiger Ansicht mag die Einschätzung der Änderung des Mobilitätsverhaltens teilweise richtig sein. Jedoch führt diese Änderung nur zu weniger Autofahrten, aber nicht zu weniger Autos und dies auch nur dann, wenn einfach erreichbare Alternativen zur Verfügung stehen, was hier nicht der Fall ist. Der Fachbeitrag berücksichtigt zudem mehrere Nadelöhre bei den Zufahrtsstraßen zum Plangebiet und die daraus für die Planung ableitbaren Verkehrsbewegungen nicht.	Die Option von Einzelhandelsangeboten im Vorhabengebiet stellt einen Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung dar, da an diesem Standort die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit typischer größerer Lebensmittelanbieter erforderlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sind. Im Hinblick auf die Entfernung der die Versorgungsfunktion auch für das Wohnquartier übernehmenden Zentren (Altglienicke, Grünau) und Handelsstandorte setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein. Die Verkehrsuntersuchung weist nach, dass die verkehrliche Erschließung des Standortes auch ohne Pkw gewährleistet ist. Dies betrifft auch die Erreichbarkeit der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen.
--	--	--

		- Die Ewaldstraße ist im westlichen Teil zwischen den Hausnummern 130 und 190 wegen ungeregelten Parkens größtenteils nur einspurig befahrbar. - Die Wededornstraße zwischen Ortolfstraße und Schönefelder Chaussee ist wegen ungeregelten Parkens größtenteils nur einspurig befahrbar. Das Gutachten kündigt zwar einen Ausbau der Straße auf einen Querschnitt von 22 m an, aber ohne einen Termin zu nennen [Kapitel 2.12, S. 25]. - Auch in unmittelbarer Nähe zu den Baugrundstücken sind mehrere Straßen nur einspurig befahrbar, z. B. die Kleeblattstraße. Nach der Fertigstellung der Bauvorhaben werden auch weitere Wohnstraßen in der Umgebung betroffen sein, weil viele PKWs der Bewohner und deren Gäste entlang der beiden Erschließungsstraßen keinen Platz finden werden. - Die niveaugleiche Kreuzung mit der S-Bahn (Bahnübergang mit Halbschranke) an der Bohnsdorfer Chaussee unterbricht den Straßenverkehr tagsüber an ca. 15 Minuten pro Stunde. Die Zufahrt zur A113 erfolgt aus Anwohnersicht nicht über die Siriusstraße, sondern über die Autobahnauffahrt Schönefeld Süd, also über diesen Bahnübergang. Dessen Schrankenschließzeiten sind noch nicht gemessen worden. Nach alledem stehen der aktuellen Planung erhebliche Belange entgegen, die teilweise auch nicht zugunsten der öffentlichen, für die aktuelle Planung streitenden Belange weggewogen werden können.	Für die Ewaldstraße wird ein Verkehrszuwachs von 86 Kfz/24 h werktags prognostiziert. Dieser Verkehrszuwachs ist angesichts von 3.500 Kfz/24 h werktags der Teilnetzprognose unbedeutend. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Anordnung von partiellen Halteverböten. Die Planungen zur Wededornstraße zwischen Ortolfstraße und Schönefelder Chaussee betreffen nicht den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE. Der Bahnübergang ist der Grund zur Annahme, dass bevorzugt der Weg über die Siriusstraße genommen wird. Die Worst-Case-Betrachtung der Siriusstraße war eine Forderung der Senatsverwaltung. Die Bohnsdorfer Chaussee liegt außerhalb des Untersuchungsraumes.
15.	Bürger/in Nr. 15 Stellungnahme vom 16.03.2023	Am 15.03.2023 habe ich im Bezirksamt Treptow-Köpenick in der Rudower Chaussee 4 die Gelegenheit wahrgenommen, in die vorliegenden Unterlagen zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-68 VE im Eingangsbereich des Bezirksamtes einzusehen. Hierbei musste ich leider feststellen, dass vor Ort keine Ansprechpartner im Eingangsbereich vorhanden und Rück- oder Nachfragen daher nicht möglich waren.	Da eine durchgängige Anwesenheit einer entsprechenden Person nicht gewährleistet werden konnte, erfolgte in der öffentlich zugänglichen Ausstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE im Eingangsbereich des Dienstgebäudes Rudower Chaussee 4 der sichtbare Hinweis, das Fragen zum Verfahren o

		Angesichts der über 1300 Seiten Ihrer Unterlagen ist es sicherlich schwierig, sich in der kurzen Zeit von 4 Wochen einen sachlich fundierten Überblick zu verschaffen, zumal die einzelnen Anlagen teilweise besondere Fachkenntnisse voraussetzen.	der zu den Inhalten des Entwurfes 9-68 VE telefonisch (mit Angaben von Telefonnummern) bzw. per E-Mail gestellt werden können. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs. Die im Rahmen des Planverfahrens zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens erstellten Fachgutachten sind im Ergebnis Bestandteil des öffentlich ausgelegten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Fachgutachten verfügen in aller Regel über eine übersichtliche Zusammenfassung der zentralen Aussagen. Das Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans umfasst gemäß Baugesetzbuch mehrere Verfahrensschritte, in denen neben der Öffentlichkeit auch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit ihren jeweiligen Belangen beteiligt werden. Die Äußerungen und Stellungnahmen der einzelnen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB werden daher in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im gesamten Planverfahren einbezogen. Eine Beantwortung von Anregungen und Hinweisen kann daher erst im Ergebnis der abschließenden Abwägung bzw. mit Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Unter Beachtung des Abwägungsverfahrens während der Planaufstellung liegt ein derzeitiger Stand der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vor, der auch in die Begründung (Kapitel V. (Verfahren) 4. (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) zur öffentlichen Auslegung eingestellt wurde.
--	--	--	---

		Bei den von Ihnen erstellten Unterlagen bzw. Dokumenten scheint allein angesichts der hierin angegebenen fehlerhaften Straßennamen (Kleeblattstraße, Rosenstraße und Porzerstraße anstelle von Kleeblattstraße, Rosestraße und Porzer Str.) eine wirkliche Ortskenntnis nicht vorhanden zu sein bzw. ist ein konkretes Auseinandersetzen mit den Ihnen bereits vorliegenden Unterlagen der Anwohner, insbesondere von Herrn... (Anwohner aus...) und Herrn... (Anwohner aus...) in Frage zu stellen.	Die fehlerhafte Schreibweise einzelner Straßennamen hat keinen Einfluss auf die fachlichen Inhalte der Gutachten; in der Planzeichnung erfolgt eine Korrektur.
		Es entsteht dadurch der Eindruck, dass Eingaben von Bürger*innen bzw. Anwohner*innen überhaupt nicht erwünscht sind und weder Stadtentwicklungsamt noch die Degewo den ursprünglichen Entwurf ändern wollen. Anders lässt es sich nicht erklären, dass keinerlei Vorschläge der Anwohner im Rahmen der 1. Bürgerbeteiligung Berücksichtigung gefunden hatten. Angesichts der Rückmeldungen wäre es doch sinnvoll gewesen, mit der Anwohnerschaft in Kontakt zu treten, auch um ernsthaft mögliche Alternativen zu prüfen. Seit 2018 sind die Anwohner*innen an einem konstruktiven Austausch mit den Entscheidungsträgern interessiert gewesen und das Gesamtprojekt, auch mit MUFs, wurde hierbei nicht in Frage gestellt.	Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch für den Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft, die degewo AG mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach. Das Wohnungsbauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägenden Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vorhabengrundstück. Das Vorhabengrundstück wurde deshalb auch nur unter der Bedingung der Sicherung von Wohnungsbau unter Beachtung der o. g. Prämissen durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an die degewo veräußert. Das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-68 VE zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens erfolgt gemäß Baugesetzbuch in mehreren Verfahrensschritten, in denen neben der Öffentlichkeit auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit ihren jeweiligen Belangen beteiligt werden. Die angesprochenen Äußerungen und Vorschläge sind genau wie alle Stellungnahmen der o. g. Beteiligungen in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen worden. Das Ergebnis führte zu keiner Veränderung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes.

		Bei Beginn der Bebauung des Areals mit den Gebäuden des MUF wurde jedoch klar, dass Fakten ohne Rücksicht auf die Anwohner*innen geschaffen werden und bisherige Vorschläge unbeachtet bleiben werden. Es war somit zu befürchten, dass beim Weiterbau sich insbesondere die Geschosshöhen an den dann bereits stehenden Gebäuden (MUF), welche ohne Bürgerbeteiligung gebaut wurden, orientieren werden. Und so ist es jetzt auch den Unterlagen zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-68 VE zu entnehmen.	Die modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) wurde gemäß § 246 Abs. 9 BauGB genehmigt und wird gegenwärtig realisiert. Das MUF ist Bestandteil der Vorhabenplanung und damit auch des künftigen Wohnquartiers, das auch die Nachnutzung als Wohnen für das MUF planungsrechtlich sichert. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Sicherung der prägenden Grünfläche und wohnungspolitischen Zielen zur Schaffung von Wohnraum in geeigneten städtischen Lagen Rechnung getragen. Mit der Begrenzung der zwin- genden Anzahl der Vollgeschosse entlang des Bohnsdorfer We- ges und Kleeblattstraße wird ein behutsamer Übergang zu dem angrenzenden Siedlungsgebiet gewährleistet. Die entlang der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen geplanten Wohnge- bäude verfügen über eine maximale Attikahöhe von 9,76 m über Gelände, durch die Zurücksetzung des oberen dritten Vollge- schosses ist die Gebäudehöhe der Attika des zweiten Vollge- schosses von 6,94 m zu den jeweiligen Straßen prägend. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE wird das Woh- nungsbauvorhaben neben der Anzahl der Vollgeschosse (Gebäu- dehöhenstaffelung) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,27 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,78 bezogen auf das Vorhabengrundstück planungsrechtlich gesichert. Abzüglich der zu sichernden Verkehrsflächen (öffentlich und privat) ergibt sich eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,84 für das Vorhabeng- rundstück. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt damit unter den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete ge- mäß § 17 BauNVO (GRZ 0,4 / GFZ 1,2). Das Wohnungsbauvor- haben entspricht der städtebaulichen Zielstellung zur Innenent- wicklung und sichert damit auch eine flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Struktur einschließlich einer prägen- den Grünverbindung auf dem ehemals gewerblich genutzten Vor- habengrundstück.
--	--	---	--

			Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten. Der Ortsteil ist an zahlreichen Stellen durch ein städtebauliches Nebeneinander von Einfamilien- und Doppelhausstrukturen sowie Geschosswohnungsbau geprägt. Eine entsprechende flächenschonende und nachhaltige städtebauliche Fortentwicklung wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-68 VE auf dem Vorhabengrundstück planungsrechtlich gesichert.
		Die Probleme mit der bereits vorhandenen Infrastruktur bleiben und werden aller Voraussicht nach sich noch weiter verschärfen. Hier hätten wir uns übrigens schon in der Vergangenheit gewünscht, dass entsprechend notwendige Maßnahmen eingeleitet werden, unabhängig vom Baufortschritt. Bereits 2018 war allen Beteiligten, also auch Ihnen, klar, dass eine Bebauung, in welcher konkreten Form auch immer stattfinden wird und dann eine entsprechende Infrastruktur möglichst zur Verfügung stehen sollte.	Das Schulamt hat sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf geäußert. Zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler beabsichtigt der Schulträger die rechtzeitige Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905 auf der Vorhaltefläche Peene-/Usedomstraße. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Errichtung einer Kindertagesstätte der durch das Wohnungsbauvorhaben verursachte Bedarf an Kita-Plätzen gesichert bzw. kommt mit einer Kapazität von bis zu 100 Plätzen auch der darüber hinaus gehenden Deckung des Bedarfes zugute. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen) erfolgt auf Grundlage des anzuwendenden „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge. Die sich daraus ergebenden Pflichten und Bindungen zur Deckung der vorhabenbezogenen Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen (Umsetzung bzw. die finanzielle Kostenbeteiligung) sind verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

			Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke mit einer Geschossfläche von bis zu 350 m² fest. Diese dienen auch der Bedarfsdeckung im Wohngebiet. Die Eigentümerin degewo mit ihrer Abteilung für Quartiersmanagement unterstützt, wie auch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin und die Vorortinitiative BENN, die Schaffung eines Quartiertreffs. Es sind auch Gewerbeflächen im Haus F3 dafür vorgehalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Möglichkeit der Ansiedlung kleinteiliger Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, Angebote der Gesundheitswirtschaft sowie kultureller und sozialer Einrichtungen vor. Diese können einen Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung im Wohnquartier leisten. Darüber hinaus können jedoch die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte wie am S-Bahnhof Grünbergallee den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken, auch wenn diese überwiegend außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius von 500 m) liegen. Daher setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein. In der verkehrlichen Untersuchung wird die Qualität der ÖPNV-Anbindung ausführlich dargestellt und Vorschläge zur Verbesserung der Anbindung unterbreitet. Die Qualitätsstandards des Radverkehrsnetzes werden in der Untersuchung benannt, die damit verbundenen Verpflichtungen einer Realisierung liegen auf Seite der Senatsbehörde und des Bezirksamtes und nicht auf Seiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Nachweise der Zuführung des Verkehrs aus und in das Vorhabengebiet ergeben eine ausreichende Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten. Die Straßenquerschnitte sind angesichts der bestehenden und prognostizierten Verkehrsstärke ausreichend. Entlang des Bohns-
--	--	--	--

			dorfer Weges bzw. in der Kleeblattstraße ist ein zusätzlicher Gehweg geplant bzw. wird ein Gehweg verbreitert. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Schaffung von Halteverbotszonen zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Kfz-Verkehrs. Straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Übrigen ist bei einem stündlichen Aufkommen von maximal 50 Kfz in der Kleeblattstraße nicht von inakzeptablen Verhältnissen auszugehen.
		Auch die Teilnahme an Gesprächsrunden, u. a. durch die mir bekannten Anwohner*innen Frau..., Herrn... und Herrn ... , beispielsweise mit diversen Abgeordneten, in Bürgerforen oder dem Bauausschuss waren rückblickend scheinbar reine Zeitverschwendung, da man sich im Nachgang scheinbar nicht mit den Aussagen inhaltlich vorbehaltlos beschäftigte bzw. diese in irgendeiner Form erkennbar Berücksichtigung fanden.	Das Planverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens wurde und wird gemäß BauGB durchgeführt, in denen neben der Öffentlichkeit auch die Behörden und sonstigen TÖB mit ihren jeweiligen Belangen beteiligt werden. Die Äußerungen und Stellungnahmen der einzelnen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB wurden und werden daher in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im gesamten Planverfahren einbezogen. Das Ergebnis wird im Planverfahren berücksichtigt.
		Hinsichtlich des aktuellen Beteiligungsverfahrens bemängle ich die Straßenführung zur Kleeblattstr. und verweise insoweit auf die Ihnen bereits im Rahmen der 1. Bürgerbeteiligung vorliegenden Vorschläge, wonach eine Straßenführung zur Rosestraße wesentlich günstiger ist, weil hierdurch die Durchquerung der engen Kleeblattstraße zumindest ansatzweise verringert wird. Schon zum jetzigen Zeitpunkt steht in der Kleeblattstraße aufgrund der Parksituation nur ein Fahrstreifen zur Verfügung und LKWs wie z. B. Müllfahrzeuge können Einfahrten nur dann nutzen, wenn diese Zufahrten nicht zugeparkt sind.	Die Nachweise der Zuführung des Verkehrs aus und in das Vorhabengebiet ergeben eine ausreichende Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten. Die Straßenquerschnitte sind angesichts der bestehenden und prognostizierten Verkehrsstärke ausreichend. Entlang des Bohnsdorfer Weges bzw. in der Kleeblattstraße ist ein zusätzlicher Gehweg geplant bzw. wird ein Gehweg verbreitert. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Schaffung von Halteverbotszonen zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Kfz-Verkehrs. Straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei einem stündlichen Aufkommen von maximal 50 Kfz in der Kleeblattstraße ist nicht von inakzeptablen Verhältnissen auszugehen.

	Die von Ihnen ermittelten Parkplatzreserven kann man unter Berücksichtigung der jetzigen aktuellen Situation (März 2023) nicht mehr aufrechterhalten. Ab 14:00 Uhr ist insbesondere im Bereich zwischen der Kreuzung zur Ewaldstraße und dem Knospengrund aus eigenen Erfahrungen kein Parkplatz mehr frei. Die im Bauvorhaben enthaltenen Stellplätze reichen somit keinesfalls aus.	Das Zuparken von Einfahrten, Einmündungen etc. ist gemäß StVO nicht erlaubt. In diesem Zusammenhang wird auf die zuvor verwiesene Möglichkeit der Ausweisung von partiellen Halteverbotszonen verwiesen. Grundsätzlich steht eine öffentliche Verkehrsfläche der Allgemeinheit zur Verfügung. Es besteht aber kein Anspruch auf einen Stellplatz für ein privaten PkW in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
	Ein weiterer Beanstandungsgrund ist für mich die von Ihnen vorgeschlagene Belegung mit einer hohen Anzahl von zu betreuenden Menschen, Flüchtlingen sowie Bewohnern mit geringen oder sogar gar keinem Einkommen. Eine „gesunde Mischung“, welche eine Integration möglich machen würde, ist nicht vorhanden. Angesichts der bereits bestehenden Problembeispiele in Altglienicke -als Beispiel sein hier das Kosmosviertel genannt- ist eigentlich ziemlich sicher, dass ein neuer bzw. weiterer Brennpunkt entstehen wird.	Das Wohnungsbauvorhaben umfasst ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen und bedient die Bedürfnisse diverser Bevölkerungsgruppen, Familiengrößen und beispielsweise altersbedingter Einschränkungen. Sowohl Geflüchtete, Menschen mit einem Erfordernis zum Bezug von durch soziale Träger betreuten Wohnungen als auch Menschen mit niedrigem Einkommen sind Teil der Stadtgesellschaft und sollen im, durch die städtische Wohnungsgesellschaft degewo realisierten Wohnquartier, Berücksichtigung finden. Die hier mindestens zu berücksichtigenden Anteile von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum entsprechen den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Der jeweilige Anteil an barrierefreien Wohnungen ist entsprechend der Berliner Bauordnung zu berücksichtigen bzw. umzusetzen. Die Entwicklung des Wohnungsbauvorhabens wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Die Vorhabenträgerin hat am 21. November 2019 die erforderliche Grundzustimmung zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ erklärt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur wird auch der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum von mindestens 30 % verbindlich gesichert. Unabhängig dieser verbindlichen Regelung werden für die Berliner städtischen Wohnungsbauunternehmen regelmäßig

			Kooperationsverträge mit einem 50 %-Anteil mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum abgeschlossen. Mit der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wird eine Wohngeschossfläche von 12 453 m ² verbindlich gemäß Durchführungsvertrag für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gesichert. Darüber hinaus realisiert die degewo noch weiteren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum. Im Ergebnis werden somit ca. 243 Wohnungen gefördert umgesetzt. Das entspricht einen Anteil von ca. 50 %.
		Für die zu betreuende Menschen ist keine ausreichende (medizinische) Betreuung gewährleistet und eine Integration wird durch räumliche Abgrenzung der Gebäude (MUF und restliche Gebäude) verhindert. Hier bleiben Flüchtlinge in ihrem Areal definitiv unter sich und Kontakte und damit verbunden eine Integration wird von vornherein eingeschränkt bzw. unterbunden.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke mit einer Geschossfläche von bis zu 350 m ² fest. Diese dienen auch der Bedarfsdeckung im Stadtteil.
		Eine Stadtentwicklung im Sinne einer ortsgerechten Bebauung und einer verträglichen Wohnungsanzahl, unter Berücksichtigung der vielfältigen Infrastrukturfragen, ist damit nicht zu erkennen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Eine Bürgerbeteiligung im eigentlichen Sinne mit der Bereitschaft, auch ursprüngliche Planungen abzuändern, ist für mich wie geschildert leider nicht erkennbar. Es werden, auch für die Interessen der Degewo, wohlgemeinte Vorschläge und Argumenten der bereits in der Nachbarschaft wohnenden Anwohner*innen am „grünen Tisch“ mit negativen Ergebnissen abgearbeitet, ohne weitere Prüfungen oder gemeinsame zielführende Gespräche im Rahmen einer demokratischen Teilhabe mit dem Anwohner*innen zu führen.	Das Planverfahren wird entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Öffentlichkeit hat damit auch die Möglichkeit sich an der Bauleitplanung zu beteiligen und sich entsprechend dazu zu äußern.
		Ich werde jedenfalls mit Interesse verfolgen, ob sich aufgrund der Ihnen vorliegenden Eingaben von Anwohner*innen zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-68 VE-Änderungen zum bisherigen Vorschlag ergeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Bürger/in Nr. 16	Die auf dem Plan ausgewiesenen Wohnblöcke stehen zu unseren Einfamilienhäusern viel zu dicht gegenüber. Dem zusätzlichen Autoverkehr ist	

Stellungnahme vom 21.03.2023	auch diese Straße nicht gewachsen. Es werden nicht genügend Parkplätze zur Verfügung stehen und die Privatsphäre der Anwohner ist durch Lärmverursachung erheblich getrübt.	Die Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (Belichtung, Belüftung) werden in vollem Umfang gewahrt und gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BauO Bln werden mit Ausnahme des Hauses C 7 und der Kita (textliche Festsetzung Nr. 6) eingehalten. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Schaffung von Halteverbotszonen zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Kfz-Verkehrs. Straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Bei einem stündlichen Aufkommen von maximal 50 Kfz in der Kleeblattstraße ist nicht von inakzeptablen Verhältnissen auszugehen.
	Weiterhin wird keine Rücksicht auf Natur und Grünflächen genommen.	Die Belange von Natur- und Umwelt werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt, wie z. B. Planen in einem bereits teilversiegeltem Gebiet, Erhalt von Bäumen und Gehölzgruppen, Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern, Anlage von Wiesen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Schaffung von externen Ausgleichsmaßnahmen.
	Dann besteht auch das Problem mit der Versorgung der Menschen. Es gibt nicht genügend Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, die umliegenden Schulen werden überbelastet und Kitas auch.	Das Schulamt hat sich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf geäußert. Zur Versorgung der Schülerinnen und Schüler beabsichtigt der Schulträger die rechtzeitige Gründung und Einrichtung einer sechsten Grundschule in der Schulplanungsregion 0905 auf der Vorhaltefläche Peene-/Usedomstraße. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Errichtung einer Kindertagesstätte der durch das Wohnungsbauvorhaben verursachte Bedarf an Kita-Plätzen gesichert bzw. kommt mit einer Kapazität von bis zu 100 Plätzen auch der darüber hinaus gehenden Deckung des Bedarfes zugute. Die Quantifizierung der durch das Wohnungsbauvorhaben

			ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen) erfolgt auf Grundlage des anzuwendenden „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge. Die sich daraus ergebenden Pflichten und Bindungen zur Deckung der vorhabenbezogenen Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen (Umsetzung bzw. die finanzielle Kostenbeteiligung) sind verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Zulässigkeit von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke mit einer Geschossfläche von bis zu 350 m² fest. Diese dienen auch der Bedarfsdeckung im Wohnquartier, stellen jedoch nur ein Angebot dar. Ob dieses jedoch auch durch potenzielle Betreiber genutzt wird, ist nicht vorhersehbar. Hier sind in der Regel privatwirtschaftliche Aspekte der Akteure der Gesundheitswirtschaft (Pflegedienste, Pflegestützpunkte, Praxen, Ärzte) relevant. Die Einfluss- bzw. Steuerungsmöglichkeiten des Bezirkes sind hier insgesamt jedoch stark beschränkt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im zentralen Bereich im Erdgeschoss die Möglichkeit der Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsflächen vor. Diese können einen Beitrag zur Absicherung der Grundversorgung im Wohnquartier leisten, da am Standort die für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit typischer größerer Lebensmittelanbieter erforderlichen Rahmenbedingungen nicht gegeben sind. Zudem sind sowohl kulturelle oder soziale Angebote als auch die Nutzung durch freie Berufe zulässig. Darüber hinaus können jedoch die im Umfeld vorhandenen Zentren in Altglienicke oder in Grünau sowie vorhandene Handelsstandorte wie am S-Bahnhof Grünbergallee den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken, auch wenn diese überwiegend außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (Radius von 500 m) liegen. Daher setzt sich der Bezirk für die verbesserte Erreichbarkeit der
--	--	--	--

			bestehenden Angebote von Dienstleistung und Handel durch den ÖPNV ein.
		Dann ist auch die Gebäudehöhe zu beanstanden. Wenn dann noch Solaranlagen auf den Dächern sind, ist das Gebäude noch höher und beeinträchtigt uns gegenüber, in dem die Sonneneinstrahlung noch weniger wird.	Die entlang der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen geplanten Wohngebäude verfügen über eine maximale Attikahöhe von 9,76 m über Gelände, durch die Zurücksetzung des oberen dritten Vollgeschosses ist die Gebäudehöhe einschließlich der Attika des zweiten Vollgeschosses von 6,94 m zu der jeweiligen Straße prägend. Die geplanten Photovoltaikanlagen überragen die Attiken der Gebäude um ca. 40 cm und haben umlaufend einen Abstand von ca. 2,50 m zur Attika. Dadurch werden diese aus der Fußgängerperspektive kaum und in vielen Fällen nicht wahrnehmbar sein.
		Ich als Anwohnerin der Kleeblattstraße bin mit vielen Dingen nicht einverstanden, was diese Bebauung betrifft.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. Stellungnahme vom 22.03.2023	Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt dazu Stellung: Ein Bebauungsplan für Wohnraum einer landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaft, welcher nur ca. 30% bezahlbaren Wohnraum schafft, ist grundsätzlich abzulehnen, da diese Planungspraxis den Bedarf an benötigtem, bezahlbarem Wohnraum nicht befriedigt und somit immer mehr, unnötig Boden, der zur Grundwasserneubildung benötigt wird, versiegelt. Damit wird Berlin auf Dauer das Trinkwasser abgeschnitten.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Es fehlt noch immer die strikte Abarbeitung der Punkte Vermeidung und Minderung im B-Plan. Das sieht man vor allem bei der Planung von Stellplätzen.	Die Vermeidung von Eingriffen wird durch das Planen in einem bereits teilversiegelten Gebiet und dem Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen berücksichtigt.

	Trotz des in der Koalition vereinbarten Ziels der Netto-Null-Versiegelung bis 2030 werden noch immer Bebauungspläne, wie dieser hier, mit ebenerdigen Stellplätzen vorgelegt. Ebenerdige Stellplätze müssen vollversiegelt werden, um Kontaminationen des Bodens bei Starkregenereignissen zu vermeiden, auch wenn keine Trinkwasserschutzzone vorliegt. Das mit solchen Bauwerken verbundene hohe Maß an Bodenversiegelung ist in Zeiten der schwindenden Ressourcen an Grund- und Trinkwasser inakzeptabel. Bei dem herrschenden Bauboom benötigen wir jeden Quadratmeter für die Grundwasserneubildung. Stellplätze sind zur Versickerung von Regenwasser ungeeignet, da bei Starkregenereignissen Abwaschungen von Benzin und Öl mit in den Untergrund gelangen können und so nicht nur den Boden, sondern auch das Grundwasser verseuchen können. Von Minderung, geschweige denn Vermeidung kann bei einer solchen Planung nicht die Rede sein. Mit dem B-Plan werden allein für Stellplätze ca. 5.600 m² = 0,56 ha Boden sinnlos versiegelt. Rechnet man die Angaben der möglichen Überschreitung für Nebenanlagen in der Begründung zusammen, sind es sogar ca. 1,2 ha. Das kann auch durch eine stärkere Neubegrünung der Dächer, Wände und sonstigen Flächen nicht aufgehoben werden. Diese könnten bodensparender unterhalb der ersten Etage oder in Tief- bzw. Quartiersgaragen angesiedelt werden. Wir fordern daher, die geplanten Stellplätze entweder in einer Tiefgarage oder einer Quartiersgarage anzuordnen und die dadurch freiwerdenden Bodenflächen zu begrünen. Auch der Erhalt von Bestandsbäumen ist nur in einem sehr geringen Maß vorgesehen. Besonders im Bereich der Grünverbinding könnten geschlossene Baum-Strauch-Bestände, auch wenn sie „unansehnlich“ im ordnungsliebenden Auge vieler Menschen sind, erhalten bleiben und so vorhandenen Tieren einen Zufluchtsort ohne Zeitunterbrechung bieten. Neuanpflanzungen können dies meist erst nach vielen Jahren bieten.	Die Anzahl der geplanten Stellplätze orientiert sich an der in der verkehrsgutachterlichen Betrachtung ermittelten Zahl und berücksichtigt den anzunehmenden MIV-Anteil, die verkehrliche Infrastruktur des Umweltverbunds sowie die Maßgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes. Die Anlage der Stellplätze ist platzsparend ausgelegt, insbesondere durch die Mehrfachnutzung der Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Quartiers. Ferner ist durch die Errichtung von überwiegend straßenbegleitenden Stellplätzen, die durch die festgesetzten Baumpflanzungen unterbrochen werden (textliche Festsetzungen Nr. 18 und 19), ein kleinteiliges Versickerungsergebnis auf dem Vorhabengrundstück zu erwarten, anders als dies beispielsweise bei einer vorgeschlagenen Quartiersgarage oder großflächigen Tiefgaragen zu erwarten wäre. Die weiteren Nebenanlagen (deren Dachflächen in der Regel begrünt werden) dienen überwiegend der Unterbringung von überdachten Fahrradstellplätzen und tragen zum Beispiel durch ihre räumliche Nähe zu den Wohnungen dazu bei, dass künftige Quartiersbewohner den MIV-Anteil von Fahrten niedrig halten. Das Umwelt- und Naturschutzamt hat in seiner Stellungnahme keine Einwände gegen den Anteil von Baumerhalt und Neupflanzungen geltend gemacht. Insgesamt werden 35 Einzelbäume auf dem Grundstück erhalten, sowie 320 Neupflanzungen vorgenommen. Außerdem überwiegen bei den auf dem Vorhabengrundstück zu fällenden Bäumen für die Realisierung des Vorhabens die
--	---	---

	Nur wenn Sträucher und Bäume dichter und in höherer Qualität gepflanzt werden als im Gartenbau üblich, käme man dem Vorteil des Erhalts solcher Strukturen, etwas entsprechen.	nichtheimischen Einzelbäume deutlich. Die Ersatzhabitate für stark gefährdete Tierarten werden vor Beginn der Baumaßnahmen hergestellt.
	Im Übrigen wird mit dem Erhalt von einzelnen Bestandsbäumen NICHT dem Artenschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen (Begründung S. 32), sondern lediglich dem naturschutzrechtlichen. Mit der Bebauung wird der Kaltluftstrom und Leitbahnen für Vögel und Fledermäuse verändert. Auch wenn die Grünanlage den Kaltluftstrom weiterhin gewährleisten soll, wird die Strömung ab- bzw. umgelenkt. Dies kann ggf. zu einer Verschärfung der Winde oder zu deren Verlust führen. Beides wäre fatal.	Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in Kapitel 2.5.2 artenschutzrechtliche Prüfung ausführlich dargestellt. Wird zur Kenntnis genommen. Ein dauerhafter und signifikanter Einfluss von einer durch eine Wohnbebauung wie im hier geplanten Umfang verursachten Veränderung des Kaltluftstroms auf Fledermäuse und Vögel ist nicht bekannt.
	Ein Lichtkonzept zum Schutz der Insekten ist gemäß Insektenschutzgesetz §41a (+ BNatSchG) zwingend notwendig. In der Planung wurde bisher nur der Lärmschutz beachtet (Pkt. 1.2.1.3, S. 33). Es genügt nicht lediglich aufzuzählen, dass die Außenbeleuchtung blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten ist. Das Insektenschutzgesetz besagt, dass „Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, Dafür bedarf es der Vorgabe von Parametern wie folgt:	Es handelt sich hier nicht um einen planungsrechtlichen Belang, da auf Grundlage von § 54 Abs. 4d BNatSchG das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit ermächtigt wird, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zum Schutz von Tieren und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen u. a. Grenzwerte, technische Anforderungen und Anzeigepflichten für Lichtimmissionsquellen zu regeln. Eine solche Verordnung, die durch das nunmehr zuständige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz zu erlassen wäre, liegt bislang nicht vor, ist aber im Zuge der Umsetzung des Aktionsprogramms Insektenschutz durch den Gesetzgeber in Abstimmung mit den Ländern zu erwarten. Die geplante Straßenbeleuchtung soll gemäß der Planung so ausgeführt werden, dass sie möglichst zielgenau nur die Verkehrsanlagen ausleuchtet, die geplante Außenbeleuchtung an Gebäuden und in den Freiflächen sind blend- und streulichtarm sowie

	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. Das Schutzgut Fläche wurde unzureichend und nicht einzeln betrachtet, obwohl gemäß der Definition zum Schutzgut Fläche auch eine eigenständige quantitative Betrachtung (u. a. Flächenverbrauch/-inanspruchnahme + Nutzungseffizienz) dafür quantifiziert und an klaren Grenzen gemessen/bewertet werden muss. Siehe dazu Ausführungen in „Ansätze einer Bewertungsmethodik für die UP in der Bauleitplanung“ von W. Dickhaut, A. Repp v. 2018. – Eine reine Flächenbilanzierung, wie sie ab S. 59 f. aufgeführt wird, genügt lt. Bewertungsmethodik nicht. Wir kritisieren massiv die unter Pkt. 2.5.2.2 Prüfungssystematik genannten Punkte zur Abarbeitung artenschutzrechtlicher Konflikte, da genau wie bereits oben genannt, die Punkte Vermeidung und Minderung komplett fehlen. Denn §44 (5) BNatSchG (Stufe 2) geht bereits von unvermeidbaren Beeinträchtigungen aus. Somit muss zwischen Stufe 1 und Stufe 2 noch die Prüfung der Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Artenschutz durch die Planung erfolgen. Das trifft z. B. auch auf drohende Verstöße gegen §44 (1) Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf Vogelschlag an großflächigen bzw. über Eck gebauten Glasfassaden sowie Glasfassaden beidseitig der Gebäude, so dass Blickbeziehungen dazwischen geschaffen werden. Glas wird durch Vögel nicht erkannt und kann daher zu einem erhöhten Verletzungs- und Tötungsrisiko an solchen Glasfassaden führen. Das muss vorab geprüft und kann durch angepasste Planung vermieden werden, z. B. veränderte Bauweise, Abschirmen oder Abkleben von Glasflächen.	arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Dies ist bereits Bestandteil der Planung. Weitergehende Festsetzungen sind aus planungsrechtlicher Sicht nicht angezeigt, da sie durch Fachgesetzgebung (namentlich das Naturschutzrecht) zielgenau und dynamisch erfolgen sollen. Die Auswirkungen auf den Flächenverbrauch werden im Kapitel 2.4.1. der Umweltprüfung dargestellt. Die Bewertung erfolgte nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ. Es wird ausgeführt, dass es vor dem Hintergrund des Flächensparens sinnvoller ist, eine Nutzung auf einer bereits genutzten Fläche anzusiedeln, als z. B. bislang unversiegelte Flächen zu verbrauchen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in der Umweltprüfung in Kapitel 2.5.2 artenschutzrechtliche Prüfung ausführlich dargestellt. In Stufe 1 wird geprüft, ob überhaupt artenschutzrechtliche Verbote betroffen sind. Hier werden die Vermeidungsmaßnahmen betrachtet, die dazu führen, dass artenschutzrechtliche Verbote gar nicht eintreffen. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Fassadenplanung ist nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. § 44 BNatSchG wird im Allgemeinen beachtet.
--	--	--

	Die Berücksichtigung des Vogelschutzes schreibt die Senatsverwaltung vor, s. https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/arten-schutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/ Wir fordern daher die Anpassung der Fassadenplanung in Bezug auf den Schutz vor Vogelschlag. Die Aussage auf S. 86 der Begründung: „<i>Der Kuckuck ist Brutparasit des Sumpfrohrsängers.</i>“, zweifeln wir stark an, da dies eines detaillierten Nachweises – Einsicht in das Nest bzw. Fütterung des Jungvogels – erfordert. Dieser Nachweis wurde seitens des Gutachters des Büros Bubo im Jahr 2019 jedoch nicht erbracht, sondern lediglich als Beispiel genannt. Somit ist diese Aussage völlig aus der Luft gegriffen und nicht bewiesen. Demzufolge ist unklar auf welchen Brutvogel sich der Kuckuck vor Ort spezialisiert hat (Brutbeginn, Synchronisation Eireifung, Eigröße und -farbe 1) und wie somit das Ersatz-habitat als CEF-Maßnahme ausgestattet sein muss, um den Eintritt des Verbotstatbestands des §44 (1) Nr. 3 zu verhindern. Auch für den Buntspecht gehen Niststätten – alte Bäume mit Höhlen – verloren. Diese sollen lt. Begründung, S. 86 mittels Nistkästen ausgeglichen werden. Dies ist jedoch nahezu unmöglich, da der Buntspecht keine künstlichen Niststätten = Nistkästen annimmt. Diesbezüglich wäre also nur eine Vermeidung oder Minderung des Eingriffs möglich, in dem die Bäume mit den Höhlen oder Teile der Bäume mit diesen Höhlen erhalten bleiben. Demzufolge tritt diesbezüglich der Verbotstatbestand des §44 (1) Nr. 3 für diese Art ein. Einen Ausgleich mit künstlichen Niststätten (Nistkästen) lehnen wir für diese Art ab und fordern die Vermeidung oder Minderung des Eingriffs.	Die geforderten Spezifizierungen der ornithologischen Fachausagen sind für die Grundaussagen des Umweltberichts sowie die daraus folgenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen unerheblich.
--	--	--

	Die Ausführungen bzgl. des Brutvogels Pirol unter Pkt. 2.5.2.2 sind falsch. Auf S. 49 werden für diese Art die Nist-/Lebensstätten als „dauerhaft geschützt“ genannt. Auf S. 63 wird dann noch erläutert, dass bei dieser Art bei Zerstörung der Lebensstätten von einem „vollständigen Verschwinden“ auszugehen ist. Auf S. 80 wird diese Art zu den sog. „planungsrelevanten Arten“ gezählt. Diese Aussagen ziehen eine Kompensationspflicht gemäß §44 BNatSchG nach sich. Jedoch wird die Kompensationspflicht ab S. 84 komplett weggewogen, da trotz der Zerstörung von „dauerhaft geschützten“ Niststätten, da „im nahen Umfeld“ angeblich „geeignete Ausweichlebensräume vorhanden sind“. Das ist ein Widerspruch. Entweder sind die Niststätten dieser Brutvogelart „dauerhaft geschützt“, dann sind sie gemäß §44 BNatSchG auf Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz zu prüfen und nicht wegzuwägen. Oder sie sind nicht „dauerhaft geschützt“ und können als nicht kompensationspflichtig weggewogen werden. Da die Aussage in der Begründung bzgl. der Nist- und Lebensstätten jedoch „dauerhaft geschützt“ lautet, fordern wir die Prüfung auf Vermeidung, Minderung bzw. nach deren Nichtumsetzbarkeit den Ausgleich bzw. Ersatz der verloren gehenden Nist- und Lebensstätten für den Brutvogel Pirol. Sonst droht der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG. Wir behalten uns die rechtliche Prüfung des B-Plans bzgl. Abwägungsmängel vor. Für die gebäudebrütende Art Hausrotschwanz werden „<i>vorgezogene</i>“ Ausgleichmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen an zu erhaltenen Bäumen genannt. Nistkästen an Bäumen werden durch Hausrotschwänze nur sehr selten angenommen, da sie bevorzugt in bzw. an Gebäuden nisten. Demzufolge ist der Erfolg des geplanten Ausgleichs für diese Art fraglich. Wir fordern daher die Ersatzniststätten an den bereits hergestellten Gebäuden des MUF-Standortes oder anderen bereits vor Ort vorhandenen Gebäuden auszugleichen. Ein Ausgleich an den neu zu errichtenden Gebäuden (s. S. 91 Fazit) ist keine „vorgezogene“ Ausgleichsmaßnahme und somit als CEF-Maßnahme nicht anerkenbar.	
--	--	--

	Es liegt kein Konzept zur Umsiedlung von Erdkröten vor. Auch wenn es eine Vereinbarung diesbezüglich gibt und es sich nur um eine „besonders geschützte“ Art handelt, so ist diese nach BArtSchV, Anlage 1 „Amphibia - Lurche - <i>alle europäischen Arten</i>“ - geschützt und es bedarf eines Konzepts zum Schutz der Tiere sowie eines Monitorings.	
	Die Pflanzliste - Anlage 4 zur Begründung - beinhaltet eine Liste von „Klimabaumarten“. Diesen Teil der Pflanzliste lehnen wir ab, da diese Liste Arten enthält, die nicht heimisch sind, z. B. amerikanischer Zürgelbaum, Blumenesche, Blasenbaum, Amberbaum, Zerreiche, Eichenholzbaum. Die Ausbringung nichtheimischer Pflanzen im Außenbereich (§35 BauGB) ist nicht statthaft, da die Anpflanzung dieser Arten zur Verdrängung heimischer Arten - besonders im nahe gelegenen Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) - führen kann. Geschützte Landschaftsbestandteile unterliegen besonderem Schutz und dürfen nicht durch nicht heimische / nicht gebietseigene und ggf. invasive Arten beeinträchtigt werden.	Die Klimabaumarten werden nur in den Planstraßen Nord und Süd eingesetzt, da diese hier besser auf die dort vorherrschenden Lebensbedingungen eingestellt sind. In der privaten öffentlich zugänglichen Grünfläche werden heimische Bäume und Sträucher verwendet. Die genannte Broschüre ist eine Empfehlung und nicht zwingend anzuwenden.
	In den Listen der rankenden Pflanzen und Zwergsträucher Dachbegrünung sind ebenfalls nicht gebietseigene Arten enthalten, z. B. chinesischer Blauregen, Vitis coignetiae, Caryopteris clandonensis, usw. Die Senatsverwaltung hat eine Pflanzliste für Berlin vorgegeben, welche zwingend für Neubaugebiete zu verwenden ist, s. https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/naturschutz/landesbeauftragter-fuer-naturschutz/gebietseigene_pflanzen.pdf	Der „zwingende“ Einsatz von ausschließlich gebietseigenen Arten entsprechend einer Pflanzliste für Neubaugebiete des Landes Berlin ist so nicht gegeben. Die zuständige untere Naturschutzbehörde im Bezirk Treptow-Köpenick hat die Artenauswahl für die Pflanzliste zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestätigt.
	Leider findet sich in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein sog. plan-externer Ausgleich. Dieser soll mit einer Größe von 30.415 m² (ca. 30 ha) in Kablow, Brandenburg umgesetzt/angerechnet werden (s. Be-	Die Funktionalität bezieht sich nicht ausschließlich auf die Entfernung der Ersatzmaßnahme zum Eingriffsort. Die Multifunktionalität ist gegeben. In Kablow werden wesentliche Biotoptypen herge-

	gründung, S. 76, Pkt. 2.5.1.3.4). Dies entspricht jedoch nicht den Vorgaben des „Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ in Berlin. Darin heißt es unter Pkt. 2.4 „Es muss somit ein funktionaler Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleichsmaßnahme bestehen.“ Dies ist mit Flächen, welche über 20 km von der Eingriffsfläche entfernt liegen, nicht gegeben. Sie liegen auch nicht im selben Landschaftsraum. Hinzu kommt, dass die Fläche in Kablow für den Artenschutz (Umsiedlung von Zauneidechsen, Neuntöter, Sumpfrohrsänger) vorgesehen ist und dort bereits Maßnahmen für geeignete Habitatstrukturen der Zauneidechse, usw. angelegt werden. Diese sind jedoch nicht gleichartig ggü. den Bestandsbiotoptypen. Die Biotoptypen vor Ort bestehen aus Versiegelungen, Landreitgrasfluren, Laubgebüsche, gärtnerischen Stauden mit Gehölzaufwuchs, Ruinen, Industrie-Gewerbe-Brache, sonstige Vorwälder, Baumreihen, in abnehmender Flächengröße. Nichts davon wird in Kablow angelegt. Dort entsteht eine Offenlandschaft mit eingestreuten Gebüschen, besonders gut geeignet für Zauneidechsen und die genannten Vögel. Es entstehen keine Vorwälder oder Wälder. Somit bezweifeln wir stark die Anrechenbarkeit der Flächen in Kablow.	stellt, die im Vorhabengebiet verloren gehen, z. B. mit Laubgehölzen strukturierte Grünlandfluren. Die genannten Gehölzflächen im Plangebiet bestehen überwiegend aus invasiven Arten, wie Robinie, Eschenahorn und Götterbaum, die gemäß § 40a BNatSchG keinem besonderen Schutz unterliegen und die vorhandenen wertvollen Biotopbestände zunehmend verdrängen.
	Einen Ausgleich außerhalb Berlins für Eingriffe im Plangebiet Rosestraße, welche die Bestandsbiototypen nicht kompensieren, lehnen wir ab. Wir widersprechen dem Fazit der Begründung auf S. 91 und lehnen den B-Plan aufgrund der o. g. Gründe ab.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
	Die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen für den Artenschutz in Kablow muss noch nachgewiesen werden. Mit den dort umgesetzten Maßnahmen für den Artenschutz sind wir einverstanden.	Entsprechend der verbindlichen Regelung des Durchführungsvertrages erfolgte mit einer entsprechenden eingetragenen be-

			schränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 55 Grundbuchordnung (GBO) durch das Amtsgericht Königs Wusterhausen die Sicherung der Ersatzhabitate.
--	--	--	--