

**Vorlage – zur Beschlussfassung –**

**Entwurf des Bebauungsplans 5-113 für die Grundstücke Gartenfelder Straße 61, 63, 65  
und Paulsternstraße 31 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst**



An das Abgeordnetenhaus von Berlin  
über  
Senatskanzlei – G Sen –

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung –

über den Entwurf des Bebauungsplans 5-113 für die Grundstücke Gartenfelder Straße 61, 63, 65 und Paulsternstraße 31 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

A. Problem

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-113 befindet sich im Planungsraum „Entwicklungsband West“ an der Grenze von Haselhorst zur nördlichen Siemensstadt und Insel Gartenfeld.

Er überplant Flächen, die im Baunutzungsplan von 1958/60 als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen sind, das entspricht im Wesentlichen einem Gewerbegebiet im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Flächen im Eigentum der Siemens AG wurden in der Vergangenheit als Reserveflächen für die Erweiterung der gewerblichen Nutzungen vorgehalten und als sogenannte Mitarbeitergärten der Siemens AG zwischengenutzt. Hierbei handelt es sich nicht um Kleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz. Da seitens der bisherigen Grundstückseigentümerin Siemens AG jedoch kein Bedarf mehr an der Vorhaltung der Flächen zur Erweiterung der gewerblichen Nutzungen bestand, hat Siemens diese Flächen 2015 mit der Option Wohnungsbau veräußert. Nur eine kleine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-113 überplant einen Teilbereich des am 13.06.1966 festgesetzten Bebauungsplans VIII-60, der damals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des nordwestlich angrenzenden Wohngebiets am Hunkemüllerweg schuf.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans 5-113 ist die beabsichtigte Nutzungsänderung der Flächen im Geltungsbereich für Wohnen durch die neue Eigentümerin. In privat-öffentlicher Partnerschaft, analog dem bereits fertiggestellten Wohnquartier „Pepitahöfe“ in Spandau Hakenfelde, soll hier durch die Kilian Immobiliengesellschaft ein neues Wohnquartier unter Berücksichtigung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt und schlüsselfertig an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften WBM und degewo übergeben werden. Die 3 Partner haben hierfür gemeinsam die Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft gegründet. Die Errichtung von Wohnbebauung ist im Plangebiet derzeit nicht genehmigungsfähig, weshalb das bestehende Planungsrecht geändert werden muss.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der Paulsternstraße und Gartenfelder Straße sowie aufgrund direkt angrenzender gewerblicher (Fa. Metro, Fa. Fritze) und industrieller Nutzungen (Siemens Schaltwerk) bestehen im Plangebiet hohe Vorbelastungen durch Lärmimmissionen.

B. Lösung

**Festsetzungen**

Entsprechend der Zielsetzung zur Entwicklung eines Wohnquartiers wird im gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit Bezug auf die starken Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm im Plangebiet ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zusammen mit der durch die Festsetzung von Baufenstern bestimmten Anordnung der Gebäude einen robusten Städtebau, so dass durch eine geschlossene Bebauung entlang der lärmzugewandten Grundstücksgrenzen lärmabgeschirmte, ruhige Innenberei-

che entstehen. Hierzu gehört auch die Errichtung eines Parkhauses an der Grundstücksgrenze zum südlich angrenzenden Gewerbebetrieb, welches aus Lärmschutzgründen in einer bestimmten Höhe und mit zur Wohnbebauung geschlossener Fassade festgesetzt wird. Laut Festsetzung ist gesichert, dass die Wohnnutzung im Plangebiet erst zulässig ist, nachdem die geschlossene Randbebauung inklusive Parkhaus vollumfänglich errichtet wurde.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird für die geplante Wohnbebauung eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von insgesamt 8.200 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich für das Parkhaus eine Grundfläche von 2.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das entspricht rechnerisch insgesamt einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,39 im gesamten Plangebiet. Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) wird für die Wohngebäude mit 43.550 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hierin ist auch die Fläche der, mit einer GF von 390 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss des Hochhauses an der Gartenfelder Straße geplanten und im städtebaulichen Vertrag dauerhaft gesicherten Kita enthalten. Das entspricht rechnerisch einer Geschossflächenzahl (GFZ) für die Wohnbebauung von 1,88 und inklusive der zusätzlich für das Parkhaus festgesetzten GF von 13.000 m<sup>2</sup> einer GFZ von 2,11 für das gesamte Plangebiet.

Durch textliche Festsetzungen sind darüber hinaus insbesondere Regelungen zum Immissionsschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden (Grundrissreglungen, baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen sowie Festverglasungen für Aufenthaltsräume), zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO, zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagengebäuden und zur Errichtung von Wohngebäuden, bei denen ein Anteil der errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann, Bestandteil des Bebauungsplans.

Zusätzlich erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umverlegung und Sicherung der bestehenden Ferngasleitung.

Das Plangebiet wird durch die öffentlichen Straßen Paulsternstraße und Gartenfelder Straße erschlossen. Diese angrenzenden Verkehrsflächen sind bereits planungsrechtlich gesichert und hergestellt, eine Einbeziehung in den Geltungsbereich ist deshalb nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt infolge der rasanten Wachstumsdynamik Berlins der letzten Jahre trägt die geplante Realisierung von Wohnungsneubau zur Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin bei. Der geplante Wohnungsbaustandort in gut erschlossener Lage hat stadtstrukturell eine ergänzende und verbindende Funktion zu bestehenden (Haselhorst) und im weiteren Umkreis geplanten Wohngebieten (Siemenscampus, Insel Gartenfeld). Durch die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Bebauungsplanverfahren können die gewünschte soziale Durchmischung des neuen Wohnquartiers gesteuert und infrastrukturelle Folgebedarfe bewältigt werden.

Für den Bebauungsplan wird die Übergangsregelung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendet, da die Grundzustimmung am 30.01.2016 und ein vollständiger städtebaulicher Vertrag bereits am 27.07.2018 abgeschlossen wurden. Demnach sind 25 % der errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten, das sind 108 Wohnungen, da die gemäß Berliner Modell anrechenbare GF Wohnen (ohne Kita-Fläche) 43.160 m<sup>2</sup> beträgt, das entspricht 432 Wohnungen.

## **Verfahren**

Da für den Bebauungsplan 5-113 die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben sind (festzusetzende Grundfläche inkl. Parkhaus mit 10.500 m<sup>2</sup> kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen), wurde er im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts waren nicht erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren 5-113 wurde nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchgeführt, da durch den Bebauungsplan dringende Gesamtinteressen Berlins betroffen sind. Das sind zum einen verkehrliche Belange, da die Gartenfelder Straße und Paulsternstraße zum übergeordneten Straßennetz von Berlin gehören, zum anderen ist das geplante Wohnungsbauvorhaben aufgrund der Größe von über 200 Wohnungen von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat zur Wahrung der dringender Gesamtinteressen Berlins – vollumfängliche Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung – mit Schreiben vom 12.09.2018 von ihrem Eingriffsrecht gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 AGBauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes Gebrauch gemacht und das Verfahren zur Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans 5-113 an sich gezogen. Der Bebauungsplan wurde dann auf der Grundlage von § 7 Abs. 2 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen weitergeführt.

Die wesentlichen Verfahrensschritte waren:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 5-113 am 23.05.2017 durch das Bezirksamt Spandau
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.07. bis einschließlich 25.08.2016
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2016
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2018
- Übernahme des Bebauungsplanverfahrens durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 12.09.2018
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2018 bis einschließlich 29.11.2018, parallel Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 29.10.2018
- erneute Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.01.2019 bis einschließlich 28.01.2019

#### **Erklärung der Planreife**

Da das Wohnungsbauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-113 sehr dringend ist, wurde es parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits weitgehend vorbereitet und ein Bauantrag gestellt. Da das beantragte Bauvorhaben den Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprach und auch alle weiteren Voraussetzungen zur Zulässigkeit des Vorhabens während der Planaufstellung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB vorlagen, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 22.02.2019 die Planreife zum Bebauungsplan 5-113 erklärt. Wesentlich hierfür war, dass die Billigung des Abgeordnetenhauses erkennbar war, da der Ausschuss Stadtentwicklung und Wohnen des Berliner Abgeordnetenhauses in seiner 35. Sitzung am 20.02.2019 die Inhalte des Bebauungsplans 5-113 billigend zur Kenntnis genommen und der angekündigten Erklärung der Planreife zu mehrheitlich zugestimmt hatte.

In Folge dessen wurde durch die Bauaufsicht Spandau die erste Teilbaugenehmigung für einen ersten Bauabschnitt bereits am 01.03.2019 erteilt und mit den Hochbauarbeiten begonnen.

#### **C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung**

keine

#### **D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen**

keine

#### **E. Gesamtkosten**

Die Gesamtkosten zur Umsetzung des Bebauungsplans, d.h. die Kosten für die Infrastruktur und die zulässigen Hochbauten können nicht abgeschätzt werden. Die Kosten sind vom Projektträger zu tragen.

#### **F. Flächenmäßige Auswirkungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-113 umfasst eine Gesamtfläche von 2,7 ha.

## G. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplans 5-113 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit ergeben sich aus den Festsetzungen keine Kompensationserfordernisse.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bleiben davon jedoch unberührt. Auch auf die Pflicht zur Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die sich aus dem besonderen gesetzlichen Artenschutz ergeben, haben die bestehenden Baurechte keinen Einfluss.

Im Hinblick auf die beabsichtigten Festsetzungen wurden die abwägungsrelevanten naturschutzfachlichen Aspekte bereits im Vorfeld der Planung betrachtet. Der Umfang und der Detaillierungsgrad dieser verbal-argumentativen Analyse wurden anhand der Ausgangsbedingungen und der beabsichtigten Planung sachgerecht bestimmt.

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB relevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt:

- Tiere: Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan 5-113 erfolgten zur Erfassung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie im Jahr 2015 und 2016 faunistische Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Altholz-Käfer. Nachgewiesen wurden Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Brutvögel. Die Arten wurden hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft. Arten aus weiteren Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Gebiet nicht zu erwarten. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Spandau wurden im Hinblick auf die festgestellten Arten Maßnahmen zur Kontrolle, Vermeidung (vorgezogenem) Ersatz und Ausgleich abgestimmt und deren Durchführung und Durchführungszeiten entsprechend im städtebaulichen Vertrag gesichert.
- Gemäß § 30 BNatSchG oder § 28 NatSchG Bln geschützte Biotop sind nicht von der Planung betroffen, ebenso auch nicht das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten. Vorhandene Biotop der Kleingartennutzung werden bei Umsetzung der Planung weitgehend entfernt. Aufgrund des Planungsziels für ein Wohngebiet und der damit verbundenen Bebauung kann im Plangebiet nur ein teilweiser Ausgleich geschaffen werden, so wird davon ausgegangen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen zusätzlich die Dachbegrünung vor.
- Bäume: Zur Durchführung des Bebauungsplans sind 13 gemäß Baumschutzverordnung unter Schutz stehende Bäume zu fällen. Der dafür erforderliche Ausgleich wird durch Ersatzpflanzungen im Vertragsgebiet geleistet. Die Einzelheiten sind durch Auflagen in den Fällgenehmigungen geregelt.
- Biologische Vielfalt: Durch die Planung gehen im Plangebiet brachliegende, ehemals intensiv gärtnerisch genutzte Kleingartenparzellen verloren, die größtenteils durch intensiv genutzte gärtnerisch angelegte Wohnfreiflächen inkl. Dachbegrünung ersetzt werden. Ein negativer Einfluss auf die genetische Vielfalt ist jedoch nicht zu erwarten. Die Kriterien des Berliner Florenschutzkonzeptes liegen nicht vor und sind daher im vorliegenden Fall nicht einschlägig.
- Boden, Wasser, Hochwasserschutz: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine derzeit größtenteils unversiegelte Fläche (Gartenlauben) mit einer hohen Schutzwürdigkeit in Teilbereichen überbaut. Mit der Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf etwa ein Drittel des Baugrundstücks wird den Belangen der Funktionsfähigkeit des Boden- und Grundwasserhaushalts Rechnung getragen. Weiterhin sind Maßnahmen zum Ausgleich insbesondere im Hinblick auf den Wasserhaushalt, durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung, Bestandteil des Bebauungsplans. Die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück

wurde in einem Entwässerungskonzept geprüft. Hierbei wurden die Erfordernisse und Machbarkeit der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und der Kapazitäten des betroffenen Kanalnetzes untersucht. Die Einleitbeschränkung der Berliner Wasserbetriebe von 27 l/s werden eingehalten. Das anfallende Regenwasser auf den Freiflächen soll hierbei mit Ausnahme einer kleinen Fläche nicht an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen werden, sondern durch das Anlegen von Mulden, Rigolen und Grünflächen vor Ort versickern.

Die Planung berücksichtigt die Verbote und Nutzungseinschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel vom 31. August 1995 in § 5 „Schutz der Zone III B“. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Qualität des Grundwassers.

- Klima, Luft: Es sind keine Strukturen mit einer besonderen stadtklimatischen Funktion von der Planung betroffen. Es sind lediglich geringfügige lokale Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft zu erwarten. Durch die Überbauung der kleingartenähnlichen Strukturen ist mit einer lokalen Verschlechterung des Stadtklimas zu rechnen. Durch die lärmrobuste geschlossene Bebauung wird das lokale bodennahe Windfeld zwar eingeschränkt und kann lokal zu einer Verringerung des Kaltluftstroms führen. Andererseits entsteht somit auch eine Abschirmung der Innenbereiche von der - durch Luftbelastung durch Kfz-Verkehr (Feinstaub (PM10) und Stickoxide (NO<sub>2</sub>)) - gering belasteten Paulsternstraße bzw. des mäßig belasteten Kreuzungsbereichs Paulsternstraße/Gartenfelder Straße.
- Landschaft: Das mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Wohngebiet entwickelt die angrenzenden Wohngebiete weiter und vermittelt zwischen den heterogenen Bebauungstypen der Umgebung insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen. Damit fügt es sich in die umgebende Bebauung ein und wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Landschaft / Stadt- und Landschaftsbild aus.
- Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets nach dem Naturschutzrecht (z. B. LSG, NSG, FFH-Gebiet).
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:  
*Verkehrslärm*  
Die gutachterliche Untersuchung zeigt hinsichtlich der Verkehrslärmbelastungen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundene Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu keinen wesentlichen Veränderungen der Geräuschsituation führt und diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. Das an der Paulsternstraße vorgesehene Garagengebäude wurde dabei berücksichtigt. Zum Schutz der durch Verkehrslärm im Plangebiet bestehenden Vorbelastung hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung werden Regelungen zur Schalldämmung der Außenbauteile sowie zu Wohnungsgrundrissen festgesetzt.  
*Gewerbelärm*  
Die durch den Lärm benachbarter gewerblicher und industrieller Betriebe im Plangebiet bestehende Vorbelastung hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung wird mit dem geplanten lärmrobusten Städtebau durch eine geschlossene, abschirmende Bebauung entlang der Paulsternstraße, der Errichtung des Garagengebäudes zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet und der geschlossenen Bebauung entlang der westlichen Seite des Geltungsbereichs berücksichtigt. Des Weiteren werden zum Schutz vor Gewerbelärm an den lärmzugewandten Fassaden der Gebäude entlang der Paulsternstraße, an den oberen Geschossen der Süd- und Ostfassade des Hochhauses und an den Fassaden der westlichen Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gemengelage die Ausführung der Fenster vor Aufenthaltsräumen als Festverglasung festgesetzt.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Denkmale und andere Kultur- und Sachgüter sind in dem Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern: Mit der Festsetzung eines Garagengebäudes und der Konzentration des gesamten ruhenden Verkehrs auf die Garage wird dem Ziel der Vermeidung von Emissionen für das Plangebiet Rechnung getragen. Der Umgang mit Abfällen und Abwässern kann durch den Bebauungs-

plan nicht geregelt werden. Durch die bestehenden, mit entsprechenden Leitungen ausgestatteten Straßen ist eine Ver- und Entsorgung des Gebietes jedoch sichergestellt.

- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame Umgang mit Energie sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Mit der bestehenden Energieeinsparverordnung (EnEV) werden die Anforderungen an den Bauträger zur Errichtung von Gebäuden jedoch hinsichtlich der effizienten Nutzung von Energie berücksichtigt.
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Der Bebauungsplan befindet sich nicht innerhalb der Abgrenzungen eines Landschaftsplans oder sonstiger Pläne.
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Die Immissionsgrenzwerte für Luftqualität werden in den angrenzenden Straßen nicht überschritten. Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst und ergriffen.
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Erhebliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch, den Schutzgütern des Naturhaushalts sowie den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

#### H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Auswirkungen für die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ergeben sich nicht.

#### I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



Der Senat von Berlin  
- StadtWohn IV D 12 -  
Tel.: 9(0)139-4835

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin  
über  
Senatskanzlei – G Sen –

## **Vorlage**

- zur Beschlussfassung -

über  
Entwurf des Bebauungsplans 5-113 für die Grundstücke Gartenfelder Straße 61, 63, 65 und  
Paulsternstraße 31 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

---

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 16. April 2019 beschlossenen  
Entwurf des Bebauungsplans 5-113 zu.

A. Begründung

Siehe Anlage.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017  
(BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November  
1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Dezember 2017  
(GVBl. S. 664)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.  
September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz –  
NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Kosten für Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen fallen aufgrund der Verpflichtung im Städte-  
baulichen Vertrag zur Kostenübernahme nicht an.

D. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten zur Umsetzung des Bebauungsplans, d.h. die Kosten für die Infrastruktur und die zulässigen Hochbauten können derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg

Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Kosten Bebauungsplanverfahren

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren werden allein durch der Projektträger getragen.

Ebenso werden die Kosten für

- die Errichtung einer Kita mit mindestens 39 Plätzen inkl. Freiflächen,
- den Neubau von 47 Grundschulplätzen im Zuge der Erweiterung der Grundschule an der Pulvermühle,
- die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes außerhalb des Plangebiets auf eigene Rechnung und zur kostenfreien Übergabe an Berlin,
- die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,

durch den Projektträger getragen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-113 umfasst eine Gesamtfläche von 2,7 ha.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplans 5-113 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit ergeben sich aus den Festsetzungen keine Kompensationserfordernisse.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bleiben davon jedoch unberührt. Auch auf die Pflicht zur Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die sich aus dem besonderen gesetzlichen Artenschutz ergeben, haben die bestehenden Baurechte keinen Einfluss.

Im Hinblick auf die beabsichtigten Festsetzungen wurden die abwägungsrelevanten naturschutzfachlichen Aspekte bereits im Vorfeld der Planung betrachtet. Der Umfang und der Detaillierungsgrad dieser verbal-argumentativen Analyse wurden anhand der Ausgangsbedingungen und der beabsichtigten Planung sachgerecht bestimmt.

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB relevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt:

- Tiere: Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan 5-113 erfolgten zur Erfassung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie im Jahr 2015 und 2016 faunistische Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Altholz-Käfer. Nachgewiesen wurden Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Brutvögel. Die Arten wurden hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft. Arten aus weiteren Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Gebiet nicht zu erwarten. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Spandau wurden im Hinblick auf die festgestellten Arten Maßnahmen zur Kontrolle, Vermeidung (vorgezogenem) Ersatz und Ausgleich abgestimmt und deren Durchführung und Durchführungszeiten entsprechend im städtebaulichen Vertrag gesichert.
- Biotope: Gemäß § 30 BNatSchG oder § 28 NatSchG Bln geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen, ebenso auch nicht das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten. Vorhandene Biotope der Kleingartennutzung werden bei Umsetzung der Planung weitgehend entfernt. Aufgrund des Planungsziels für ein Wohngebiet und der damit verbundenen Bebauung kann im Plangebiet nur ein teilweiser Ausgleich geschaffen werden. So wird davon ausgegangen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen zusätzlich die Dachbegrünung vor.
- Bäume: Zur Durchführung des Bebauungsplans sind 13 gemäß Baumschutzverordnung unter Schutz stehende Bäume zu fällen. Der dafür erforderliche Ausgleich wird durch Ersatzpflanzungen im Vertragsgebiet geleistet. Die Einzelheiten sind durch Auflagen in den Fällgenehmigungen geregelt.
- Biologische Vielfalt: Durch die Planung gehen im Plangebiet brachliegende, ehemals intensiv gärtnerisch genutzte Kleingartenparzellen verloren, die größtenteils durch intensiv genutzte gärtnerisch angelegte Wohnfreiflächen inkl. Dachbegrünung ersetzt werden. Ein negativer Einfluss auf die genetische Vielfalt ist jedoch nicht zu erwarten. Die Kriterien des Berliner Florenschutzkonzeptes liegen nicht vor und sind daher im vorliegenden Fall nicht einschlägig.
- Boden, Wasser, Hochwasserschutz: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine derzeit größtenteils unversiegelte Fläche (Gartenlauben) mit einer hohen Schutzwürdigkeit in Teilbereichen überbaut. Mit der Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf etwa ein Drittel des Baugrundstücks wird den Belangen der Funktionsfähigkeit des Boden- und Grundwasserhaushalts Rechnung getragen. Weiterhin sind Maßnahmen zum Ausgleich insbesondere im Hinblick auf den Wasserhaushalt, durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung, Bestandteil des Bebauungsplans. Die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück wurde in einem Entwässerungskonzept geprüft. Hierbei wurden die Erfordernisse und Machbarkeit der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und der Kapazitäten des betroffenen Kanalnetzes untersucht. Die Einleitbeschränkung der Berliner Wasserbetriebe von 27 l/s werden eingehalten. Das anfallende Regenwasser auf den Freiflächen soll hierbei mit Ausnahme einer kleinen Fläche nicht an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen werden, sondern durch das Anlegen von Mulden, Rigolen und Grünflächen vor Ort versickern.  
Die Planung berücksichtigt die Verbote und Nutzungseinschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel vom 31. August 1995 in § 5 „Schutz der Zone III B“. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Qualität des Grundwassers.
- Klima, Luft: Es sind keine Strukturen mit einer besonderen stadtklimatischen Funktion von der Planung betroffen. Es sind lediglich geringfügige lokale Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft zu erwarten. Durch die Überbauung der kleingartenähnlichen Strukturen ist mit einer lokalen Verschlechterung des Stadtklimas zu rechnen. Durch die lärmrobuste geschlossene Bebauung wird das lokale bodennahe Windfeld zwar eingeschränkt und kann lokal zu einer Verringerung des Kaltluftstroms führen. Andererseits entsteht somit auch eine Abschirmung der Innenbereiche von der - durch Luftbelastung durch Kfz-Verkehr (Feinstaub (PM10) und Stickoxide (NO2)) - gering belasteten Paulsternstraße bzw. des mäßig belasteten Kreuzungsbereichs Paulsternstraße/Gartenfelder Straße.

- Landschaft: Das mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Wohngebiet entwickelt die angrenzenden Wohngebiete weiter und vermittelt zwischen den heterogenen Bebauungstypen der Umgebung insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen. Damit fügt es sich in die umgebende Bebauung ein und wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Landschaft / Stadt- und Landschaftsbild aus.
- Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets nach dem Naturschutzrecht (z. B. LSG, NSG, FFH-Gebiet).
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:  
Verkehrslärm  
Die gutachterliche Untersuchung zeigt hinsichtlich der Verkehrslärmbelastungen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundene Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu keinen wesentlichen Veränderungen der Geräuschsituation führt und diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. Das an der Paulsternstraße vorgesehene Garagengebäude wurde dabei berücksichtigt. Zum Schutz der durch Verkehrslärm im Plangebiet bestehenden Vorbelastung hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung werden Regelungen zur Schalldämmung der Außenbauteile sowie zu Wohnungsgrundrissen festgesetzt.  
Gewerbelärm  
Die durch den Lärm benachbarter gewerblicher und industrieller Betriebe im Plangebiet bestehende Vorbelastung hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung wird mit dem geplanten lärmrobusten Städtebau durch eine geschlossene, abschirmende Bebauung entlang der Paulsternstraße, der Errichtung des Garagengebäudes zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet und der geschlossenen Bebauung entlang der westlichen Seite des Geltungsbereichs berücksichtigt. Des Weiteren werden zum Schutz vor Gewerbelärm an den lärmzugewandten Fassaden der Gebäude entlang der Paulsternstraße, an den oberen Geschossen der Süd- und Ostfassade des Hochhauses und an den Fassaden der westlichen Grundstücksgrenze unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gemengelage die Ausführung der Fenster vor Aufenthaltsräumen als Festverglasung festgesetzt.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Denkmale und andere Kultur- und Sachgüter sind in dem Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern: Mit der Festsetzung eines Garagengebäudes und der Konzentration des gesamten ruhenden Verkehrs auf die Garage wird dem Ziel der Vermeidung von Emissionen für das Plangebiet Rechnung getragen. Der Umgang mit Abfällen und Abwässern kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Durch die bestehenden, mit entsprechenden Leitungen ausgestatteten Straßen ist eine Ver- und Entsorgung des Gebietes jedoch sichergestellt.
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame Umgang mit Energie sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Mit der bestehenden Energieeinsparverordnung (EnEV) werden die Anforderungen an den Baukörper zur Errichtung von Gebäuden jedoch hinsichtlich der effizienten Nutzung von Energie berücksichtigt.
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts: Der Bebauungsplan befindet sich nicht innerhalb der Abgrenzungen eines Landschaftsplans oder sonstiger Pläne.
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Die Immissionsgrenzwerte für Luftqualität werden in den angrenzenden Straßen nicht überschritten. Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst und ergriffen.
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Erhebliche Wechselwirkungen zwischen dem

Schutzgut Mensch, den Schutzgütern des Naturhaushalts sowie den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Berlin, den 30.04.2019

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....  
Regierender Bürgermeister

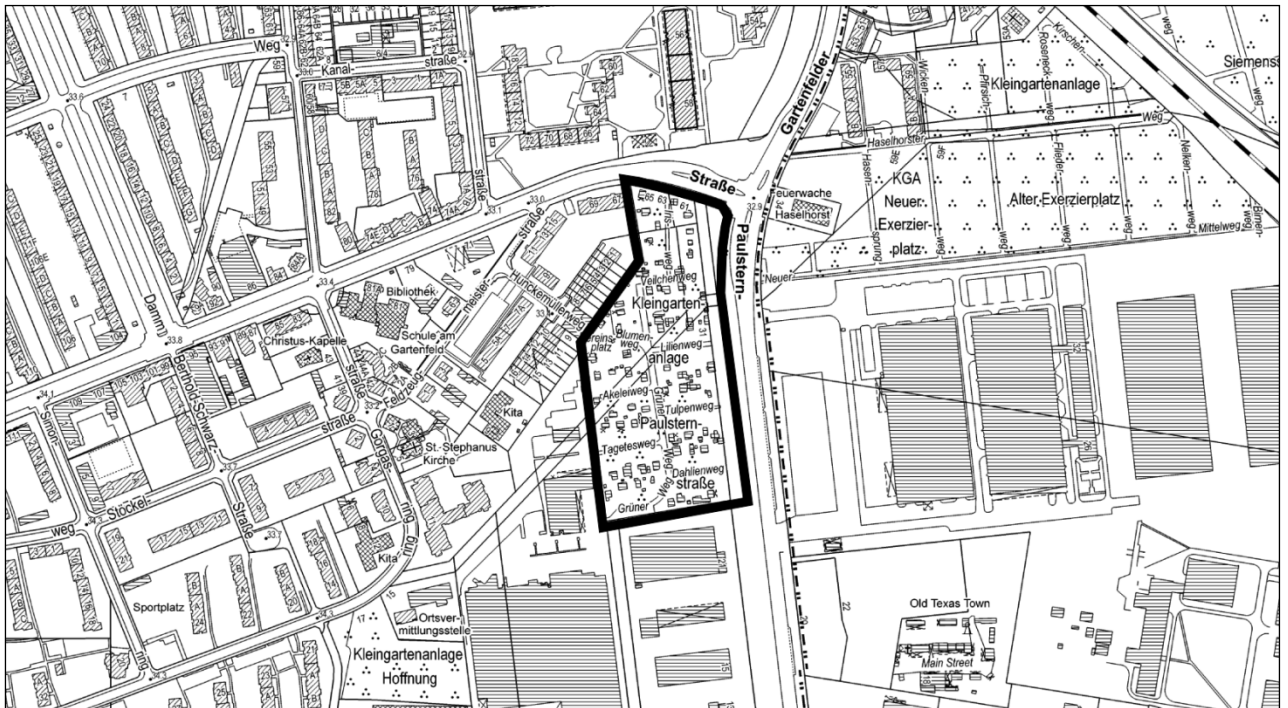
Katrin Lompscher

.....  
Senatorin für Stadtentwicklung und  
Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf 5-113 gem. § 9 Abs. 8 BauGB einschließlich Anlagen zur Planbegründung
- Abzeichnung des Bebauungsplanentwurfs 5-113 mit Deckblatt vom 04.01.2019

**Begründung zum Bebauungsplan 5-113**  
**für die Grundstücke Gartenfelder Straße 61, 63, 65 und**  
**Paulsternstraße 31 im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst**



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN5</b>	
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	5
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	6
2.1	Stadtträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung.....	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand .....	7
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	7
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne.....	8
2.4.2	Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan .....	8
2.5	Verkehrerschließung .....	8
2.6	Technische Infrastruktur .....	9
2.7	Soziale Infrastruktur / Grünflächen.....	10
2.8	Altlasten.....	11
2.9	Störfallbetriebe / Genehmigungsbedürftige Anlage .....	11
2.10	Lärm .....	11
2.11	Denkmalschutz .....	15
2.12	Landschaftsökologische Situation .....	15
2.12.1	Naturraum.....	15
2.12.2	Topographie .....	15
2.12.3	Boden .....	15
2.12.4	Wasser .....	16
2.12.5	Klima .....	16
2.12.6	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	17
3.	Planerische Ausgangssituation .....	18
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	18
3.2	Flächennutzungsplan.....	19
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne .....	20
3.4	Stadtentwicklungsplanungen, Planwerke.....	20
3.5	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung .....	21
3.6	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	23
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen .....	24
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	24
3.9	Wasserschutzzone .....	26
3.10	Luftverkehrsgesetz .....	26
3.11	Planfeststellungen .....	26
3.12	Sonstiges.....	27
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	27
4.1	Planungsalternativen .....	28
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT.....</b>	<b>29</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	29
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	29
3.	Begründung der Festsetzungen.....	30
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	30
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	31
3.2.1	Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO.....	31
3.2.2	Vollgeschoss und Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 1 und 2 BauNVO .....	31
3.2.3	Überschreitung des nach BauNVO zulässigen Nutzungsmaßes - § 17 BauNVO .....	32
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	36

3.3.1	Bauweise .....	36
3.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	37
3.3.3	Höhenfestsetzung .....	37
3.3.4	Ausnahmsweise zulässige Dachaufbauten .....	39
3.4	Verkehr / Verkehrsflächen .....	40
3.4.1	Verkehrerschließung .....	40
3.4.2	Garage / Stellplätze .....	42
3.4.3	Verkehrsflächen .....	43
3.5	Weitere Arten der Nutzung .....	43
3.5.1	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum .....	43
3.6	Immissionsschutzfestsetzungen .....	46
3.6.1	Prüfung § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) .....	46
3.6.2	Verkehrslärm .....	47
3.6.3	Gewerbelärm .....	54
3.6.4	Schalltechnische Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung .....	59
3.7	Grünfestsetzungen .....	59
3.7.1	Dachbegrünung .....	59
3.7.2	Fassadenbegrünung .....	60
3.8	Sonstige Festsetzungen .....	60
3.8.1	Leitungsrecht .....	60
3.8.2	Abstandsflächen .....	60
3.8.3	Aufschiebende Bedingungen .....	61
3.8.4	Außerkräfttreten bisheriger Regelungen .....	61
3.9	Städtebaulicher Vertrag .....	61
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	63
4.1	Öffentliche Belange .....	64
4.2	Private Belange .....	68
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>70</b>
1.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	70
1.1	Untersuchung der Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	70
1.2	Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplans .....	74
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	75
3.	Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen .....	76
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung .....	78
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>79</b>
1.	Verfahrensart .....	79
2.	Verfahrensschritte .....	80
2.1	Mitteilung der Planungsabsicht .....	80
2.2	Aufstellungsbeschluss .....	80
2.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	80
2.4	Frühzeitige Behördenbeteiligung .....	81
2.5	Behördenbeteiligung .....	81
2.6	Wahrung dringender Gesamtinteressen von Berlin .....	81
2.7	Öffentliche Auslegung .....	82
2.7.1	Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit .....	83
2.7.2	Abwägung der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange .....	93
2.8	Erneute öffentliche Auslegung .....	99
2.9	Erneuten Behördenbeteiligung .....	101
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>104</b>
<b>C.</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>105</b>
1.	Textliche Festsetzungen .....	105



2.	Vorliegende Gutachten .....	108
3.	Biotoptypenkartierung .....	109

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

Anlass der Planaufstellung ist die Veräußerung der Flächen und beabsichtigte Nutzungsänderung für Wohnen in Erweiterung der nordwestlich angrenzenden Wohngebiete. Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-113 handelt es sich um ehemalige Reserveflächen für potentielle gewerbliche und industrielle Nutzungen. Als Zwischennutzung wurden sie als Arbeitsgärten genutzt. Da seitens der bisherigen Grundstückseigentümerin Siemens jedoch kein Bedarf mehr an der Vorhaltung dieser Flächen zur Erweiterung der gewerblichen oder industriellen Nutzung bestand, hatte Siemens die Flächen 2015 mit der Option für Wohnungsbau veräußert. Aus gleichem Anlass wurden bzw. sollen auch andere, ehemalige Siemensflächen im Umfeld des Plangebiets, die nicht mehr für gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen benötigt werden, veräußert und zu Wohnbauzwecken umgenutzt werden.

Die Errichtung von Wohnbebauung ist im Plangebiet derzeit nicht genehmigungsfähig, da der Baunutzungsplan hier ein beschränktes Arbeitsgebiet festsetzt. Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans 5-113, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 5-113 soll darüber hinaus eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans VIII-60 überplant werden, dessen Festsetzungen an dieser Stelle nicht mehr im Einklang mit den zukünftig gewünschten Nutzungen steht und deshalb außer Kraft gesetzt werden müssen.

Angesichts der stetigen Verknappung des Wohnraums durch steigende Bevölkerungszahlen in Berlin trägt die geplante Realisierung von Wohnungsneubau im Plangebiet zur Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin bei. Durch die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ können hierbei die gewünschte soziale Durchmischung des neuen Wohnquartiers gesteuert und infrastrukturelle Folgebedarfe bewältigt werden.

Gemäß Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 28. April 2017 werden durch den Bebauungsplan 5-113 Belange aus verkehrlicher Sicht im gesamtstädtischen Interesse gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) berührt, da die Gartenfelder Straße und die Paulsternstraße zum übergeordneten Straßennetz von Berlin gehören. Darüber hinaus berührt das Bebauungsplanverfahren auch Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5, wonach Wohnungsbauvorhaben mit einer Größe ab 200 Wohneinheiten oder Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind. Das Bebauungsplanverfahren ist deshalb nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchzuführen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat zur Wahrung dringender Gesamtinteressen Berlins – vollumfängliche Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung – mit Schreiben vom 12. September 2018 von ihrem Eingriffsrecht gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 AGBauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes Gebrauch gemacht und das Verfahren zur Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans 5-113 an sich gezogen. Der Bebauungsplan wird nunmehr auf der Grundlage von § 7 Abs. 2 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen weitergeführt. (vgl. Kap. IV.2.6).

Der Bebauungsplan 5-113 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich. Es

gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vgl. Kap. IV.1. Verfahrensart).

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

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

Vor dem zweiten Weltkrieg war das Umfeld des Plangebietes, als Teil des alten Gutsbezirkes Haselhorst, im Wesentlichen unbebaut und Teil des Exerzierplatzes Haselhorst. Lediglich im nördlichen Teil des Plangebiets, nahe dem Kreuzungsbereich zur Gartenfelder Straße, waren untergeordnete Baulichkeiten im Zusammenhang mit der angrenzenden Armeekonservenfabrik an der Gartenfelder Straße vorhanden.

Die Ansiedlung der Siemens-Halske-Werke an den Nonnenwiesen (heutige Siemensstadt) prägte maßgeblich die weitere Entwicklung im Umfeld des Plangebiets. 1908 wurde entlang der heutigen Paulsternstraße die Siemens-Güterbahn zur Andienung der Armeekonservenfabrik und ab 1912 des Siemens-Kabelwerkes auf der Insel Gartenfeld aufgenommen. Ebenso nahm 1908 die von Siemens errichtete und 1909 in den kommunalen Besitz Spandau überführte Straßenbahn Spandau-Nonnendamm ihren Betrieb auf, deren Trasse ebenfalls entlang der heutigen Paulsternstraße verlief. Der Betrieb der Straßenbahn zwischen der Altstadt Spandau und Siemensstadt wurde 1967 als letzte Westberliner Straßenbahnlinie eingestellt. Mitte der 1990er Jahre erfolgte der Ausbau der Paulsternstraße auf die heutige Breite, um Haselhorst vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Die Zuführung von Einzelwagen auf der Trasse der Siemens-Güterbahn zur Insel Gartenfeld (zuletzt Bosch-Siemens-Hausgerätewerk) endete 2005, die Trasse selbst wurde im Frühjahr 2006 zurückgebaut.

Das Plangebiet selbst blieb bis in die 1980er Jahre weiterhin relativ unbebaut. Vermutlich ab den 1940er Jahren entstand hier auf der gesamten Fläche entlang der Paulsternstraße bis zur Nonnendamm-Allee Kleingarten-Kolonien. Die Flächen wurden durch den damaligen Grundstückseigentümer, die Siemens AG, als Reservefläche für potentielle Werkserweiterungen vorgehalten und waren entsprechend im Baunutzungsplan Berlin von 1958 planungsrechtlich für gewerbliche Nutzungen gesichert. Als Zwischennutzung bis zur möglichen künftigen Umsetzung gewerblicher Nutzungen wurde die Fläche durch die Siemens AG als Arbeitnehmergärten vermietet. Von dieser Nutzung waren nur der Bereich des Plangebiets südlich der Kreuzung sowie eine südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche (heutiges Grundstück Paulsternstraße 21) ausgenommen.

In den 1980er Jahren wurde die Kolonie Paulsternstraße deutlich verkleinert, da Siemens die Flächen nicht mehr als Vorhaltefläche zur Ansiedlung eigener gewerblicher Nutzungen benötigte und entsprechend veräußerte. Zunächst wurde das Grundstück der heutigen Metro bebaut (südwestliches Grundstück). Auf dem westlich benachbarten Grundstück an der Nonnendamm-Allee entstand ein Oberstufenzentrum (Knobelsdorff-Schule). Danach wurde die Bebauung des südlich angrenzenden Grundstücks (Gartenfelder Straße 21) erweitert (heute: Conti-Logistik im Unternehmensverbund der Fritze-Gruppe). In den 90er Jahren wurde das heute von einem Autohaus genutzte Grundstück im Kreuzungsbereich von Paulsternstraße und Nonnendammallee bebaut. Lediglich um das Jahr 2000 erfolgte eine kleine Erweiterung der Gartenlandnutzung nach Rückbau bis dahin vorhandener baulicher Anlagen im Kreuzungsbereich von Paulsternstraße und Gartenfelder Straße.

Die Arbeitnehmergärten im Plangebiet blieben zunächst erhalten. Die Grundstücke im Plangebiet wurden schließlich 2015 von der Siemens AG veräußert, da sie ebenfalls nicht mehr zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen durch Siemens benötigt wurden. Zum Zeitpunkt des Verkaufs waren von den insgesamt 67 Gartenparzellen bereits 17 nicht mehr verpachtet und bereits beräumt. Durch den neuen Eigentümer wurden in der zweiten Jahreshälfte 2016 die innerhalb der Arbeitnehmergärten noch vorhandenen Baulichkeiten voll-

ständig beräumt und wesentliche Teile der Vegetation beseitigt. Die Fläche diente danach temporär zur Zwischenlagerung von Bodenaushub.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 2,7 ha. Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur 4, Gemarkung Haselhorst, Flurstücke 1/3, 1/5, 6/5, 6/6, 17 und 30

Flur 5, Gemarkung Haselhorst Flurstücke 21/35, 21/37, 21/75, 21/76, 62, 64 und 94

Alle Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Der Verkauf der Flächen erfolgte durch Siemens in Hinblick auf die Entwicklung eines Wohngebietes.

Die Einbeziehung der angrenzenden Verkehrsflächen bis zu deren Mitte ist nicht erforderlich, da die benachbarten Abschnitte der Gartenfelder Straße und der Paulsternstraße vollständig im Geltungsbereich der Bebauungspläne VIII-51 und VIII-178 liegen.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

### Bebauung / Bestand

Der Geltungsbereich war bis Mitte 2016 zu großen Teilen durch Arbeitnehmergärten der Kolonie Paulsternstraße zwischengenutzt. Bei den Gartenparzellen handelte es sich nicht um Kleingärten i. S. des Bundeskleingartengesetzes<sup>1</sup>. Zum Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs 2015 war bereits ein Viertel der Parzellen unverpachtet und teilweise beräumt. Die Kolonie wurden Ende 2016 vollständig beräumt. Von dem damaligen Vegetationsbestand blieben einige Bäume sowie Teile der Vegetation in den Randbereichen bestehen. Im Übrigen bestand die Fläche nach der Beräumung zumeist aus offenen Böden, die sich in den folgenden Monaten im Zuge der Sukzession weiter entwickelten.

Die Fläche der ehemaligen Bahntrasse entlang der Paulsternstraße wurde im Zuge der Beräumungsmaßnahmen nicht verändert. Der dortige Vegetationsbestand, der zumeist aus Wiesen bzw. Gräsern bestand, blieb bestehen.

### Städtebauliche Situation

Im Norden bzw. Nordwesten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohngebiete der 1960er und 1970er Jahre, das sind nordwestlich die zweigeschossige Reihenhausbauung Hunkemüllerweg mit zwei eingeschossigen Garagenzeilen, an die sich Richtung Feldzeugmeisterstraße drei- bis achtgeschossige Wohnzeilen anschließen. Nördlich der Gartenfelder Straße befindet sich eine Wohnanlage mit vier- bis vierzehngeschossigen Gebäuden.

Im Südwesten, Süden und Osten grenzen gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen an das Plangebiet. Das sind im Süden die Produktions- und Lagerhallen der Firma Fritze, im Südwesten die Flächen der Firma Metro, welche durch großflächige Gewerbegebäude und Stellflächen geprägt sind. Östlich der Paulsternstraße befindet sich das Schaltwerk der Firma Siemens mit einer Stellplatzanlage für bis zu 380 Stellplätze direkt an der Gartenfelder Straße sowie daran anschließenden Produktionshallen und Logistikflächen.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

<sup>1</sup>

FIS-Broker Kartenanzeige „Kleingartenbestand Berlin“, Zugriff am 19.01.2017.

#### **2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne**

Vom vorliegenden Bebauungsplan liegt eine ca. 0,3 ha große Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan VIII-60, der am 13.06.1966 festgesetzt wurde. Die Fläche befindet sich am westlichen Rand des festzusetzenden Bebauungsplans 5-113 und weist eine Breite von 20 m auf. Sie wird überwiegend als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die mit dicht- und hochwachsenden Gehölzen zu bepflanzen ist. Ein Teil der Fläche, ein 10 m breiter Streifen, ist mit einem Leitungsrecht belastet, das zur Verlegung einer Ferngasleitung festgesetzt wurde. Für diese Fläche kann von der festgesetzten Pflanzbindung abgesehen werden, wenn diese den Belangen des Unternehmensträgers entgegensteht.

Die übrige Fläche des Plangebiets, ca. 2,4 ha, liegt nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans.

#### **2.4.2 Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan**

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BO 58 – und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, weist für das Plangebiet ein beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe III/3 aus. Zulässig ist eine bebaubare Fläche von höchstens 0,5. Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Die GFZ darf 0,9 und die Baumassenzahl 3,6 betragen. Beschränkungen für Nebenanlagen sind im Baunutzungsplan nicht geregelt, sodass eine nahezu vollständige Versiegelung der Flächen durch Nebenanlagen zulässig wäre.

### **2.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird durch die angrenzenden Straßenzüge Paulsternstraße / Gartenfelder Straße erschlossen.

Für das Plangebiet wurde aufgrund der verkehrlichen Situation und der im Umfeld des Plangebiets geplanten Nachverdichtungen eine Verkehrsuntersuchung<sup>2</sup> erstellt. Es wurde neben dem Erschließungsnachweis für die Ein- und Ausfahrt des geplanten Parkhauses in der Paulsternstraße auch die verkehrliche Wirkung im Umfeld untersucht. In diesem Zusammenhang wurden die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss an den Kreuzungen Gartenfelder Straße / Paulsternstraße sowie Paulsternstraße / Nonnendammallee untersucht.

Der Abschnitt der Gartenfelder Straße nördlich des Plangebiets ist bis auf den Kreuzungsbereich zweispurig ausgebaut, mit beidseitig angelegten Gehwegen und Radverkehrsanlagen. Lediglich im Bereich zwischen dem Haselhorster Damm und der Daumstraße fehlt an der nördlichen Seite in einem Teilstück eine Radverkehrsanlage, hier ist der Gehweg für Radfahrer freigegeben. Mit dem Abschluss von Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen steht eine durchgängige Radverkehrsführung zur Verfügung.

Am Knotenpunkt mit der Paulsternstraße hat die nach Westen verlaufende Gartenfelder Straße südlich drei Fahrspuren und nördlich zwei Fahrspuren. Diese sind durch eine begrünte Insel getrennt. Nördlich ist nach dem Knotenpunkt eine Bushaltebuchse angelegt. Die von Norden kommende Gartenfelder Straße hat am Knotenpunkt eine Rechtsabbiegespur in die nach Westen abknickende Gartenfelder Straße.

Die Paulsternstraße ist eine vierspurige Straße. Auf der östlichen Straßenseite sind abschnittsweise Parkstreifen angeordnet. Fuß- und Radwege sind beidseitig, durch einen baumbestandenen Pflanzstreifen von der Fahrbahn bzw. den Parkstreifen getrennt, angelegt. Am Knotenpunkt zur Gartenfelder Straße ist die Paulsternstraße sechsspurig aufgeweitet mit einer begrünten Mittelinsel.

<sup>2</sup> Verkehrliche Untersuchung für das Quartier Paulsternstraße, LK Argus, Stand 16.08.2018.

Der Knotenpunkt Gartenfelder Straße mit der Paulsternstraße ist mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet.

Die Straßenverkehrszählung Berlin 2014<sup>3</sup> ergab für die Gartenfelder Straße von der Paulsternstraße bis zur Küsterstraße einen durchschnittlichen Tagesverkehr DTV<sub>w</sub> von 21.100 Kfz / 24 Std., davon sind 510 Lkw und im Abschnitt von der Paulsternstraße bis zum Saatwinkler Damm einen durchschnittlichen Tagesverkehr DTV<sub>w</sub> von 29.600 Kfz / 24 Std., davon sind 1.340 Lkw.

Für die Paulsternstraße ergab die Zählung für den Abschnitt zwischen der Gartenfelder Straße und der Zufahrt zu Paulsternstraße 32 einen durchschnittlichen Tagesverkehr DTV<sub>w</sub> von 20.800 Kfz / 24 Std., davon sind 960 Lkw.

An der Gartenfelder Straße bestehen vom Saatwinkler Damm bis zum Knotenpunkt Paulsternstraße beidseitig eingeschränkte Halteverbote. Im Abschnitt von der Paulsternstraße bis zur Daumstraße ist beidseitig Längsparken in ausgewiesenen Bereichen möglich. In der Paulsternstraße sind an der östlichen Straßenseite abschnittsweise Längsparkstreifen angeordnet.

Nördlich des Knotenpunktes Gartenfelder Straße / Paulsternstraße befindet sich in der Gartenfelder Straße die Bushaltestelle „Paulsternstraße / Gartenfelder Straße“. Die Haltestelle wird von mehreren Buslinien, zu denen auch Expressbuslinien und Nachtbuslinien gehören, bedient.

Die U-Bahnstation Paulsternstraße befindet sich in etwa 600 m Entfernung zum Plangebiet. Die nächsten S-Bahnhöfe befinden sich in weiterer Entfernung von etwa 3 bis 4 Kilometern (Luftlinie). Die Zugänge zu U- und S-Bahn befinden sich in einer fußläufig unattraktiven Entfernung von mehr als 300 m (Zielwert) bzw. 400 m (Toleranzwert) und liegt damit außerhalb der Erschließungsstandards. Die U-Bahn ist jedoch mit den am Vorhabengebiet haltenden Buslinien 139 bzw. N 39 in kurzen Abständen zu erreichen.

Auf der Paulsternstraße und der Gartenfelder Straße verlaufen keine Fahrradroutes des übergeordneten Fahrradroutennetzes. Der Straßenverbindung Bernauer Straße / Gartenfelder Straße / Feldzeugmeisterstraße ist aber am Plangebiet nordwestlich vorbeiführend ein Teil des Ergänzungsnetzes.

Entlang der Paulsternstraße und der Gartenfelder Straße verlaufen im Umfeld des Plangebietes beidseitig Radwege.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind stadttechnisch voll erschlossen. Die Haupttrassen zur Versorgung des Plangebietes verlaufen im Zuge der öffentlichen Verkehrsflächen (Paulsternstraße und Gartenfelder Straße). Hier liegen die entsprechenden Medienträger in ausreichender Dimensionierung an.

Über das Grundstück verläuft von Nordosten nach Südwesten eine Ferngasleitung. Eine Verlegung der Ferngasleitung entsprechend den Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans hat im Jahr 2018 stattgefunden. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung innerhalb des Plangebietes wurde in Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und der NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co. KG auf 4 m begrenzt.

<sup>3</sup>

Straßenverkehrszählung Berlin 2014, Verkehrsstärkenkarte DTV Werktag Kfz/1.000 [24/Std] und Lkw/100 [24 Std.], VLB C Verkehrslenkungszentrale Berlin / Ingenieurbüro für Verkehrserhebungen, -statistik und -planung statplan, Stand: 16.10.2015.

## **2.7 Soziale Infrastruktur / Grünflächen**

### Soziale Infrastruktur

Westlich des Geltungsbereichs liegen die Bernd-Ryke-Grundschule (fußläufig ca. 1,3 km entfernt) und die Grundschule an der Pulvermühle (fußläufig ca. 1,7 km entfernt). Hier befindet sich auch eine Filiale der „Schule am Gartenfeld“, einer Förderschule mit Schwerpunkt „Geistige Entwicklung“, deren Stammhaus sich am Standort Gartenfelder Straße 81 (fußläufig ca. 300 m entfernt) befindet. Aufgrund von größeren Sanierungsmaßnahmen ist die Schule allerdings gegenwärtig und voraussichtlich noch bis Ende 2019 an einen anderen Schulstandort in der Wilhelmstadt ausgelagert.

Östlich des Geltungsbereichs liegt das Carl-Friedrich-von-Siemens-Gymnasium (fußläufig ca. 2,3 km entfernt), die integrierte Sekundarschule „Schule an Jungfernheide“ (fußläufig ca. 2,2 km entfernt) und die Robert-Reinick-Grundschule (fußläufig ca. 2,8 km entfernt).

Fußläufig in ca. 350 m vom Plangebiet aus erreichbar, befinden sich die Kita der katholischen Kirchengemeinde St. Stephanus sowie in ca. 500 m die evangelische Kita Martin-Albertz-Haus. In östlicher Richtung befinden sich fußläufig in ca. 1,4 km Entfernung der Kindergarten EiKita Saatwinkler Küken e. V. und die Kita Johanna-von-Siemens.

### Grünflächen

Auf der anderen Straßenseite der Paulsternstraße, an der Feuerwache Haselhorst, liegt die Grünanlage Paulsternstraße 34 („Am Feuerwehrtützpunkt“)<sup>4</sup>. Diese befindet sich im Eigentum von Siemens und wird derzeit unentgeltlich an das Land Berlin überlassen. Die Fläche ist jedoch nicht als Grünfläche gewidmet.

Südwestlich des Plangebiets, ca. 0,3 km entfernt, liegt die noch nicht gewidmete Grünanlage „Gorgasring“.

Aufgrund der trennenden Wirkung durch vielbefahrene Straßen bzw. durch den Bahndamm der ehemaligen Siemensbahn sind diese Grünflächen vom Plangebiet aus nur eingeschränkt erreichbar.

Die Wohnbebauung nördlich des Plangebiets sowie auf der gegenüberliegenden Seite des Straßenzugs Paulsternstraße / Gartenfelder Straße werden bezüglich der Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen als nicht versorgt eingestuft. Der Versorgungsgrad mit privaten bzw. halböffentlichen Flächen wird als „mittel“ eingestuft.<sup>5</sup>

Bezüglich des Versorgungsgrades mit öffentlichen Spielplätzen ist das Plangebiet und dessen Umgebung der Versorgungsstufe 1 zugeordnet. Hierbei handelt es sich um die am wenigsten versorgten Bereiche auf einer fünfstufigen Skala. Der Richtwert von 1 m<sup>2</sup> nutzbarer Spielfläche je Einwohner wird nicht erreicht.<sup>6</sup>

### Soziostrukturelle Entwicklung

Die soziostrukturelle Entwicklung wird im Rahmen des „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ (MSS) beobachtet. Anhand der vier Indikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug (SGB II und XII) und Kinderarmut (Transferbezug SGB II der unter 15-Jährigen) werden Gebiete identifiziert, die erhöhter stadtentwicklungspolitischer Aufmerksamkeit bedürfen.

<sup>4</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze)“, Zugriff am 18.01.2017.

<sup>5</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Umweltatlas)“, Zugriff am 18.01.2017.

<sup>6</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Spielplatzversorgung - öffentlich“, Zugriff am 18.01.2017.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Planungsraums Gartenfelder Straße (05030731). Dieser Bereich wird im MSS nicht als „Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ gekennzeichnet. Der Planungsraum ist im Gesamtindex der oben genannten vier Indikatoren als niedriger Status mit stabiler Dynamik eingestuft.

## **2.8 Altlasten**

Das Plangebiet ist nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen.

## **2.9 Störfallbetriebe / Genehmigungsbedürftige Anlage**

Auf dem östlich angrenzenden Betriebsgelände der Firma Siemens wird in ca. 0,8 km Entfernung zum Plangebiet eine Galvanik-Anlage betrieben. Diese ist als sog. „Seveso-II-Betrieb“ klassifiziert. Ca. 1 km südlich des Plangebiets liegt das Heizkraftwerk Reuter West, das ebenfalls als Störfallbetrieb klassifiziert ist. Da das Plangebiet außerhalb der zu beachtenden Schutzabstände<sup>7</sup> liegt, ist nicht von negativen Auswirkungen auf das Plangebiet auszugehen.

Die o. g. Galvanik-Anlage ist auch als genehmigungsbedürftige Anlage nach § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes klassifiziert. Auf der südlichen Straßenseite der Nonnendammallee, auf dem Betriebsgelände der Firma Osram, befindet sich eine Anlage zur Quarzglasherstellung, die ebenfalls genehmigungsbedürftig ist.<sup>8</sup> Von negativen Auswirkungen auf das Plangebiet ist nicht auszugehen.

## **2.10 Lärm**

Für das Plangebiet wurden aufgrund der verkehrlichen Situation und der umliegenden Gewerbebetriebe schalltechnische Untersuchungen beauftragt. Diese untersuchen, entsprechend der jeweiligen Beurteilungsgrundlagen der verschiedenen Lärmarten, die Auswirkungen des Verkehrslärms und die Einwirkungen der angrenzenden gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf die im Plangebiet beabsichtigte Wohnnutzung sowie die Anordnung und Absorptionswirkung des geplanten Garagengebäudes im Süden des Geltungsbereichs.

### Verkehrslärm

Die Berechnungen des Straßenverkehrslärms<sup>9</sup> erfolgen nach der RLS 90 ///. Zu den Berechnungen wurden der Verlauf der Straßenwege als auch die Bebauung und die Topographie dreidimensional gespeichert. Den Berechnungen wurde ein projektspezifisches, orthogonales Koordinatensystem zugeordnet. Darin sind die bestehenden Gebäude als Reflexionsflächen und die Linien-schallquellen (Straßenwege), die Immissionsorte usw. festgelegt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden gemäß DIN 4109-2 und die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße werden gemäß DIN 41091 bestimmt. Da die nächtliche Lärmbelastung an den am stärksten belasteten Fassaden entlang der Paulsternstraße und der Gartenfelder Straße um weniger als 10 dB unter der des Tages liegt, wird im Sinne des Lärmschutzes der Beurteilungspegel Nacht ( $L_{a,N} = L_{r,N} + 13 \text{ dB}$ ) zur Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels herangezogen. An den Fassaden der Bebauung der

<sup>7</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Störfallbetriebe - Achtungsabstände und angemessene Abstände“, Zugriff am 18.01.2017.

<sup>8</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Genehmigungsbedürftige Anlagen/Nebenanlagen nach § 4 BImSchG (Umweltatlas)“, Zugriff am 18.01.2017.

<sup>9</sup> Bebauungsplan 5-113, Verkehrslärmgutachten, Bericht Nr.: B1989\_14, 07.06.2018; Schallschutz gegen Außenlärm, Bericht Nr.: B1989\_17; 03.09.2018; acouplan GmbH Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik 03.09.2018



westlichen Grundstücksgrenze und der innenliegenden Bebauung wird der Beurteilungspegel Tag ( $L_{a,T} = L_{r,T} + 3 \text{ dB}$ ) herangezogen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass entlang der angrenzenden Straßen tagsüber Beurteilungspegel  $L_{r,T}$  von 62 bis 72 dB(A) und nachts Beurteilungspegel  $L_{r,N}$  von 54 bis 65 dB(A) auftreten. Die Orientierungshöchstwerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht werden hierbei überschritten. Auch bei Anwendung der Erhöhung der Toleranzgrenze um 5 dB(A), die sich aus den bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen ergibt, werden die Höchstwerte überschritten. An den lärmzugewandten Fassaden der Paulsternstraße / Gartenfelder Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um maximal 17 dB und in der Nacht um maximal 19 dB überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten an den lärmzugewandten Fassadenabschnitten im Bereich der Kreuzung Paulsternstraße / Gartenfelder Straße auf. An den geplanten Gebäuden im nördlichen Teil der Gartenfelder Straße werden die Werte der Gesundheitsgefährdung am Tage um bis 1 dB und in der Nacht um bis zu 4 dB überschritten. An allen anderen Fassaden werden die Werte der Gesundheitsgefährdung am Tage und in der Nacht nicht überschritten.

An den Fassaden zur straßenabgewandten Seite der Bebauung werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 am Tag und in der Nacht eingehalten oder um weniger als 5 dB überschritten. Auch an der südlichen Fassade (lärmabgewandte Seite) des ermöglichten Hochpunktes mit 11 Geschossen an der Gartenfelder Straße werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 am Tag und in der Nacht um weniger als 5 dB überschritten. Nur im obersten Geschoß wird auf einer Länge von ca. 10,0 m der Wert der Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN 18005 um mehr als 5 dB in der Nacht überschritten.

Die Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite halten die mit Beurteilungspegeln am Tag von  $L_{r,T} < 65 \text{ dB(A)}$  und in der Nacht  $L_{r,N} < 45 \text{ dB(A)}$  ein.

An Bestandsgebäuden kann es durch die geplante Bebauung für die bestehenden Wohngebäude an der Gartenfelder Straße 56 - 58, 13599 Berlin zu einer Erhöhung von weniger als 0,4 dB kommen, dies ist nach gutachterlichen Einstufung zu vernachlässigen.

Maßnahmen, die aus den Ergebnissen des Gutachtens resultieren, werden im Kapitel 3.5 Immissionsschutzfestsetzungen abgewogen und behandelt.

### Fluglärm

Das Plangebiet liegt bezüglich des Fluglärms innerhalb der ehemaligen sog. „Planungszone Fluglärmschutz“. Das Plangebiet ist jedoch nicht Bestandteil einer Lärmschutzzone gemäß Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Berlin-Tegel vom 4. Juni 1976 (GVBl BE 1976, 1242). Die Errichtung von Wohnungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen ist daher gemäß dem Gesetz über den Schutz vor Fluglärm (FluLärmG) nicht mit Einschränkungen versehen.<sup>10</sup> Gleichwohl sind in der ehemaligen Planungszone die Grundsätze der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Abwägung besonders zu gewichten.

In der strategischen Lärmkarte wird der über 24h gemittelte Schallpegel L-DEN durch den Flugverkehr mit 58 dB(A) angegeben<sup>11</sup>. Der nächtliche Lärmpegel L-N wird in der strategischen Lärmkarte nicht näher bewertet; er liegt unterhalb von 50 dB(A)<sup>12</sup>.

<sup>10</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Fluglärmschutzbereiche 2016 (Umweltatlas)“, Zugriff am 18.01.2017.

<sup>11</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Flugverkehr 2012 (UA)“, Zugriff am 18.01.2017

<sup>12</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Strat. Lärmkarte L\_N (Nacht-Index) Flugverkehr 2012 (UA)“, Zugriff am 18.01.2017

### Gewerbelärm

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich Standorte zweier Gewerbebetriebe sowie eines Industriebetriebes, deren Geräuschimmissionen an der geplanten Wohnanlage maßgeblich sind. Das sind

- südwestlich auf dem Grundstück Nonnendammallee 135 das Betriebsgelände des Metro-Großmarktes,
- südlich auf dem Grundstück Paulsternstraße 21 das Betriebsgelände der Firma Fritze (Industrieverpackungen- sowie Lagerung).
- im Osten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Grundstück, Paulsternstraße 26-32 und Nonnendammallee 104 das Schaltwerk der Siemens AG. Das Schaltwerk soll auch künftig, im Rahmen der Entwicklung des „Siemens Innovations-Campus Berlin“, als Produktionsbereich (im Sinne eines Industriegebietes) erhalten bleiben.

Von den genannten Nutzungen gehen gewerbliche und industrielle Lärmemissionen aus, deren Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung schallgutachterlich ermittelt wurden.

In der ersten Untersuchung<sup>13</sup> wurde die zu erwartende Schallimmission an der geplanten Wohnanlage durch Rückrechnung der maximal zulässigen Schallemissionen der o.g. Firmen Metro, Fritze und Siemens ermittelt. Das bedeutet, dass für die als maßgeblich erkannten genehmigten gewerblichen Anlagen Schallquellen definiert wurden, für die jeweils - bezogen auf die bereits vorhandenen Wohnnutzungen - die höchstens zulässigen Geräuschemissionen berechnet wurden. Anschließend wurde aus diesen ermittelten Geräuschemissionen die zu erwartenden (maximalen) Geräuschimmissionen von gewerblichen und industriellen Nutzungen an den Fassaden der geplanten Wohngebäude im Geltungsbereich berechnet. Diese Rückrechnungen erfolgten entsprechend der zulässigen Geräuschimmissionen der Betriebe auf Grundlage der vorliegenden Genehmigungsbescheide und ergänzender Abstimmungen mit dem Umweltamt Spandau. Den Rückrechnungen wurden im Berechnungsmodell grundsätzlich horizontale Flächenschallquellen zugrunde gelegt. Lediglich bei der Firma Fritze wurde eine vertikale Flächenschallquelle verwendet, da diese die realen Geräuschemissionen besser widerspiegelt, welche durch LKW-Fahrten und Schallabstrahlungen über die Hallenfassaden dominiert werden. Ebenfalls berücksichtigt wurden die, für das geplante Parkhaus ermittelten Schallimmissionen auf die Wohnbebauung<sup>14</sup>. Die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich wurde entsprechend der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans (Lage, Gebäudehöhen etc.) im Berechnungsmodell berücksichtigt. Das zulässige Garagengebäude wurde inklusive der auf dessen Dach befindlichen Lärmschutzwände mit der im Bebauungsplan festgesetzten Oberkante berücksichtigt.

In dieser ersten schalltechnischen Untersuchung wurde der Beurteilung der im Plangebiet zulässigen Geräuschbelastung durch angrenzende gewerbliche/industrielle Nutzungen eine vorhandene Gemengelage zugrunde gelegt. Grund hierfür ist, dass das zulässige Emissionsniveau der auf das Plangebiet einwirkenden gewerblich/industriellen Nutzungen, bereits im Bestand durch die im weiteren Umfeld vorhandene Wohnbebauung (Hunkemüllerweg) geprägt und begrenzt wird. Aufgrund dessen wurde in der planerischen Bewertung der berechneten Schallimmissionen im Plangebiet - mit Bezug auf Nr. 6.7 TA Lärm, die unter bestimmten Kriterien in Gemengelagen eine Erhöhung der Immissionswerte erlaubt - eine Anhebung des Schutzniveaus für das festzusetzende allgemeine Wohngebiet im Plangebiet auf Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 db(A) tags und 45 db(A) nachts abgestellt.

<sup>13</sup> Bebauungsplan 5-113, Gewerbliche und industrielle Schallquelle, Schalltechnische Immissionsprognose Bericht Nr. B1989\_16; acouplan GmbH Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik; 25.06.2018

<sup>14</sup> Bebauungsplan 5-113, Lärmbelästigung der umliegenden Nachbarschaft durch das Parkhaus Schalltechnische Immissionsprognose Bericht Nr. B1989\_15; acouplan GmbH Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik; 07.06.2018

Zur differenzierten Darstellung der Geräuschimmissionen wurden an den Lärm zugewandten Fassaden einzelne Immissionsorte exemplarisch untersucht. Im Ergebnis kam es entlang der westlichen, zur Firma Metro grenzenden Fassaden zwischen den Punkten C<sub>1</sub> und C<sub>2</sub> sowie entlang der zur Paulsternstraße zugewandten Fassaden zwischen den Punkten C<sub>3</sub> und E<sub>5</sub> zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete, so dass hier entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden sollten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde durch die Siemens AG zum einen diese, aufgrund der Gemengelage mit Mischgebietswerten angesetzte zumutbare Geräuschbelastung im Plangebiet als zu hoch sowie zum anderen die schalltechnische Berücksichtigung des Schaltwerkes als nicht ausreichend sachgerecht ermittelt angesehen. Als Begründung erläuterte die Siemens AG, dass die realen (nächtlichen) Betriebsabläufe in der räumlichen Verteilung der angesetzten Modellschallquellen des Berechnungsmodells nicht ausreichend berücksichtigt waren. Die Siemens AG befürchtete deshalb, dass es nach Umsetzung des Bebauungsplans zu Einschränkungen der derzeitigen genehmigungsrechtlich möglichen Nutzungen kommen könnte.

Nach Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erfolgten deshalb, aufbauend auf der ersten Untersuchung, weitergehende schalltechnische Untersuchungen<sup>15</sup>. In diesen wurden die von Siemens übermittelten Schallquellen und Emissionsdaten der nächtlichen Betriebsabläufe und Anlagen Geräusche bei der Ermittlung der Schallimmissionen an der geplanten Wohnbebauung berücksichtigt. Die derzeit genehmigungsrechtlich maximal zulässigen Schallemissionen von den Betriebsgeländen der Firmen Metro und Fritze wurden entsprechend dem Verfahren der Rückrechnung wie zur ersten Untersuchung ermittelt. Ebenfalls berücksichtigt wurde die Schalldurchstrahlung von drei Hofdurchgängen der geplanten geschlossenen Gebäudefronten.

Die im Ergebnis dieser weitergehenden gutachterlichen Berechnung für die empfindlicheren Beurteilungszeitraum Nacht dargestellten, jeweils höchsten berechneten aufgerundeten Beurteilungspegel bilden nunmehr die Bewertungsgrundlage der im Bebauungsplan festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen. Demnach kann es in den oberen Geschossen der Süd- und Ost-Fassaden des geplanten 11-geschossigen Gebäudes an der Gartenfelder Straße zu maximalen Beurteilungspegeln von nachts 46 dB(A) bis 47 dB(A) kommen. An den straßenzugewandten Fassaden entlang der Paulsternstraße wurden nachts maximale Beurteilungspegel von 47 dB(A) im Norden bis 51 dB(A) im Süden ermittelt. An den westlichen Fassaden der Gebäude in Richtung der Firma Metro kommt es durch die vertiefende Berücksichtigung der Betriebsabläufe der Siemens AG zu keinen Veränderungen der bisher ermittelten Geräuschbelastungen. Hier wurden bisher bereits Beurteilungspegel von 41 dB(A) im Norden bis 46 dB(A) im Süden ermittelt. Die ermittelten Beurteilungspegel an den zum Blockinnenbereich ausgerichteten Fassaden liegen alle, auch in den sensiblen Nachtzeiten deutlich unter dem für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts.

Um durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung die bestehende Gemengelage nicht zu verschärfen, wurde in der planerischen Bewertung des im Plangebiet zulässigen Geräuschniveaus nunmehr auf die Immissionswerte abgestellt, die bereits heute an der Grenze der bestehenden Wohnbebauung (Hunkemüllerweg) ermittelt wurden. Dies führte zu einer Reduzierung der bisher im Plangebiet angesetzten maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete um 3 dB(A) auf tags 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) und damit zur Erhöhung des erforderlichen Umfangs der Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet.

<sup>15</sup> Bebauungsplan 5-113, Gewerbliche und industrielle Schallquelle, Schalltechnische Immissionsprognose Bericht Nr. B2364; acouplan GmbH Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik; 02.01.2019

Ebenfalls in die Beurteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet einbezogen wurden auch die Berechnungsergebnisse für kurzzeitige Geräuschspitzen durch die gewerblichen/industriellen Nutzungen im Umfeld, wie Kofferraumschlagen, beschleunigtes Anfahren und Druckluftgeräusche. Da die untersuchten Geräuschspitzen den zulässigen Wert am Tag in allen Fällen deutlich unterschreiten, ist hierbei nur die Nacht zu betrachten. Gemäß TA Lärm sind kurzzeitige Geräuschspitzen bis zu 20 dB über dem Immissionsrichtwert zulässig.

Die im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen resultierenden Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet werden im Kapitel II 3.6.3 Gewerbelärm dargestellt und abgewogen.

#### Sport- und Freizeitlärm

Die nächste potenzielle Quelle von Sportlärm wird im Zusammenhang mit der Knobelsdorff-Schule, ca. 0,5 km vom Plangebiet entfernt betrieben. Hier sind einige ungedeckte Sportanlagen vorhanden. Bei der Nutzung der dortigen Sportanlagen muss bereits der Schutzanspruch der direkt benachbarten Wohnungen entlang dem Gorgasring berücksichtigt werden. Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass die Schallemissionen im deutlich weiter entfernten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wirksam werden.

Freizeitanlagen (z. B. durch Bolzplätze, Skateanlagen) sind im Umfeld nicht vorhanden. Lärmbelastungen durch Freizeitlärm sind daher nicht zu erwarten.

## **2.11 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine Bau- oder Gartendenkmäler und keine Denkmalensembles vorhanden<sup>16</sup>. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt<sup>17</sup>.

## **2.12 Landschaftsökologische Situation**

### **2.12.1 Naturraum**

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Berlin-Warschauer Urstromtal, das sich in der letzten Eiszeit bildete. Heute durchfließt die Spree das Urstromtal.<sup>18</sup>

### **2.12.2 Topographie**

Das gesamte Gelände ist eben und liegt im Mittel bei ca. 33,0 m über NHN mit Abweichungen von etwa 0,5 m.

### **2.12.3 Boden**

Der geologische Untergrund besteht aus einer Talsandfläche aus Mittel- und Feinsanden.<sup>19</sup> Der Bodentyp ist als Rostbraunerde bzw. vergleyte Braunerde angegeben.<sup>20</sup> Das Plangebiet ist im Bestand nur gering versiegelt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans befanden sich Parzellen einer Kleingartenkolonie auf dem Grundstück. Der Anteil der Versiegelung variierte zwischen den Parzellen stark. Der Großteil der sich im Herbst 2015 noch in Nutzung befindlichen Parzellen besaß einen Versiegelungsgrad zwischen 25% und 40%. Die bereits beräumten Parzellen waren gänzlich unversiegelt. Zum

<sup>16</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Denkmalkarte Berlin“, Zugriff am 21.12.2016.

<sup>17</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale (AISBer)“, Zugriff am 21.12.2016.

<sup>18</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Geologische Skizze (Umweltatlas)“, Zugriff am 20.02.2017.

<sup>19</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Bodenarten 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 20.02.2017.

<sup>20</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Bodengesellschaften 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 20.02.2017.

Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans war ein großer Teil der Parzellen schon bebaut, eine kleingärtnerische Nutzung fand schon nicht mehr statt. Im Jahr 2018 waren alle Parzellen bebaut.

Bezüglich der bodenfachlichen Anforderungen genießt das Plangebiet eine hohe Schutzwürdigkeit<sup>21</sup>, da die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt als hoch bewertet wird. Die übrigen Bodenfunktionen werden als gering bewertet. Die Leistungsfähigkeit des Bodens in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion wird als mittel eingestuft.<sup>22</sup>

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist als hoch einzuschätzen.<sup>23</sup>

#### 2.12.4 Wasser

Der Grundwasserleiter steht bei ca. 28,5 – 29,0 m ü. NHN an<sup>24</sup>. Dies entspricht ca. 4,0 - 4,5 m unterhalb des Straßenniveaus. Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) wird für das Plangebiet mit 31 m NHN angegeben.<sup>25</sup> Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 185 mm/a.<sup>26</sup> Das entspricht etwa 30 % des Jahresniederschlages. Der Wasserhaushalt ist als naturnah einzuschätzen.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als mittel einzuschätzen. Die Verweilzeit des Sickerwassers beträgt – je nach Versiegelungsgrad – vier bis sieben Jahre.<sup>27</sup> Das Plangebiet ist Bestandteil eines Wasserschutzgebiets. Es liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerks Tegel<sup>28</sup>. Es ist daher zu beachten, dass weder die stoffliche noch die mengenmäßige Qualität des Grundwassers verschlechtert wird. Die nächste Brunnengalerie liegt in ca. 1,3 km Entfernung. Die Schutzbestimmungen für die weitere Schutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel sind zu beachten.

Es sind keine oberirdischen Gewässer innerhalb des Plangebiets vorhanden.

Hinsichtlich der Abwasser- und Regenwasserentsorgung liegt das Plangebiet im Bereich der Trennkanalisation. Aufgrund der unbebauten Flächen versickert das Regenwasser auf vegetationsbestandenen Flächen.

#### 2.12.5 Klima

Das gesamte Plangebiet ist als Siedlungsraum mit günstiger thermischer Situation eingestuft.<sup>29</sup> Der Kaltluftvolumenstrom auf der Fläche wird mit 50 – 100 m<sup>3</sup>/s relativ gering eingeschätzt. Aufgrund der geringen Bebauung und der flachen Topographie dringt ein lokales Windfeld von Nordwesten in die Fläche bis zur angrenzenden Bebauung vor.<sup>30</sup> Dementsprechend befindet sich das Plangebiet im Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen.

<sup>21</sup> FIS-Broker, Kartenanzeige „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 18.01.2017.

<sup>22</sup> FIS-Broker, Kartenanzeige „Leistungsfähigkeit der Böden 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 20.02.2017

<sup>23</sup> FIS-Broker, Kartenanzeige „Wasserdurchlässigkeit Kf der Böden 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 18.01.2017.

<sup>24</sup> FIS-Broker, Kartenanzeige „Grundwassergleichen 2015 (Geologischer Atlas)“, Zugriff am 18.01.2017.

<sup>25</sup> FIS-Broker, Kartenanzeige „Zu erwartender mittlerer höchster Grundwasserstand (zeMHGW) (Umweltatlas)“, Zugriff am 01.02.2018

<sup>26</sup> FIS-Broker, Kartenanzeige Grundwasserneubildung 2012 (Umweltatlas)“, Zugriff am 01.02.2018

<sup>27</sup> FIS-Broker, Kartenanzeige „Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone 2003 (Umweltatlas)“, Zugriff 01.02.2018

<sup>28</sup> FIS-Broker, Kartenanzeige „Wasserschutzgebiete 2009“, Zugriff am 18.01.2017.

<sup>29</sup> FIS-Broker, Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Planungshinweise zum Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas)“, Zugriff am 06.01.2018.

<sup>30</sup> FIS-Broker, Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 (Umweltatlas)“, Zugriff am 06.01.2018.

Die Kleingartenparzellen innerhalb des Plangebiets werden als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion bewertet. Eine über das lokale Klima hinausgehende stadtklimatische Funktion ist nicht vorhanden. Es sind keine Kaltluftleitbahn oder großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen im Plangebiet und dessen Umfeld vorhanden.

Die östlich angrenzende Paulsternstraße wird bezüglich der Luftbelastung durch Kfz-Verkehr (Feinstaub (PM10) und Stickoxide (NO<sub>2</sub>)) als gering belastet bewertet. Der nördlich angrenzende Kreuzungsbereich ist mäßig belastet.<sup>31</sup>

#### 2.12.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Flächige Biotope

Das Grundstück stellt sich als beräumtes Grundstück dar. Die im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführte Biotopkartierung<sup>32</sup> stellte folgende Ergebnisse fest:

Im Jahr 2016 befanden sich die Parzellen der ehemaligen Kolonie Paulsternstraße nicht mehr in Nutzung. Die meisten Gärten waren in einem leicht bis mäßig verwilderten Zustand. Die Zuordnung zum Biotoptyp „ältere Kleingärten“ wurde jedoch beibehalten, da die Nutzungsaufgabe der entsprechenden Parzellen als Folge des Eigentümerwechsels zu werten ist. Lediglich die bereits im Oktober 2015 als „Gartenbrache“ (10113) erkennbaren Parzellen wurden als solche kartiert. Mit ihren artenreichen Staudenfluren, strukturreichen Wiesen und Gebüsch, die sich teilweise aus sukzessive eingedrungenen Arten und einem hohen Anteil verwilderter Kulturpflanzen zusammensetzen, besitzen sie eine höhere Bedeutung für das Vorkommen gefährdeter Arten als die sich bis vor kurzem in Nutzung befindlichen „älteren Kleingärten“. Versiegelungen befinden sich auf den Parzellen in Form der Bebauung mit Gartenhäusern, Schuppen und Terrassen.

Einzelne geräumte Parzellen waren mit einem kurz geschnittenen krautreichen Rasen bedeckt. Dieser wurde als artenreicher Zierrasen (05161) kartiert, typische Merkmale einer Gartenbrache waren hier nicht festzustellen. Östlich der Gartenparzellen zwischen Paulsternstraße und Gartenkolonie befindet sich eine ruderal Wiese in typischer artenreicher Ausprägung (051131), die bis an den öffentlichen Fußweg heran reicht.

Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzenarten, Zielarten des Berliner Florenschutzes oder des Biotopverbundes wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Weiterhin wurden keine Arten der Roten Listen Berlins und Deutschlands nachgewiesen. Die vegetationskundliche Bedeutung des Biotopbestandes wurde als gering eingestuft. Im Plangebiet kamen keine nach § 30 BNatSchG oder § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope vor.

Bis Mitte 2017 erfolgte eine Freimachung des gesamten Grundstückes.

##### Baumbestand

Insgesamt wurden innerhalb des Plangebietes 34 geschützte Bäume mit einem ausgleichsrelevanten Stammumfang von 182 cm und einem mittleren Stammumfang von 115 cm aufgenommen. Circa 30% der Bäume sind gesund bis leicht geschädigt (Schadstufe 0), 47 % haben vereinzelte Schäden (Schadstufe 1) und insgesamt acht Bäume wurden bei der Begutachtung als stark geschädigt (Schadstufe 2) bewertet. Sehr stark geschädigte Bäume (Schadstufe 3) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weiterhin wurde an der westlichen Grundstücksgrenze stehendes Totholz (Schadstufe 4) erfasst, das jedoch keine Ausgleichsrelevanz nach Berliner Baumschutzverordnung besitzt, die Habitatfunktion findet im Rahmen des Artenschutzes Berücksichtigung.

<sup>31</sup> FIS-Broker, Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas)“, Zugriff am 18.01.2017.

<sup>32</sup> Biotop- und Baumbestand, Planungsgruppe Cassens + Siewert, Stand August 2016.

### Artenschutz

Die faunistische Erfassung<sup>33</sup> erfolgte vor der Aufstellung des Bebauungsplans und Freimachung des Grundstückes und weist folgende Ergebnisse aus:

Ein Teil der Baumstrukturen ist als Fledermausquartier oder als Höhlenbrüter-Nistplatz potentiell geeignet. Insgesamt eignen sich 13 Bäume als Habitatbäume für Fledermäuse und 10 für Brutvögel.

Vier damalige Gebäude waren potentiell für Fledermaus-Sommerquartiere geeignet, neun für Fledermaus-Zwischenquartiere. Winterquartiere konnten aufgrund der fehlenden Frostsicherheit ausgeschlossen werden. Bei acht Gebäuden war ein Strukturpotential für Höhlen- und Nischenbrüter vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet besaß mit den, in und an den Gebäuden zahlreich erfassten Strukturen, ein insgesamt mittleres Quartierspotential für Fledermäuse sowie Höhlen- und Nischenbrüter, die auf bestehende Höhlen, Spalten und Hohlräume angewiesen sind.

Durch den erfolgten Abriss der Gartenlauben auf dem Grundstück Paulsternstraße / Gartenfelder Straße ging ein Verlust von fünf Quartieren der Zwergfledermaus sowie 13 Niststätten von Gebäudebrütern (1 Haussperling, 2 Hausrotschwanz, 4 Blaumeisen, 4 Kohlmeisen, 2 Gartenrotschwanz) einher. Als Ausgleichsmaßnahmen<sup>34</sup> für die entfernten Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden handelsübliche Fledermauskästen und Nistkästen auf den Flurstücken 97 und 98 angebracht. Sie befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes und sind Bestandteil einer Grünanlage mit Rasenflächen und älterem Baumbestand. Da die Entfernung der Lauben und die Errichtung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Beräumung schon im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte, sind bei der Betrachtung der Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans der Stand nach Beräumung der Kleingartenparzellen heranzuziehen. Für den Bebauungsplan ist daher ausschließlich der bestehende Altbaumbestand mit deren vorhandenen Nistplätzen zu betrachten. Alle ausgleichsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

Insgesamt wurden im Rahmen der durchgeführten Kartierung 26 Vogelarten im Untersuchungszeitraum nachgewiesen. Davon wurden 25 Brutvögel festgestellt. Eine Art wurde einzig als Nahrungsgast nachgewiesen. Von den Brutvögeln gilt der Star deutschlandweit als gefährdet, der Gartenrotschwanz und der Haussperling sind in der Vorwarnliste der deutschlandweiten Roten Liste aufgeführt. Somit wurden im Untersuchungsgebiet nur drei wertgebende Arten festgestellt (Arten der Roten Listen und Vorwarnlisten, streng geschützte Arten; Arten des Anh. I der EU-Vogelschutzrichtlinie). Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass aufgrund des hohen Strukturreichtums bei vielen für Kleingartenanlagen typischen Arten wie Girlitz und Mönchsgrasmücke eine hohe Populationsdichte festgestellt werden konnte. Das Gebiet besitzt insgesamt eine mittlere avifaunistische Bedeutung.

Es konnten keine Amphibien und Reptilien nachgewiesen werden. Auch ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Altholzkäfern kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

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

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007<sup>35</sup> (**LEPro 2007**) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung)

<sup>33</sup> Faunistische Erfassung zum Artenschutz, Ökoplan, Stand September 2016.

<sup>34</sup> Ausgleichskonzept nach Gebäudebrüterverordnung, Ökoplan, vom 27.02.2017

<sup>35</sup> LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007.



auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP B-B) und der Regionalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest. Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung genießen.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (**LEP B-B**)<sup>36</sup>, Festlegungskarte 1, liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, zu dessen Binnendifferenzierung die Kommunen große Spielräume haben. Entsprechend des Ziels der Raumordnung 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B soll die künftige Siedlungsentwicklung in diesen Raum gelenkt werden; beabsichtigte Verdichtung der bestehenden Wohnsiedlung ist hier grundsätzlich zulässig.

Der **Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan** kennzeichnet die östlich angrenzende Paulsternstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße. Diese Verkehrsanlage ist gemäß textlicher Darstellung 1 zu erhalten und auszubauen.

Ab Ende Februar 2015 wurde eine **Evaluierung der Landesplanung** durchgeführt. Im Ergebnis soll der LEP B-B geändert werden und durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ersetzt werden. Ein von den Landesregierungen Berlin und Brandenburg gebilligter Entwurf für den neuen LEP HR lag 2016 vor. Der derzeitige Entwurf<sup>37</sup> stellt das Plangebiet als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin<sup>38</sup> ist ein großer Teil des Plangebiets als Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingarten) dargestellt. Im Kreuzungsbereich von Paulsternstraße und Gartenfelder Straße wird eine kleine Teilfläche als Wohnbaufläche W2 dargestellt.

Der Flächennutzungsplan weist zudem auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Wasserschutzbereichs hin.

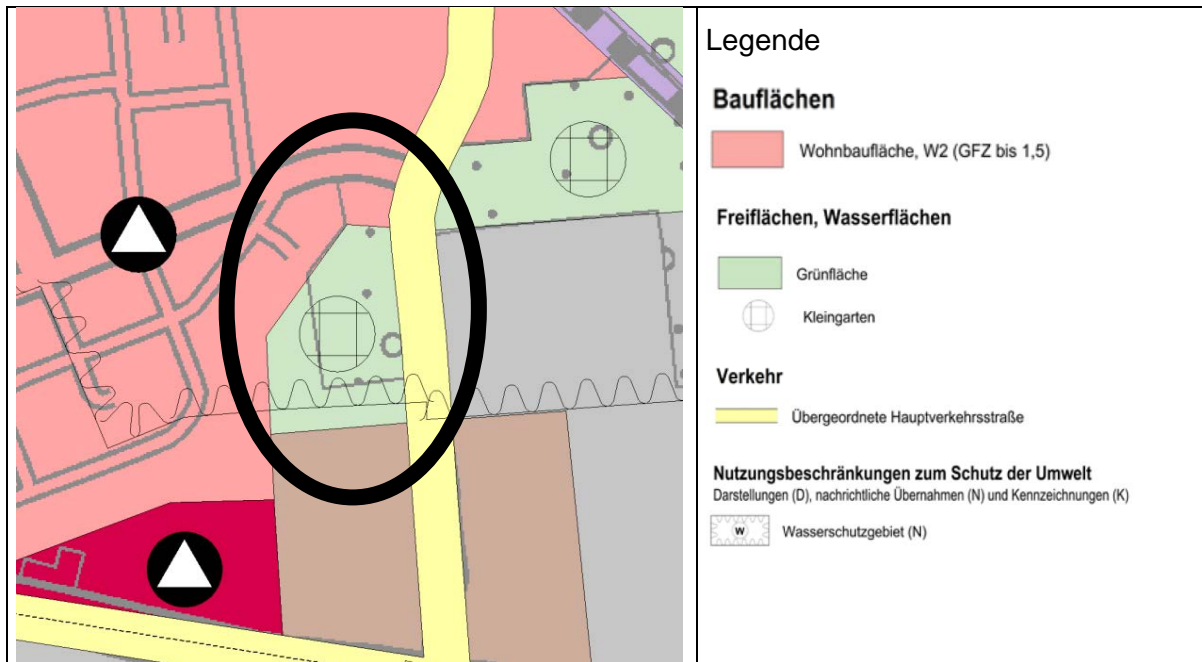
Aufgrund der Lage an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße sowie aufgrund der Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts berührt das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins i. S. von § 7 Abs. 1 AGBauGB gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 28.04.2017 (siehe Kapitel IV.2.1 Mitteilung der Planungsabsicht).

<sup>36</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, in Kraft getreten 15.05.2009 (GVBl. S. 182).

<sup>37</sup> Entwurf vom 19.07.2016.

<sup>38</sup> FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8).





FNP Berlin (Ausschnitt ohne Maßstab; die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einer schwarzen Umrandung gekennzeichnet)

### 3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Im **Landschaftsprogramm** für Berlin<sup>39</sup> mit seinen Teilplänen wird das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen bzw. als Kleingarten klassifiziert. Von Bedeutung sind u.a. folgende Maßnahmen:

- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung,
- Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder eines im Verfahren befindlichen **Landschaftsplans**<sup>40</sup>.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen, Planwerke

#### StEP Industrie und Gewerbe<sup>41</sup>

Das Plangebiet wird nicht gesondert gekennzeichnet. Das auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Paulsternstraße gelegene Betriebsgelände der Firma Siemens wird als Fläche für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt. Es handelt sich um die Fläche Nr. 15 „Siemensstadt“.

#### StEP Wohnen 2025<sup>42</sup>

Der StEP Wohnen zeigt die größten Flächenpotentiale in Berlin. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung. Das Plangebiet wird im StEP nicht gesondert gekennzeichnet.

<sup>39</sup> Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin, Beschlussfassung vom 05. April 2016 (ABl. S. 1314).

<sup>40</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Landschaftsplanverfahren (Übersicht)“, Zugriff am 19.01.2017.

<sup>41</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe“, Zugriff am 15.04.2015.

<sup>42</sup> Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat 1A, Berlin, Juli 2015.

### StEP Verkehr<sup>43</sup>

Der StEP Verkehr stellt im Bestand 2015 die östlich angrenzende Paulsternstraße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dar. Die nördlich des Plangebiets gelegene Gartenfelder Straße wird als Ergänzungsstraße dargestellt. Diese Einstufungen werden in der Planung 2025 beibehalten.

### StEP Zentren 3<sup>44</sup>

Das Plangebiet liegt außerhalb der Zentrenstruktur des StEP Zentren. Die nächstgelegenen zentralen Bereich sind das Hauptzentrum „Altstadt Spandau“ (ca. 3 km entfernt) und das Ortsteilzentrum Siemensstadt (ca. 1,7 km entfernt).

In südlicher Richtung, ca. 0,5 km entfernt, liegt die Fachmarktagglomeration „Paulsternstraße“.

### StEP Klima<sup>45</sup>

Der StEP Klima stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen dar, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen. Das Plangebiet liegt gemäß der Karte 12 „Aktionsplan – Handlungskulisse“ innerhalb eines Bereichs, der dem „Handlungsfeld Grün- und Freiflächen“ zugeordnet ist.

### Planwerk Westraum<sup>46</sup>

Das Planwerk Westraum liegt seit 2004 vor. Das Plangebiet wird im nördlichen Teil als umzustrukturierende Baufläche dargestellt. Der südliche Teil wird als Grünfläche dargestellt.

Das Planwerk Westraum wird gegenwärtig fortgeschrieben. In den Jahren 2014 und 2015 wurde die aktuelle Situation analysiert; darauf aufbauend wird eine neue Fassung des Planwerks erarbeitet.

## **3.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Die „Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sind anzuwenden, sofern für die Erlangung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojektes ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss. Die am 16. Juni 2015 vom Senat von Berlin beschlossenen „Leitlinien für das kooperative Modell der Baulandentwicklung“ stellen ein transparentes und standardisiertes Instrument bei Bebauungsverfahren dar, um Grundstückseigentümer in angemessener Weise an den durch ihre Vorhaben ausgelösten allgemeinen Folgekosten für soziale und technische Infrastruktureinrichtungen zu beteiligen und gleichzeitig zur Schaffung eines Anteils an preiswertem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu verpflichten.

Dieser Anteil beträgt in der bisherigen Praxis des Berliner Modells 25 Prozent der geschaffenen Wohneinheiten. Berechnungsgrundlage ist die maßgebliche Geschossfläche und die damit zu realisierende Wohnungsanzahl bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100m<sup>2</sup> BGF (75m<sup>2</sup> Wohnfläche). Dies kann durch den Bauherrn selbst unter Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln mit einer langfristigen Mietpreisbindung

<sup>43</sup> Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr), Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung VII, Berlin, März 2011.

<sup>44</sup> Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3), Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung I, Stadt- und Freiraumplanung Berlin, März 2011.

<sup>45</sup> Stadtentwicklungsplan Klima, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I, Berlin, August 2011.

<sup>46</sup> Planwerk Westraum Berlin – Ziele, Strategien und landschaftsplanerisches Leitbild, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, August 2004.

geschehen oder durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, die einen Teil des Wohnungsneubaus übernimmt.

Zum 01.02.2017 wurde das Berliner Modell aktualisiert und eine erhöhte Quote für den vorzusehenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau von 30 Prozent der im Bebauungsplan für Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche eingeführt. Aus Gründen des Vertrauensschutzes wurden von der Neureglung solche Projekte ausgenommen, bei denen eine auf Verhandlungen basierende Grundzustimmung der Grundstückseigentümer bereits vor dem 31.01.2017 unterzeichnet wurde. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, der Grundstückseigentümer und Projektentwickler hat die Grundzustimmung zur Anwendung der „Leitlinien des Berliner Modells“ bereits am 30.01.2016 unterschrieben.

Grundstückseigentümer und Projektentwickler der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-113 ist die Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH, die sich weit überwiegend im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften degewo und WBM befindet. Beide Wohnungsbaugesellschaften möchten hier gemeinsam auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 ein neues Wohnquartier unter Berücksichtigung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entwickeln. Da durch den Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, erst das hierfür erforderliche Planungsrecht geschaffen wird, werden entsprechend der „Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ 25 Prozent der neuentstehenden Wohnungen so errichtet, dass sie den aktuellen Förderrichtlinien für Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Diese Wohnungen sind zudem in Abhängigkeit des Förderprogramms für einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren mietpreis- und belegungsgebunden. Die Regelung soll gewährleisten, dass einerseits der in Berlin vorliegende dringende Bedarf an bezahlbaren Wohnungen gedeckt wird und andererseits Wohnquartiere mit einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur entstehen können.

Die entsprechenden Regelungen zur Sicherung des Wohnungsanteils mit Mietpreis- und Belegungsbindung sind Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 7 (vgl. Kapitel II 3.5.1) sowie des städtebaulichen Vertrags (vgl. Kapitel II 3.9.).

Ebenso im Rahmen der Angemessenheit Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags ist die Kostenübernahme für die durch den Bebauungsplan ausgelösten Bedarfe an sozialer und technischer Infrastruktur.

Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 entsteht ein Bedarf an 47 Grundschulplätzen. Da dieser Bedarf nicht in den beiden vorhandenen Grundschulen der Schulplanungs- bzw. Einschulungsregion Haselhorst abgedeckt werden kann und auch aus anderen Wohnungsbauvorhaben in der Grundschulplanungsregion zusätzlicher Folgebedarf an Grundschulplätzen entsteht, beabsichtigt das Land Berlin die „Grundschule an der Pulvermühle“ um einen Zug ( $\triangleq$  144 Plätze) zu erweitern. Der Grundstückseigentümer und Projektentwickler übernimmt die Kosten anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf.

Ebenso wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 ein Bedarf an 39 Kita-Plätzen ausgelöst, der sich durch die in der Bezirksregion Haselhorst vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken lässt. Der Grundstückseigentümer hat sich deshalb im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet, im Erdgeschoss der Wohnhäuser 5 und 6 an der Gartenfelder Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Kindertagesstätte mit 39 Plätzen nach den Richtlinien des Landes Berlin einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von 400m<sup>2</sup> und Außenanlagen zu errichten. Die dauerhafte Sicherung der Kita-Nutzung erfolgt durch Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin.

Ferner lösen die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 einen zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Spielflächen aus. Der Grundstückseigentümer hat sich deshalb im Rahmen des städtebaulichen Vertrages außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-113 auf einer im Eigentum Berlins befindlichen Fläche Ecke Haselhorster Damm/Saatwinkler Damm zur Finanzierung und Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes einschließlich einer Zuwegung verpflichtet.

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

#### Lärminderungsplanung

Da Verkehr im Land Berlin der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der in der Lärmaktionsplanung 2008<sup>47</sup> konkretisierend dargestellten zwölf Konzeptgebiete. Es ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten. Hier ist u.a. der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu nennen: Hiernach sind Flächen (z. B. Wohnen und Verkehr) so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden.

Auch die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans<sup>48</sup> trifft keine konkreten Aussagen für das Plangebiet.

Bezüglich der Lärmbetroffenheit von Anwohnern sind die angrenzenden Straßen nicht Bestandteil des „Hotspot-Untersuchungsnetzes“. Ein solcher Bereich liegt jedoch in der Nähe des Plangebiets. Der westlich angrenzende Abschnitt der Gartenfelder Straße ist Bestandteil des Hotspot-Untersuchungsnetzes (vgl. Abb. 23).

Die angrenzenden Straßen werden bezüglich der Weiterentwicklung der Tempo 30-Konzeption nachts (vgl. Abb. 29) in keine Priorität eingeordnet.

Straßenbahnen sowie Bahnstrecken mit nennenswertem Verkehrsaufkommen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Belästigungen durch diese Lärmquellen treten nicht auf (Abb. 15 und 34).

#### Luftreinhalteplan<sup>49</sup>

Der 2013 beschlossene Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält Maßnahmenvorschläge zur Reduzierung von Schadstoffen. Die Maßnahmen fokussieren sich hauptsächlich auf den Straßenverkehr, da dieser den größten Belastungsfaktor insbesondere durch Feinstaub und Stickstoffdioxid darstellt. In den letzten Jahren konnten u.a. durch die verbesserte Fahrzeugtechnik allgemein, die Einführung der Umweltzone, Filternachrüstungen bei Bussen, den Rückgang des MIV-Anteils wie auch durch zunehmend umweltfreundliche Heiztechniken bei Häusern eine Minderung der Schadstoffbelastung erzielt werden.

Für das außerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet trifft der Luftreinhalteplan keine konkreten Aussagen. Folgende allgemeine Ziele der Raum-, Stadt und Landschaftsplanung mit Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden im Luftreinhalteplan formu-

<sup>47</sup> Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, November 2008

<sup>48</sup> Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin, 16. Dezember 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung IX.

<sup>49</sup> Luftreinhalteplan 2011 – 2017 für Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

liert<sup>50</sup> und wie folgt in der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt:

- **Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtökologie und des Luftaustausches (Maßnahme M 1.1).**  
Nach dieser Maßnahme sollen bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch berücksichtigt werden. Es sollen u. a. keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen.  
> Durch die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Planung wird der Luftaustausch im Hinblick auf die Gesamtstadt nicht beeinträchtigt. Eine über das lokale Klima hinausgehende stadtklimatische Funktion des Plangebietes ist nicht vorhanden. Es sind keine Kaltluftleitbahn oder großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen im Plangebiet und dessen Umfeld vorhanden (siehe Kap. I.2.12.5 Klima)
- **Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte (Maßnahme M 1.2).**  
Städtebauliche Planungen sollen nach Möglichkeit die Entstehung von „Straßenschluchten“ vermeiden, da hier die Luftbelastung besonders hoch ist.  
> Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Straßenrandbebauung und hohe Bebauungsdichte ist neben den Zielen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB insbesondere als städtebauliche Maßnahme im Rahmen des Immissionsschutzes erforderlich. Aufgrund der hohen Vorbelastung im Plangebiet sowohl durch Verkehrs- als auch durch Gewerbelärm soll durch lärmrobusten Städtebau eine lärmabschirmende Wirkung zur Verbesserung der Lärmsituation für den innenliegenden Hofbereich sowie der angrenzenden bestehen Wohnbebauung erzielt werden.
- **Verkehrssparende Raumentwicklung (Maßnahme M 1.6).**  
Gemäß dieser Maßnahme soll bei der Entwicklung von Standorten die Nachverdichtung unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung Priorität haben.  
> Mit Entwicklung dieses innerstädtischen, gut erschlossenen Standorts für Wohnungsbau als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB entspricht der Bebauungsplan diesem Ziel.

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

Für den Bezirk Spandau liegt ein Zentren- und Einzelhandelskonzept im Entwurfsstand<sup>51</sup> vor. Das Plangebiet wird in diesem Stand nicht als Nahversorgungszentrum benannt. In der Nähe, ca. 0,4 km in westlicher Richtung, liegt das Nahversorgungszentrum Haselhorst. Ca. 300 m südöstlich vom Plangebiet liegt die Fachmarktagglomeration Paulsternstraße.

Da die Entfernung zu den nächstgelegenen Nahversorgern weniger als 500 m beträgt, ist die Versorgung des Plangebiets mit von Waren des täglichen Bedarfs gegeben.

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

#### VIII-51

Der nördlich angrenzende Kreuzungsbereich von Gartenfelder Straße und Paulsternstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan VIII-51, der am 19.03.1963 festgesetzt wurde. Der Bebauungsplan setzt die Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

<sup>50</sup> a.a.O (Fußnote 49), S. 146ff.

<sup>51</sup> Perspektiven der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung für den Berliner Bezirk Spandau, Zentren- und Einzelhandelskonzept, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, September 2013 / April 2015.

VIII-178

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Trasse der Paulsternstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII-178, der am 18.10.1992 festgesetzt wurde. Die Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

VIII-60

Die im Westen angrenzende Wohnbebauung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VIII-60, der am 13.06.1966 festgesetzt wurde. Die Bebauung entlang der Feldzeugmeisterstraße wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Bebauung am Hunckemüllerweg als reines Wohngebiet. Eine Kita, eine Kirche und ein Seniorenwohnheim werden als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

VIII-155

Im Norden, auf der gegenüberliegenden Seite der Gartenfelder Straße, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII-155. Der am 16.04.1973 festgesetzte Plan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet fest.

Siemens Innovations-Campus Berlin  
als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB

Östlich des Geltungsbereiches und der Paulsternstraße grenzt das Siemensgelände mit dem Standort des Schaltwerkes sowie der nördlich daran angrenzenden Arbeitnehmergärten der Kolonie „Alter Exerzierplatz“ an.

Diese Flächen im Eigentum der Siemens AG werden Bestandteil des geplanten Siemens Innovations-Campus Berlin. Bis zum Jahr 2030 soll hier, als elfter Berliner Zukunftsort mit überregionaler Ausstrahlung, ein attraktiver Campus entstehen, mit flexiblen Nutzungsstrukturen für Arbeits- und Forschungsmöglichkeiten, verschiedenen Wohnformen, Handel, Gastronomie sowie sozialer Infrastruktur. Die Siemensbahn soll wieder aktiviert werden.

Im Rahmen dieser Entwicklung wurde das bestehende Planungsrecht entsprechend angepasst werden. Das gesamte Areal wurde als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB festgesetzt. Auf der Grundlage eines zwischen Siemens und dem Land Berlin abgestimmten Masterplans, der die grundsätzliche Nutzungsverteilung im Gesamtgebiet festlegt, soll als nächster Umsetzungsschritt ein Wettbewerb für das Gesamtareal vorbereitet und durchgeführt werden.

Im Folgenden ist der Stand der in der Vergangenheit in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne für die beiden an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angrenzenden Bereiche dargestellt:

– VIII-291

Das mit Aufstellungsbeschluss vom 27.08.1985 für die Fläche des heutigen Schaltwerkes begonnene Bebauungsplanverfahren VIII-291 ruht. Ursprünglich sollten durch den Bebauungsplan die gemäß Baunutzungsplan als reines Arbeitsgebiet festgesetzten Schaltwerkflächen im Zuge damals geplanter baulicher Nutzungsintensivierungen auf anderen Teilen des Siemensgeländes sowie auf der Insel Gartenfeld Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. So waren die Sicherung von Gartenparzellen sowie die Vorbereitung der Verbreiterung der Paulsternstraße vorgesehen. Mitte der 1980er Jahre wurde jedoch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans das heutige Siemens-Schaltwerk errichtet. Da dadurch die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens VIII-291 überholt war, ruhen die Arbeiten an diesem Be-

bauungsplan seitdem Die Verbreiterung der Paulsternstraße wurde zwischenzeitlich über den 1992 festgesetzten Bebauungsplan VIII-178 planungsrechtlich ermöglicht.

Im Rahmen des Innovationscampus soll das Schaltwerk als Produktionsbereich (Industriegebiet) erhalten und ggf. ergänzende auch durch Büro- oder Gewerbenutzungen verdichtet werden.

– **5-116**

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans VIII-291 wurde mit Beschluss des Bezirksamtes Spandau vom 06.03.2018 der Bebauungsplan 5-116 aufgestellt. Bei den Flächen handelt es sich um die Kleingartenanlage „Alter Exerzierplatz“ an der Paulsternstraße. Diese Gärten sind, wie ehemals im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans 5-113, als Vorhalteflächen für potentielle Betriebserweiterungen durch Siemens und in der Vergangenheit als Arbeitnehmergärten genutzt worden und keine Kleingärten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 3 Bundeskleingartengesetz. Da die Flächen jedoch durch Siemens nicht mehr benötigt werden, hatte Siemens ursprünglich beabsichtigt, sie zur Errichtung von Wohnungsbau zu veräußern. Deshalb wurde das Bebauungsplanverfahren 5-116 aufgestellt, um das bestehende Baurecht – reines Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan - entsprechend zu ändern. Angesichts der aktuellen Entwicklung im Umfeld soll die Fläche jedoch nunmehr Teil des Innovations-Campus werden und als solcher Teil des geplanten Gebietes von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 AGBauGB. Als Nutzungsart ist weiterhin Wohnen geplant.

### **3.9 Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Tegel.<sup>52</sup> Innerhalb dieser Wasserschutzzone sind

- die Erdwärmenutzung,
- Bohrungen,
- Brunnen (mit Ausnahme von Gartenbrunnen),
- größere Bodenversiegelungen, die die Grundwasserneubildung oder das Grundwasserangebot im Einzugsbereich des Wasserwerkes wesentlich beeinträchtigen und
- Abgrabungen, durch die das Grundwasser dauerhaft freigelegt wird, verboten.

### **3.10 Luftverkehrsgesetz**

Das Plangebiet liegt im Bautenschutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel. Nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) dürfen in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 60,36 m über NHN überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Diese gilt auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne oder die in § 15 Abs. 1 LuftVG genannten Gegenstände.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Anlagenschutzbereich. Gemäß § 18a LuftVG sind alle Bauwerke und Bauhilfsmittel ab einer Höhe von mehr als 25 m über Grund bei der Luftfahrtbehörde vorlagenpflichtig, um die Störwirkung auf Navigationsanlagen zu prüfen.

### **3.11 Planfeststellungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

<sup>52</sup>

FIS-Broker, Kartenanzeige „Wasserschutzgebiete 2009“, Zugriff am 18.01.2017.



Die Trasse der im Frühjahr 2006 zurückgebauten Industriebahnanlage (ehemalige Siemens-Güterbahn s. Kap. I 2.1) wurde (mit Bescheid SenStadt VII E 324 vom 13.12.2007) gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

### **3.12 Sonstiges**

#### Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Für die Flurstücke 61 und 21/76 der Flur 5 sowie das Flurstück 6/6 der Flur 4 ist eine Dienstbarkeit für eine Gasleitung eingetragen.

#### Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets nach dem Naturschutzrecht (z. B. LSG, NSG, FFH-Gebiet)<sup>53</sup>.

## **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Am Rande des Industriegeländes der Siemens AG gelegen, wurde das Plangebiet über viele Jahrzehnte als Reserveflächen für potentielle gewerbliche Ansiedlungen durch die Siemens AG vorgehalten. Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich deshalb seit 1958 im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen. Da es für die zulässigen gewerblichen Nutzungen zunächst keinen Bedarf gab, wurden die Flächen als Zwischennutzung durch den Grundstückseigentümer als sogenannte Arbeitnehnergärten an Siemens-Mitarbeiter vermietet. Es handelt sich hierbei nicht um Kleingärten gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 Bundeskleingartengesetz.

Ab Mitte der 1980er Jahre begann die Siemens AG jedoch mit dem Verkauf nicht benötigter Reserve- und Grundstücksflächen im Umfeld des Werksgeländes. So wurden bereits damals auch die südwestlich und südlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke verkauft, da diese von Siemens nicht mehr zur Erweiterung der eigenen gewerblichen Nutzungen benötigt wurden. Neben gewerblichen Nutzungen (Metro, Fritze) entstand auch eine Schule (Oberstufenzentrum).

Die Mietergärten im Geltungsbereich blieben zunächst erhalten. Durch Siemens bestand jedoch kein Interesse zur Aufrechterhaltung des rechtlichen Status, beschränktes Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan. Zur Sicherung der Gartennutzung hatte das Bezirksamt Spandau am 22.05.1990 deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans VIII-308 beschlossen, dessen Geltungsbereich weitgehend mit dem jetzigen Geltungsbereich 5-113 identisch ist. Lediglich das damals noch vorhandene Industriegleis entlang der Paulsternstraße lag außerhalb des Geltungsbereichs. Die damalige Planung entsprach der Darstellung des Flächennutzungsplans. Da in den folgenden Jahrzehnten seitens des Grundstückseigentümers keine Veränderungen an den bestehenden Gartenparzellen vorgenommen wurden, wurde die planungsrechtliche Sicherung der Gartenparzellen zunächst nicht weiter verfolgt. Das Bebauungsplanverfahren ruhte.

Ab dem Jahr 2015 wurde wieder über die künftige Nutzung des Plangebiets diskutiert. Die Siemens AG, als damaliger Grundstückseigentümer erklärte, dass sie künftig dauerhaft von einer gewerblichen Entwicklung des Plangebiets absehen wolle und veräußerte das Grundstück entsprechend u.a. auch mit der Option, hier Wohnungsbau zu errichten. In Erweiterung der nordwestlich/nördlich angrenzenden vorhandenen Wohnnutzung möchte die neue Eigentümerin im Plangebiet dringend benötigten Wohnungsbau realisieren. Daraufhin hat das Bezirksamt Spandau seine Planungsziele – auch vor dem Hintergrund des seit einigen

<sup>53</sup>

FIS-Broker Kartenanzeige „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inklusive Natura 2000) (Umweltatlas)“, Zugriff am 20.01.2017.



Jahren zu verzeichnenden und auch in den nächsten Jahren prognostizierten Bevölkerungswachstums – angepasst und die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs 5-113 mit dem Hauptziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbau am 23.05.2017 beschlossen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans VIII-308 wurde daraufhin am 17. Oktober 2017 eingestellt.

Ab Mitte 2016 bis Mitte 2017 erfolgte eine Beräumung und Freimachung der aufgegebenen Parzellen von baulichen Anlagen. Erhalten blieben die unter der Baumschutzverordnung fallenden Großbäume innerhalb des Plangebietes. In Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts von Spandau erfolgten die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch die Beräumung der Parzellen erforderlich wurden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im direkten Umfeld, nördlich der Gartenfelder Straße, umgesetzt.

#### **4.1 Planungsalternativen**

Eine Planungsalternative stellt das geltende Planungsrecht laut Baunutzungsplan von 1958/60 dar, der das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet ausweist. Das entspricht in der Terminologie der BauNVO im Wesentlichen einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO von. Diese zulässige Nutzung wurde jedoch in den über 60 Jahren seit Festsetzung nicht umgesetzt, da hierfür kein Bedarf bestand. Zudem würde die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet, im Hinblick auf die gebotene Rücksichtnahme auf das westlich direkt angrenzende, reine Wohngebiet Hunkemüllerweg, heute nur mit erheblichen Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzrechts realisiert werden können.

Die Festsetzung einer Grünfläche wurde ebenfalls geprüft, jedoch im Weiteren verworfen: Insbesondere aufgrund der Nähe zu den stark befahrenen Straßen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für eine Grünfläche überschritten. Die Fortführung der gärtnerischen Nutzung wäre insofern ebenfalls problembehaftet.

Andere Planungsalternativen, wie die Umsetzung von Wohnungsbau mit einer geringeren Dichte wurden ebenfalls geprüft, jedoch nicht weiter verfolgt. Dagegen spricht vor allem die sehr angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt (vgl. die in Kap. II.3.2.3 benannten städtebauliche Gründe zum Wohnraumbedarf), aber im Weiteren auch die Ziele der Innenentwicklung und das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem besitzt der Standort aufgrund seiner Lage und der Anbindung an den ÖPNV wohnbauliche Vorzüge, denen mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen wird. Gegen eine geringere Dichte spricht auch die hohe Vorbelastung im Plangebiet durch Verkehrs- und Gewerbelärm im Plangebiet, der bewusst mit einem lärmrobusten Städtebau begegnet werden soll. Durch die hohe, geschlossene Bebauung entlang der lärmzugewandten Plangebietsgrenzen wird eine lärmabschirmende Wirkung erzielt für den Innenbereich sowie die westlich angrenzenden bestehenden Wohngebiete, so dass es hier durch die Planung zu einer Verbesserung der Lärmsituation kommt.

Die durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb der bestehenden Gemengelage zwischen Wohnen und gewerblichen/industriellen Nutzungen im Umfeld möglichen Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes sind durch entsprechende Lärmschutzvorkehrungen an der geplanten Wohnbebauung lösbar, so dass es zu keiner Verschärfung der Gemengelage kommt.

## **II. PLANINHALT**

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

Wesentliche Intention ist die Erweiterung eines Wohngebiets an der Grenze zu bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebieten, durch die Umnutzung einer nicht mehr benötigten Reservefläche für gewerbliche Entwicklungen die bisher für Mitarbeitergärten zwischengenutzt war.

Entsprechend der Zielsetzung innerhalb des Geltungsbereichs ein Wohnquartier zu entwickeln, wird die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Geplant ist eine geschlossene Randbebauung entlang der Straßenzüge mit einem Hochpunkt an der Gartenfelder Straße sowie eine gelockerte Bebauung im Hofbereich, um entsprechend der gut erschlossenen Innenstadtlage ein verdichtetes Wohnquartier zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der maximal zulässigen Geschossfläche (GF), durch Festsetzung der maximalen Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe der Gebäude bestimmt. Im Innenbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Durch textliche Festsetzungen sind darüber hinaus insbesondere Regelungen zum Immissionsschutz (Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm), zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO, zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagengebäuden und zur Errichtung von Wohngebäuden, bei denen ein Anteil der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann, Bestandteil des Bebauungsplans.

Zusätzlich erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umverlegung und Sicherung der bestehenden Ferngastrasse.

Das Plangebiet wird durch die öffentlichen Straßen Paulsternstraße und Gartenfelder Straße erschlossen. Diese angrenzenden Verkehrsflächen sind bereits planungsrechtlich gesichert und hergestellt. Sie werden aufgrund dessen nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

#### Gesamtstädtisches Interesse

Das Vorhaben berührt dringende Gesamtinteressen Berlins. Zum einen aufgrund des geplanten Wohnungsbauvorhabens mit einer Größe von mehr als 200 Wohneinheiten, die eine Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich macht (§ 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 5 AGBauGB). Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird angewendet.

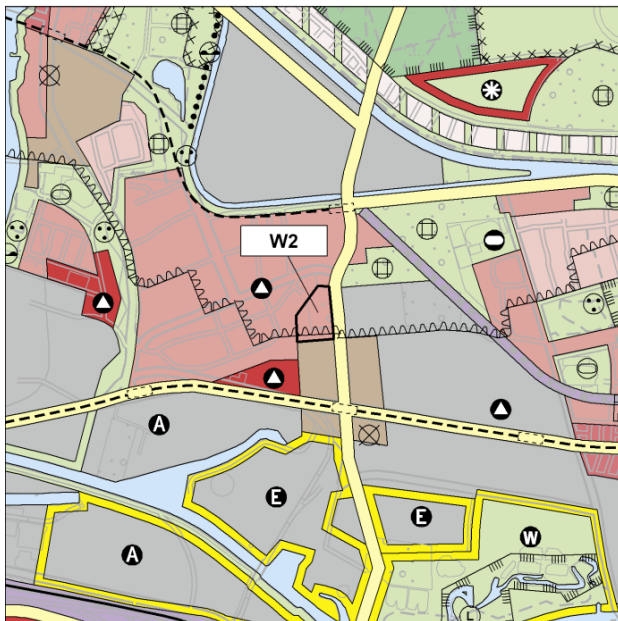
Zum anderen grenzt der Bebauungsplan an Straßen, die dem übergeordneten Straßennetz zugeordnet sind (§ 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 AGBauGB). Wenn die verkehrliche Erschließung gesichert und wenn die angrenzenden Gewerbebetriebe in ihren bestehenden und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Der Nachweis der Unbedenklichkeit wurde mit der Erarbeitung eines Verkehrs- und Lärmgutachtens und der Übernahme der Empfehlungen in Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans geführt.

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

Gegenwärtig stellt der FNP für den Geltungsbereich straßenbegleitend für den Kreuzungsbereich Gartenfelder Straße und Paulsternstraße eine Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar, die übrige Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ darge-

stellt. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 6 der AV FNP<sup>54</sup> nicht möglich. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst. Vor der Festsetzung des Bebauungsplans ist hierzu ein Senatsbeschluss einzuholen.

In seiner Sitzung am 05.02.2019 hat der Senat von Berlin die beabsichtigte Abweichung vom Berliner Flächennutzungsplan durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung 5-113 beschlossen. Nach Festsetzung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung für den Teilbereich Paulsternstraße (lfd. Nr. 06/18) im Bezirk Spandau angepasst und bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.



FNP-Berichtigung Paulsternstraße (Spandau) Lfd. Nr. 06/18

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird die gesamte Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-113 als Wohnbaufläche (W2) dargestellt. Damit entspricht der festzusetzende Bebauungsplan den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### 3. Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan 5-113 soll alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch erforderlich sind, enthalten.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung innerhalb des Geltungsbereichs ein Wohnquartier zu entwickeln, wird die gesamte Fläche (ca. 2,6 ha) als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN-VO festgesetzt.

Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 1** werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Nutzungseinschränkung wird festgesetzt, um das künftige Wohngebiet vor störenden Nutzungen und städtebaulichen Fehlentwicklungen zu schützen. Der Ausschluss wird mit der extensiven Flächennutzung und der baulichen Eigenart von Tankstellen und Gartenbaubetrieben begründet, die der städtebau-

<sup>54</sup> Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans von Berlin (AV FNP) vom 29. Juni 2016, Abl. Nr. 34, 29.06.2016, S. 2109.

lichen Zielsetzung widersprechen würden. Darüber hinaus soll verhindert werden, dass zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen wird. Die Versorgung mit Tankstellen ist durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen Betriebe in der Gartenfelder Straße und Nonnendammallee sichergestellt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 1

*Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll auf dem Plangebiet über die Festsetzung der Höhenentwicklung über Oberkante sowie einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) im Sinne von § 20 BauNVO bestimmt werden. Zusätzlich soll das Maß durch eine maximal zulässige Grundfläche (GR) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Ziel ist die Entwicklung eines verdichteten Wohngebietes.

#### **3.2.1 Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) im Sinne von § 19 BauNVO und den Baugrenzen bestimmt.

Die damit maximal zulässige Grundfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet für die Wohnbebauung mit insgesamt 8.200 m<sup>2</sup> festgesetzt und für die Garage mit insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> festgesetzt, was einer Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Plangebiet von ca. 0,39 entspricht.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO sind Nebenanlagen und auch Garagen mit ihren Zufahrten auf die Grundstücksfläche anzurechnen. Hierfür können die im Bebauungsplan bestimmten Obergrenzen um einen zusätzlichen Wert von 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Im vorliegenden Planfall bedeutet dies, dass inklusive der Wohnbebauung sowie der Garage und weiterer Nebenanlagen eine Obergrenze von etwa 0,58 erreicht werden kann.

#### **3.2.2 Vollgeschosse und Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 1 und 2 BauNVO**

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet unterschiedliche Dichten vor und definiert diese durch Festsetzung einer Geschossfläche (GF) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO und die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO.

Die maximale Geschossfläche wird für die Wohnbebauung mit insgesamt 43.550 m<sup>2</sup> und für das Garagengebäude insgesamt 13.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für die Wohnbauflächen steht eine Grundstücksfläche von ca. 23.040 m<sup>2</sup> zur Verfügung, für die Errichtung des Garagengebäudes eine Grundfläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Dies entspricht für die Wohnbauflächen einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,88 und für das gesamte Baugebiet inklusive Garagengebäude entspricht dies einer GFZ von 2,11.

Für die Baufelder wird darüber hinaus die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch kann in Verbindung mit der Höhenfestsetzung (siehe Kap. II.3.3.3 Höhenfestsetzung) ein einheitliches und sich in die städtebaulichen Strukturen der Umgebung einfügendes Erscheinungsbild der Neubebauung erzielt werden. Die Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb der maximal zulässigen Vollgeschosse ist gemäß BauO Bln jedoch zulässig. Mit der Einbeziehung der hierdurch möglichen Geschossfläche der Staffelgeschosse gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 2** in die maximal zulässige Geschoss-

fläche, soll einer Erhöhung der Dichte über das festgesetzte Maß der Geschossfläche und damit auch einer zusätzlichen Bevölkerungsdichte vermieden werden. Die ausgewiesene Geschossfläche kann durch Staffelgeschosse nicht weiter erhöht werden.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2

*Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)*

Entlang der Paulsternstraße und des westlichen Geltungsbereichs wird die Anzahl auf 7 Vollgeschosse begrenzt.

Für die im Innenbereich liegenden Baufelder wird eine Anzahl von 4 bis 6 Vollgeschossen festgesetzt. Zur Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung am Hunckemüllerweg wird die geplante angrenzende Bebauung auf 4 bzw. 5 Vollgeschosse beschränkt, um eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke zu vermeiden.

Im Bereich des Kreuzungspunktes Gartenfelder Straße / Paulsternstraße ist ein Hochpunkt mit 11 Vollgeschossen vorgesehen. Dieses Gebäude nimmt die Höhe des gegenüberliegenden Baukörpers auf. Zusammen sollen sie eine Eingangssituation in das Wohngebiet entlang der Gartenfelder Straße schaffen.

#### **3.2.3 Überschreitung des nach BauNVO zulässigen Nutzungsmaßes - § 17 BauNVO**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 zur Geschossfläche (GF) im Allgemeinen Wohngebiet WA überschreiten die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GFZ-Obergrenze beträgt für allgemeine Wohngebiete 1,2.

Die genannten Obergrenzen (§ 17 Abs. 1 BauNVO) können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn

- städtebauliche Gründe gegeben sind,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden,
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden,

Für die Überschreitung der nach BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl werden die folgenden Gründe und Festsetzungen sowie ausgleichende Umstände und Maßnahmen angeführt:

#### Städtebauliche Gründe für die Überschreitung

- Die intensive Nutzung innerstädtischer Bauflächen entspricht den allgemeinen Planungsansätzen, insbesondere der Schaffung von weiterem Wohnraum für die wachsende Stadt.
- Die Zahl der Einwohner ist in den letzten Jahren in Berlin gestiegen und auch die Prognose zeigt für die zukünftige Einwohnerentwicklung in der Stadt eine weitere Zunahme der Einwohner und Haushalte (vgl. die Zahlen in I.3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung). Es wird von einem Neubaubedarf von mindestens 10.000 Wohneinheiten im Jahr ausgegangen. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans wird ein Beitrag für den Wohnneubaubedarf geleistet.
- Durch die Festsetzung verstärkter Wohnnutzung soll darüber hinaus die angrenzenden Wohnbebauungen fortgeführt werden und die aufgegebenen Kleingärten einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Die vorgesehene Vollgeschosshöhe der Baukörper orientiert sich an den vorhandenen Wohngebäuden entlang der Gartenfelder Straße und fügt sich in deren Eigenart ein.



Um dieses Einfügen in die nähere Umgebung zu erreichen, ist die Überschreitung der nach BauNVO höchstzulässigen GFZ von 1,2 gerechtfertigt. Das Maß der Nutzung im umliegenden Bereich überschreitet ebenfalls die Obergrenze der BauNVO. Eine niedrigere GFZ hätte eine Zäsur im städtebaulichen Gefüge zur Folge, die vermieden werden soll.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den nordöstlichen Teil des Baublocks. Die westlich angrenzende Bebauung entlang der Gartenfelder Straße nimmt die Straßenrandbebauung auf und setzt sich aus einer hohen baulichen Dichte zusammen. Durch das Ziel, dem Gebiet eine urbane Gestalt zu geben, ist die Baudichte auch auf Grund der Verantwortung für die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sinnvoll. Es handelt sich hier um eine städtebaulich gewünschte Arrondierung des Baublocks. Die Neubauten passen sich der stadträumlichen Lage an, führen die Randbebauung an der Gartenfelder Straße weiter und bilden erstmals eine straßenbegleitende Bebauung an der Paulsternstraße aus.
- Durch die Unterbringung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr in einem Garagengebäude wird das Plangebiet nicht durch großflächige Parkieranlagen geprägt. Somit wird die Attraktivität der geplanten Bebauung gesteigert. Eine Unterbauung von großen Teilen des Grundstückes mit den daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ist daher nicht erforderlich. Mit der Unterbringung der Stellplätze in ein Garagengebäude kommt es jedoch zu einer weiteren Erhöhung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl (vgl. Zahl der Geschossfläche in Kap. III.3.2.2). Die zusätzliche Geschossfläche hat dagegen jedoch keinen Einfluss auf die Bevölkerungsdichte, die innerhalb des Geltungsbereiches angestrebt wird.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen in Verbindung mit der Bebauung und den Nutzungen in der näheren Umgebung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Das Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 ist die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes. Auf Grund der sich darstellenden umliegenden Bestandssituation sind die Höhenentwicklung der baulichen Anlage und die Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet vorgeprägt.

#### Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

- Durch die Bildung von Siedlungsschwerpunkten wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung begrenzt und auf die Innenentwicklung konzentriert.
- Durch die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes können die vorhandenen Ressourcen, insbesondere der Verkehrsinfrastruktur, genutzt werden. Die Erschließungskosten können minimiert werden.
- Durch die Nutzbarmachung der Fläche ist die Ausnutzung der bereits bestehenden technischen Infrastruktur möglich.
- Durch die Größe und geplanten Wohneinheiten ist die Ausprägung unterschiedlicher Sozialräume möglich, die zu einer Durchmischung und Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur beitragen kann.
- Das Plangebiet ist durch mehrere Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.
- Mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche auf eine GRZ von 0,39 können großzügige begrünte Freiflächen und Innenhöfe entstehen und damit für die neue Bevölkerung zu einem ansprechenden Wohnumfeld beitragen.
- Durch die Einbeziehung von Staffelgeschossen in die Berechnung der zulässigen Geschossfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche ausgeschlossen.
- Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung trägt neben ihrem Beitrag zur Verbesserung der Biotopfunktion auch zur Regulierung und zeitweiligen Rückhaltung (Retention) des Niederschlagsabflusses und Verminderung der Belastung der Vorflut bei. Die Gründächer übernehmen hierbei einige Bodenfunktionen (zumindest in begrenztem Umfang) und gleichen die durch die Überbauung entstehenden Eingriffe in den Was-

serhaushalt aus. Weiterhin haben die Gründächer einen positiven stadtklimatischen Einfluss durch ihre staubbindende Wirkung und ihren Schutz vor lokaler Überwärmung durch Transpirationskühle im Sommer sowie geringere Temperaturschwankungen bei sommerlicher Sonnenexposition wie auch bei Winterkälte.

#### Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Ausreichende Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse ermöglicht der Bebauungsplan durch Festlegung einer städtebaulichen Struktur und erforderlicher baulichen Maßnahmen, bei deren Einhaltung fast durchgängig die gemäß der Bauordnung von Berlin (BauO Bln) vorgeschriebenen Abstandsflächen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung eingehalten sind. Dies erfolgt insbesondere durch die Festsetzung von einzelnen Baufeldern mittels Baugrenzen. Die Abstandsflächen befinden sich auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-113 bzw. auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze unterschreitet das zulässige Garagengebäude die Abstandsfläche eines Wohngebietes von 0,4 h (das lotrechte Maß von jedem Punkt des oberen Abschlusses der Wand oder der Dachhaut bis zur Geländeoberfläche) gemäß § 6 BauO Bln. Die Verringerung der Abstandsfläche auf 0,2 h ist diesem Fall jedoch unkritisch, da eine Verschattung der südlich angrenzenden Gewerbebauten aufgrund der Sonneneinstrahlung nicht erfolgen kann und des Weiteren keine Wohnnutzung zur gewerblichen Nutzung orientiert ist, die eine Abstandsfläche von 0,4 h bedarf (vgl. II.3.8.2. Abstandsflächen).
- Für die geplante wie auch die umliegende bestehende Bebauung wurde eine Besonnungsstudie<sup>55</sup> erstellt. Diese weist nach, dass eine ausreichende Besonnung für die bestehende umliegende Bebauung sowie des Neubaus gegeben ist. Ebenso wurde für die Neubebauung im Hofinnenbereich zusätzlich ein Belichtungsnachweis gemäß DIN 5034 erarbeitet<sup>56</sup>. Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.
- Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-113 auch unter gesundheitlichen Aspekten nicht vorhanden. Es sind keine negativen Auswirkungen bezüglich einer Nutzungsmischung im Plangebiet und in der näheren Umgebung zu befürchten. Textlich wird der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben festgesetzt. Die unzulässigen Nutzungen verursachen insbesondere das Wohnen beeinträchtigenden Verkehr und Lärm, der dem angestrebten Entwicklungsziel für das Plangebiet entgegensteht. Bezüglich der Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes bestehen deshalb keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen der Planung.
- Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden darüber hinaus die Belange der umliegenden Gewerbebetriebe angemessen berücksichtigt. Planbedingte Einschränkungen in deren derzeitigen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten können hierdurch ausgeschlossen werden.
- Die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die nähere Umgebung aus. Vielmehr wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 eine kaum genutzte Fläche, welche an Wohngebiete angrenzt, für weiteren Wohnraum zur Verfügung gestellt. Dies wirkt sich positiv auf die umliegende Bebauung aus, da die Möglichkeit der Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben in direkter Nachbarschaft somit ausgeschlossen wird.
- Die angrenzenden Straßen – Paulsternstraße und Gartenfelder Straße – sind zum Teil stark befahrene Verkehrsstraßen. Durch die geplante Bebauung wird die Verkehrsbelastung entlang der genannten Straßen durch das Vorhaben insgesamt um ca. 890 Fahrzeugbewegungen pro Tag zunehmen und hat damit keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss. Diese Zunahme der Verkehrsbelastung wird auch zu keiner gesteigerten Feinstaubbelastung innerhalb des Geltungsbereichs führen. Die allgemeinen

<sup>55</sup> Studie zur Besonnung, Nöfer Architekten, Stand 17.12.2018.

<sup>56</sup> BV Paulsternquartier - Wohnanlage mit Hochgarage, Nachweis ge-sunde Wohnverhältnisse – Belichtung, Notiz Nr. M131983/06; Müller-BBM, Stand 19.12.2018

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit auch durch die zunehmende Verkehrsbelastung nicht beeinträchtigt.

- Anforderungen an den Lärmschutz, die sich aus dem Straßenverkehrs- und Gewerbelärm ergeben, werden berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass die zukünftigen Wohnungen über entsprechende Aufenthaltsräume zur straßen- und Gewerbelärmabgewandten Seite und damit zum begrünten und ruhigen Innenbereich aufweisen müssen (vgl. Kap. II.3.6 Immissionsschutzfestsetzungen)
- Die störungsfreie Unterbringung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken in einer Garage in Verbindung mit der Unzulässigkeit von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wirkt sich ebenfalls positiv auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Hierdurch können ruhige und begrünte Innenhöfe entstehen und die Straßen der näheren Umgebung werden nicht von weiterem Parksuchverkehr belastet.

#### Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

- Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossflächenzahl von ca. 1,88 für die Wohnbaufläche oder 2,11 inklusive dem Garagengebäude für ein allgemeines Wohngebiet überschreitet (vgl. Zahl der Geschossfläche in Kap. 3.2.2). Eine für die Lage angemessene Baudichte wird durch die festgesetzten Grundflächen und Vollgeschosse erreicht, die sich an der Höhenentwicklung der nördlich angrenzenden Umgebung orientiert. Ziel des Vorhabens ist es unter anderem, an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB anzuknüpfen. In diesem Sinn sollen eine Nachverdichtung und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Mit der Festsetzung der hohen, aus der näheren Umgebung abgeleiteten Dichtewerte soll dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan trägt durch die Entwicklung dieser innerstädtischen Brachfläche hierzu bei. Um einer weiteren Zersiedlung und Inanspruchnahme von unerschlossenen und außerhalb der Kernstadt gelegenen Flächen zu vermeiden, soll dieser städtische, in großen Teilen schon versiegelte Bereich einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Bundesregierung hat in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie als Ziel formuliert, dass die Inanspruchnahme von Flächen in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag begrenzt werden soll. Der Bebauungsplan 5-113 unterstützt mit seiner Strategie dieses Ziel.
- Die neue Planung bereitet nur eine geringere Inanspruchnahme von Boden vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 erlauben einen Überbauungsgrad von maximal 0,58 inklusive Garagen und Nebenanlagen. Sie liegt damit unterhalb der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 inklusive von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Der Bebauungsplan begrenzt damit die mögliche Neuversiegelung.
- Das geltende Planungsrecht auf Grundlage des Baunutzungsplans ermöglicht eine bebaubare Fläche von höchstens 0,3 inklusive von Nebenanlagen jedoch eine nahezu vollständige Versiegelung (vgl. Kap. I.2.4.2). Der Bebauungsplan 5-113 beschränkt die maximal zulässigerweise überbaubare Fläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 0,58 und sichert somit weitgehend die vorhandenen Bodenfunktionen.
- Der Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 4) vermeidet eine Inanspruchnahme von Boden. Dies wird unterstützt durch die zu errichtenden Garagenstellplätze.
- Die Inanspruchnahme von Boden wird durch die Ausweisung von Baufenstern begrenzt.
- Die Unterbringung der Stellplätze in einer Garage vermeidet Parksuchverkehr und minimiert zusätzliche Immissionen (Lärm, Feinstaub, CO<sub>2</sub>).
- Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung können neue Nahrungshabitate für Vögel und Insekten als Ersatz für die zukünftigen versiegelten Flächen hergestellt werden. Die



hierbei zu verwendenden Gräser und Pflanzen der Dachbegrünung werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

- Folgende weitere Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert:
  - Ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers ist über Mulden und Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine effektive Maßnahme zum Erhalt und zum Ausgleich der Regelungsfunktion des Bodens auf den Wasserhaushalt. Gleichzeitig wird durch die Versickerung die Belastung der Vorflut gemindert.
  - Vermeidung von Gelege- und Individuenverlusten bei Brutvögeln und Fledermäusen sowie Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vgl. Kap. III.1 Auswirkungen auf die Umwelt) gemäß Artenschutzfachbeitrag<sup>57</sup>.

Durch die genannten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden die Umweltbelange so weit wie möglich berücksichtigt. Es liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor. Nach Prüfung der umweltrelevanten Aspekte bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a-i BauGB genannten Schutzgüter.

#### Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange

Sonstige öffentliche Belange, z. B. Ziele der Raumordnung, die gebotene Rücksichtnahme bezüglich der Gestaltung des Ortsbildes oder anderweitige Rechtsvorschriften, stehen der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO erkennbar nicht entgegen.

#### Zusammenfassung

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten GFZ-Obergrenzen erfüllt alle in § 17 Abs. 2 BauNVO verankerten Tatbestände.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.3.1 Bauweise**

Entlang der Paulsternstraße und der Gartenfelder Straße soll aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Lärmschutzes eine den Straßen folgende, geschlossene Bebauung erfolgen (robuster Städtebau). So sollen an der Paulsternstraße die zukünftigen Baukörper die Straßen- und Raumkanten baulich fassen und damit fortführen. Des Weiteren ist an der Ecksituationen der Kreuzung Paulsternstraße / Gartenfelder städtebaulich die Ausprägung einer klaren Kante Ziel der Festsetzungen. Die so entstehende Fassung des öffentlichen Raums und die einhergehende Trennung zum halböffentlichen Bereich der Innenhöfe ist ein typisches Charakteristikum des Berliner Städtebaus und trägt zur Aufenthaltsqualität sowohl der Bewohner als auch der Allgemeinheit bei.

Zusätzlich ist aus Gründen des Lärmschutzes eine geschlossene Bebauung auf der Westseite des Grundstückes zum angrenzenden Metro-Betrieb erforderlich, um auch hier ruhige und vom Lärm abgewandte Innenbereiche zu erreichen (vgl. hierzu Kap. II.3.6 Immissionschutzfestsetzungen). Die Sicherung der geschlossenen Randbebauung als Voraussetzung der Zulässigkeit der Wohnnutzung im Plangebiet, erfolgt aufgrund der Lärmvorbelastung durch die **textliche Festsetzung Nr. 17** (vgl. hierzu Kap. II.3.8.3 Aufschiebende Bedingungen).

Die innenliegende Bebauung soll als einzeln stehende Gebäude realisiert werden. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** sind daher innerhalb der Fläche A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>, A<sub>1</sub> nur Gebäude zulässig die eine Länge von maximal 30,0 m nicht überschreiten. Hiermit wird eine aufgelockerte Bebauung im Innenbereich des Plangebiets sichergestellt und hat darüber hinaus auch positive Effekte auf die Licht- und Besonnungsverhältnisse der Wohnungen.

<sup>57</sup> Artenschutzfachbeitrag, Ökoplan, Stand April 2018.

### Textliche Festsetzung Nr. 3

*Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Abgrenzung A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>, A<sub>1</sub> des allgemeinen Wohngebietes wird als abweichende Bauweise -a- festgesetzt, dass nur Gebäude mit einer Länge von maximal 30,0 m zulässig sind.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)*

#### 3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche für die künftige Bebauung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen im Sinne von § 23 BauNVO bestimmt. Diese durch Baugrenzen gebildeten Baufenster können jedoch jeweils nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächen ausgeschöpft werden.

Um angesichts der sehr langen Außenkanten des Plangebiets (entlang der Paulsternstraße sind dies z.B. ca. 250 m) eine monotone Wirkung der, insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes geschlossenen Randbebauung zu vermeiden, sieht das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept im Wesentlichen zwei, jeweils abwechselnd aneinandergereihte Gebäudetypen vor, die abwechselnd um jeweils 2 m in der Gebäudeflucht vor- und zurückspringen. Da die Gebäude sich auch jeweils um ein Geschoss in der Höhe unterscheiden, entsteht insgesamt eine aufgelockerte Fassadenabfolge zur Straße wie auch zum Hofbereich. Die festgesetzten Baufelder ermöglichen hierfür den erforderlichen Spielraum für die genaue Positionierung der Baukörper.. Auch im Innenbereich setzt der Bebauungsplan lediglich Baufenster fest, die für die Realisierung der festgesetzten zulässigen Grundfläche Spielräume bei der Gebäudeplanung ermöglichen. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln sind jedoch einzuhalten.

#### 3.3.3 Höhenfestsetzung

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass sich die geplante Neubebauung in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang einfügt.

Die Höhenfestsetzungen im Plangebiet orientieren sich an der heterogenen Baustruktur der Wohngebäude in der direkten Umgebung und sollen städtebaulich zwischen den hier vorhandenen z.T. sehr gegensätzlichen Gebäudehöhen vermitteln. Die Spannweite der Bestandsbebauung im Umfeld reicht von vierzehngeschossigen Großstrukturen an der Gartenfelder Straße im Norden bis zu der zweigeschossigen Reihenhausbauung am Hunkemüllerweg im Nordwesten des Plangebiets. Dies sind jedoch die beiden Extreme, im Mittel bewegen sich die Gebäudehöhen bei Wohngebäuden im direkten Bereich der Gartenfelder Straße zwischen sieben und vier Geschossen.

Die im Süden und Osten des Plangebiets angrenzenden Gewerbegrundstücke (Fritze, Siemens) weisen entlang der Paulsternstraße großflächige, überwiegend dreigeschossige Hallengebäude auf. Der im Südwesten angrenzende Metrogroßmarkt ist mit zwei- bis eingeschossigen Hallen bebaut. Die Geschosshöhen der Gewerbe- und Industriehallen sind jedoch deutlich höher als im Wohnungsbau und variieren je nach Nutzung. Aufgrund der gegensätzlichen Nutzungsstrukturen stellen diese gewerblichen Großstrukturen keine Orientierungspunkte für die Höhenentwicklung der geplanten Wohnbebauung dar. Zudem ist es zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet erforderlich, den, von diesen gewerblichen und industriellen Nutzungen ausgehenden Lärmimmissionen im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung u.a. durch eine entsprechend lärmabschirmende Bebauung zu begegnen, diese abschirmende Wirkung erfordert eine höhere Bebauung als die Lärmquelle (vgl. auch Kap II 3.6.3 Gewerbelärm).

Ansatzpunkt für das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept ist die, dem Plangebiet an der Gartenfelder Straße direkt gegenüberliegende Hochhausbebauung. Als

Pendant zu diesen zwölf- bis vierzehngeschossigen Wohngebäuden auf der gegenüber liegenden Straßenseite ist an der nördlichen Plangebietsgrenze zur Gartenfelder Straße deshalb ein elfgeschossiges Hochhaus geplant. Von diesem städtebaulich dominanten Hochpunkt ausgehend, verringern sich die Gebäudehöhen bzw. Geschossanzahlen im Plangebiet mit Bezug auf die umgebende Bebauung.

Aus Gründen des Lärmschutzes ist entlang der lärmzugewandten Außenseiten des Plangebiets, eine jeweils geschlossene Randbebauung mit relativ einheitlicher Höhenentwicklung von maximal sieben Geschossen vorgesehen. Im Innenbereich sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze verringern sich die Gebäudehöhen zur angrenzenden, zweigeschossigen Bestandsbebauung Hunkemüllerweg, abgestuft bis auf vier Geschosse. Dadurch können sowohl die bauordnungsrechtlichen die Abstandsflächen im Plangebiet eingehalten, als auch Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke durch die Neubebauung ausgeschlossen werden.

Da Geschosshöhen variieren können, gewährleistet die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse allein keine verbindliche Sicherung der erforderlichen Gebäudehöhen für die lärmabschirmende Bebauung sowie die aus städtebaulichen Gründen gewünschte Begrenzung der Baukörper in ihrer Höhenentwicklung. Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse erfolgt daher die Festsetzung einer Oberkante als Höchstmaß, in Teilbereichen zusätzlich zum Höchstmaß aus Gründen des Lärmschutzes auch als Mindestmaß.

Gemäß § 18 BauNVO soll der obere Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen benannt werden, dies erfolgt mit Angabe der Höhe über NHN.

Je Vollgeschoss geht der Bebauungsplan von einer Geschosshöhe von ca. 3,10 m aus. Aufgrund der Höhe des Grundwasserstandes ist nicht von einer Errichtung eines Erdgeschosses auf Geländeneiveau auszugehen. Um bei dem Bau eines nutzbaren Kellergeschosses nicht in das Grundwasser eingreifen zu müssen, ist der Erdgeschossbereich auf ca. 1,40 über Gelände anzuheben. Die festzusetzenden Höhen des Bebauungsplans berücksichtigen neben den oben aufgeführten Geschosshöhen und der grundwasserbedingten Anhebung des Erdgeschosses auch die Errichtung einer Attika von ca. 1,10 m. Mit den Höhenfestsetzungen sind mit den oben aufgeführten Geschosshöhenansätzen ausschließlich die festgesetzten Vollgeschosse möglich, die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ist mit den Geschosshöhenansätzen nicht möglich.

Für das geplante elfgeschossige Hochhaus an der Gartenfelder Straße im Norden des Plangebietes wird die zulässige Oberkante inkl. technischer Aufbauten mit 72,0 m über NHN festgesetzt, das entspricht einer realen Gebäudehöhe ab Geländeneiveau von 35,9 m (zuzüglich 1,5 m für einzelne technische Aufbauten).

Um, wie auch bereits in Kap. II 3.3.2 beschrieben, angesichts der sehr langen Gebäudeverläufe der - insbesondere aus Lärmschutzgründen - geschlossenen Randbebauung im Plangebiet eine monotone Wirkung der Fassadenverläufe zu vermeiden, sieht das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept, statt einer einheitlichen Ausnutzung der hier zulässigen 7 Geschosse, aneinandergereihte „Einzelgebäude“ vor, die jeweils abwechselnd sieben- und sechsgeschossige Gebäude aufweisen und zusätzlich auch in der Bauflucht abwechselnd geringfügig vor- und zurückspringen. So entsteht insgesamt eine aufgelockerte Fassadenabfolge zur Straße wie auch zum Hofbereich. Die Festsetzungen der Oberkante sehen entsprechend entlang der Paulsternstraße und der westlichen Geltungsbereichsgrenze jeweils einen Spielraum der Oberkantenmaße vor und setzen sowohl ein Mindestmaß von 54,2 m und Höchstmaß von 57,5 m über NHN fest. Das Mindestmaß ist auch aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich, da erst ab dieser Höhe, der gutachterlich ermittelte Lärmschutzeffekt für die dahinter liegenden Bereich durch den Abschirmungswirkung der Bebauung wirksam wird.

Für das Garagengebäude im Süden wird ebenfalls aus Lärmschutzgründen eine Höhe von zwingend 53,7 m über NHN festgesetzt, das entspricht 19,10 m über Geländeneiveau. Die

Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe erfordert eine Abschirmung der dahinter liegenden Gebäude sowie der innenliegenden privaten Grünflächen. Hierzu ist die Festsetzung einer zwingenden Höhe erforderlich, um nicht durch niedriger ausgebildete Gebäudekubaturen die dahinterliegenden Flächen durch Lärmemissionen zu beeinträchtigen (siehe hierzu auch Kap. II.3.6 Immissionsschutzfestsetzungen).

Für die restlichen Gebäude im Plangebiet wird die maximale Oberkante entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse mit 48,5 m über NHN (entspricht 13,45 m über Geländeneiveau) für 4 Vollgeschosse, 51,5 m über NHN (entspricht 16,52 m über Geländeneiveau) für 5 Vollgeschosse und 54,5 m über NHN (entspricht 19,60 m über Geländeneiveau) für Gebäude mit 6 Vollgeschossen festgesetzt.

Da das Plangebiet zum einen im Bautenschutzbereich sowie im Anlagenschutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel liegt, können Gebäude, die eine Höhe von 60,36 m über NHN überschreiten oder eine Höhe von 25 m über Grund aufweist, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde genehmigt werden. Hiervon ist ausschließlich das geplante 11-geschossige Gebäude an der Gartenfelder Straße betroffen. Aufgrund des auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehenden 12-geschossigen Gebäudes ist von einer Genehmigung auch auf für das geplante Gebäude auszugehen.

#### 3.3.4 Ausnahmsweise zulässige Dachaufbauten

Einzelne Dachaufbauten für technische Einrichtungen sollen bis zu einer Höhe von 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie 2,0 m hinter die Baugrenze zurücktreten. D. h. wenn sie straßenseitig eine vom Schnittpunkt der festgesetzten Obergrenze mit der äußeren Gebäudekante im 60°-Winkel ausgehende Linie nicht überschreiten (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Dachaufbauten das städtebauliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

Die Dachaufbauten sollen den Baukörper nicht „prägen“, sondern sich unterordnen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der einzelnen Dachaufbauten wird deshalb an den Standort der jeweiligen Aufbauten auf dem Baukörper geknüpft. Die Anlagen sind so anzuordnen, dass sie aus dem öffentlichen Raum möglichst nicht wahrnehmbar sind und in ihrer visuellen Wirkung für jeden Einzelfall überprüfbar bleiben. Die Abstands- und Höhenbegrenzung dient in Verbindung mit der an einzelne Dachaufbauten geknüpften Ausnahmeregelung dazu, dass der Baukörper durch Dachaufbauten keine zusätzliche durchgehende Oberkante erhält und damit die sich aus der Umgebung abgeleitete und festgesetzte Gebäudehöhe überschreitet.

Dachaufbauten für technische Einrichtungen können z. B. Aufkantung für die Dachbegrünung, Geländer für Terrassen, Unterstellmöglichkeiten, Fahrstuhlüberfahrten oder Ausgänge für technisches Personal (Schornsteinfeger) sein.

##### Textliche Festsetzung Nr. 4

*Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)*

### 3.4 Verkehr / Verkehrsflächen

#### 3.4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsuntersuchung<sup>58</sup> untersucht das zukünftige Verkehrsaufkommen, welches durch das Vorhaben im Plangebiet und der umliegenden Entwicklung ausgelöst wird, und legt dieses auf das bestehende Straßennetz um. Des Weiteren untersucht es die zukünftige Erschließung des ÖPNV, stellt eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die Knotenpunkte auf und betrachtet die Stellplatznachfrage.

#### MIV

Auf Grundlage der Prognose 2025 des Verkehrsmodells der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wurden die verkehrlichen Auswirkungen der umliegenden Entwicklungen als Prognose-Nullfall sowie die des Vorhabens Paulsternstraße als Prognose-Planfall, der auf dem Prognose-Nullfall aufsetzt, untersucht.

Die Verkehrsaufkommensermittlung für das Plangebiet Paulsternstraße ergibt auf Grundlage der aktuellen Berechnungsparameter ein Verkehrsaufkommen von ca. 890 Kfz/Tag im Bewohner-, Besucher, Beschäftigten-, Kunden- sowie Wirtschaftsverkehr. Die umliegenden weiteren Entwicklungen induzieren ein abgeschätztes Verkehrsaufkommen von rund 14.300 Kfz/Tag.

Es werden die durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsstärken (DTV<sub>w</sub>) ausgewiesen, um das maximale Verkehrsaufkommen an einem Tag auf den Straßenabschnitten abzubilden. Es werden dazu die Zu- und Abfahrten der Knotenpunkte

- Paulsternstraße / Nonnendammallee
  - Paulsternstraße / Gartenfelder Straße und
  - Gartenfelder Straße / Saatwinkler Damm
- betrachtet.

Für den Bestandszustand werden für den Knotenpunkt Paulsternstraße / Gartenfelder Straße Verkehrserhebungen von 2016, für den Knotenpunkt Paulsternstraße / Nonnendammallee Verkehrserhebungen von 2015 und für den Knotenpunkt Gartenfelder Straße / Saatwinkler Damm die Straßenzählung Berlin 2014 herangezogen. Im Bestand sind die Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten Paulsternstraße / Nonnendammallee und Paulsternstraße / Gartenfelder Straße nach den aktuellen Verkehrserhebungen von 2016 gegenüber der Straßenzählung Berlin 2014 gestiegen und wurden daher gewählt. Der Prognosezustand 2025 geht von einem teilweise erheblich reduzierten Verkehrsaufkommen gegenüber dem Bestandszustand aus. Das trifft vor allem auf die Paulsternstraße und Abschnitte der Gartenfelder Straße zu. Im Rahmen der Untersuchung werden dort die höchsten Zuwächse vermutet.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde von der Senatsverwaltung eine aktuelle Verkehrsprognose 2030 vorgelegt. Neben grundsätzlichen Entwicklungen für die Gesamtstadt ist nun auch eine geplante Durchbindung der Otternbuchtstraße Richtung Süden zur Charlottenburger Chaussee in Form einer Brückenverbindung berücksichtigt. Diese wesentliche Änderung im Straßennetz geht auch mit veränderten Verkehrsmengen gegenüber der Prognose 2025 einher.

<b>Straße Abschnitt zwischen</b>	<b>Bestand in Kfz/24h (DTV<sub>w</sub>)</b>	<b>Prognose 2025 in Kfz/24h (DTV<sub>w</sub>)</b>	<b>Prognose Nullfall in Kfz/24h (DTV<sub>w</sub>)</b>	<b>Prognose Planfall in Kfz/24h (DTV<sub>w</sub>)</b>	<b>Prognose 2030 in Kfz/24h (DTV<sub>w</sub>)</b>	<b>Prognose Planfall in Kfz/24h (DTV<sub>w</sub>)</b>
--	---	---	---	---	---	---

<sup>58</sup>

Verkehrliche Untersuchung für das Quartier Paulsternstraße, LK Argus, Stand 16.08.2018.



<b>Gartenfelder Straße</b> Paulsternstraße und Saatwinkler Damm	33.330	28.000	ca. 32.900	ca. 33.150	30.000	35.200
<b>Gartenfelder Straße</b> Paulsternstraße und Küsterstraße	23.350	24.300	ca. 27.300	ca. 27.350	19.000	22.100
<b>Paulsternstraße</b> Gartenfelder Straße und Paulsternstraße 32	25.600	18.400	ca. 21.600	ca. 21.900	21.000	24.500
<b>Paulsternstraße</b> Paulsternstraße 32 und Nonnendammallee	20.400	18.400	ca. 21.600	ca. 22.200	21.000	24.800

Für den Prognose-Nullfall werden mit den durch umliegende Entwicklungen entstehenden abgeschätzten Neuverkehren die in der vorstehenden Tabelle aufgeführten DTVw erwartet. Der Prognose nach liegt für den Prognose-Nullfall die Verkehrsstärke der Paulsternstraße bei ca. 21.600 Kfz/24h DTVw und auf der Gartenfelder Straße je nach Abschnitt zwischen ca. 27.300 und 32.900 Kfz/24h DTVw. Vor allem die Gebietsentwicklung auf der Insel Gartenfeld trägt zu einem deutlichen Zuwachs auf der Gartenfelder Straße und Paulsternstraße bei.

Im Prognose-Planfall erfolgt die Umlegung der rund 890 Kfz-Fahrten des Plangebietes zusätzlich zu den im Umfeld entstehenden abgeschätzten Neuverkehren. Einen höheren Zuwachs erfährt die Paulsternstraße auf dem Abschnitt zwischen Plangebietsanbindung (Parkhaus Zu-/Ausfahrt) und Nonnendammallee. Da angenommen wird, dass die meisten Fahrzeuge das Parkhaus in bzw. aus südlicher Richtung verlassen bzw. anfahren, steigt die Verkehrsstärke auf dem Teilstück der Paulsternstraße um ca. 600 Kfz/24h DTVw (+ 2,65 % gegenüber dem Prognose-Nullfall).

### ÖPNV

An dem Knotenpunkt Gartenfelder Straße / Paulsternstraße befindet sich in fußläufiger Entfernung auch von Randbereichen des Plangebietes bereits eine Bushaltestelle. Derzeit läuft eine Verkehrsuntersuchung im Auftrag der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz für den Nord-West-Raum von Berlin, bei der auch ÖPNV-Potentiale sowie mögliche Linienführungen untersucht werden und die alle Bebauungspläne berücksichtigt. Grundsätzlich wird mit den Ergebnissen im Zuge dieser Untersuchung von einer Verbesserung der Anbindungen in dem Gebiet ausgegangen. Die Errichtung einer zusätzlichen Haltestelle in der Paulsternstraße wird vorgeschlagen, aber nicht als zwingend erforderlich angesehen.

Das Bauvorhaben wird auf privater Fläche entwickelt. Der öffentliche Straßenraum ist davon nicht beeinträchtigt, sodass ÖPNV-Vorhaben unabhängig davon entwickelt werden können. Zusätzlich besteht noch die Fläche der ehemaligen Industriebahn in der Paulsternstraße, die eine Nutzung durch den ÖV erlauben würde. Da derzeit von der Senatsverwaltung noch keine näheren Angaben zu Linienführung und Haltestellen gemacht werden können, können auch keine weiteren Aussagen zu erforderlichen Flächen erfolgen.

### Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Verkehrsanlagen

Im Zuge der verkehrlichen Untersuchung (LK Argus 2018) erfolgte eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die Knotenpunkte Gartenfelder Straße / Paulsternstraße, Paulsternstraße / Nonnendammallee / Otternbuchtstraße und Zu-/Ausfahrt Parkhaus Paulsternstraße (vorfahrtgeregelt). Dabei wurden die Frühspitzenstunde zwischen 7.00 und 8.00 Uhr und

die Spätspitzenstunde zwischen 16.00 und 17.00 Uhr berücksichtigt. Während dieser Zeiten ergeben sich laut Verkehrszählungen die höchsten Knotenstrombelastungen.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen ergaben für die lichtsignalisierten Knotenpunkte Gartenfelder Straße / Paulsternstraße und Nonnendammallee / Paulsternstraße / Otternbuchtstraße eine ausreichende Leistungsfähigkeit, da sowohl durch verkehrsmengenbezogene Lichtsignalanlagen (Gartenfelder Straße) als auch durch eine Umverteilung der Freigabezeiten (Nonnendammallee) flexibel auf veränderte Verkehrsbelastungen reagiert werden kann. Bei der Parkhauszufahrt zum Plangebiet Paulsternstraße entstehen während der Spätspitze für den Linkseinbieger zwar längere Wartezeiten, diese werden jedoch aufgrund der geringen Verkehrsmengen an der Zufahrt, des Abstandes zum Knotenpunkt Gartenfelder Straße / Paulsternstraße und dem dort vorhandenen 4-streifigen Querschnitt als unkritisch angesehen.

In unmittelbarer Umgebung der geplanten Zufahrt des Plangebietes an die Paulsternstraße liegt nördlich in der Paulsternstraße die Zufahrt zum Siemens Schaltwerk. Probleme in der Leistungsfähigkeit der Paulsternstraße durch das Bauvorhaben werden in diesem Zusammenhang nicht erwartet. Zum einen muss aus untergeordneten Straßen (den Zufahrten) vorfahrtsbedingt mit dem Einfahren gewartet werden und zum anderen stehen auf der Paulsternstraße pro Richtung zwei Streifen für den fließenden Verkehr zur Verfügung, so dass an Zufahrt wartende Fahrzeuge problemlos von nachfolgenden Fahrzeugen passiert werden können. Biegen Fahrzeuge links auf die jeweiligen Grundstücke ab, kann auf dem anderen Fahrstreifen vorbeigefahren werden. Da beide Zufahrten an der Paulsternstraße räumlich versetzt zueinander angeordnet sind, stellen sie keine Problempunkte im Sinne der Leistungsfähigkeit der Paulsternstraße dar.

#### Fazit

Insgesamt kann festgestellt werden, dass für das Plangebiet sowohl für den ÖPNV, wie auch für den MIV die verkehrliche Erschließung für den Prognose-Planfall gegeben ist. Auch die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen ergaben für die Knotenpunkte eine ausreichende Leistungsfähigkeit. Es besteht kein Feststellungsbedarf.

In der aktuellen Verkehrsprognose 2030 ist eine wesentliche Änderung im Straßennetz berücksichtigt. Es werden Verlagerungseffekte erwartet, die aber gemäß verkehrlicher Untersuchung (LK Argus 2018) die verkehrliche Erschließung des Vorhabens nicht beeinträchtigen.

#### 3.4.2 Garage / Stellplätze

Um die Wohn- und Arbeitsqualität für die neu zu errichtenden Gebäude nicht durch im Innenhof und auf den Vorgartenflächen parkende Autos zu belasten, werden auf den Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Die Zulässigkeit von Garagen beschränkt sich auf eine Fläche an der Südseite des Plangebietes. Über diese Garage soll das Gebiet mit Stellplätzen versorgt werden.

Durch die Bauordnung für Berlin besteht kein Stellplatznachweis. Auf Grund der verkehrlichen Situation ist aber abzusehen, dass eine zusätzliche Bebauung in diesem Bereich ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen mit sich bringen wird. Daraus folgt, dass für den ruhenden Verkehr eine Stellplatzanlage erforderlich ist, um die öffentlichen Straßen von durch das Vorhaben ausgelösten Parksuchverkehr zu entlasten und die Attraktivität der geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten.

Durch die Konzentration der Stellplätze in eine Garage mit einer Geschossigkeit von 6 können große Flächen der gesamten Baugrundstücke von einer Be- und Unterbauung durch eine Tiefgarage freigehalten werden. Des Weiteren kann entsprechend der Verkehrsuntersuchung (LK Argus 2018) die durch das Vorhaben erzeugte Nachfrage nach Stellplätzen in der Garage gedeckt werden, zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenland sind daher

nicht erforderlich. Auch werden das Plangebiet und die Gebiete in der näheren Umgebung möglichst vollständig vom zusätzlichen Parksuchverkehr und den hiermit verbundenen Immissionen entlastet. Reserven im Parkhaus können für Anwohner vorgehalten werden.

Im Land Berlin besteht eine Verpflichtung für die Herstellung von Fahrradstellplätzen, die in einer Ausführungsvorschrift (AV Stellplätze) geregelt ist. Die Ausführungsvorschrift gibt dabei Richtzahlen für verschiedene Nutzungen vor. Die Fahrradstellplätze sind auf eigenem Grundstück zu realisieren. Teilweise können sie in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt auch im öffentlichen Straßenland untergebracht werden. Aus der Verkehrsuntersuchung ergibt sich, dass für die Wohn-, Einzelhandels- und Kitanutzung im Plangebiet rd. 1.060 Fahrradstellplätze herzustellen sind. Mit dieser Anzahl an Fahrradstellplätzen wird der Umweltverbund unterstützt, das Fahrrad für kurze oder längere Wege zu nutzen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5

*Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagengebäude unzulässig. Dies gilt nicht für Garagengebäude innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

### 3.4.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die direkt angrenzenden öffentlichen Straßen Paulsternstraße und Gartenfelder Straße erschlossen. Da die angrenzenden Straßenabschnitte bereits durch den Bebauungsplan VIII-178 als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, bereits öffentlich gewidmet und hergestellt sind, besteht kein Erfordernis zur einer Einbeziehung in den Geltungsbereich.

Die Geltungsbereichsgrenze entlang der Gartenfelder Straße und der Paulsternstraße entspricht den im den angrenzenden Bebauungsplan VIII-178 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Aufgrund der Überlagerung von Geltungsbereichsgrenze und Straßenbegrenzungslinie setzt der Bebauungsplan 5-113 die Straßenbegrenzungslinie mit der **textlichen Festsetzung Nr. 18** erneut fest.

#### Textliche Festsetzung Nr. 18

*Die Geltungsbereichsgrenze entlang der Gartenfelder Straße und der Paulsternstraße ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

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

## 3.5 Weitere Arten der Nutzung

### 3.5.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt (vgl. Kap. I.3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung). Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur ist zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit dem Projektträger vertraglich vereinbart worden. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.



Ergänzend zu diesen vertraglichen Vereinbarungen erfolgt eine Sicherung im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 7.

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Allein in den Jahren 2011 bis 2016 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um ca. 243.500 Personen erhöht. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist nicht abzusehen. Zusätzlich zu diesem Wachstumsbedarf besteht aktuell ein Nachholbedarf aus den vergangenen Jahren, der sich aufgrund des hohen Zuzugs und der dafür nicht ausreichenden Bautätigkeit aufgebaut hat. In der Summe ergibt sich aus dem Wachstumsbedarf durch die künftig zunehmende Bevölkerung und dem Entlastungsbedarf aus der zu geringen Bautätigkeit der vergangenen Jahre ein Neubaubedarf bis 2030 von 194.000 neuen Wohnungen. Allein um den aktuellen Bedarf zu decken sind in den nächsten Jahren jeweils mindestens 20.000 neue Wohnungen notwendig.<sup>59</sup>

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren auf breiter Front zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen: Gab es im Jahr 2015 noch 122.000 Sozialwohnungen, so wird ihre Zahl bis 2025 um rund 40 Prozent auf rund 80.000 sinken. Demgegenüber liegt der Anteil der Berliner Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären, weiterhin bei mehr als 50 Prozent<sup>60</sup>. Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken. Tatsächlich lag die Versorgungsquote für WBS-Inhaber im Jahr 2014 bei lediglich 8,0 Prozent (WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf: 9,9 Prozent).<sup>61</sup>

Dass sich die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell verschlechtert hat, zeigt u. a. die Mietversorgungsquote, die das Verhältnis von marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevanten Mieterhaushalten ausdrückt: Lag die Mietversorgungsquote im Jahr 2012 noch bei 98,7 Prozent, ist diese Kennziffer im Jahr 2015 auf einen Wert von 95,5 Prozent gefallen<sup>62</sup>. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 Prozent notwendig, woraus sich im Idealfall eine Mietversorgungsquote von 103 Prozent ergibt. Aufgrund der viel geringeren Quote ist der Berliner Wohnungsmarkt daher als nur eingeschränkt funktionsfähig zu betrachten. Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung eine „nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ bestätigt.<sup>63</sup>

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 07. Mai 2013, GVBl., S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl., S. 73) erlassen. Zusätzlich hat der Senat am 28. April 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB erlassen. Mit der Verordnung wird die Stadt Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die sog. Mietpreisbremse im Zeitraum vom 01. Juni

<sup>59</sup> Prognose SenSenSW: Vorstellung der 1. Zwischenergebnisse des StEP Wohnen 2030 beim Stadtforum Wohnen am 17.11.2017

<sup>60</sup> Eigene Berechnungen SenStadtUm (jetzt SenSW)

<sup>61</sup> Statistik zu erteilten Wohnberechtigungsscheinen durch die bezirklichen Wohnungsämter; eigene Berechnung SenStadtUm (jetzt SenSW)

<sup>62</sup> Eigene Berechnungen SenStadtUm (jetzt SenSW)

<sup>63</sup> Urteil vom 03.07.2014 (67 S 121/14)

2015 bis einschließlich 31. Mai 2020 in ganz Berlin zur Anwendung kommt. Damit darf die Miete in allen ab dem 01. Juli 2015 abgeschlossenen Mietverträgen die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen, sofern keine Ausnahmetatbestände vorliegen.

Neben diesen im Bestand wirksamen Maßnahmen besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, da die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ in allen Bebauungsplanverfahren, die den Wohnungsneubau zum Gegenstand haben und mehr als 50 Wohneinheiten umfassen, anzuwenden und durch vertragliche Vereinbarung mit den Projektträgern sicherzustellen, dass ein Anteil von mindestens 25 der durch den Bebauungsplan zulässigen Wohneinheiten bzw. 30 Prozent der durch den Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert wird.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex "Soziale Ungleichheit" mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Plangebiet liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum, sondern in einem Gebiet mit niedrigem Status und stabiler Dynamik.

Gleichwohl ist bei der beabsichtigten der Umsetzung der Quote von 25 Prozent mit Belegungsbindungen keine weitere negative Entwicklung der bestehenden Bevölkerungsstrukturen zu befürchten. Denn unabhängig von den Belegungsbindungen enthält das Wohnungsbauvorhaben ein frei finanziertes Angebot von 75 Prozent der neu hinzukommenden Wohneinheiten und trägt somit gleichzeitig auch zu einer weiteren Verbesserung der sozialen Mischung im Planungsraum bei, die ohne die Aufstellung des Bebauungsplans nicht steuerbar wäre.

Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlichen gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6

*In dem Plangebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 % der in den Gebäuden errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)*

### 3.6 Immissionsschutzfestsetzungen

Die Immissionsschutzfestsetzungen erfolgen auf der Grundlage der in Kap. I.2.10 jeweils dargestellten schalltechnischen Untersuchungen. Eine Beschreibung der Bestandssituation erfolgt dort ebenfalls.

Das Plangebiet liegt an zwei Straßen mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 werden straßenseitig überschritten. An der Fassade entlang der Paulsternstraße sowie an den Gebäuden im nördlichen Teil der Gartenfelder Straße werden zusätzlich die Werte der Gesundheitsgefährdung durch Straßenverkehrslärm am Tag und in der Nacht überschritten.

Das Gutachten schlägt zur Bewältigung der vorherrschenden Lärmbelastung entlang der Straßen folgende Maßnahmen vor:

- Schalldämmung der Außenbauteile,
- Orientierung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite,
- Geschlossene Gebäudekanten entlang der Straßen,
- Vermeidung von weiteren Lärmquellen (gewerbliche Nutzung und Parkieranlagen) an den lärmabgewandten Fassaden und
- Anordnung der Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einer betehenden Gemengelage zwischen bestehenden Wohnnutzungen und gewerblich/industriellen Nutzungen. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden für Teilflächen überschritten. Um die bestehende Gemengelage durch das weitere Heranrücken der schutzwürdigen Wohnbebauung an die bestehenden gewerblich/industriellen Nutzungen nicht zu verschärfen, werden in angemessenem Umfang Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

Es erfolgt eine planerische Abwägung hinsichtlich der Ergebnisse der Schallgutachten und deren vorgeschlagenen Maßnahmen.

#### 3.6.1 Prüfung § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz)

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes ist als wesentlicher Abwägungsbelang bei der planerischen Lösung immissionsschutzrechtlicher Nutzungskonflikte zuerst der in § 50 Satz 1 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz zu prüfen. Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass miteinander in Konflikt stehende Nutzungen möglichst räumlich getrennt angeordnet werden, damit schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z. B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würde sich gemischte Nutzungen (z. B. Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten würde eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten erreicht. Diese idealtypische Nutzungsabfolge ist jedoch bei der Planung an innerstädtischen Standort angesichts knapper Flächenverfügbarkeiten und gewachsener Nutzungsstrukturen mitunter schwer umsetzbar, so dass hier im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechende, vom Trennungsgebot abweichende Konfliktlösungen gefunden werden müssen. Dies unterstreichen u.a. auch die im Rahmen der Bauleitplanung ebenso zu berücksichtigenden grundsätzlichen Ziele der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Dieses Erfordernis einer vom Trennungsgrundsatz abweichenden Konfliktlösung besteht auch beim vorliegenden Bebauungsplan. Durch die Jahrzehnte alte Nachbarschaft eines reinen und allgemeinen Wohngebiets Hunkemüllerweg und Gartenfelder Straße mit bestehenden Gewerbegebieten der Firmen Metro und Fritze sowie dem Industriegebiet des

Schaltwerkes der Siemens AG, ist eine städtebauliche Gemengelage entstanden. Bei der Überplanung solcher Gemengelagen zwischen Wohnen und Gewerbe wird der Trennungsgrundsatz nicht verletzt, wenn die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Wohngebiet mittels der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können und den Betrieben im Gewerbegebiet durch die Planung keine weitergehende Rücksichtnahme auf die heranrückende Wohnbebauung abverlangt wird als diejenige, die diese schon bisher aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ausüben mussten.<sup>64</sup>

### 3.6.2 Verkehrslärm

#### Aktiver Lärmschutz / Schallschutzwände, Straßentunnel, Tempo 30

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Hierbei wurde die Errichtung von Schallschutzwänden, die Realisierung von Tempo 30 und die Aufbringung von lärm minderndem Asphalt geprüft. Im Ergebnis zeigte sich, dass keine aktive Schallschutzmaßnahme zu einer Konfliktlösung geeignet ist.

Der vom Abgeordnetenhaus beschlossene Lärmaktionsplan 2013-2018 enthielt bereits Aussagen über die Wirkung von lärm mindernden Asphaltdecken bzw. zu einer nächtlichen Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 im Umfeld des Plangebiets.

Wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf Tempo 30 abgesenkt wird, ist von einer Reduzierung der Schallpegel um ca. 2,4 dB(A) auszugehen<sup>65</sup>. Auch diese Reduzierung würde nicht ausreichen, um eine Einhaltung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen.

Im Lärmaktionsplan wird das angrenzende Straßennetz so eingeschätzt, dass das Potenzial zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphaltschichten maximal 2 dB(A) beträgt. Dieses Potenzial zur Lärmreduktion lässt erkennen, dass auch bei Aufbringung einer entsprechenden Asphaltdecke weiterhin Schallpegel oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, auch diese Maßnahme ist daher nicht zur Problemlösung geeignet.

Eine Kombination von einer lärmarmen Asphaltdecke und einer Reduzierung der Geschwindigkeit ist als wenig sinnvoll einzuschätzen, da bei Pkw die Rollgeräusche von Reifen erst oberhalb von 30 km/h die dominierende Schallquelle sind. Bei Tempo 30 dominiert das Geräusch des Motors. Ein lärmarmen Asphalt kann insofern erst bei zulässigen Geschwindigkeiten oberhalb 30 km/h seine volle Wirkung entfalten.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Tempo-30-Zonen bzw. der Aufbringung von lärmarmen Asphaltschichten ist zudem zu sagen, dass solche Maßnahmen nicht auf Ebene des Bebauungsplans festsetzbar sind. Diese Maßnahmen werden der zuständigen Fachbehörde realisiert, ohne dass hierzu Festsetzungen in einem Bebauungsplan nötig sind.

Trotz der errechneten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr soll im angrenzenden Straßenraum aus städtebaulichen Gründen auf aktiven Schallschutz (z. B. Schallschutzwände) verzichtet werden:

Schallschutzwände würden eine sehr große Höhe benötigen, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Verkehrslärm schützen zu können. Die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken: Die umgebende Bebauung zumeist durch Zeilenbauten geprägt, die von offenen und durchlässigen begrünten Bereichen durchzogen sind. Die Errichtung einer Schallschutzwand würde einen städtebaulichen Fremdkörper bilden.

<sup>64</sup> Berliner Leitfaden Lärmschutz in der Bauleitplanung 2017, SenSW und SenUVK, Mai 2017, Kap. V.3.6 Überplanung von Gemengelagen

<sup>65</sup> Siehe „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“, LK Argus, Dez. 2012, S. 22.

Schallschutzwände würden außerdem dazu führen, dass sich im direkten räumlichen Umfeld ein Gefühl der Beengung einstellt.

Darüber hinaus würde durch die Errichtung von Schallschutzwänden zu einer städtebaulichen Trennung zwischen den beiden Straßenseiten führen.

Ausnahmen bilden hierbei die Errichtung von Lärmschutzwänden auf der geplanten Garage, um die Wohnbebauung vor dem Schallausbreitungen des südlich angrenzenden Gewerbebetriebs zu schützen (siehe hierzu Kap. II.3.6.3 *Gewerbelärm*).

### Lärmrobuster Städtebau

Da aktive Schallschutzmaßnahmen keinen nennenswerten Beitrag zur Senkung der Schallpegel leisten können, muss das Bauvorhaben durch lärmrobusten Städtebau auf den umgebenden Schall reagieren. Gegenüber den angrenzenden Straßen und Gewerbebetrieben wird eine abschirmende Bebauung realisiert, um an den abgewandten Seiten beruhigte Bereiche geschaffen.

Deshalb wird zu allen lärmzugewandten Seiten, d.h. entlang der Paulsternstraße und der Gartenfelder Straße sowie zur westlichen Grundstücksgrenze eine durchgehende Bebauung festgesetzt. Durch die abschirmende Wirkung entsteht ein ruhiger Hofbereich. Ebenso reduziert sich die durch den Verkehr sowie auch die gewerblichen/industriellen Nutzungen der näheren Umgebung an der benachbarten, vorhandenen Wohnbebauung (Hunkemüllerweg) bestehende Lärmbelastung erheblich.

Gesichert wird die lärmabschirmende Wirkung der durchgehenden Bebauung durch die Festsetzung einer Mindesthöhe der Bebauung im Bereich der Paulsternstraße und der westlichen Grundstücksgrenze. Für die Gebäude im Hofbereich wird eine maximale Höhe der Gebäude festgesetzt, so dass im Innenbereich keine Wohngeschosse errichtet werden können, die diese abschirmende geschlossene Randbebauung überragen und Aufenthaltsräume somit ungeschützt den Immissionen ausgesetzt wären.

Die Anordnung eines Garagengebäudes mit bis zu 5 Geschossen in Verbindung mit einer darauf aufbauenden Lärmschutzwand (siehe hierzu Kap. II.3.6.2 *Aktiver Lärmschutz* und Kap. II.3.6.3 *Gewerbelärm*) dient als Schutz der geplanten Wohnbebauung vor dem südlich gelegenen Gewerbebetrieb. Die Lärmschutzwirkung wird mit der Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe (Oberkante) gesichert. Um Geräuschemissionen des Parkhauses auf den Hofbereich und die umgebenden Wohnbebauung auszuschließen, wird eine zum Hof geschlossene Fassade festgesetzt. Des Weiteren soll mit der Konzentration des PKW-Verkehrs in einem Garagengebäude das Plangebiet von weiterem Verkehrslärm durch parkende PKW im Hofbereich entlastet werden.

Zusätzlich wird mit einer aufschiebenden Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, dass die Wohnnutzung im Plangebiet erst zulässig ist, wenn die erforderliche lärmabschirmende Bebauung entlang der lärmzugewandten Grenzen des Plangebiets errichtet wurde (siehe hierzu Kap. II.3.8.3 *Aufschiebende Bedingungen*)

### Passiver Schallschutz / baulicher Schallschutz

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer durch Verkehrslärm sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile (einschließlich der Fenster) bestimmt maßgeblich die Stärke des von außen in die Räume eindringenden Verkehrslärms. In § 15 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ist bestimmt, dass die Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Diese Vorschrift enthält die bauordnungsrechtlichen Grundanforderungen an den Schallschutz bei Gebäuden. Die erforderlichen



Schallschutzmaßnahmen müssen jeweils in Abhängigkeit von der Nutzung getroffen werden, um die auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmten Maßnahmen gegen unzumutbare Schallübertragungen durchführen zu können.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz ist gemäß § 67 Abs. 1 BauO Bln nach Maßgabe der Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO) nachzuweisen, allerdings unterliegt dieser Schallschutznachweis – anders als etwa der Standsicherheits- oder Brandschutznachweis – keiner bauaufsichtlichen Prüfung. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan mit der **textlichen Festsetzung Nr. 7** eine „Weichenstellung“, indem er eine Regelung zum notwendigen baulichen Schallschutz der Außenbauteile festlegt:

Die Anforderungen an die Außenschalldämmung beziehen sich auf Aufenthaltsräume in Wohnungen. Aufenthaltsräume sind gemäß § 2 Abs. 4 BauO Bln Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, in der Regel also Wohn- und Schlafräume (einschl. Kinderzimmern) aber auch Küchen, in denen zugleich die Mahlzeiten eingenommen werden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile werden in der textlichen Festsetzung Nr. 8 in Anlehnung an die Berechnungsvorschriften der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) angegeben. Die Festsetzung ermöglicht es, für jeden schutzbedürftigen Aufenthaltsraum eindeutig zu bestimmen, welche Schalldämmung die Außenbauteile aufweisen müssen, um das Schutzziel, nämlich ausreichend niedrige Innenpegel in den Räumen, zu erreichen. Bei Einbau schallgedämmter Lüfter müssen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die mechanische Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden.

Durch den Bezug auf die 24. BImSchV, die als Rechtsverordnung des Bundes öffentlich zugänglich ist, ist die Festsetzung ohne Zugrundelegung weiterer DIN- oder VDI-Normen vollziehbar. Allerdings werden in der Festsetzung von der 24. BImSchV abweichende Korrektursummanden angewendet. Für die Tags genutzten Räume werden Schalldämm-Maße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben. Die 24. BImSchV gilt in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen und stellt nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicher. Im vorliegenden Fall soll jedoch im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden, weil der Bebauungsplan an einem lärmbelasteten Standort neue schutzbedürftige Nutzungen ermöglicht und damit verbundene mögliche Konflikte bestmöglich vermieden werden sollen. Dass für die Neuplanung schutzbedürftiger Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ein höheres Schutzniveau angestrebt werden soll als bei der Neuplanung von Verkehrswegen vorgeschrieben ist, ergibt sich auch daraus, dass die für die Bauleitplanung relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 unter den Richtwerten der 16. BImSchV liegen, die für die Neuplanung von Verkehrswegen gelten. Die festgesetzten Zielwerte für die Beurteilungspegel in den Aufenthaltsräumen leiten sich aus den Empfehlungen der Lärmwirkungsforschung und der Rechtsprechung ab. Die Regelung berücksichtigt bei Aufenthaltsräumen mit Anspruch auf Schutz des Nachschlafes (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen) die Anforderungen für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht. Maßgeblich ist das jeweils höhere sich ergebende resultierende bewertete Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$ .

Die Festsetzung wird für die Fassadenabschnitte getroffen, für die in der schalltechnischen Untersuchung ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) oder mehr tags bzw. von 53 dB(A) oder mehr nachts ermittelt wurde. Für Fassadenabschnitte mit niedrigeren Beurteilungspegeln ist eine Festsetzung entbehrlich, da die Anforderungen an die Schalldämmung bei üblichen Bauweisen hier bereits aufgrund anderer Vorschriften wie z.B. der Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, erfüllt sind.

Mit der Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile stellt der Bebauungsplan sicher, dass trotz der Verkehrslärmbelastung Innenraumpegel erreicht werden, die bei geschlossenen Fenstern Kommunikations- und/oder Schlafstörungen vermeiden. Bei geöffneten Fenstern wäre dies jedoch nicht der Fall. Während tagsüber kurzzeitiges Stoßlüften zumutbar ist, ist dies nachts nicht möglich. Zu den allgemeinen Wohnbedürfnissen gehört jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, bei (teil)geöffnetem Fenster zu schlafen. Herkömmliche Fenster weisen in gekippter Stellung üblicherweise Schallpegeldifferenzen von ca. 15 dB(A) auf, d.h. bei Orientierungswerten von über 45 dB(A) wird der Wert von 30 dB(A) nicht ohne besondere Maßnahmen erreicht.

Für die Gesamtbetrachtung wurden die durch gewerblichen und industriellen Lärm sowie durch Verkehrslärm ausgelöste Belastung zusammenfassend betrachtet.

Da die Beurteilungspegel an den Fassaden

- straßenseitig entlang der Paulsternstraße,
- straßenseitig entlang der Gartenfelder Straße,
- des nordwestlichen Gebäude Gartenfelder Straße (Westfassade),
- der Geschosse des Hochpunktes – (Ost- und Westfassade an der Gartenfelder Straße),
- hofseitig entlang der Paulsternstraße und
- hofseitig entlang der Gartenfelder Straße

in der Nacht um weniger als 10 dB unter denen des Tages liegen, wird für die Wohnungen im Sinne des Lärmschutzes der Beurteilungspegel Nacht herangezogen ( $L_a = L_{r,Nacht} + 13$  dB).

Da die Beurteilungspegel an den Fassaden

- der Bebauung an der westlichen Grundstücksgrenze und
- der innenliegenden Bebauung

in der Nacht um mehr als 10 dB unter denen des Tages liegen, wird der Beurteilungspegel Tag zur Berechnung des maßgeblichen Außenlärms ( $L_{a,T} = L_{r,T} + 3$  dB) herangezogen.

Für Büroräume sind Festsetzungen erst dann erforderlich, wenn der Beurteilungspegel am Tage  $\geq 63$  dB(A) beträgt. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind die zu den beiden Straßen Paulsternstraße und Gartenfelder Straße ausgerichteten Außenwände hiervon betroffen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämmmaße der Fassaden müssen entsprechend der schalltechnischen Untersuchung:

- Häuser 1 – 4, innenliegende Gebäude: erf.  $R'_{w,ges} = 30$  dB
- Haus 5, nordwestliches Gebäude Gartenfelder Str.
  - Nordfassade erf.  $R'_{w,ges} = 43$  dB
  - Westfassade erf.  $R'_{w,ges} = 39$  dB
  - Südfassade erf.  $R'_{w,ges} = 30$  dB
  - Ostfassade erf.  $R'_{w,ges} = 30$  dB
- Haus 6, Kopfbau an der Gartenfelder Straße
  - Nordfassade erf.  $R'_{w,ges} = 47$  dB
  - Westfassade erf.  $R'_{w,ges} = 43$  dB
  - Südfassade erf.  $R'_{w,ges} = 35$  dB
  - Ostfassade erf.  $R'_{w,ges} = 47$  dB
- Haus 7, Eckgebäude Gartenfelder-/Paulsternstr.
  - Nord- und Ostfassade erf.  $R'_{w,ges} = 47$  dB
  - Westfassade erf.  $R'_{w,ges} = 30$  dB
- Häuser 8 – 17, Gebäude entlang der Paulsternstraße
  - Ostfassaden (straßenseitig) erf.  $R'_{w,ges} = 45$  dB
  - Westfassaden (hofseitig) erf.  $R'_{w,ges} = 30$  dB
- Häuser 18 – 23, Gebäude entlang westlicher Grundstücksgrenze

Westfassaden	erf. $R'_{w,ges} = 34 \text{ dB}$
Nordfassade	erf. $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$
Ostfassaden	erf. $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

betragen.

Die Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom Verhältnis Fassadenfläche zu Grundfläche sind DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die erforderlichen Schalldämmungen der Fassaden dürfen nicht durch Lüftungsanlagen o.ä. reduziert werden.

Der bauliche Schallschutz wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch die **textlichen Festsetzung Nr. 7** geregelt. Er orientiert sich an der planungsrechtlich zulässigen „Worst-Case“-Situation im lautesten Stockwerk.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Paulsternstraße und Gartenfelder Straße orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal*

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
  - 40 dB(A) in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.

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

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

#### Passiver Lärmschutz / Grundrissregelung

Da die Orientierungswerte der DIN 18005-1 durch den Verkehrslärm entlang der Gartenfelder Straße und der Paulsternstraße am Tag und in der Nacht deutlich überschritten werden und bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind sowie die Tag- / Nacht-Differenz von 10 dB(A) zum größten Teil nicht eingehalten werden kann, genügen Regelungen allein zur Dämmung von Außenbauteilen zur Vermeidung der Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse nicht. Um eine natürliche Belüftung von Aufenthaltsräumen insbesondere in den Nachstunden zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine sog. „Grundrissbindung“ festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Wohnungen sind so anzuordnen, dass eine Mindestanzahl Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite, dem Blockinnenbereich ausgerichtet wird. Auf diese Weise ist es möglich, dass Wohn- und Schlafräume zur ruhigen Seite hin ausgerichtet werden können, was sich positiv auf die Wohnverhältnisse auswirkt.

Der Begriff des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ist in der DIN 4109 definiert; es handelt sich dabei beispielsweise um Wohn- und Schlafräume. Aufenthaltsräume, die gemäß DIN 4109 nicht als schützenswert eingestuft werden, sind beispielsweise Küchen und Bäder sowie Räume, die keine Aufenthaltsräume sind (z. B. Flure, Treppenhäuser) werden von dieser Festsetzung nicht erfasst. Da diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, können sie uneingeschränkt der Lärmquelle zugewandt sein.



Mit der Festsetzung zur schalloptimierten Grundrissanordnung trifft der Bebauungsplan eine Regelung, die die Unterbringung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ermöglicht, so dass hier nachts bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern ohne Lärmbeeinträchtigung geschlafen werden kann. Dabei werden alle Bereiche mit allgemein zulässigen Wohnungen erfasst, bei denen die prognostizierten Lärmpegel die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten.

An der Straßenkreuzung Paulsternstraße / Gartenfelder Straße, dem Eckgebäude an der Nordwestlichen Grenze des Plangebietes und dem Hochpunkt an der Gartenfelder Straße sind aufgrund der Gebäudekubatur, die sich aus der städtebaulichen Figur ergeben, entsprechende Raumaufteilungen nicht möglich. Die Ausnahme betrifft ausschließlich Wohnungen, die vollständig entlang den genannten Linien errichtet werden. Wohnungen die nicht oder nur teilweise entlang der Linien errichtet werden dürfen von der Ausnahme keinen Gebrauch machen. Die Länge der Linie orientiert sich an exemplarischen Wohnraumformen und berücksichtigt gleichzeitig, dass diese Ausnahme nur auf einen begrenzten Raum angewandt werden kann.

Für diese Wohnungen (die baulich bedingt über zwei verlärmte Außenwände verfügen), sind baulich geschlossene belüftete Außenwohnbereiche (z.B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) erforderlich, die in Verbindung mit besonderen schallmindernden Fensterkonstruktionen gewährleisten, dass in angrenzenden Aufenthaltsräumen ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Durch die Gewährleistung eines Beurteilungspegels von 30 dB(A) während der Nachtzeit in diesen Aufenthaltsräumen kann die geringere Tag- / Nacht-Differenz durch bauliche Vorkehrungen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren kompensiert werden. Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume je Wohnung und stellt sicher, dass in mindestens der Hälfte dieser Räume ein ruhiges Schlafen bei gekipptem Fenster möglich ist.

Die Ausklammerung einzelner Wohnungen aus der Grundrissregelung ist erforderlich, da ansonsten die städtebauliche Konzeption einer straßenbegleitenden Bebauung in Kombination mit einem Hochpunkt als städtebaulicher Dominante an der Gartenfelder Straße nicht mehr möglich wäre. Müsste jede Wohnung über schallabgewandte Aufenthaltsräume verfügen, hätte dies zudem zur Folge, dass die Eckwohnungen übergroß dimensioniert werden müssten.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8

*Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Gartenfelder Straße und der Paulsternstraße in den Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt ausgerichtet sein. Dies gilt nicht für Wohnungen, die nur entlang der Linien zwischen den Punkten E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub> oder E<sub>4</sub>, E<sub>5</sub>, E<sub>6</sub>, E<sub>7</sub> orientiert sind.*

*In Wohnungen entlang der Linien zwischen den Punkten E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub> oder E<sub>4</sub>, E<sub>5</sub>, E<sub>6</sub>, E<sub>7</sub> müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

### Passiver Lärmschutz / Außenwohnbereiche

Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche, d.h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Balkone und Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets einer erhöhten Gesundheitsgefährdung entgegenzuwirken. Grundsätzlich stehen der überwiegenden Anzahl potenzieller Wohngebäude in den schallabgeschirmten Blockinnenbereichen ausreichende Flächen zur Verfügung, um einen ungestörten Aufenthalt im Freien auf Balkonen, Loggien oder Terrassen sowie auf gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im Hofbereich zu gewährleisten.

Baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien sollen aber auch an den Blockaußenseiten nicht vollständig ausgeschlossen werden, sofern ihre angemessene Nutzung während der Tagzeit durch Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird. Eine angemessene Nutzung ist jedenfalls dann gewährleistet, wenn ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Der Bebauungsplan gibt deshalb mit der **textlichen Festsetzung Nr. 9** vor, dass baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen - wie Balkone und Loggien - entlang der Gartenfelder Straße und der Paulsternstraße sowie an der Ost- und Westfassade des Hochpunktes nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig sind. Sind mehrere Außenwohnbereiche einer Wohnung zu den genannten Straßen bzw. Außenwänden orientiert, ist mindestens ein Außenwohnbereich mit entsprechendem Lärmschutz zu versehen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 9

*Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Gartenfelder Straße und der Paulsternstraße sowie entlang der Linie zwischen den Punkten B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> und den Punkten B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub> mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.*

*Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Gartenfelder Straße und entlang der Paulsternstraße sowie entlang der Linie zwischen den Punkten B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> und den Punkten B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub> orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

### Passiver Schallschutz / Garagengebäude

Das Garagengebäude im Süden des Plangebietes dient zum einen als lärmabschirmende Bebauung, ist jedoch aufgrund der Konzentration von Fahrzeugbewegungen innerhalb des Gebäudes selbst ein Lärmemittent. Damit die Fahrzeugbewegungen innerhalb des geplanten Garagengebäudes die angrenzende neue Wohnbebauung nicht beeinträchtigen, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 10** festgelegt, dass die zur Wohnbebauung ausgerichtete Außenwand des Garagengebäudes als geschlossene Fassade ohne Fenster und Lüftungsöffnungen oder mit einer Festverglasung ausgeführt werden muss.

#### Textliche Festsetzung Nr. 10

*Zum Schutz vor Lärm sind in der Außenwand des Garagengebäudes zur Linie zwischen den Punkten C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub> Lüftungsöffnungen nicht zulässig. Fenster dürfen nur als Festverglasung ausgeführt werden.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

### 3.6.3 Gewerbelärm

Südwestlich, südlich sowie östlich befinden sich in direkter Nachbarschaft des Geltungsbereichs gewerbliche/industrielle Nutzungen, welche in ihren genehmigungsrechtliche Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht durch das Heranrücken der geplanten, sensiblen Wohnnutzung unzumutbar eingeschränkt werden sollen. Die auf das Plangebiet maßgeblich einwirkenden Immissionen gewerblicher/industrieller Nutzungen wurden gutachterlich ermittelt (siehe hierzu Kap. I.2.10 Lärm). Auf der anderen Seite muss gewährleistet werden, dass an der geplanten Wohnnutzung keine unzumutbaren Lärmbelastungen bestehen.

Grundsätzlich gibt es keine gesetzlichen Regelungen zur Beschränkung der Immissionsbelastung an einer Wohnbebauung. Eine Grenze ergibt sich lediglich daraus, dass die Geräuschbelastungen nicht zu Gesundheitsgefahren oder zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Eigentums führen dürfen. Diese Grenze beginnt bei einer Wohnnutzung ab einer Immissionsbelastung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A).

Zur Bewertung des Gewerbelärms werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Obwohl die TA-Lärm keine direkte Anwendung in der Bauleitplanung und bei der Errichtung schutzbedürftiger Wohnnutzungen findet, kann so sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan mit seinen wesentlichen Inhalten umsetzbar ist und die Planumsetzung nicht an, bei Planaufstellung bereits erkennbaren tatsächlichen oder rechtlichen Anforderungen scheitert. Die TA-Lärm gewährleistet zudem die Einhaltung der Schutzniveaus der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1/Bdl.1;1987-05, die als Norm im Rahmen der Bebauungsplanung die Grundlage zur Beurteilung der Schallschutzbelange bildet.

Entsprechend der schallgutachterlichen Untersuchungsergebnisse, werden die Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den westlichen Fassaden zum Metro-Gelände, an den östlichen Fassaden zum Schaltwerk der Siemens AG sowie an den oberen Geschossen der Süd- und Ostfassade des Hochhauses an der Gartenfelder Straße überschritten. An den zum Blockinnenbereich ausgerichteten Fassaden und Fenster werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete jedoch deutlich unterschritten.

Im Gegensatz zum Verkehrslärm reicht es aufgrund der konkreten Verortbarkeit der jeweiligen (verursachenden) gewerblichen Lärmquelle nicht aus, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Innenraum der schutzwürdigen Nutzungen nachzuweisen. Bei Gewerbelärm müssen gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte außerhalb des Gebäudes, jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster schutzwürdiger Räume (maßgeblicher Immissionsort) nachgewiesen werden. Damit entfällt die Möglichkeit dass die, angesichts der großen Vorbelastung im Plangebiet für den Verkehrslärm umfassend festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Schalldämmmaße von Außenbauteilen oder Grundrissbindung) analog zum Schutz vor Gewerbelärm herangezogen werden können.

Jedoch sieht die TA-Lärm hierfür Möglichkeiten zur Berücksichtigung vor, wenn z.B. gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 5 TA-Lärm „...infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche (z.B. Verkehrslärm) keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende (gewerbliche) Anlage zu befürchten sind...“ Angesichts der starken Vorbelastung im Plangebiet durch Verkehrslärm wurde deshalb vorab durch Schallmessung im Plangebiet geprüft, ob die Voraussetzungen zur Anwendung der TA Lärm 3.2.1 Abs. 5 vorliegen<sup>66</sup>. Im Ergebnis der Messung wurde jedoch festgestellt, dass die durch gewerbliche/industrielle Nutzungen auftretenden Geräuschimmissionen ausschließlich während der Tagzeiten so

<sup>66</sup> Bebauungsplan 5-113, Messung der Geräuschimmissionen im Untersuchungsgebiet vor Beginn der Baumaßnahmen Bericht Nr. B1989\_9; acouplan GmbH Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, 11.04.2017

stark durch Verkehrsräuschimmissionen überlagert, dass die Geräusche der gewerblichen/industriellen Nutzungen bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu keiner zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkung im Sinne der TA-Lärm führen. In den Nachtstunden konnten hingegen keine ausreichenden Überlagerungen durch die Geräuschimmissionen der maßgeblichen gewerblichen/industriellen Nutzungen nachgewiesen werden. Die Zeiträume, innerhalb derer sich der Verkehrslärm gegenüber den gewerblich-industriellen Lärmeinwirkungen als vorherrschendes Fremdgeräusch gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 5 des TA Lärm erweist, erreichen nicht die Schwelle von 95 % der Betriebszeit der Anlagen innerhalb der jeweiligen Beurteilungszeiten. Daher ist der Verkehrslärm kein ständig vorherrschendes Fremdgeräusch, das den gewerblich-industriellen Lärm unbeachtlich machen würde.

### Überplanung der Gemengelage

Das Plangebiet - bisher planungsrechtlich als beschränktes Arbeitsgebiet nach Baunutzungsplan gesichert, was im Wesentlichen einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO entspricht, - befindet sich in einem Bereich, der bereits im Bestand langjährig durch die Nutzungsnachbarschaften von Wohnen und anderen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen geprägt ist. Ein reines sowie allgemeines Wohngebiet am Hunkemüllerweg und Gartenfelder Straße grenzt an ein beschränktes Arbeitsgebiet (Metro, Fritze), sowie östlich der Paulsternstraße an ein reines Arbeitsgebiet (Siemens Schaltwerk), im Sinne des § 9 BauNVO.

Obwohl in den vergangenen Jahren durch die im Umfeld des Schaltwerkes bereits erfolgten bzw. beabsichtigten Grundstücksverkäufe, von ebenfalls bisher als Mitarbeitergärten zwischengenutzten Reserveflächen zur Erweiterung der industriellen Nutzung der Siemens AG, bereits eine weitergehende Änderung der Gebietsprägung zugunsten des Wohnens absehbar schien, wurde im Zuge der geplanten Entwicklung des Siemens Innovations-Campus noch einmal herausgestellt, dass das Schaltwerk als weiter zu verdichtender Produktionsbereich innerhalb des Innovations-Campus mit allen derzeit genehmigungsrechtlich möglichen Nutzungsoptionen erhalten werden soll (siehe auch Kap. I.3.8 ).

Im direkten Umfeld des Plangebietes ist also auch weiterhin von einer städtebaulichen Gemengelage auszugehen, in der sich Wohnnutzungen und gewerbliche/industrielle Nutzungen gegenüberstehen.

Mit der beabsichtigten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Plangebiet rückt innerhalb dieser bestehenden Gemengelage die Wohnnutzung nun noch näher an die vorhandenen gewerblichen/industriellen Nutzungen heran.

### Standortalternativen

Standortalternativen für die geplante Wohnbebauung sind angesichts der Knappheit geeigneter Grundstücksflächen im näheren wie auch weiteren Umfeld sowie des dringlichen Gesamtinteresses Berlins zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums nicht gegeben. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum ist aufgrund des bestehenden Wohnungsmangels in Berlin ein vorrangiges Ziel, so dass dem öffentlichen Belang zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 ein hoher Stellenwert in der planerischen Abwägung zukommt. Des Weiteren kann durch die Bebauung der Fläche ein Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB geleistet werden (siehe hierzu auch Kap. II.3.2.3 städtebauliche Gründe zur Wohnraumversorgung).

Zudem besitzt das Plangebiet aufgrund

- seiner integrierten und verbindenden Lage zu bereits bestehenden (Haselhorst) wie geplanten Wohngebieten (Insel Gartenfeld sowie nördliche Siemenstadt siehe Kap. I.3.8),



- der damit einhergehenden guten Ausnutzung bestehender sowie geplanter Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie technischer Infrastrukturanlagen,
- der bestehenden guten sowie künftig mit der geplanten Reaktivierung der Siemensbahn hervorragenden ÖPNV-Anbindung,
- der bestehenden guten Verkehrsanbindung, die sich mit Realisierung der im Zusammenhang mit der Entwicklung der Insel Gartenfeld geplanten übergeordneten Hauptverkehrsstraße Gartenfelder Straße-Daumstraße noch weiter verbessern wird

sehr gute Lagequalitäten, die trotz der durch die städtebauliche Gemengelage vorhandenen Konfliktlage, diesen innerstädtischen Standort für die geplante Wohnnutzung auszeichnen und ein Abweichen vom Trennungsgebot (siehe Kapitel II.3.6.1) begründen.

Hingegen wäre eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen im Plangebiets aufgrund des angrenzenden reinen Wohngebiets am Hunkemüllerweg nur mit erheblicher Einschränkung der gewerblichen Nutzungen möglich und demzufolge wenig attraktiv. Auch besteht in der direkten Nachbarschaft südlich des Plangebiets an der Nonnendammallee ein großflächiges Konglomerat an Einzelhandelsbetrieben sowie westlich des Plangebiets an der Gartenfelder Straße kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Auch sieht der Flächennutzungsplan für Berlin und das Einzelhandelskonzept des Bezirks Spandau an diesem Standort keine gewerblichen oder dem Einzelhandel zugeordneten Flächen vor.

Des Weiteren wurde die Ausweisung einer Grünfläche untersucht, jedoch verworfen, da hierfür weder aufgrund der fehlenden Standortqualität durch direkte Lage an den stark befahrenen Straßen, der direkten Nachbarschaft zu gewerblichen/industriellen Nutzungen sowie den sich daraus ergebenden Immissionsbelastungen noch aufgrund der fehlenden Vernetzung im Grün- und Freiraumbestand sinnvolle und attraktive Nutzungsangebote im Sinne der Erholung und Freizeitgestaltung sowie der Grünverbindung ermöglicht würden. (siehe hierzu auch Kap. I.43.6.1 Planungsalternativen).

#### Maßgebliche Immissionsrichtwerte im Plangebiet

Die TA Lärm sieht zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm für allgemeine Wohngebiete die Einhaltung von Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. Die Regelung 6.7 der TA Lärm sieht vor, dass innerhalb einer bestehenden Gemengelage zur Beurteilung der zulässigen Richtwerte ein Zwischenwert gebildet werden, welcher die Werte für Mischgebiete, 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, nicht überschreiten darf. Diese Zwischenwertregelung würde - mit Bezug auf die bestehende Gemengelage - für das Plangebiet theoretisch die Erhöhung der Richtwerte auf das Schutzniveau eines Mischgebietes ermöglichen. Aufgrund der erfolgten schallgutachterlichen Untersuchungen, der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von benachbarten gewerblichen/industriellen Nutzungen unter vertiefender Berücksichtigung der nach Genehmigungslage möglichen betrieblichen Abläufe der Siemens AG (siehe Kap. I.2.10), hatte sich jedoch gezeigt, dass der auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete ausgelegte Umfang passiver Lärmschutzvorkehrungen an der Wohnbebauung, insbesondere während der Nachtzeiten, keinen angemessenen Schutz der geplanten Wohnbebauung darstellen würde, da insbesondere die Schallimmissionen der realen genehmigungsrechtlich möglichen Betriebsabläufe der Siemens AG hierbei nicht ausreichend Berücksichtigung finden. Die Folge bei Planumsetzung wären potentielle Einschränkungen der bestehenden bzw. heute genehmigungsrechtlich bereits möglichen industriellen Nutzungen der Siemens AG bzw. deren mögliche Entwicklung.

Dies würde im Zuge der Planumsetzung eine einseitige und unzumutbare Einschränkung der bestehenden gewerblich/industriellen Nutzungen darstellen. Um im Zuge einer vorausschauenden Planung diese unzulässige Verschärfung der Konfliktlage innerhalb der bestehenden Gemengelage zu vermeiden, soll für die geplante Wohnnutzung kein Gebrauch von der Zwischenwertregelung nach 6.7. TA-Lärm gemacht werden, die eine Erhöhung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte auf das Schutzniveau eines Mischgebietes ermöglichen würde.

Jedoch soll angesichts der bereits bestehenden städtebaulichen Gemengelage im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes gemäß § 15 BauNVO bei der Beurteilung der im Plangebiet zulässigen gewerblich/industriellen Immissionen - in geringfügiger Abweichung von den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete von nachts 40 dB(A) und tags 55 dB(A) - lediglich auf die zulässigen Immissionswerte abgestellt werden, die bereits heute, infolge der in der bereits bestehenden Gemengelage an der Grenze der bestehenden Wohnbebauung Hunkemüllerweg ermittelt wurden. Die für das Plangebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden deshalb nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, im Rahmen der planerischen Abwägung auf nachts 42 dB(A) und tags 57dB(A) festgelegt.

Damit kann - im Sinne der Vorgaben des Lärmleitfadens Berlin - sichergestellt werden, dass das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG nicht verletzt wird, da zum einen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden und den benachbarten vorhandenen gewerblich/industriellen Betrieben durch die Planung keine weitergehende Rücksichtnahme auf die heranrückende Wohnbebauung abverlangt wird als diejenige, die sie bereits bisher aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung am Hunkemüllerweg ausüben mussten.

Dies wird im Bebauungsplan durch Festsetzung folgender Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwerte im Plangebiet gesichert:

#### Städtebauliche Maßnahmen

Der - mit den Festsetzungen einer geschlossenen Bebauung entlang der lärmzugewandten Grenzen des Plangebiets sowie der Festsetzung des Garagengebäudes zum südlich angrenzenden Betriebsgelände der Firma Fritze - beabsichtigte lärmrobuste Städtebau, ermöglicht durch die abschirmende Wirkung auch hinsichtlich der umgebenden gewerblich/industriellen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets eine Verbesserung der Lärmsituation im Innenbereich des Plangebiets und trägt in erheblichem Maß zur Reduzierung der bestehenden gewerblich/industriellen Lärmbelastung an der vorhandenen Wohnbebauung Hunkemüllerweg bei (siehe ausführliche Darstellung der beabsichtigten Festsetzungen in Kap. II.3.6.2)

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie der Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen der Grundstücksgrenze und der geplanten Garage wurde geprüft. Die benötigten Schallschutzwände würden jedoch eine Höhe analog zu den Wohngebäuden benötigen, um auch die oberen Stockwerke der jeweiligen Gebäude nennenswert vor dem Gewerbelärm abzuschirmen. Aus städtebaulichen Gründen wird deshalb auf die Festsetzung verzichtet, da sie sich sowohl gestalterisch als auch funktional (Belichtung, Besonnung etc.) auf die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich als auch die Umgebung erheblich nachteilig auswirken und darüber hinaus einen städtebaulichen Fremdkörper bilden würde. (siehe hierzu auch Kap. II.3.6.2 Verkehrslärm - Aktiver Lärmschutz / Schallschutzwände, Straßentunnel, Tempo 30).

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

Da die gutachterlich ermittelten gewerblich/industriellen Schallimmissionen an der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet (siehe Kap. I- 2.10) in den Nachtstunden jeweils am kritischsten sind, wird der Umfang der beabsichtigten Schallschutzfestsetzungen auf die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von für die Nacht festgelegten Immissionsrichtwert von 42 dB(A) ausgelegt.

Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens wird der Wert überschritten:

- an den Westfassaden der Gebäude entlang der westlichen Grundstücksgrenze zwischen den Punkten C<sub>1</sub> und C<sub>2</sub>,
- an den Ostfassaden der Gebäude entlang der Paulsternstraße zwischen den Punkten C<sub>3</sub> und E<sub>5</sub>,
- im 6. bis 11. Obergeschoss der Ostfassade im 7. bis 11. Obergeschoss der Südfassade des Hochhauses an der Gartenfelder Straße zwischen den Punkten B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> und B<sub>4</sub>.

An diesen Fassadenbereichen sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. An allen anderen Fassaden im Plangebiet wird der zulässige Wert von 42 dB(A) eingehalten bzw. im Innenbereich sogar der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) deutlich unterschritten. Es sind keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass an den Fassadenbereichen im allgemeinen Wohngebiet, an denen der Immissionsrichtwert von 42 dB(A) überschritten wird, Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen als Festverglasung auszuführen sind, sofern diese der Lärmquelle zugewandt sind (**textliche Festsetzungen Nr. 11 und 12**). Auf diese Weise entsteht kein maßgeblicher Immissionsort im Sinne der TA Lärm. Es sind auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zulässig, sofern damit ausgeschlossen werden kann, dass am maßgeblichen Immissionsort im Sinne der TA Lärm (0,5 m vor dem Fenster) die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Räume, die keine schützenswerte Aufenthaltsräume sind (z. B. Flure, Laubengänge, Bäder, Abstellräume, Küchen nur zur Essenszubereitung), dürfen auch offenbare Fenster haben.

Da am Hochhaus lediglich für die oberen Geschosse, die nicht durch die festgesetzte geschlossene 6- bzw. 7-geschossige Bebauung entlang der Paulsternstraße vom Gewerbelärm abgeschirmt werden, ein Erfordernis zur Festsetzung einer Festverglasung besteht, wird in der Festsetzung Nr. 12 die Festverglasung erst ab der, für das 6. Vollgeschoss festgesetzten Mindesthöhe von 54,2 m über NHN festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 11

*Zum Schutz vor Lärm sind Fenster entlang der Linie zwischen den Punkten C<sub>1</sub> und C<sub>2</sub> sowie zwischen den Punkten C<sub>3</sub> und E<sub>5</sub> ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.*

#### Textliche Festsetzung Nr. 12

*Zum Schutz vor Lärm sind Fenster der entlang der Linie zwischen den Punkten B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> und B<sub>4</sub> ab einer Höhe von 54,2 m über NHN ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Des Weiteren ist das geplante Wohngebiet auch vor dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet zu schützen. Hier dient die Errichtung und Anordnung einer Gemeinschaftsgarage dem Zweck, den ausgehenden Lärm von den Wohnungen abzuhalten. Deshalb wird durch zeichnerische Festsetzung eine zwingend einzuhaltende Oberkante OK von 53,7 m über NHN festgesetzt. Diese Oberkantenfestsetzung ermöglicht eine flexible und bedarfsgerechte Dimensionierung der Garage. Falls das Garagengebäude niedriger als der bisher geplanten 5 Geschosse errichtet wird, ist es auch möglich mittels einer Lärmschutzwand auf dem Dach der Anlage bis für den Schallschutz erforderlichen Höhe der baulichen Anlage zu errichten (**textliche Festsetzung Nr. 13**), damit ein Eindringen von Gewerbelärm über die Garage in die Innenbereich des Wohnquartiers ausgeschlossen wird. Die Festsetzung be-

rücksichtigt unterschiedliche technische Ausführungen der Lärmschutzwand, weswegen die Tiefe der Lärmschutzwand nicht näher definiert wird.

#### Textliche Festsetzung Nr. 13

*Auf der festgesetzten Fläche des Garagengebäudes ist an der Linie C<sub>2</sub> und C<sub>3</sub> eine durchgehende bauliche Anlage zu errichten. Die bauliche Anlage oder Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D<sub>LR</sub> von mindestens 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand ist schallabsorbierend auszuführen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

#### 3.6.4 Schalltechnische Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung

Innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets sind keine Nutzungen zulässig, deren Schallentwicklung sich negativ auf das Umfeld auswirken kann. Die Umgebung wird insofern aus schalltechnischer Sicht nicht negativ durch den Wohnungsbau beeinflusst.

### 3.7 Grünfestsetzungen

#### 3.7.1 Dachbegrünung

Als ökologische Maßnahme aber auch als Ersatz von Nahrungshabitaten, die durch die ermöglichte Bebauung ausgelöst werden, wird in dem Plangebiet eine Dachbegrünung festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 14**). Der Gesamtumfang der zu begrünenden Dachflächen ist nicht zu quantifizieren, da es keinen Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen gilt. Diese Festsetzung ist städtebaulicher Natur. Dachbegrünungen wirken sich generell positiv auf das Mikroklima aus. Die klimatische Wirkung der Dachbegrünung resultiert einerseits aus der partiellen Bedeckung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen. Ein Gründach hat darüber hinaus den positiven Effekt, dass nur 42 % der Einstrahlung in Wärme umgewandelt wird. Bei einem Bitumendach werden hingegen 95 % der Strahlungsbilanz während des Sommers in Wärme umgewandelt. Gleichzeitig tragen die Pflanzen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte bei, verbessern die Staubbindung und sind ein neues Habitat z. B. für die Avifauna. Zusätzlich kann hierdurch ein Beitrag zur Verminderung und Verzögerung der Einleitung des Regenwassers erzielt werden. Der Tatsache, dass aus funktionalen Gründen Teilflächen von diesen Verpflichtungen ausgenommen werden müssen, gilt die Festsetzung nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen, aber mindestens 50 % der Dachflächen müssen begrünt werden.

Die Festsetzung schließt die Fläche entlang der Gartenfelder Straße aus. Da, mit der Festsetzung eines städtebaulichen Hochpunktes ein Gebäude errichtet werden kann, welches den Anforderungen an Hochhäusern entspricht, sind für dieses Gebäude höhere Ansprüche hinsichtlich der Dacheindeckung erforderlich. Des Weiteren werden die beiden angrenzenden Gebäude von der Pflicht zur Dachbegrünung befreit, da diese voraussichtlich mit dem Hochhaus einen Brandabschnitt bilden und somit auch für diese Dächer die Hochhausanforderungen gelten.

Die Festsetzung bezieht sich daher mit Ausnahme der zulässigen Gebäude an der Gartenfelder Straße auf alle anderen zulässigen Gebäude sowie das Garagengebäude.

#### Textliche Festsetzung Nr. 14

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie die Fläche E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub>, E<sub>4</sub>, E<sub>5</sub>, E<sub>6</sub>, E<sub>7</sub>, E<sub>8</sub>, E<sub>9</sub>, E<sub>10</sub>, E<sub>11</sub>, E<sub>12</sub>, E<sub>13</sub>, E<sub>1</sub> nicht mitzurechnen.*



*nen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

### 3.7.2 Fassadenbegrünung

Von einer Fassadenbegrünung wird abgesehen. Dies betrifft zum einen die festgesetzten Wohngebäude sowie auch das Garagengebäude. Die Festsetzung von Fassadenbegrünungen für Wohngebäude ist zum einen städtebaulich nicht gewollt, da hierdurch auch ein Eingriff die Fassadengestaltung vorgenommen werden würde und zu begrünende Brandwände durch den städtebaulichen Entwurf voraussichtlich nicht entstehen werden.

Das Garagengebäude muss entsprechen der textlichen Festsetzung Nr. 10 zur geplanten Wohnbebauung als geschlossene Fassade ausgebildet werden, um die Wohnbebauung nicht durch Verkehrslärm zu beeinträchtigen. Für eine natürliche Belüftung eines Garagengebäudes sind dazu die weiteren Seiten des Gebäudes offen auszubilden. Eine Fassadenbegrünung kann jedoch nur bei einer geschlossenen Fassade angebracht werden und würde aufgrund der Gebäudetechnik zu einem zu allen Seiten geschlossenen Garagengebäude führen mit. Dies ist städtebaulich nicht zwingend erforderlich, da diese Seiten zu den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen ausgebildet sind, sodass von einer zwingenden Begrünung abgesehen wird.

## 3.8 Sonstige Festsetzungen

### 3.8.1 Leitungsrecht

Durch das Plangebiet verläuft eine Ferngasleitung. Um diese Leitung auch für die Zukunft zu sichern erfolgt die Eintragung eines Leitungsrechts zugunsten des Unternehmensträgers (**textliche Festsetzung Nr. 15**). Die Fläche A, umgrenzt durch die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger festgelegt und beinhaltet die für die Leitung erforderlichen Schutzabstände.

Um die Leitung von größeren Bepflanzungen freizuhalten wird die Bebauung und Bepflanzung innerhalb der ausgewiesenen Fläche durch die **textliche Festsetzung Nr. 15** eingeschränkt. Auf der Fläche sind damit nur flachwurzelnde Pflanzen und leicht zu beseitigende Befestigungen zulässig.

Für die geplante Bebauung an der Paulsternstraße ist eine Überbauung der Leitung ab dem II. Vollgeschoss zulässig. Die Leitung kann hierdurch durch das Gebäude verlegt werden. Der Leitungsträger hat seine Bereitschaft zur Verlegung der bestehenden Leitung erklärt und auch seine Zustimmung zur Überbauung der Leitungsträger im Bereich der Wohnbebauung gegeben. Es besteht daher kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer geschlossenen Bebauung.

#### Textliche Festsetzung Nr. 15

*Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten und darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

### 3.8.2 Abstandsflächen

Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen für die südliche Wand der zulässigen Garage wird abweichend vom Bauordnungsrecht auf 0,2 der Wandhöhe festgesetzt. Diese Maßnahme wird auch durch § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gedeckt, welcher die Möglichkeit bietet, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzulegen.

Die Reduzierung der Tiefe der Abstandflächen ist unbedenklich, da die erforderlichen Belange des Brandschutzes und der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dem nicht entgegenstehen. In der Garage sind keine Aufenthaltsräume zulässig sodass deren Erfordernisse an ausreichende Belichtung und Belüftung in diesem Fall nicht anzuwenden sind.

Die nachbarlichen Belange werden nicht beeinträchtigt, da auch für das südlich gelegene gewerblich-industriell genutzte Grundstück die Abstandsflächen 0,2 H aufweisen. Auch die derzeitige Nutzung zur Grundstücksgrenze weist eine Gewerbehalle ohne Büroräume aus.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 16

*Im allgemeinen Wohngebiet beträgt für das Garagengebäude an der Grenze des Geltungsbereiches zu den südlichen Grundstücksgrenzen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)*

### 3.8.3 Aufchiebende Bedingungen

Da die riegelförmige Bebauung entlang der Paulsternstraße sowie der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze einen wesentlichen Bestandteil des Schallschutzkonzeptes ausmacht (robuster Städtebau), wurde in der schalltechnischen Untersuchung ein Regelungserfordernis hinsichtlich der Abfolge der Gebäudeerrichtung festgestellt. Um eine effektive Abschirmung der innenliegenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber den pegelbestimmenden Lärmquellen zu erreichen, ist der gesamte entlang Paulsternstraße und westlichen Geltungsbereich verlaufende Gebäuderiegel sowie die Errichtung der Garage inklusive Lärmschutzwand (Rohbau mit Fenstern bzw. geschlossener Fassade in zumindest einer durchgehenden Längsfassade) zu errichten, bevor die im Innenbereich befindlichen Wohngebäude zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 17

*Auf der überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung im Blockinnenbereich bis zur Errichtung einer durchgehend geschlossenen Bebauung entsprechend den Festsetzungen, entlang der Linie zwischen den Punkten C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>, E<sub>6</sub>, E<sub>5</sub>, E<sub>2</sub> unzulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)*

### 3.8.4 Außerkrafttreten bisheriger Regelungen

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 19** wird klargestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-113 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies sind die Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-60.

#### Textliche Festsetzung Nr. 20

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

## 3.9 Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan 5-113 wurde zwischen dem Land Berlin und der Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH, als Grundstückseigentümer und Projektentwickler ein städte-

baulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. In diesem Vertrag wurden folgende Regelungen getroffen:

#### Realisierungspflicht für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum

Entsprechend der geltenden Übergangsregelung zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ hat sich der Projektentwickler verpflichtet, auf 25 % der Geschossfläche ausschließlich Wohnungen zu errichten, die gemäß Förderrichtlinien mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2018 gefördert werden könnten. Im Plangebiet wird mit dem Bebauungsplan insgesamt eine Grundfläche (GF) Wohnen von 43.550 m<sup>2</sup> errichtet. Nach Abzug der für die, im Erdgeschoss des Hochhauses an der Gartenfelder Straße, geplanten Fläche der Kita von 390 m<sup>2</sup> umfasst die zur Berechnung des Anteils mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zu berücksichtigende GF Wohnen 43.160 m<sup>2</sup>, das entspricht nach Berliner Modell 432 Wohnungen. 25 % hiervon sind 108 Wohnungen. Gleichzeitig verpflichtet sich der Grundstückseigentümer die auf diesen Flächen entstehenden Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden an den berechtigten Personenkreis zu vermieten. Es erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch.

#### Kindertagesstättenplätze

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 entsteht ein Folgebedarf von 39 Kindertagesstättenplätzen. Zur Deckung dieses Bedarfes hat sich der Projektentwickler zur Errichtung und dauerhaften Sicherung einer Kindertageseinrichtung mit 39 Plätzen nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> und Außenanlagen auf eigene Kosten im Plangebiet verpflichtet. Es erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch. Die Auswahl des Betreibers erfolgt im Einvernehmen mit dem Jugendamt des Bezirkes Spandau.

#### Grundschulplätze

Der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 ergebende Folgebedarf von 47 Grundschulplätzen ist durch eine Verpflichtung des Projektentwicklers zur Finanzierung einer gleichen Anzahl an Grundschulplätzen gemäß dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Rahmen einer geplanten Erweiterung der „Grundschule an der Pulvermühle“ um einen Zug (144 Plätze) gesichert. Der Grundstückseigentümer und Projektentwickler übernimmt die Kosten anteilig für den von seinem Vorhaben ausgelösten Bedarf.

#### Öffentlicher Spielplatz

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 ergibt sich ein Folgebedarf von 864 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielflächen. Die Entwicklerin hat sich deshalb im Rahmen des städtebaulichen Vertrages außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 5-113 auf einer im Eigentum Berlins befindlichen Fläche, Ecke Haselhorster Damm/Saatwinkler Damm, zur Finanzierung und Herstellung von 864 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche verpflichtet. Darüber hinaus hat der Projektentwickler angekündigt, neben dieser Spielplatzfläche von 864 m<sup>2</sup> auch die übrigen umgebende, insgesamt 1.275 m<sup>2</sup> große öffentliche Freifläche, auf ihre Kosten herzurichten und Berlin zu übergeben.

#### Baumschutzverordnung / artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplans 5-113 sind 13 gemäß Baumschutzverordnung Berlin geschützte Bäume zu fällen. Der Projektentwickler hat sich verpflichtet, den dafür gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleich durch Ersatzpflanzungen im Vertragsgebiet zu erbringen, konkrete Regelungen erfolgen im Zuge der Baumfällgenehmigung.

Das Plangebiet wurde von den früheren Nutzern (Kleingärtnern) vollständig geräumt und zur Vorbereitung der baulichen Maßnahmen freigelegt. Durch die Baumfällungen konnte es

zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen kommen. Hinsichtlich der dadurch bewirkten artenschutzrechtlich zu bewertenden Eingriffe hat sich der Projektentwickler zur Durchführung von entsprechend gebotenen Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet (Begrünung, Nisthilfen). Im städtebaulichen Vertrag hat sie sich verpflichtet, neue Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse in erforderlicher Anzahl im Plangebiet zu errichten sowie einen den Anforderungen der Brutvogelart „Girrlitz“ entsprechenden Lebensraums wiederherzustellen. Hierzu werden in einem weitergehenden Vertrag mit dem Naturschutzamt des Bezirkes Spandau konkrete Maßnahmen vereinbart.

Darüber hinaus hat sich der Projektentwickler gegenüber dem Land Berlin zur Übernahme der Kosten, aller für das Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Planungsleistungen und Erstellung der erforderlichen Fachgutachten verpflichtet.

Ebenso hat sich der Projektentwickler verpflichtet offene Verpflichtungen bei einer eventuellen Weiterveräußerung des Grundstücks auf den Käufer zu übertragen.

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

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Teilweise lassen sich die möglichen Betroffenheiten im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (siehe Kap. IV.). Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft und
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange des Eigentümers der im Plangebiet gelegenen Grundstücke,
- die Belange der benachbarten Gewerbe- und Industriebetriebe und Anwohner.

Die Abwägung wurde gemäß der Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, ergänzt.

#### **4.1 Öffentliche Belange**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 483 Wohneinheiten (nach Berliner Modell 432 Wohneinheiten) für unterschiedliche Nutzergruppen. Eine Kindertagesstätte und ergänzende wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen sind außerdem möglich. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den gesamtstädtischen Interessen Berlins durch Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in gut erschlossener Lage. Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bewältigt potenzielle Nutzungskonflikte, die durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und bestehenden, teilweise mit dem Wohnen unverträglichen gewerblichen Nutzungen, entstehen könnten. Die Schaffung einer geschlossenen, abschirmenden Bebauung zu den westlich und östlich des Plangebiets liegenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die bauliche Fassung entlang Paulsternstraße und Gartenfelder Straße wirken sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfeldes aus und mindern im Hinblick auf die Lärmbelastungen des Straßenverkehrs und der Gewerbe- und Industrienutzung die Auswirkungen auf das Plangebiet sowie das bereits bestehenden, nordwestlich angrenzenden Wohngebiet am Hunkemüllerweg.

##### Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die straßenbegleitende Festsetzung der überbaubaren Flächen, die für innerstädtische Lagen niedrige zulässige Grundfläche sowie die zulässigen Gebäudehöhen sichern grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die eingehaltenen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und die riegelförmige bauliche Struktur um einen ruhigeren Innenhof sichern eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und verringern den in den Blockinnenbereich eindringenden Verkehrs- und Gewerbelärm erheblich, so dass nicht von einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die vorgenannten Faktoren auszugehen ist.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass das im Plangebiet Vorbelastungen durch hohe bis sehr hohe Verkehrs- und Gewerbelärmbelastungen bestehen und die Orientierungs- und Richtwerte der DIN 18005-1 und in Teilbereichen der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden können. Insbesondere entlang der Verkehrsachsen werden zudem die Schwellenwerte in Teilbereichen der Gesundheitsgefährdung überschritten.

Obwohl die Lärmvorbelastung aufgrund des vorhandenen Straßenverkehrslärms sowie der umgebenden gewerblich/industriellen Nutzungen hoch ist, wird in Abwägung mit den anderen berührten Belangen an der Umsetzung der Planung mit hohem Wohnanteil aus folgenden Gründen festgehalten:

- Für die geplante Wohnbebauung können die bestehenden Lärmkonflikte im Plangebiet durch Festsetzung umfassender passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan bewältigt werden (siehe Kap. II.3.6). Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden beschränken sich auf eine Schallschutzwand oberhalb der geplanten Garage und sind ansonsten aufgrund der innerstädtischen Lage städtebaulich nicht vertretbar. Andere Minderungsmaßnahmen, wie z. B. durch Verkehrslenkung und Geschwindigkeitsreduzierung können nur in gesamtstädtischem Kontext gelöst werden, wie durch die Lärminderungsplanung Berlin (Aktionsplan) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.



- Aus der Umsetzung der Planung resultiert gemäß erfolgter fachgutachterlicher Untersuchungen keine wahrnehmbare Erhöhung der Verkehrslärmbelastungen, so dass sich die Planung nicht negativ auf das Umfeld auswirkt.
- Durch den mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichten robusten Städtebau werden auch die bestehenden, nordwestliche angrenzenden Wohngrundstücke (Hunkemüllerweg) von dem Verkehrslärm der Paulsternstraße sowie dem Lärm der umgebenden gewerblich/industriellen Nutzungen abgeschirmt, was zu einer Verbesserung der Situation im Bestand beiträgt.
- Der strukturelle Wandel im näheren und weiteren Wohnumfeld des Bauvorhabens wird eine lärmrobuste Stadtstruktur im Bereich der Paulsternstraße entstehen lassen, durch die die Ausbreitung der vorhandene verkehrlichen und gewerblich/industriellen Lärmbelastung weiter gemindert werden kann.
- Gut erreichbare und attraktive Grün- und Freiflächen stehen mit dem Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal und dem Alten Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal zur Verfügung.
- Auswirkungen durch Luftschadstoffe von Seiten der angrenzenden Straßen und Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt auch nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.
- Innerhalb des Plangebiets werden private, vom Verkehr und Gewerbelärm abgeschirmte, für die private Freizeitnutzung und Erholung der zukünftigen Bewohner des Quartiers dienende Grünflächen mit Kinderspielplatz im Hofbereich entstehen, die sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsbedingungen auswirken.

#### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie Bevölkerungsentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sieht zur Stabilisierung sozial durchmischter Bewohnerstrukturen die Festschreibung einer Quote förderfähiger Wohnungen von bis zu 25 % der Wohneinheiten (Übergangsregelung) bzw. 30 % der Geschossfläche Wohnen vor. Hiermit sollen mit der Umsetzung des Bebauungsplans die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Plangebiet gesichert werden.

Unter Anwendung der Übergangsregelung zum Berliner Modell wird im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, die eine Errichtung von 25 % der entstehenden Wohnungen als förderfähige Wohnungen sichert (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Analog dazu wird über den städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer eine Verpflichtung zur Errichtung der entsprechenden förderfähigen Wohnungen festgelegt.

Mit der Sicherung des Anteils von 25% förderfähiger Wohnungen gegenüber dem Anteil von 75% frei finanzierter Wohnungen wird die soziale Durchmischung des neuen Wohnquartiers ermöglicht, die ohne die Anwendung des Berliner Modells im Bebauungsplan nicht steuerbar wäre.

#### Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Dem Belang der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB wird in Berlin im Rahmen der Leitlinie „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ Rechnung getragen. Diese sieht vor, dass die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in den abzuschließenden städtebaulichen Verträgen zusagen, auch die Kosten der als Folge der Vorhaben erforderlichen sozialen Infrastruktur zu tragen, soweit die entsprechen-

den Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und die Kostenübertragung angemessen ist.

§ 11 BauGB erlaubt gemäß Abs. 1 Nr. 3 „die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind“. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann diese Regelung für die Finanzierung von Kindertagesstätten und Schulen nur angewendet werden, wenn das Wohnungsbauvorhaben einen konkreten Kita- oder Schulneubau oder jedenfalls eine entsprechende bauliche Erweiterung ursächlich zur Folge hat. Wird der Bedarf mehrerer Vorhaben gemeinsam gedeckt, muss dies auf einer entsprechend konkret ausgearbeiteten Investitions- und Flächenplanung beruhen

Der Bebauungsplan in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag berücksichtigt die durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen und trägt diesem Belang hinreichend Rechnung:

Der durch das Neubauvorhaben ausgelöste Bedarf im Bereich der Kindertagesstätten kann innergebietslich gedeckt werden. Hinsichtlich einer kitazugehörigen Freifläche zur Ausbildung von Spielflächen stehen im Innenhofbereich genügend Flächen zur Verfügung. Der Bedarf an Grundschulplätzen kann in der näheren Umgebung durch Erweiterung einer bestehenden Schule gedeckt werden. Eine Kostenübernahme durch den Projektentwickler ist im Städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste bauordnungsrechtliche Bedarf von privaten Spielplatzflächen kann durch die in den Innenbereichen entstehenden Flächenreserven innerhalb des Plangebiets gedeckt werden.

Durch das geplante Bauvorhaben entsteht zudem ein Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche. Dieser kann jedoch, genauso wie die gemäß allgemeiner Richtwerte des Landes Berlin anzustrebende Schaffung von wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen, nicht innerhalb des Geltungsbereichs gedeckt werden.

Mit der Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes an der Kreuzung Saatwinkler Damm/Haselhorster Damm soll der Unterversorgung des Plangebiets und der umliegenden Bebauung entgegen gewirkt werden. Die Errichtung des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfs an Spielfläche wird durch den Vorhabenträger finanziert und über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Wohnungsnaher Grünflächen ließen sich innerhalb des Plangebiets im statistisch angestrebten Umfang nur bei einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten sowie unter Berücksichtigung umfassender begleitender Lärmschutzwände realisieren. Dieser Belang wird jedoch gegenüber den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung zurückgestellt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden so wenig Flächen wie möglich für die Erschließung der zu errichtenden Gebäude und für die Ausstattung des Wohnumfeldes in Anspruch genommen.

#### Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Ein wichtiger öffentlicher Belang ist die Fortentwicklung der bestehenden, nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete im OT Haselhorst (Hunkemüllerweg, Gartenfelder Straße).

Hierbei zu berücksichtigen sind insbesondere auch die aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes der Gesamtstadt grundsätzlich geänderten Leitvorstellungen für die Umgebung des Plangebiets, von den bisher diesen Bereich prägenden gewerblichen und Kleingartennutzungen hin zu Wohnen. Im Norden sollen auf der Insel Gartenfeld bis zum Jahr

2027 ca. neue 3.700 Wohnungen fertiggestellt werden. Der gegenüber dem Plangebiet liegende Bereich des Siemens Schaltwerkes wird Bestandteil des hier bis 2030 geplanten Siemens Innovationscampus Berlin, im Rahmen dessen bis zu weiteren 3.000 Wohnungen geplant sind, so u.a. auch auf den dem Plangebiet an der Paulsternstraße gegenüberliegenden heute durch Mitarbeitergärten genutzten Gartenanlage Alter Exerzierplatz (B-Plan 5-116, siehe Kap. I.3.8 Angrenzende festgesetzt und im Verfahren befindliche Bebauungspläne). Durch die geplante Reaktivierung der Siemensstambahn für die S-Bahn<sup>67</sup> erhält der gesamte Bereich mit dem S-Bhf. Gartenfeld mittelfristig eine hervorragende Anbindung an das schienengebundene ÖPNV-Netz, wodurch die Lagequalität der bestehenden und geplanten Wohnquartiere auch aus verkehrlicher Sicht erheblich verbessert wird und damit die Fokussierung der Entwicklung in diesem Bereich auf die Weiterentwicklung und Verdichtung der Wohngebiete auch aus stadtwirtschaftlicher Sicht bestätigt wird.

In Bezug auf diese neuen Entwicklungsziele im Umfeld erhält das im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzende Wohngebiet aufgrund seiner Lage eine wichtige, stadtstrukturell verbindende Funktion zwischen bestehenden Wohngebieten im östlichen Bereich von Haselhorst und den Wohnungsneubaugebieten nördliche Siemensstadt Insel Gartenfeld.

Im Konkreten wird durch die angestrebte Bebauungsstruktur der Straßenraum entlang der Paulsternstraße und der Gartenfelder Straße räumlich gefasst. Dies führt insgesamt zu einem positiveren städtebaulichen Gesamtbild der Umgebung.

#### Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen (biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Im Falle festgestellter erheblicher Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan angemessene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans geht kein Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen einher. Planungsrechtlich ist das Gelände als gewerbliche Baufläche mit nahezu vollständiger Versiegelungsmöglichkeit zu bewerten. Mithin stellt ein allgemeines Wohngebiet mit der Begrenzung der überbaubaren Fläche planungsrechtlich eine Verbesserung dar. Ein Ausgleich für die auftretenden Baumverluste erfolgt entsprechend der Vorgaben gem. BaumSchVO Bln.

Zum Schutz der Fauna sind Bauzeitenregelungen sowie bei Beeinträchtigung von Nistplätzen und / oder Quartieren durch die Umsetzung des Vorhabens entsprechende Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu berücksichtigen. Die vorhandenen Arten sind in der faunistischen Erfassung detailliert dargestellt (Ökoplan, Berlin, September 2016).

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ist beabsichtigt, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Eine entsprechende Entwässerungskonzeption ist derzeit in Arbeit. Weiterhin ist die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein untergenutztes Gelände in gut erschlossener Lage baulich entwickelt. Die erzielbare bauliche Dichte trägt dabei dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und vermeidet die Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen im Außenbereich. Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gliederung in die angrenzende bzw. angren-

67

Nahverkehrsplan Berlin 2019-23 (Stand 25.02.2019 zum Senatsbeschluss), Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz



zend geplante Bebauung ein. Die Planung trägt dazu bei, die Wohnfunktion zu stärken und das Quartier bei gesicherter städtebaulicher Qualität differenziert zu entwickeln.

#### Belange der Wirtschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen neben unterschiedlichen Wohnnutzungen auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Betriebe zu, solange diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinausgehende Nahversorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und ermöglichen kurze Wegebeziehungen.

Des Weiteren werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz die angrenzenden Gewerbebetriebe in Ihrer Nutzung nicht eingeschränkt. Den Anforderungen des Umfelds mit einer hohen Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Berlin wird entsprochen.

#### Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandenen und ausgebauten Straßen grundsätzlich gesichert.

Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohner des Gebietes induzierten Verkehrsaufkommens auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurden im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung ermittelt und bewertet. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Netz zu erwarten.

## **4.2 Private Belange**

#### Grundstückseigentümer

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung wie der Versiegelungseinschränkung innerhalb des Plangebietes und die Anordnung der Stellplätze in einer Garage sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes sowie der Einpassung in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichend Spielräume für individuelle Entwicklungen zu und orientieren sich am hierfür erforderlichen Mindestmaß.

Die Festsetzung eines Leitungsrechts stellt keine zusätzliche Belastung von privatem Eigentum dar, da bereits zuvor ein Leitungsrecht auf dem Grundstück bestand, das durch den Bebauungsplan 5-113 lediglich anders verortet wird, um den Anforderungen an die geplante Bebauung gerecht zu werden. Dem Eigentümer des Geländes war beim Erwerb der Fläche die Existenz des Leitungsrechts bekannt. Des Weiteren wurde die Ferngasleitung in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer verlegt und der entsprechende Schutzstreifen sowie das Leitungsrecht mit dem Leitungsträger vertraglich gesichert.

Auch die besonderen Anforderungen an den Schallschutz stellen keine zusätzliche Belastung dar, da sie Voraussetzung für die geplante Nutzung als Wohngebiet sind.

Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt (siehe Kap. II.3.9 Städtebaulicher Vertrag).

Die Belange der Bewohner des Wohnumfelds auf Einhaltung der nachbarschützenden Rechte werden berücksichtigt. So werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur angrenzenden Wohnbebauung am Hunkemüllerweg eingehalten. Das Baufeld, das dem angrenzenden Wohngebiet Hunkemüllerweg am nächsten steht, wurde vor den bestehenden Garagenhof geplant, um mögliche Konflikte zu minimieren und zu diesem noch einen Abstand von mehr als 10 m ein (bei einer bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Ab-

standsfläche von ca. 7,2 m). Mit Hilfe einer Verschattungsstudie<sup>68</sup> wurde belegt, dass es zu keiner erheblichen Verschattung der benachbarten Grundstücke kommt. Eine ausreichende Belichtung des Neubaus ist auch über die Regelungen der DIN 5034-1 und den Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin vom 27. Oktober 2004 hinaus gegeben. Um die Belastung des Wohnumfelds durch zusätzlichen Verkehrslärm so gering wie möglich zu halten, ist ein Garagengebäude, welches den ruhenden Verkehr des Gebiets aufnehmen soll, am südlichen Rand des Geltungsbereichs, in ausreichendem Abstand und akustisch abgeschirmt zur umgebenden Wohnbebauung, geplant.

#### Benachbarte Gewerbebetriebe

Relevante gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind die auf der westlich an das Plangebiet angrenzende Fläche der Metro, als großflächiger Einzelhandel, im Süden der Betrieb Fritze mit Produktions- und Lagerhallen sowie auf der gegenüber liegenden Seite der Paulsternstraße das Schaltwerk der Siemens AG mit einer Stellplatzanlage und anschließenden Produktionshallen.

Aufgrund der Planung einer, an diese bestehenden gewerblich/industriellen Betriebe heranrückenden Wohnbebauung wurden die sich aus dem derzeitigen Betrieb einschließlich genehmigter Erweiterungen ergebenden Geräuschemissionen gutachterlich untersucht. Für das Plangebiet werden – unter Berücksichtigung der bereits über viele Jahrzehnte im Plenumfeld bestehenden städtebaulichen Gemengelage - dementsprechende Festsetzungen getroffen, so dass die bestehenden gewerblichen/industriellen Betriebe in ihren derzeitigen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten nicht weitergehend durch die Planung eingeschränkt werden. Die sich aus der heranrückenden Wohnbebauung ergebenden Konflikte werden im Bebauungsplan gelöst.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen erfasst und ermittelt. Im Ergebnis des Lärmgutachtens wurde festgestellt, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe mit der geplanten Bebauung mit entsprechenden Festsetzungen vereinbar sind, so dass von einer Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm ausgegangen werden kann. Ein möglicher Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Bebauung und den angrenzenden Gewerbebetrieben kann deshalb ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe genießen grundsätzlich Bestandschutz und können weiter betrieben werden. Nutzungserweiterungen oder -änderungen dieser Betriebe sind im Rahmen des bestehenden Lärmniveaus auch künftig noch möglich.

### III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 5-113 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ergibt sich aus dem Planungsrecht kein Kompensationserfordernis.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bleiben davon unberührt.

Auch auf die Pflicht zur Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die sich aus dem besonderen gesetzlichen Artenschutz ergeben, haben die bestehenden Baurechte keinen Einfluss.

Im Hinblick auf die in Aussicht genommenen Festsetzungen wurden die abwägungsrelevanten naturschutzfachlichen Aspekte bereits im Vorfeld der Planung betrachtet. Der Umfang und der Detaillierungsgrad dieser verbal-argumentativen Analyse wurden anhand der Ausgangsbedingungen und der in Aussicht genommenen Planung sachgerecht bestimmt.

#### 1.1 Untersuchung der Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

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

##### *Tiere*

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>69</sup> zum Bebauungsplan 5-113 erfolgten zur Erfassung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie im Jahr 2015 und 2016 faunistische Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Altholz-Käfer. Nachgewiesen wurden Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Brutvögel. Die Arten wurden hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft. Arten aus weiteren Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Entsprechend des Artenschutzfachbeitrages werden folgende Maßnahmen umgesetzt und im städtebaulichen Vertrag gesichert:

- Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Gehölzfällungen und -rodungen nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Bäume mit für Fledermäuse quartierrelevanten Strukturen werden vor der Fällung durch einen Fledermausexperten kontrolliert. Unbesetzte Baumhöhlen werden nach der Kontrolle verschlossen, bei besetzten Quartieren wird bei geeigneter Witterung das Ausfliegen erzwungen und anschließend das Quartier verschlossen.
- Um Gefährdungen von im Plangebiet vorkommenden Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden werden CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchge-

<sup>69</sup> Artenschutzfachbeitrag, Ökoplan, Stand April 2018.

führt. Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden 10 Bäume mit Eignung für Höhlenbrüter und 9 Bäume mit Quartiereignung für Fledermäuse gefällt. Als Ausgleich werden 11 Ersatzniststätten für Vögel und 18 Quartierhilfen für Fledermäuse in unterschiedlicher Ausführung im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet aufgehängt. Da die Maßnahme der Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dient, ist sie zeitlich vorgezogen zu realisieren (genauer in Artenschutzfachbeitrag). Die Maßnahmen werden durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

- Für den Brutstättenverlust von Gebäudebrütern und den Verlust an Gebäudequartieren für Fledermäuse durch den Abriss der Baulichkeiten im Plangebiet wurden temporäre Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 97 und 98 an der Gartenfelder Straße durchgeführt. Zum langfristigen Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden geeignete Ersatzniststätten und Ersatzquartiere entsprechend der Angaben im Artenschutzfachbeitrag an den neu entstehenden Gebäuden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans geschaffen. Die Maßnahmen werden durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.
- Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust von fünf Brutrevieren des Girlitzes. Als Ausgleich werden Maßnahmen im Plangebiet und somit im räumlichen Funktionszusammenhang durchgeführt. Die Grünflächen im Plangebiet werden auf circa 2.000 m<sup>2</sup> entsprechend der Vorgaben im Artenschutzfachbeitrag als Brut- und Nahrungshabitat für den Girlitz entwickelt. In Ergänzung werden auf circa 5.700 m<sup>2</sup> Nahrungshabitate für den Girlitz durch Dachbegrünung neu geschaffen. Bei der Bepflanzung der Dächer werden vor allem Gräser und Kräuter verwendet, die dem Girlitz als Futterpflanzen dienen. Die solcherart gestaltete Dachbegrünung ist bevorzugt im direkten Umfeld vorhandener oder neu zu pflanzender Bäume zu entwickeln. Die Maßnahmen werden durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Da diese Maßnahmen nicht zeitlich vorgezogen umgesetzt werden können, wird eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Die Ausnahmenvoraussetzungen sind gemäß der Prüfung im Artenschutzfachbeitrag gegeben.

#### *Flächige Biotope*

Gemäß § 30 BNatSchG oder § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope sind nicht von der Planung betroffen, ebenso auch nicht das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten. Vorhandene Biotope der Kleingartennutzung werden bei Umsetzung der Planung fast vollständig entfernt. Aufgrund des Planungsziels für ein Wohngebiet und der damit verbundenen Bebauung kann im Plangebiet nur ein teilweiser Ausgleich geschaffen werden. So wird davon ausgegangen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen zusätzlich die Dachbegrünung vor.

#### *Bäume*

Mit der Umsetzung der Planung geht voraussichtlich der Verlust eines Großteiles des geschützten Baumbestandes einher. Für den Verlust der geschützten Bäume wurden die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach den Vorgaben der BaumSchVO Bln ermittelt.

Insgesamt ist der Verlust von einem Großteil der nach BaumSchVO Bln geschützten Bäume zu erwarten. Ein Ausgleich für den Verlust von Bäumen in der Form von Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes wird zumindest teilweise angestrebt. Die abschließenden Berechnungen werden nach Vorlage von Fällanträgen durch das Umwelt- und Naturschutzamt durchgeführt und sind durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

#### *Biologische Vielfalt*

In der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt (Senatsbeschluss von 2012) werden neben den gängigen Naturschutzzielen auch Schnittstellen zur urbanen Vielfalt, zur genetischen Vielfalt und zum gesellschaftlichen Leben in der Stadt aufgezeigt.

- Durch die Planung gehen im Plangebiet mit den brachliegenden, ehemals intensiv gärtnerisch genutzten Kleingartenparzellen verloren, die größtenteils durch intensiv genutzte gärtnerisch angelegte Wohnfreiflächen inkl. Dachbegrünung ersetzt werden. Ein negativer Einfluss auf die genetische Vielfalt ist jedoch nicht zu erwarten. Die Kriterien des Berliner Florenschutzkonzeptes liegen nicht vor und sind daher im vorliegenden Fall nicht einschlägig.

#### *Boden, Wasser, Hochwasserschutz*

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine derzeit größtenteils unversiegelte Fläche (Gartenlauben) mit einer hohen Schutzwürdigkeit in Teilbereichen überbaut. Mit der Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf etwa ein Drittel des Baugrundstücks wird dem Belangen der Funktionsfähigkeit des Bodens und Grundwasserhaushalts Rechnung getragen. Weiterhin sind Maßnahmen zum Ausgleich insbesondere im Hinblick auf den Wasserhaushalt, durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung, Bestandteil des Bebauungsplans. Die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück wurde in einem Entwässerungskonzept geprüft. Hierbei wurden die Erfordernisse und Machbarkeit der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und der Kapazitäten des betroffenen Kanalnetzes untersucht. Die Einleitbeschränkung der Berliner Wasserbetriebe von 27 l/s werden eingehalten. Das anfallende Regenwasser auf den Freiflächen soll hierbei mit der Ausnahme einer kleinen Fläche nicht an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen werden sondern durch das Anlegen von Mulden, Rigolen und Grünflächen vor Ort versickern.

Die Planung berücksichtigt die Verbote und Nutzungseinschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel vom 31. August 1995 in § 5 „Schutz der Zone III B“. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Qualität des Grundwassers.

Es sind keine Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

#### *Klima, Luft*

Es sind keine Strukturen mit einer besonderen stadtklimatischen Funktion von der Planung betroffen. Es sind lediglich geringfügige lokale Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft zu erwarten. Es sind keine Auswirkungen auf die Gesamtstadt zu erwarten.

- Durch die Überbauung der kleingartenähnlichen Strukturen ist mit einer lokalen Verschlechterung des Stadtklimas zu rechnen. Durch die Lärmrobuste Bebauung wird das lokale bodennahe Windfeld eingeschränkt und kann lokal zu einer Verringerung des Kaltluftstroms führen. Durch die lärmrobuste, geschlossene Bebauung wird das lokale bodennahe Windfeld zwar eingeschränkt und kann lokal zu einer Verringerung des Kaltluftstroms führen. Andererseits entsteht somit auch eine Abschirmung der dahinterliegenden Innenbereiche von den durch Luftbelastung durch Kfz-Verkehr (Feinstaub (PM10) und Stickoxide (NO<sub>2</sub>)) als gering belasteten Paulsternstraße bzw. des mäßig belasteten Kreuzungsbereichs Paulsternstraße/Gartenfelder Straße.

#### *Landschaft*

Das mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Wohngebiet entwickelt die angrenzenden Wohngebiete weiter und vermittelt zwischen den heterogenen Bebauungstypen der Umgebung insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen. Damit fügt es sich in die umgebende Bebauung ein und wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Landschaft / Stadt- und Landschaftsbild aus.



Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets nach dem Naturschutzrecht (z. B. LSG, NSG, FFH-Gebiet).

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

*Verkehrslärm*

Die gutachterliche Untersuchung zeigt hinsichtlich der Verkehrslärmbelastungen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundene Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu keinen wesentlichen Veränderungen der Geräuschsituation führt und diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. Das an der Paulsternstraße vorgesehene Garagengebäude wurde dabei berücksichtigt.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens der Paulsternstraße und der Gartenfelder Straße bestehen im Plangebiet erhebliche Vorbelastungen, die im allgemeinen Wohngebiet an den straßenseitigen Fassaden teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der ergänzend herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV. Maßnahmen zum Schallschutz sind demzufolge erforderlich. Im Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen zur Schalldämmung der Außenbauteile sowie zur Grundrissregelung getroffen (vgl. Abwägung zum Verkehrslärm in Kap. II.3.6.2.).

*Gewerbelärm*

Die gutachterliche Untersuchung zeigt, dass das Plangebiet durch Gewerbelärm benachbarter gewerblicher und industrieller Betriebe vorbelastet ist. Diese vorhandene städtebauliche Gemengelage wurde bei der Festlegung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte im künftigen Wohngebiet berücksichtigt, so dass es durch die heranrückende Wohnbebauung zu keiner Verschlechterung der Gemengelage kommt. Mit dem geplanten lärmrobusten Städtebau durch eine geschlossene, abschirmende Bebauung entlang der Paulsternstraße, der Errichtung des Garagengebäudes zum südliche angrenzenden Gewerbegebiet und der geschlossenen Bebauung entlang der westlichen Seite des Geltungsbereichs können für den Innenbereich des Plangebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Innerhalb des Plangebiets erfolgt eine Einschränkung zulässiger Nutzungen auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen, so dass hierdurch keine Konflikte zu erwarten sind. Im Bebauungsplan werden sowohl die Abfolge der Errichtung und damit eine aufschiebend bedingte Festsetzung als auch die Bauweise der Gebäude geregelt, da ein geschlossener Gebäuderiegel mit einer Mindesthöhe schallabschirmend gegenüber den bestehenden Gewerbe- und Industrienutzungen wirkt. In diesem Zusammenhang wird eine Maximalhöhe der Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen festgelegt, damit diese nicht die lärmabschirmende Bebauung „überragen“ können und schutzbedürftige Aufenthaltsräume somit ungeschützt den Geräuschbelastungen ausgesetzt wären.

Des Weiteren werden an den lärmzugewandten Fassaden aller Gebäude entlang der Paulsternstraße, an den oberen Geschossen der Süd- und Ostfassade des Hochhauses und an den Fassaden der westlichen Grundstücksgrenze die unter Berücksichtigung der Gemengelage festgelegten maßgeblichen Immissionswerte überschritten. Für diese Teilbereiche werden deshalb die Festverglasungen der Fenster von Aufenthaltsräumen festgesetzt (vgl. Abwägung zum Gewerbelärm in Kap. II.3.6.3).

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmale und andere Kultur- und Sachgüter sind in dem Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit der Festsetzung eines Garagengebäudes und der Konzentration des gesamten ruhenden Verkehrs auf die Garage wird dem Ziel der Vermeidung von Emissionen für das Plangebiet Rechnung getragen.

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Durch die bestehenden, mit entsprechenden Leitungen ausgestatteten Straßen ist eine Ver- und Entsorgung des Gebietes jedoch sichergestellt.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame Umgang mit Energie sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Mit der bestehenden Energieeinsparverordnung (EnEV) werden die Anforderungen an den Bauträger zur Errichtung von Gebäuden jedoch hinsichtlich der effizienten Nutzung von Energie berücksichtigt.

#### Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Bebauungsplan befindet sich nicht innerhalb der Abgrenzungen eines Landschaftsplans. Auch sonstige aufgeführte Pläne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

#### Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Immissionsgrenzwerte für Luftqualität werden in den angrenzenden Straßen nicht überschritten. Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst und ergriffen.

#### Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch, den Schutzgütern des Naturhaushalts sowie den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

### **1.2 Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplans**

Nach Prüfung der umweltrelevanten Aspekte bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a-i BauGB genannten Schutzgüter.

Auch im Verfahren nach § 13a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind folgende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermeiden sollen:

- Abschirmung von privaten Freiflächen von den Verkehrsimmissionen der Paulsternstraße und Gartenfelder Straße sowie der Gewerbeimmissionen der umliegenden Betriebe durch Ausrichtung und Lage der Baukörper im Plangebiet.
- Nutzung der Gebäude für Wohnzwecke ist erst möglich, wenn die erforderliche Lärmschutzbebauung errichtet wurde.
- Begrenzung der Grundfläche auf ca. 0,39 und damit eine großflächige Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen und zur qualitätsvollen Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes, einhergehend mit der Schaffung von zusätzlichen, privat nutzbaren Frei- und Erholungsflächen.



- Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen durch Unterbringung der Stellplätze in ein separates Garagengebäude zur Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.
- Keine Zulässigkeit von mit der geplanten Wohnnutzung unverträglichen Nutzungen wie z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die genannten Maßnahmen tragen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei. Gemessen an der planungsrechtlichen Ausgangssituation liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor, sondern es erfolgt eine Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet und eine Umsetzung der Vorgaben des übergeordneten Landschaftsprogramms.

#### Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird wie dargelegt im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB u. a. von der Einarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft liegt aber ohnehin nicht vor, da das Gelände planungsrechtlich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

Durch die genannten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden die Umweltbelange so weit wie möglich berücksichtigt. Gemessen an der planungsrechtlichen Ausgangssituation liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor.

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

Hinsichtlich der Sicherung und Gewährleistung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Art und Maß der baulichen Nutzung und ihre Auswirkungen auf Belichtung, Besonnung, Belüftung (Gebäudeabstände),
- Lärmimmissionen.

Diese Punkte wurden im Zusammenhang mit der Anwendung von § 17 Abs. 2 BauNVO bereits im Kapitel II.3.2.3 der Begründung dargelegt. Im Folgenden findet daher nur eine kurze Auflistung statt.

- Durch den Bebauungsplan wird die Umstrukturierung einer bislang vorwiegend kaum genutzten und nur in Teilen öffentlichen Fläche ermöglicht.
- Die Einhaltung der Abstandsflächen gewährleistet eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der entstehenden und angrenzenden Wohn- und Arbeitsstätten. Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-113 auch unter gesundheitlichen Aspekten nicht vorhanden.
- Bezüglich der Nutzungsmischung im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine negativen Folgen zu befürchten. Nutzungen, die dem angestrebten Entwicklungsziel für das Plangebiet und insbesondere dem Wohnen entgegenstehen, werden ausgeschlossen.
- Durch entsprechende Baufelder entstehen ruhige, von der Straße abgewandte Bereiche.
- Die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die nähere Umgebung aus.
- Die angrenzenden Straßen – Paulsternstraße und Gartenfelder Straße – sind bestehende Erschließungsstraßen. Die Zunahme der Verkehrsbelastung durch die neue Bebauung wird zu keiner gesteigerten Feinstaubbelastung innerhalb des Geltungsbereichs führen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit auch durch die zunehmende Verkehrsbelastung nicht beeinträchtigt.

- Die störungsfreie Unterbringung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken in einer Garage in Verbindung mit der Unzulässigkeit von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wirkt sich ebenfalls positiv auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Hierdurch können ruhige und begrünte Innenhöfe entstehen.
- Durch die zeichnerische Festsetzung von unbebauten Bereichen im allgemeinen Wohngebiet, werden große und qualitativ hochwertige Innenhöfe entstehen. Diese wirken sich positiv auf die gesunden Wohnverhältnisse aus.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt berücksichtigt und sichergestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten damit eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### **3. Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen**

Ausgehend von der zulässigen Geschossfläche Wohnen innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Zunahme von dauerhaft anwesenden Einwohnern zu erwarten, die bei der Ermittlung der Wohnfolgeeinrichtungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Berechnung des künftigen Kitaplatz- und Grundschulplatzbedarfs des Bebauungsplans 5-113 werden gemäß den Berechnungsverfahren des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung 432 Wohneinheiten (WE) zugrunde gelegt (43.160 m<sup>2</sup> GF Wohnen/ durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m<sup>2</sup> BGF/Wohnung im Geschosswohnungsbau). Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2 Personen pro Wohneinheit sind ca. 864 neue Einwohner zu erwarten.

Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen wird entsprechend der zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages gültigen Planungsrichtwerte zum Berliner Modell von 2014 von einer Jahrgangsstärke von 1 % der Wohnbevölkerung für den Langzeitbedarf an Plätzen in Kitas und in Grundschulen ausgegangen.

Dies bedeutet, dass von den 870 neuen Bewohnern rechnerisch rund 52 Kinder im Kita-Alter unter 6 Jahren sind (8,6 Kinder pro Jahrgang). Gemäß Berechnungsschlüssel zum Berliner Modell sind für 75 % der Kinder Betreuungsplätze in Kitas vorzuhalten. Daraus resultiert ein Bedarf von 38,88 (rund 39) Kitaplätzen.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen in der Kindertagesbetreuung. Unter Berücksichtigung der Ausbauplanungen und nach prognostischen Berechnungen fehlen in der Bezirksregion bis Juni 2021 ca. 300 Betreuungsplätze.

Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig. Entsprechend ist die Errichtung einer Kita mit 39 Betreuungsplätzen im Plangebiet des Bebauungsplan 5-113 ist vorgesehen und durch die Aufnahme einer Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag gesichert (vgl. Kap. II.3.9 Städtebaulicher Vertrag).

Für die sechs Jahrgänge der Grundschulkinder (insgesamt ebenfalls 52 Kinder) entsteht ein Bedarf an 46,6 (rund 47) Grundschulplätzen (90 % Versorgungsgrad). Dies entspricht einem Bedarf von etwa 0,3 Zügen. Dieser Bedarf begründet jedoch nicht die Tragfähigkeit einer eigenen Grundschule, die mindestens zweizügig sein muss.

Die Kapazitäten für Grundschulplätze innerhalb der Schulplanungsregionen Siemensstadt und Haselhorst für das Plangebiet sind bereits vollständig ausgeschöpft, so dass zur De-

ckung der durch den Bebauungsplan 5-113 wie auch weiterer Wohnungsbauvorhaben in der Umgebung entstehenden, zusätzlichen Bedarfe neue Schulplätze in der Schulplanungsregion durch Neubau oder Erweiterung bestehender Schulen geschaffen werden müssen.

- So ist in der Region Haselhorst am Standort der Grundschule an der Pulvermühle die Erweiterung der Schule durch einen Modularen Ergänzungsbau (MEB) im Jahr 2019 geplant. Bei gleichzeitiger Verlagerung des Hortes der Grundschule an den Hauptstandort voraussichtlich zum Schuljahr 2020/21 kann an dieser Schule die Kapazität zunächst um einen Zug erhöht werden. Auf Grund raumorganisatorischer Umstrukturierungen innerhalb der Schule (u.a. Freizug mehrerer Schulräume, die derzeit durch die Schule am Gartenfeld genutzt werden) ist perspektivisch (voraussichtlich zum Schuljahr 2023/24) eine weitere Kapazitätserweiterung um 0,5 Züge an diesem Standort zu erwarten.
- Langfristig (Fertigstellung geplant zum Schuljahr 2025/26) ist darüber hinaus im Ortsteil Siemensstadt die Erweiterung der Schule an der Jungfernheide um eine 2-zügige Grundstufe mit einer Kapazität von 288 Grundschulplätzen geplant. Diese Erweiterung soll auf dem Grundstück "Sportanlage Schuckertdamm" erfolgen.
- Des Weiteren sieht die Planung des Landes Berlin und des Bezirks Spandau als Träger der öffentlichen allgemein bildenden Schulen im Zuge des Wohnungsbaus auf der Insel Gartenfeld die Errichtung eines Schulcampus mit einer Gemeinschaftsschule (4 Züge Primarstufe, 6 Züge Sekundarstufe I und 2-3 Zügige Sekundarstufe II) vor. Aus dem Bauvorhaben „Insel Gartenfeld“ selber wird ein Bedarf von etwa einer 3 zügigen Grundschule generiert. Durch den Bau des weiteren vierten Zuges Grundschule an diesem Standort können jedoch auch noch Grundschulplatzbedarfe aus umliegenden Bauvorhaben abgedeckt werden. Nach derzeitigem Stand ist hier mit einer Realisierung im Jahr 2026 zu rechnen. Es besteht jedoch von verschiedenen Seiten großes Interesse daran, den Schulstandort bereits früher, parallel zum Wohnungsbau auf der Insel Gartenfeld, fertig zu stellen.

Bei Umsetzung aller Maßnahme würden langfristig 7,5 zusätzliche Grundschulzüge in der Region Haselhorst / Siemensstadt realisiert werden können, wodurch der Bedarf, welcher sich aus der bereits in der Region lebenden Bevölkerung sowie den dort geplanten Wohnungsbauvorhaben errechnet, gedeckt werden könnte.

Der infolge des Bebauungsplanverfahrens 5-113 mittelfristig entstehende, konkrete Bedarf an 47 Grundschulplätzen soll im Zuge der Erweiterung der Grundschule an der Pulvermühle nachgewiesen werden. Mit Beschluss vom 17.07.2018 hat deshalb das Bezirksamt Spandau der Platzenerweiterung der Grundschule an der Pulvermühle durch einen Modularen Ergänzungsbau (MEB) zugestimmt und festgelegt, dass 47 Grundschulplätze der Deckung der im Bebauungsplangebiet 5-113 entstehenden Bedarfe dienen soll. Nach Auskunft der für die Errichtung des MEB zuständigen SenSW V D ist der Baubeginn des MEB für September 2019 sowie die Fertigstellung im Juni 2020 geplant, so dass zu Beginn des Schuljahres 2020/21 der Schulbetrieb entsprechend aufgenommen werden kann. Die Kostenbeteiligung entsprechend den zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags geltenden pauschalen Kostenansätze für die Herstellung von Grundschulplätzen ist im städtebaulichen Vertrag gesichert (vgl. Kap. II.3.9 Städtebaulicher Vertrag).

Der Mehrbedarf an Plätzen an weiterführenden Schulen ist grundsätzlich nicht über Bebauungspläne und die entsprechenden Eigentümer zur Deckung zu bringen, da es sich hier, anders als bei Grundschulen, nicht um die ortsbezogene fußläufige Versorgung handelt. Stattdessen kann die Nachfrage im ganzen Stadtgebiet gedeckt werden.

Aus dem Bebauungsplan resultiert ein gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz des Landes Berlin quantifizierter Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche, der jedoch aufgrund der bestehenden Lärmeinwirkungen und der Lage im Stadtgebiet nicht innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden kann.

Für die Versorgungseinheit, in der sich das Plangebiet befindet, besteht bereits eine Unterversorgung mit öffentlichen Spielplätzen. Der Planungsraum „Gartenfelder Str.“ weist die höchste Dringlichkeitsstufe aus, d.h. bezogen auf den Richtwert von 1 m<sup>2</sup> anrechenbare Netto-Spielplatzfläche je Einwohner beträgt die Versorgung weniger als 0,1 m<sup>2</sup> je Einwohner. Es besteht aktuell schon ein Defizit von 100%, d.h. von 2.641 m<sup>2</sup> Netto-Spielplatzfläche in der Versorgungseinheit. Resultierend aus der prognostizierten Einwohnerzahl von 864 EW im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 1.296 m<sup>2</sup> Brutto-Spielplatzfläche (1,5 m<sup>2</sup>/EW), bzw. von insgesamt 864 m<sup>2</sup> Netto-Spielplatzfläche.

Um das Defizit an Spielplatzflächen zu minimieren, wird an der Straßenecke Saatwinkler Damm mit dem Haselhorster Damm in Abstimmung mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt ein Spielplatz in einer Größenordnung von ca. 2.000 m<sup>2</sup> errichtet. Die Sicherung der Spielplatzerrichtung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Bedarf an privaten Spielplatzflächen kann im Plangebiet gedeckt werden.

Die planungsbedingten Auswirkungen hinsichtlich öffentlicher wohnungsnaher Grünflächen können im Plangebiet hingegen nicht erfüllt werden. Der Planungsraum gilt derzeit als nicht versorgt mit öffentlichem Grün. Es können jedoch aufgrund des Zuschnitts und der Lage des Bebauungsplans sowie der bestehenden umliegenden Bebauung keine zusammenhängenden Grünflächen errichtet werden, die eine Versorgung des Gebietes auch qualitativ gewährleisten könnte.

#### **4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Dem Land Berlin entstehen durch Übernahmeregelungen von Kosten im städtebaulichen Vertrag (siehe Kap. II.3.9 Städtebaulicher Vertrag) Kosten durch die Unterhaltung des durch den Grundstückseigentümer bereitgestellten öffentlichen Spielplatz.

Die Kosten für die Kindertagesstättenplätze und Grundschulplätze sowie die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes sind vom Grundstückseigentümer zu entrichten.

Von Seiten des Grundstückseigentümers des Plangebietes sowie der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sind keine Entschädigungen, Übernahmeverlangen o. ä. durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten.

#### **IV. VERFAHREN**

##### **1. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan 5-113 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren (§13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) aufgestellt.

##### Durchführung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 5-113 schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung im Plangebiet. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen hier vor, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der der Umnutzung eines derzeit brachliegenden Gebietes dient. Mit ihm wird eine Fläche überplant, die an öffentlich gewidmeten Straßen angrenzt und sich innerhalb eines bebauten Siedlungsraumes befindet.

Der Bebauungsplan verfolgt durch die Inanspruchnahme innerstädtischer Flächen die Zielsetzung, eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 begründen deshalb keine ausgleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB sind somit nicht erforderlich. Außerdem wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben darüber, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

##### Schwellenwert / Notwendigkeit der Vorprüfung

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, der Bebauungsplan setzt ca. 10.500 m<sup>2</sup> fest. Es besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplanverfahren.

Es kann daher von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-113 begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Im Bezirk Spandau sind solche Flächen unter anderem der Spandauer Forst und die Zitadelle Spandau. Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplans 5-113 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt; Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.



## **2. Verfahrensschritte**

### **2.1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 31. März 2017 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen über die Aufstellung des Bebauungsplanes 5-113 informiert. Sie teilte mit Schreiben vom 28. April 2017 mit, dass das Verfahren gemäß § 7 AGBauGB eingestuft wird, da es sich um ein Wohnungsbauvorhaben mit Potenzialen von mehr als 400 Wohneinheiten handelt und die angrenzenden Straßen, Paulsternstraße und Gartenfelder Straße, dem übergeordneten Straßennetz zugeordnet sind. Dringende Gesamtinteressen Berlins sind damit berührt. Darüber hinaus ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen dürfen durch die heranrückende Bebauung in ihrer derzeitigen und künftigen Nutzungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt werden.

Gegen die Absicht den Bebauungsplan 5-113 aufzustellen, bestehen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken.

Das Vorliegen der Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde bestätigt.

### **2.2 Aufstellungsbeschluss**

Am 23. Mai 2017 hat das Bezirksamt Spandau von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans 5-113 beschlossen und das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, mit der Durchführung des Beschlusses beauftragt. Am 09. Juni 2017 wurde der Beschluss im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2736 bekannt gemacht.

### **2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans 5-113 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24. Juli 2017 bis einschließlich 25. August 2017 durchgeführt. Auf die Beteiligungsmöglichkeit wurde durch amtliche Anzeige in zwei Berliner Tageszeitungen und auf der Homepage des Bezirksamtes hingewiesen.

Die Bürger konnten sich zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie zu dem Bebauungsplanentwurf (zeichnerische und textliche Festsetzungen) während der Sprechzeiten Montag und Freitag sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der Sprechzeiten im Bezirksamt Spandau, Abteilung Bauen, Planen und Gesundheit, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, unterrichten lassen bzw. sich hierzu äußern.

Während des bekannt gemachten Zeitraums wurde im Stadtentwicklungsamt von 13 Bürgerinnen und Bürgern Einsicht in die Planung genommen. Insgesamt gingen 16 schriftliche Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf das Maß der Nutzung (Anzahl Vollgeschosse und die Gesamtgeschossfläche), die Bauweise, Verschattung, den ruhenden Verkehr, den Biotop- und Artenschutz, das Klima, die Nahversorgung und die soziale Struktur in der Umgebung.

Das Ergebnis der Abwägung hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. In dem Bebauungsplanentwurf wurden die Baufelder an der Grundstücksgrenze zum Hunckemüllerweg um ein Vollgeschoss verringert und die maximale Gebäudehöhe um ca. 3 m tiefer festgesetzt. Des Weiteren wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet, um die zukünftige mögliche Verschattung zu bemessen. Der geforderte Ausschluss eines Staffelgeschosses kann nicht direkt festgesetzt werden, jedoch wird mit der Festset-



zung von Gebäudeoberkanten, welche sich an der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse orientieren, die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen.

## **2.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans 5-113 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die 18 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21. Juli 2017 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine schriftliche Stellungnahme ab.

Die Stellungnahmen bezogen sich unter anderem auf die Versorgung mit Kita- und Grundschulplätzen, Anmerkungen zur schalltechnischen Untersuchung und zum Untersuchungsumfang des Verkehrsgutachtens, Hinweise zur Wasserschutzzone und Schutzzonen des Flughafen Berlin-Tegel und auf die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes und der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. In dem Bebauungsplanentwurf wurden keine Ergänzungen vorgenommen, die Begründung wurde ergänzt.

## **2.5 Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans 5-113 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die 36 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17. April 2018 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine schriftliche Stellungnahme ab.

Die Stellungnahmen bezogen sich unter anderem auf die Versorgung mit Kita- und Grundschulplätzen, Anmerkungen zur schalltechnischen Untersuchung und zum Verkehrsgutachten, Hinweise zur Wasserschutzzone und Schutzzonen des Flughafen Berlin-Tegel und auf die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes und der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. In dem Bebauungsplanentwurf wurde eine Festsetzung zur Herstellung von Dachbegrünung und zur Errichtung von Wohnungen mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus aufgenommen. Des Weiteren wurde die Begründung um die Verortung des öffentlichen Spielplatzes konkretisiert.

## **2.6 Wahrung dringender Gesamtinteressen von Berlin**

Zur Wahrung dringender Gesamtinteressen hat die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Weisung an das Bezirksamt Spandau vom 12. September 2018 vom Eingriffsrecht gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 Alternative 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) in Verbindung mit § 13 a Abs. 1 des Allgemeinen Zuständig-

keitsgesetzes für das Gebiet des Bebauungsplans 5-113 Gebrauch gemacht und das Bebauungsplanverfahren an sich gezogen. Der vom Bezirksamt Spandau eingeleitete Bebauungsplan 5-113 wird nunmehr auf der Grundlage des § 7 Abs. 2 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen weitergeführt. An die Stelle der Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung tritt die Zustimmung des Abgeordnetenhauses.

## **2.7 Öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 5-113 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29. Oktober 2018 bis einschließlich 29. November 2018 durchgeführt. Auf die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt, durch amtliche Anzeige in Berliner Tageszeitungen und auf der Website [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) hingewiesen. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29. Oktober 2018 über die Offenlage unterrichtet.

Die Bürger konnten sich zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie zu dem Bebauungsplan (zeichnerische und textliche Festsetzungen) während der Sprechzeiten Montags bis Freitags sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der Sprechzeiten in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unterrichten lassen bzw. sich hierzu äußern. Ebenfalls können die Unterlagen während der Auslegungsfrist auch im Internet unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren) oder über die Beteiligungsplattform [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) eingesehen werden.

Während des bekannt gemachten Zeitraums gingen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 26 schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein, davon hatten 14 Stellungnahmen einen gleichlautenden Inhalt.

Des Weiteren gingen 10 schriftliche Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 29. Oktober 2018 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung unterrichtet wurden.

Die Stellungnahmen bezogen sich u.a. auf das bestehende Baurecht, aktuelles Bauge-schehen und allgemeine Verfahrenshinweise, die städtebauliche Einfügung, das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe und die Gesamtgeschossfläche), den Verkehr, der Umwelt, Klima sowie Grün- und Freiflächen, der sozialen Infrastruktur und den Schallemissionen.

Das Ergebnis der Abwägung hat zu einer die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

- Aufgrund vertiefender gutachterlicher Ermittlung der Vorbelastung im Plangebiet durch Immissionen gewerblicher und industrieller Nutzungen im Umfeld wurden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Plangebiet sowie infolge dessen die entsprechenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz gegen Gewerbelärm durch Änderung des Wirkungsbereiches der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 11 angepasst (neu Nr. 11 und 12) .
- In diesem Zusammenhang erfolgt die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 14 und 15 (alt), da diese Regelungen im Plangebiet kein Anwendungserfordernis mehr hatten. Durch Erweiterung der passiven Schallschutzfestsetzungen der Festsetzungen Nr. 11 und 12 (neu) an den jeweils dem Gewerbelärm zugewandten Fassaden, besteht kein Rechtserfordernis mehr für diese zusätzlichen Maßnahmen der Grundrissgestaltung.
- Entsprechend dem Hinweis des Umweltamtes Spandau werden die Festsetzungen der jeweiligen Mindesthöhen an der lärmabschirmenden Außenseiten des Plangebietes, zur Paulsternstraße sowie westlich zum Metrogelände an die, dem Schallgutachten zugrunde gelegten Gebäudehöhen angepasst. Diese Änderung dient

dem Schutz vor Schallimmissionen benachbarter gewerblicher und industriellen Nutzungen im Innenbereich des Plangebietes sowie darüber hinaus aus für die westlich angrenzende bestehende Wohnbebauung Hunkemüllerweg. Mit der Anpassung der Mindesthöhe wird sichergestellt, dass die abschirmende Bebauung entlang der lärmzugewandten Seite in der Höhe errichtet wird, die für die gutachterlich ermittelten Schallschutz im Plangebiet erforderlich ist (s. auch Textliche Festsetzung Nr. 17)

Des Weiteren wurde die vorliegende Verschattungsstudie mit Stand vom 24.07.2017 aktualisiert und an die aktuellen Festsetzungen der Gebäudehöhen angepasst. Ebenso wurde ein Belichtungsnachweis für die Neubebauung im Innenbereich erarbeitet.

Aufgrund der Änderungen der Bebauungsplanentwurfs erfolgt eine erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Im Anschluss erfolgen eine Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung.

#### 2.7.1 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit

- Aktuelles Baugeschehen und bestehendes Baurecht

*Es wird von Nachbarn des Plangrundstücks das aktuelle Baugeschehen kritisiert und ein Baustopp gefordert. Des Weiteren wird ein bestehendes Baurecht in Frage gestellt.*

Abwägung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-113 besteht derzeit noch Baurecht auf Grundlage des Berliner Baunutzungsplans. Dieser weist für das Grundstück ein beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe III/3 aus, da die Fläche langfristig als Reservefläche zur Erweiterung der gewerblichen Nutzungen durch die Siemens AG diene und nur als Zwischennutzung durch Mitarbeitergärten der Siemens AG genutzt wurde.

Die derzeit ausgeführten Bauarbeiten zur Baufeldfreimachung und Errichtung von Stellplätzen und Kellern wurden durch die zuständige Bauaufsicht des Bezirkes Spandau auf Basis des Baunutzungsplans genehmigt. Des Weiteren steht das Vorhaben den beabsichtigten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht entgegen.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

- Wahrung dringender Gesamtinteressen von Berlin

*Der Wechsel der den Bebauungsplan aufstellenden Behörde, von Bezirksamt an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, wird kritisiert.*

Abwägung:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat das Bebauungsplanverfahren zur Wahrung der dringlichen Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 AGBauGB i.V.m. 13a Abs. 1 AZG an sich gezogen, da nur hierdurch die für ganz Berlin geltenden Vorschriften zum Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung auch bauplanungsrechtlich ausreichend gesichert werden können. Eine Verdichtung der geplanten Bebauung erfolgte im Zuge der Verfahrensübernahme nicht. Eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen Senatsverwaltung und Bezirksamt ist weiterhin gegeben.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

- Allgemeine Verfahrenshinweise

*Nachbarn des Plangrundstückes möchten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Stellungnahme abgeben und über die Ergebnisse benachrichtigt bzw. über das weitere Verfahren informiert werden. Des Weiteren wird die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung kritisiert.*

Abwägung:

Das Baugesetzbuch sieht im Rahmen des regulären Bebauungsplanverfahrens eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit vor, innerhalb derer die Öffentlichkeit die Möglichkeit hat, sich aktiv im Bebauungsplanverfahren einzubringen. Die erste Stufe, die frühzeitige Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan fand in der Zeit vom 24. Juli bis einschließlich 25. August 2017 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter und gegeneinander berücksichtigt und der Entwurf überarbeitet. Aktuell handelt es sich um die zweite Stufe, die sogenannte öffentliche Auslegung. Die eingebrachten Stellungnahmen werden ebenfalls wieder gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Der Eingang der per E-Mail gesandten Stellungnahme wurde per E-Mail an den Absender bestätigt.

Entsprechend den Vorschriften des BauGB werden Verfasser der Stellungnahmen nach dem Beschluss des Abgeordnetenhauses zur Festsetzung des Bebauungsplans schriftlich über die Abwägung ihrer Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB informiert. Weitergehende Informationen der Öffentlichkeit obliegen dem Bauträger und sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Information der Öffentlichkeit über die öffentliche Auslegung eines Bebauungsplans erfolgt gemäß den Vorgaben des BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung, das ist in Berlin die Bekanntmachung durch Anzeige im Amtsblatt und in der Tagespresse. Darüber hinaus gehende Anschreibungen zur Beteiligung, insbesondere vom Grundstückseigentümer selbst, sind in den Verfahrensvorschriften des BauGB nicht vorgesehen. Soweit dieser Wunsch von Anwohnern der Senatsverwaltung bekannt war, wurden diese von dort auch zusätzlich telefonisch über den Auslegungsbeginn informiert.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

*Es wird die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gefordert.*

Abwägung:

Der Bebauungsplan wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches aufgestellt. Alle Festsetzungen sind mit dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung vereinbar.

**Dem Einwand wird gefolgt.**

*Es wird die Einstellung des Verfahrens gefordert, welches nur Ergebnisse für den Kapitalmarkt erzielt.*

Abwägung:

Mit dem Vorhaben soll Wohnungsbau realisiert werden, den das Land Berlin aufgrund des Bevölkerungswachstums dringend benötigt. Es handelt sich daher nicht um ein Vorhaben ausschließlich für den Kapitalmarkt, sondern die Bereitstellung von Wohnraum für die Gesamtbevölkerung.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

- Schaffung von Wohnraum und Lage des Gebiets

*Es wird eine Gettoisierung befürchtet.*

Abwägung:

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren werden die „Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ angewendet. Diese stellen ein transparentes und standardisiertes Instrument bei Bebauungsplanverfahren dar, um Grundstückseigentümer zum einen in angemessener Weise an den durch ihre Vorhaben ausgelösten allgemeinen Folgekosten für soziale und technische Infrastruktureinrichtungen zu beteiligen und zum anderen gleichzeitig zur Schaffung eines Anteils an preiswertem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu verpflichten.

Berlin benötigt dringend Wohnraum in allen Preiskategorien, hierzu zählen auch preiswerter Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Da das Wohnungsbauvorhaben unabhängig von diesem Anteil an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung ein freifinanziertes Angebot der neu hinzukommenden Wohnungen enthält, trägt es zu einer Verbesserung der sozialen Durchmischung im Planungsraum bei, die ohne die Aufstellung des Bebauungsplans nicht steuerbar wäre.

Durch die Nachbarschaft zu bereits bestehenden (Haselhorst) wie geplanten Wohngebieten (Insel Gartenfeld sowie nördliche Siemenstadt kommt dem Plangebiet eine besondere verbindende und ergänzende städtebauliche Funktion zu. Des Weiteren plant Siemens nördlich des Schaltwerkes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Paulsternstraße, weiteren Wohnungsbau zu realisieren. Es ist daher davon auszugehen, dass sich in der näheren Umgebung weiterer Wohnungsbau entwickeln wird.

Das Land Berlin benötigt Wohnraum, hierfür müssen auch Grundstücke akquiriert werden, die aufgrund von Vorbelastungen bisher nicht im Fokus standen. Aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenlärm und die Nachbarschaft zu emittierenden Gewerbebetrieben werden daher im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

- Städtebau und Gebäudehöhe

*Dem Einfügen der geplanten Bebauung in die nähere Umgebung wird widersprochen und die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen abgelehnt.*

Abwägung:

Das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrundeliegende Bebauungskonzept beinhaltet im Zuge der Innenentwicklung die städtebauliche Weiterentwicklung des vorhandenen Wohngebiets aufgrund veränderter Rahmenbedingungen. So soll das gut erschlossene, innerstädtische Grundstück, das bisher planungsrechtlich der gewerblichen Entwicklung vorbehalten war, jedoch künftig nicht mehr zur gewerblichen Nutzung benötigt wird, zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Hierbei sollen die in der Umgebung bestehenden, sehr heterogenen städtebaulichen Strukturen weiterentwickelt bzw. zwischen ihnen vermittelt werden. Die geplante Bebauung orientiert sich an den bestehenden Gebäuden entlang der Gartenfelder Straße im Nordwesten sowie im Norden. Die Spannweite der Bestandsbebauung reicht hier von zwölf- bis vierzehngeschossigen Großstrukturen an der Gartenfelder Straße im Norden bis zu der zweigeschossigen Reihenhausbauung am Hunkemüllerweg im Nordwesten des Plangebiets. Dies sind jedoch die beiden Extreme, im Mittel bewegen sich die Gebäudehöhen bei Wohngebäuden im direkten Umfeld an der Gartenfelder Straße zwischen sieben und vier Geschossen.

Ansatzpunkt für das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept ist die, dem Plangebiet an der Gartenfelder Straße direkt gegenüberliegende Hochhausbebauung. Als



Pendant zu diesen zwölf- bis vierzehngeschossigen Wohngebäuden ist an der nördlichen Plangebietsgrenze zur Gartenfelder Straße deshalb ein elfgeschossiges Hochhaus geplant. Von diesem städtebaulich dominanten Hochpunkt ausgehend, verringern sich die Gebäudehöhen bzw. Geschossanzahlen im Plangebiet mit Bezug auf die umgebende Bebauung.

Aus Gründen des Lärmschutzes ist entlang der lärmzugewandten Außenseiten des Plangebiets entlang der Paulsternstraße sowie zu den südlich und südwestlich angrenzenden Gewerbegrundstücken, eine jeweils geschlossene Randbebauung mit relativ einheitlicher Höhenentwicklung von maximal sieben Geschossen vorgesehen. Diese Maximalanzahl der zulässigen Geschosse wird jedoch im Bebauungskonzept nicht voll ausgeschöpft. Um angesichts der sehr langen Gebäudeverläufe (das sind z.B. zur Gartenfelder Straße ca. 250 m) der - insbesondere aus Lärmschutzgründen - geschlossenen Randbebauung im Plangebiet eine monotone Wirkung der Fassadenverläufe zu vermeiden, sieht das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept stattdessen aneinandergereihte „Einzelgebäude“ vor, die jeweils abwechselnd sieben- und sechsgeschossige Gebäude aufweisen. Da sie zusätzlich auch in der Bauflucht abwechselnd geringfügig vor- und zurückspringen, entsteht insgesamt eine aufgelockerte Fassadenabfolge zur Straße wie auch zum Hofbereich. Zusätzlich zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird deshalb entlang der Paulsternstraße und der westlichen Geltungsbereichsgrenze jeweils einen Spielraum der Gebäudehöhen (Oberkanten) berücksichtigt und sowohl ein Mindestmaß von 54,2 m über NHN und Höchstmaß von 57,5 m über NHN festgesetzt.

Im Innenbereich sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze verringern sich die Gebäudehöhen zur angrenzenden, zweigeschossigen Nachbarbebauung Hunkemüllerweg, abgestuft bis auf vier Geschosse. Dadurch können sowohl die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen im Plangebiet eingehalten, als auch Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke durch die Neubebauung ausgeschlossen werden.

Eine Orientierung der Höhe an den südlichen und östlichen Gewerbebauten ist angesichts der gegensätzlichen Nutzungsstrukturen sowie aus städtebaulichen Gründen, zur Ausbildung einer Raumkante, nicht gewollt.

Im Innenbereich müssen einzelne Gebäude mit einer Kantenlänge von maximal 30 m errichtet werden, hiermit wird die zulässige Gebäudelänge von 50 m, die die Baunutzungsverordnung vorsieht, eingeschränkt. Auf aufgrund der erforderlichen Abstandsflächen der einzelnen Gebäude zu einander kann daher von einer aufgelockerten Bebauung gesprochen werden.

### **Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

- Geschossfläche und Dichte

*Es wird Erhöhung der Geschossfläche gegenüber dem Planstand zur frühzeitigen Beteiligung kritisiert und die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen zur Geschossfläche abgelehnt. Des Weiteren werden die aufgeführten städtebaulichen Gründe nicht anerkannt.*

#### Abwägung:

Der Hinweis zur höheren Ausnutzung des Grundstückes hinsichtlich der Geschoss- und Grundfläche ist korrekt. Es erfolgte eine Anpassung der Flächenangaben aufgrund der Überprüfung des städtebaulichen Konzeptes. Hierdurch erfolgten eine leichte Erhöhung der zulässigen Grund- und Geschossfläche und eine Erhöhung der maximalen Gebäudeoberkante von 0,5 m, um einen Eingriff in das Grundwasser zu vermeiden. Dafür wurden jedoch die zulässigen Höhen für zwei Gebäude zum Hunckmüllerweg um jeweils ein Geschoss verringert.



Die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung können aus städtebauliche Gründen überschritten werden. Der Bebauungsplan führt die Gründe für Überschreitung an. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Maßnahmen fest, um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Auch wurden mit der Erstellung einer Belichtungsstudie der Nachweis von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erbracht. Der Bezug der Dichtewerte der Umgebung wurde bei der Abwägung berücksichtigt. Dem stehen dabei unterschiedliche Wohndichten in der Umgebung zugrunde. Hinsichtlich des Wohnraummangels in der Gesamtstadt wurde jedoch in Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange einem hohen Verdichtungsgrad zugestimmt.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

*Durch die festzusetzende Dichte stehen nicht ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück zur Verfügung.*

Abwägung:

Trotz der hohen Dichte, lassen die festgesetzten Grund- und Geschossflächen im Plangebiet ausreichend Flächen für das Anlegen von Spielflächen für Kleinkinder und weiteren privaten Grünflächen zu. Die konkrete Freiflächenplanung mit dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Nachweis privater Spielflächen ist im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Lediglich die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Deshalb hat sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag gegenüber dem Land Berlin zur Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes außerhalb des Plangebiets, an der Straßenkreuzung Haselhorster Damm Ecke Saatwinkler Damm verpflichtet. Damit wird durch den Vorhabenträger auch für die umliegende Bewohnerschaft in diesem Bereich erstmals ein öffentlicher Spielplatz errichtet.

**Dem Einwand wird in Teilen gefolgt.**

- Gebäudehöhe und Verschattung

*Es wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten kritisiert. Die Besonnungsstudie sei veraltet und zeige eine Verschattung der Nachbargrundstücke.*

Abwägung:

Als Dachaufbauten sind ausschließlich technische Einrichtungen für z.B. eine Aufzugsüberfahrt zulässig, des Weiteren sind diese nur ausnahmsweise zulässig und bedürfen einer Begründung. Es ist daher davon auszugehen, dass nur geringe Dachflächen mit Dachaufbauten versehen werden. Zusätzlich sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen. Die Verschattungsstudie basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung. Als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der nördliche Abschnitt des westlichen Baufeldes zum Hunckemüllerweg von 5 auf 4 bzw. von 6 auf 5 Vollgeschosse reduziert, um einen entsprechenden Übergang zur Bestandsbebauung zu erzielen. Entgegen der damaligen Verschattungsstudie, die gesunde Besonnungsverhältnisse für alle Bestandsgebäudeschon damals schon auswies, wird mit der Verringerung der Gebäudehöhen eine Verbesserung für die Bestandsbebauung erzielt. Eine Heranrückung gegenüber der frühzeitigen Beteiligung der Gebäude an die Bestandsbebauung hat nicht stattgefunden.

Die Verschattungsstudie wird entsprechend der reduzierten Gebäudehöhen nochmals überarbeitet.

**Dem Einwand wird in Teilen gefolgt.**

- Abstandsflächen

*Es wird die Einhaltung der Abstandsflächen gefordert.*

Abwägung:

Der Bebauungsplan weist ausschließlich Baufelder aus. Im Zuge der Baugenehmigung ist die Einhaltung der Abstandsflächen nachzuweisen. Der Bebauungsplan ermöglicht mit Ausnahme des Garagengebäudes zur südlichen Grundstücksgrenze keine Unterschreitung der nach Berliner Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen.

**Dem Einwand wird gefolgt.**

- Verkehr

*Es wird die Auslastung der zukünftigen Garage bei einer nicht kostenfreien Bereitstellung von Stellplätzen angezweifelt, die erwarteten Kfz pro Bewohner als nicht ausreichend bemessen kritisiert und der Umgang mit Besucherverkehr für das Plangebiet in Frage gestellt. Die derzeitige Auslastung des öffentlichen Personennahverkehrs zeige darüber hinaus keine Kapazitäten für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes und wird ein Verkehrskonzept für das Quartier gefordert.*

Abwägung:

Für das Land Berlin besteht keine Stellplatzverordnung, sodass die Herstellung von Stellplätzen für eine Baugenehmigung und auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist. Dies gilt auch für den Besucherverkehr. Jedoch kann mit der Festsetzung eines Garagengebäudes am südlichen Rand des Plangebietes eine Vielzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück selbst erbracht werden. Inwieweit diese Stellplätze kostenlos oder gegen Bezahlung zur Verfügung gestellt werden, kann mit dem Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB nicht festgesetzt werden und verbleibt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers. Der Rückschluss, dass weniger verdienende Bewohner im Besitz von einem oder mehr Autos sind, kann nicht nachvollzogen werden. Auch der Hinweis zu dicht besiedelten Berliner Siedlungen kann nicht gefolgt werden.

Entsprechend des Verkehrsgutachtens kann der zusätzliche Verkehr, der sich aus dem Vorhaben impliziert, von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden. In der Studie wurden auch schon die möglichen weiteren Baugebiete in der näheren Umgebung mit einbezogen. Des Weiteren geht das Gutachten nicht davon aus, dass alle neuen Bewohner ausschließlich das Fahrrad benutzen. Kurzzeitige Maßnahmen, wie zum Beispiel die Sanierung einer Brücke oder anderweitige Baustellen, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der dringende Handlungsbedarf hinsichtlich einer verbesserten ÖPNV-Erschließung im gesamten Westraum (Gartenfeld und Wasserstadt Oberhavel) ist der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bekannt. Ein entsprechendes Konzept, dass alle Wohnungsneubaustandorte entsprechend ihrer geplanten Realisierungszeiten berücksichtigt (hierzu zählt auch das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben), wird erarbeitet. Zur kurzfristigen Verbesserung vorab ist die BVG mit der Erstellung eines Busnetzkonzeptes beauftragt.

Die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für die gesamte Umgebung kann mit dem Bebauungsplan nicht ausgelöst werden, insbesondere, da das vorliegende Verkehrsgutachten nachweist, dass der zusätzliche Verkehr, der sich aus dem Vorhaben impliziert, von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden kann. Das Thema Schienenanbindung durch die Wiederinbetriebnahme der alten Siemensstammstrecke vom Bhf. Jungfernheide bis Bhf. Gartenfeld soll mit der Entwicklung des Siemens Campus mittelfristig umgesetzt werden.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

*Der angrenzende Industriebetrieb spricht sich für eine Aktualisierung der verkehrlichen Untersuchung zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Paulsternstraße mit Berücksichtigung der zwischenzeitlich veränderten LKW-Zufahrten an der Paulsternstraße gegenüber dem Plangebiet aus.*

Abwägung:

Der Hinweis auf die veränderte Zufahrtssituation des gesamten LKW-Verkehrs des Schaltwerkes wurde hinsichtlich der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Paulsternstraße bei Umsetzung des Bebauungsplans durch den Verkehrsgutachter geprüft. Zusätzliche Verkehre sind bereits im Rahmen der Prognose im Straßenzug Paulsternstraße im Sinne der allgemeinen Entwicklung berücksichtigt, so dass vorhabenbedingt keine Nutzungseinschränkungen an der Zufahrt zum Schaltwerk gesehen werden.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Paulsternstraße je Richtung 2-streifig ist, so dass an der Zufahrt wartende Fahrzeuge problemlos von nachfolgenden Fahrzeugen passiert werden können. Damit sind Rückstauerscheinungen durch wartende Fahrzeuge nicht zu erwarten. Die Fahrbeziehungen rechts-rein und rechts-raus stellen an der gegenüberliegenden Straßenseite zum geplanten Wohnungsbauvorhaben in der Regel aus verkehrstechnischer Sicht keine Problempunkte im Sinne der Leistungsfähigkeit dar.

Weiterhin zeigen die Ganglinien der Fachliteratur, dass die Spitzenstunden im Wirtschaftsverkehr (zwischen 10-11 und 11-12 Uhr) eher im Tagesverlauf liegen und nicht mit den Spitzenstunden des allgemeinen Verkehrs früh und spät zusammenfallen. Damit dürften im Tagesverlauf ausreichende Zeitlücken im Verkehrsablauf auf der Paulsternstraße auftreten, die eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre zum Schaltwerk ermöglichen. Anlieferungen für die Produktion erfolgen in der Regel ohnehin in den Nachtstunden, die bezüglich der Leistungsfähigkeit kein Problem darstellen.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

• Private und öffentliche Spielplätze sowie öffentliche Grünflächen

*Es wird die Deckung von privaten Spielflächen innerhalb des Plangebietes bei gleichzeitiger Errichtung von Fahrradstellplätzen in Frage gestellt. Des Weiteren werden die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes und Grünflächen im Plangebiet gefordert.*

Abwägung:

Der Vorhabenträger hat die bauordnungsrechtlich erforderlichen Nachweise für private Spielplatzflächen und Fahrradabstellflächen bei der Einreichung der Bauantragsunterlagen zu berücksichtigen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden. Jedoch stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans der notwendigen Anlage Spielplatzflächen und Fahrradabstellflächen nicht entgegen. Es stehen genügend nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung, des Weiteren können Fahrradabstellmöglichkeiten auch innerhalb der Gebäude errichtet werden

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und der Planung eines verdichteten Wohnquartiers im gesamten Plangebiet wird dem dringlichen Gesamtinteresse Berlins zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum Rechnung getragen. Des Weiteren ist aufgrund des Zuschnitts des Grundstückes ein ruhiger Bereich für eine Spielplatzfläche nur mit einer Abschirmung von den angrenzenden Straßen möglich. Dies würde Lärmschutzwände oder eine Bebauung wie der Bebauungsplan vorsieht erforderlich und daher für die Anordnung eines öffentlichen Spielplatzes ungeeignet. Das gleiche gilt für die Fläche nördlich des Plangebietes an der Gartenfelder Straße. Es wurde daher in Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Bezirksamt in Anwendung des Berliner Modells die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes außerhalb des Geltungsbereichs beschlossen und im städtebaulichen Vertrag gesichert. Ein neuer öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von ca. 1.275 m<sup>2</sup> wird durch den Vorhabenträger an der Straßenecke Haselhorster Damm/Saatwinkler Damm errichtet und dem Bezirk übergeben.

Des Weiteren werden die zulässigen Grundflächen dahingehend beschränkt und eine Festlegung zur Stellung der Gebäude getroffen, dass auf dem Plangebiet ausreichend und zusammenhängende Grünflächen entstehen können.

In Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen Belange ist das Ziel des Bebauungsplans die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf ehemaligen gewerblichen Vorhal-

flächen die heute nicht mehr für gewerbliche Nutzungen benötigt werden. Angesichts der geringen Grundstücksgröße und besonderen städtebaulichen Situation soll deshalb auf diesen gut erschlossenen, innerstädtischen Flächen im Zuge der Innenentwicklung ausschließlich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es stehen jedoch im größeren Umfeld öffentliche Grünflächen, wie der Grünzug am Alt Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal, die Jungfernheide aber auch die halböffentlichen Kleingartenanlagen der zukünftigen Bevölkerung zur Verfügung. Zusätzlich wird mit der Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes an der Ecke Haselhorster Damm/Saatwinkler Damm gemäß städtebaulichem Vertrag das Defizit an öffentlichen Spielplätzen in der Planungsregion gemindert.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

- Freiflächengestaltung

*Bei der Freiflächengestaltung sollen Rückzugs- und Versteckmöglichkeiten für Vögel mit berücksichtigt werden.*

Abwägung:

Entsprechend des städtebaulichen Vertrages müssen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze Vogelhabitate als Ausgleich für deren Verlust durch die Bebauung hergestellt und gesichert werden. Die Hinweise zu den Pflanzenarten werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

**Dem Einwand wird in Teilen schon gefolgt.**

- Fassaden- und Dachbegrünung

*Es wird der Verzicht auf Dach- und Fassadenbegrünung kritisiert.*

Abwägung:

Die Festsetzung von Fassadenbegrünung ist bei Wohnungsbau kritisch und wird daher nicht festgesetzt. Für die Mehrzahl der Gebäude inklusive des Garagengebäudes wird jedoch eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Nur für das Hochhaus und die angrenzenden Gebäude wird aufgrund der Hochhausregelung und den dort vorherrschenden Winden auf eine Dachbegrünung verzichtet. Des Weiteren wird im städtebaulichen Vertrag die Art der Dachbegrünung festgelegt, um nicht nur den Insekten ein Nahrungshabitat zu ermöglichen, sondern auch den Vögeln, die durch die Bebauung ihre Habitate verlieren. Mit der Festsetzung von Dachbegrünungen wird dem Hinweis zu Anpassungsmaßnahmen im Sinne des StEP Klima KONKRET gefolgt

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

- Baumfällungen

*Es wird die Rodung von Bäumen auf dem Grundstück kritisiert.*

Abwägung:

Die Rodungen erfolgten zum einen im Zuge der Baugenehmigung für das Kellergeschoss bzw. zur Freimachung des Grundstückes. Alle Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für Vögel, welche durch den Abriss der Gärten Bruthabitate verloren haben wurden entsprechende Ersatznistplätze im direkten Umfeld geschaffen. Das gleiche gilt auch für Nistplätze an Bäumen, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden mussten. Da weiterhin ein Bestand an Tieren beobachtet wird, kann auch durch die Errichtung von Ersatznistkästen im direkten Umfeld abgeleitet werden.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

- Maßnahmen zum Klimaschutz

*Es sollen Maßnahmen zum Klimaschutz wie der Verzicht auf großflächige und/oder spiegelnde Außenfassadengefordert, der Einsatz von umweltfreundlichen Lichtquellen und die Verwendung energieeffizienter Technologien in den Bebauungsplan aufgenommen werden.*

Abwägung:

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die aufgeführten Maßnahmen zur Verglasung der Gebäude soll durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Jedoch ist bei der Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der Absicht kostengünstigen Wohnraum zu schaffen nicht von großflächig verglasten Außenfassaden auszugehen. Zusätzliche Maßnahmen die über die Anforderungen der EnEV hinausgehen sollen nicht festgesetzt werden. Auch vor dem Hintergrund, dass die EnEV regelmäßige Aktualisierungen erhält und der Bebauungsplan seine Festsetzungen dauerhaft behält sollen weitergehende Festsetzungen nicht getroffen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB können in einem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von erneuerbaren Energien getroffen werden können. Diese Festsetzungen setzen jedoch städtebauliche Gründe voraus bzw. müssen aus der Besonderheit der örtlichen Situation hervorgehen, die im vorliegenden Fall nicht vorliegen. Der Verweis auf das allgemeine Ziel bis 2050 gesamt Berlin klimaneutral umzusetzen reicht hierzu nicht aus.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

- Artenschutzrechtliche Prüfung

*Es wird eine erneute Begehung des Plangebiets, insbesondere der Fläche der ehemaligen Bahngleise, und eine erneute Erfassung der Artengruppen gefordert.*

Abwägung:

Das gesamte Plangebiet wurde bei der Begehung in den Jahren 2015/16 untersucht. Der Bereich der ehemaligen Bahngleise, ist heute als Grünland ausgebildet und bildet damit keine Lebensräume für Zauneidechsen. Von einer weiteren Begehung kann jedoch abgesehen werden, da nach der damaligen Begehung eine Beräumung der ehemaligen Kleingartenanlage stattgefunden hat. Eine erneute Begehung würde daher zu keinen neuen Erkenntnissen führen.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

- Soziale Infrastruktur - Kindergarten

*Die Errichtung eines Kindergartens wird abgelehnt, da diese zu einer Beschränkung der maximal zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h auf der Paulsternstraße führen würde.*

Abwägung:

Für die Versorgung der zukünftigen Bewohner ist die Errichtung einer Kindertagesstätte erforderlich. Der Nachweis sowie die Kostenbeteiligung durch den Bauherren an den Folgebedarfen sozialer Infrastruktur des jeweiligen Wohnungsbauvorhabens (wie Kindertagesstättenplätze und Grundschulplätze) wird deshalb mit dem vom Berliner Senat beschlossenen Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eingefordert und ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

Die Absicht zur Einrichtung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 Km/h in der Gartenfelder Straße im Bereich der zukünftigen Kita ist nicht bekannt und wird durch den Bebauungsplan auch nicht festgesetzt. Es ist auch nicht ersichtlich, warum auf der Paulstern-



straße eine Geschwindigkeitsbeschränkung erfolgen sollte, da der Standort der Kindertagesstätte innerhalb des wird durch den Bebauungsplan nicht festgelegt wird.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

- Schallemissionen

*Es wird befürchtet, dass das geplante Parkhaus und die neue Bebauung aufgrund deren Lage und Anordnung Lärm zur Bestandsbebauung emittieren. Das Gutachten wird angezweifelt.*

Abwägung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Lärmschutz basieren auf den entsprechend gutachterlich ermittelten Lärmbelastungen aus den umgebenen Gewerbebetrieben und dem Straßenverkehrslärm. Die ermittelten Emissionswerte der direkt angrenzenden Gewerbebetriebe im Süden, Fa Fritze, und im Westen, Metro, basieren auf Rückrechnungen zur bestehenden Wohnnutzung am Hunckemüllerweg. Die so ermittelten Emissionsbelastungen für das Grundstück bedürfen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen, einer Abschirmung zu den genannten Betrieben. Diese soll zum einen durch den Bau eines Garagengebäudes und der Errichtung von durchgehenden Gebäuden entlang der Grundstücksgrenzen zu Gewerbegebieten erzielt werden. . Mit der Ausbildung eines Garagengebäudes, welche in diesem Zusammenhang auch als passive Lärmschutzmaßnahme dient, können für den Innenbereich des Plangebietes die Richtwerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Hierzu ist das Garagengebäude der Höhe der angrenzenden Bebauung anzupassen. Dieses Erfordernis wurde mit den Ergebnissen eines Lärmgutachtens bestätigt.

Zusätzlich ist das Garagengebäude in Richtung Norden mit einer geschlossenen Fassade entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 10 auszubilden, sodass Lärmeinwirkungen aus der Garage selbst nicht das Wohngebiet und auch die umliegenden Wohngebiete beeinträchtigen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung der Neubebauung die bestehenden Lärmeinwirkungen, die durch die umgebenden gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie den Straßenverkehrs insbesondere auf der Paulsternstraße verursacht werden, an der Bestandsbebauung am Hunckemüllerweg wesentlich verringern werden. Zur Untersuchung der Auswirkungen eines neuen Wohngebietes auf ein bereits bestehendes Wohngebiet besteht planungsrechtlich kein Handlungserfordernis, da im geplanten allgemeinen Wohngebiet nur Wohnnutzungen sowie das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sind. Das Parkhaus hat zum Hofraum hin eine geschlossene Fassade, so dass keine Lärmbeeinträchtigen zur Wohnbebauung entstehen können. Der im Hofraum geplante Kinderspielplatz stellt ebenfalls keine unzumutbare Beeinträchtigung dar, da Kinderlärm gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG als sozial adäquat beurteilt wird. Sonstige mögliche Lärmprobleme zwischen Nachbarn sind wie in jedem Wohngebiet entsprechend nachbarschaftlich zu lösen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

*Der angrenzende Industriebetrieb erklärt, dass aus seiner Sicht zum einen die mit Mischgebietswerten angesetzte zumutbare Geräuschbelastung im Plangebiet als zu hoch sowie zum anderen die schalltechnische Berücksichtigung des Schaltwerkes als nicht ausreichend sachgerecht ermittelt ist. Als Begründung wird dargestellt, dass die realen (nächtlichen) Betriebsabläufe in der räumlichen Verteilung der angesetzten Modellschallquellen des Berechnungsmodells nicht ausreichend berücksichtigt sind. Durch den Betrieb wird deshalb befürchtete, dass es nach Umsetzung des Bebauungsplans zu Einschränkungen seiner derzeitigen genehmigungsrechtlich möglichen Nutzungen kommen könnte.*



Abwägung:

Dem Hinweis wird nachgegangen. Nach Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erfolgten deshalb, aufbauend auf der vorliegenden Untersuchung zum Bebauungsplan, weitergehende schalltechnische Untersuchungen, in denen die, im Rahmen der Stellungnahme übermittelten Schallquellen und Emissionsdaten der nächtlichen Betriebsabläufe und Anlagengeräusche zusätzlich bei der Ermittlung der Geräuschbelastung im Plangebiet berücksichtigt wurden.

Die im Ergebnis dieser weitergehenden gutachterlichen Berechnung für die empfindlicheren Beurteilungszeitraum Nacht dargestellten, jeweils höchsten berechneten aufgerundeten Beurteilungspegel bilden nunmehr die Bewertungsgrundlage der im Bebauungsplan festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen.

Unter Berücksichtigung der - durch das Jahrzehnte lange nebeneinander von Wohnen und gewerblich/industriellen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes – gewachsenen städtebaulichen Gemengelage im Rahmen der bauleitplanerischen Konfliktbewältigung im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG, wurde außerdem das für das Plangebiet maßgebliche Schutzniveau grundsätzlich verändert. Bei der Überplanung bestehenden Gemengelage soll im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes gemäß § 15 BauNVO bei der Beurteilung der im Plangebiet zulässigen gewerblich/industriellen Immissionen - in geringfügiger Abweichung von den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete von nachts 40 dB(A) und tags 55 dB(A) - lediglich auf die zulässigen Immissionswerte abgestellt werden, die bereits heute, infolge der in der bereits bestehenden Gemengelage an der Grenze der bestehenden Wohnbebauung Hunkemüllerweg ermittelt wurden. Die für das Plangebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden deshalb nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, im Rahmen der planerischen Abwägung auf nachts 42 dB(A) und tags 57dB(A) festgelegt.

Damit kann - im Sinne der Vorgaben des Lärmleitfadens Berlin - sichergestellt werden, dass das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG nicht verletzt wird, da zum einen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden und den benachbarten vorhandenen gewerblich/industriellen Betrieben durch die Planung keine weitergehende Rücksichtnahme auf die heranrückende Wohnbebauung abverlangt wird als diejenige, die sie bereits bisher aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung am Hunkemüllerweg ausüben mussten.

**Dem Einwand wird gefolgt.**

*2.7.2 Abwägung der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange*

- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

*Die NBB weist auf das Vorhandensein einer Gasfernleitung hin. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass innerhalb des Schutzabstandes von 2,5 m (zu beiden Seiten) Baumpflanzungen nur in Abstimmung mit NBB möglich sind und innerhalb des Schutzabstandes von 10,0 m (Gesamtbreite) keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet, Geländehöhen verändert und sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.*

Abwägung:

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Gasleitung. Diese wurde im Hinblick auf eine geplante Bebauung des Plangebiets bereits 2018 durch die NBB in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs, welcher auch

dem vorliegenden Bebauungsplan als Grundlage dient, umverlegt. Die neue Leitungstrasse wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Fläche A mit einer Breite von 5,0 m entsprechend des Schutzabstandes für Baumpflanzungen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 11. wird auch der geforderten Freihaltung der Flächen von Bebauung und Bäumen ausreichend Rechnung getragen.

Der in der Stellungnahme geforderte Schutzabstand von 10,0 m wurde in Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und der NBB auf 4,0 m reduziert. Die geplante Bebauung ist damit mit der Lage der Ferngasleitung und den geforderten Schutzabständen umsetzbar.

### **Dem Einwand wird gefolgt.**

- Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Facility Management, Umwelt- und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz und Fachbereich Umwelt

*Das Umweltamt zweifelt für die Vermeidung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm die Anwendung von Mischgebietswerten an, da durch die Anwendung von Zwischenwerten die über die Werte für Wohngebiete hinausgehen, potentielle Begrenzung der benachbarten Gewerbebetriebe Siemens und Metro bedeuten würden.*

#### Abwägung:

Das Plangebiet - als zu überplanendes, beschränktes Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan - befindet sich, wie richtig dargestellt, in einem Bereich einer gewachsenen Gemengelage, in der - durch die beabsichtigte Planung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet - die schutzwürdige Wohnnutzung näher an vorhandene, gewerbliche und industrielle Nutzungen heranrückt. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes gingen zum Schutz vor Gewerbelärm im Plangebiet davon aus, das bei der neuen schutzwürdigen Nutzung im Plangebiet, aufgrund der beschriebenen, vorhandenen Gemengelage eine Immissionsbelastung bis zu Richtwerten für Mischgebiete der TA-Lärm (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) ohne besondere Festsetzungen zum passiven Schallschutz zumutbar ist.

Der grundsätzlichen Kritik der Stellungnahme an der Zugrundlegung dieses Schutzniveaus für Mischgebiet im Plangebiet wird insofern gefolgt, als das mit diesem Schutzniveau der heute bereits genehmigungsrechtlich mögliche Entwicklungsrahmen der angrenzenden, gewerblichen/industriellen Nutzungen nicht ausreichend berücksichtigt wurde und deshalb künftig unzumutbare Einschränkungen der direkt benachbarten, vorhandenen gewerblichen/industriellen Nutzungen in Umsetzung der beabsichtigten Planung nicht ausgeschlossen werden können. So müssten benachbarte Gewerbebetriebe, durch das Heranrücken der Wohnnutzung, künftig bei allen Änderungen betrieblicher Abläufe mit lärmrelevanten Auswirkungen, nicht mehr wie bisher – nur auf die räumlich weiter entfernte, vorhandene Wohnnutzung (Hunkemüllerweg) Rücksicht nehmen, sondern auch auf die räumlich heranrückte, neue schutzwürdige Wohnnutzung. Das Heranrücken der Wohnbebauung (ohne ausreichende Lärminderungsmaßnahmen) bedeutet jedoch in Missachtung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG eine Verschärfung der Gemengelage zulasten der gewerblichen/industriellen Nutzungen. So könnte eine - nach vorhandener gewerblicher/industrieller Genehmigungslage sowie bei vorausgesetzter jeweiliger Einhaltung des Standes der Lärmtechnik - heute zulässige Änderung im Betriebsablauf (z.B. eine räumlichen Verlagerung lärmemittierender Nutzungen auf dem Betriebsgelände in Richtung des Plangebiets) dazu führen, dass - an den bestehenden schutzwürdigen Wohnnutzungen am Hunkemüllerweg keine erhöhten Lärmbelastungen auftreten, aufgrund der verringerten Entfernung im Plangebiet jedoch die Richtwerte, des bisher für passiven Schallschutz zugrunde gelegten Schutzniveaus eines Mischgebiets gemäß TA Lärm überschritten werden. Allein infolge dieser Richtwertüberschreitungen an der neuen schutzwürdigen Wohnnutzung im Plangebiet würde also der betreffende Gewerbebetrieb künftig keine Änderungsgenehmigung mehr erhalten oder aber es würden, wie in der Stellungnahme beschrieben, im

Nachgang ordnungsbehördlich Lärminderungsmaßnahmen zulasten der zulässigen gewerblichen/industriellen Nutzungen eingefordert werden.

Um also die bestehende Gemengelage durch das geplante, heranrückende Wohngebiet nicht einseitig zu Lasten der gewerblichen/industriellen Nutzungen weiter zu verschärfen, erfolgte eine Änderung der für das Plangebiet festgelegten, maßgeblichen Immissionsrichtwerte. Im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes gemäß § 15 BauNVO bei der Beurteilung der im Plangebiet zulässigen gewerblich/industriellen Immissionen wird nunmehr - in geringfügiger Abweichung von den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete von nachts 40 dB(A) und tags 55 dB(A) - auf die zulässigen Immissionswerte abgestellt werden, die bereits heute, infolge der in der bereits bestehenden Gemengelage an der Grenze der bestehenden Wohnbebauung Hunkemüllerweg ermittelt wurden. Die für das Plangebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden deshalb nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, im Rahmen der planerischen Abwägung auf nachts 42 dB(A) und tags 57dB(A) festgelegt. Beschränkt auf diese materielle Änderung soll der Bebauungsplan-Entwurf erneut ausgelegt werden.

Damit kann - im Sinne der Vorgaben des Lärmleitfadens Berlin - sichergestellt werden, dass das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG nicht verletzt wird, da zum einen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden und den benachbarten vorhandenen gewerblich/industriellen Betrieben durch die Planung keine weitergehende Rücksichtnahme auf die heranrückende Wohnbebauung abverlangt wird als diejenige, die sie bereits bisher aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung am Hunkemüllerweg ausüben mussten.

Die in der Stellungnahme geforderte Einhaltung eines höheren Schutzstatus durch Zugrundelegung von Zwischenwerten von tags 55,7 dB(A) und nachts 40,4 dB(A) im Plangebiet werden, angesichts der Ergebnisse der zwischenzeitlich erfolgten vertiefenden Ermittlung der genehmigungsrechtlich möglichen Geräuschbelastung im Plangebiet unter umfassender Berücksichtigung des Schaltwerkes der Siemens AG im Hinblick auf die in der bestehende Gemengelage im Plangebietsumfeld geltenden gegenseitigen Rücksichtnahmegebots als nicht (mehr) begründet angesehen. Zugunsten der Entwicklungsfähigkeit der gewerblichen/industriellen Nutzungen würde das zu planende Wohngebiet einseitig und unverhältnismäßig durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in erheblichem Umfang in seiner Nutzung eingeschränkt.

#### **Dem Einwand wird in Teilen gefolgt.**

*Das Naturschutzamt kritisiert die höhere Bebauungsdichte gegenüber der frühzeitigen Beteiligung und merkt an, dass erhebliche Auswirkungen auf Umwelt und Natur bestehen. Dies trifft insbesondere auf das Schutzgut Klima zu, da mit der Überbauung ehemaliger Kleingärten sich nicht nur das lokale Stadtklima verändert, sondern Gebiete mit klimarelevanter Funktion und Einwirkbereiche der Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt werden.*

#### Abwägung:

Das Maß der baulichen Nutzung hat sich im Zuge der Planungskonkretisierung um 3.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) über das gesamte Plangebiet erhöht. Der Bebauungsplan zur frühzeitigen Trägerbeteiligung sah auch bereits schon die Errichtung eines Garagengebäudes vor, jedoch ohne hierfür eine Geschoss- und Grundfläche festzusetzen. Die Berücksichtigung des Garagengebäudes hätte also auch bereits beim damaligen Planungsstand eine höhere GFZ von über 2,0 ergeben. Tatsächlich hat sich eine Erhöhung der anrechenbaren GF von 3.000 m<sup>2</sup> ergeben, was jedoch auch mit dem Ausschluss von Staffelgeschossen über der maximale Bebauungshöhe annähernd ausgeglichen wird. Da Staffelgeschosse, die in früheren Planungsständen noch vorgesehen waren, nicht auf die GF oder

GFZ angerechnet werden, ergibt sich nunmehr eine Erhöhung der Kennwerte ohne dass die tatsächliche Bebauungsdichte erhöht wird.

Hinsichtlich der stadtklimatischen Relevanz kann der Stellungnahme nicht gefolgt werden. Da die Fläche sehr klein ist, ist auch deren Relevanz relativ gering. Entsprechend den Planungshinweisen zum Stadtklima sind mit der Errichtung von Wohngebäuden keine stadtklimatisch relevanten Strukturen betroffen. Auch die Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom sind relativ gering, da hierdurch lediglich das direkte Umfeld betroffen ist. Ventilation oder Kaltluftleitbahnen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Grundsätzlich stellt sich nicht nur bei Maßnahmen der Innenentwicklung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung jeweils auch die Frage der Planungsalternativen. Eine Planungsalternative stellt das geltende Planungsrecht laut Baunutzungsplan von 1958/60 dar, der das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe III/3 ausweist. Damit wäre zwar nur eine GFZ von 0,9, eine überbaubare Fläche von 0,3 und Baumassenzahl 3,6 zulässig, da jedoch Beschränkungen für Nebenanlagen im Baunutzungsplan nicht geregelt sind, wäre eine nahezu vollständige Versiegelung der Flächen durch Nebenanlagen zulässig. Im Hinblick auf die, trotz größerer Gebäudehöhen und daraus resultierender GFZ, im Bebauungsplan beschränkten Grundflächenzahl auf 0,39 inklusive einer zulässigen Erhöhung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,58 entspricht dies hinsichtlich der zu versiegelnden Fläche eine Verbesserung zum geltenden Planungsrecht. Zusätzlich wirken sich die festgesetzte Dachbegrünung sowie die und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesicherten Ausgleichsmaßnahmen positiv auf den Klimaschutz aus.

Die Festsetzung einer Grünfläche wurde ebenfalls geprüft, jedoch im Weiteren verworfen: Aufgrund der Nähe zu den stark befahrenen Straßen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für eine Grünfläche überschritten. Die Fortführung der gärtnerischen Nutzung wäre insofern ebenfalls problembehaftet und bietet keine Möglichkeiten zur Lösung des Lärmkonflikts hinsichtlich.

Andere Planungsalternativen, wie die Umsetzung von Wohnungsbau mit einer geringeren Dichte wurden ebenfalls geprüft, jedoch nicht weiter verfolgt. Dagegen spricht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vor allem die sehr angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt (vgl. die in Kap. II.3.2.3 benannten städtebauliche Gründe zum Wohnraumbedarf), aber im Weiteren auch die Ziele der Innenentwicklung und das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem besitzt der Standort aufgrund seiner Lage und der bestehenden und künftigen (mit Aktivierung der Siemensbahn) Anbindung an den ÖPNV wohnbauliche Vorzüge, denen mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets entsprochen wird. Gegen eine geringere Dichte spricht auch die hohe Vorbelastung im Plangebiet durch Verkehrs- und Gewerbelärm im Plangebiet, der bewusst mit einem lärmrobusten Städtebau begegnet werden soll. Durch die hohe, geschlossene Bebauung entlang der lärmzugewandten Plangebietsgrenzen wird eine lärmabschirmende Wirkung erzielt, sowohl für den Innenbereich sowie auch für die westlich angrenzenden bestehenden Wohngebiete, so dass es hier durch die Planung zu einer Verbesserung der Lärmsituation kommt. Zudem werden passive Lärmschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung im Bebauungsplan festgesetzt.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

*Das Naturschutzamt fordert eine Dach- und Fassadenbegrünung als textliche Festsetzung aufzunehmen. Des Weiteren ist das Erfordernis einer verbindlichen Regelung einer extensiven Dachbegrünung auch in dem Artenschutzfachbeitrag begründet, der eine Dachbegrünung als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme festlegt.*

#### Abwägung:

Es wurde eine textliche Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung aufgenommen inklusive des Daches des Garagengebäudes. Die Ausgestaltung der Dachbegrünung wird im



städtebaulichen Vertrag geregelt und dient entsprechend des Einwandes auch als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme.

Von einer Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird jedoch aufgrund des geplanten Wohnungsbaus und den daraus resultierenden Einschränkungen für die Wohnungen abgesehen.

**Dem Einwand wurde bereits in Teilen gefolgt.**

*Das Naturschutzamt zweifelt die Biotopkartierung und deren Einschätzung, dass keine geschützten Biotope vorhanden sind, an.*

Abwägung:

Entsprechend § 28 Abs. 1 Nr. 2 NatSchG Bln sind lediglich Magerrasen, Feuchtwiesen und -weiden, Frischwiesen und -weiden geschützt. Die hier kartierte ruderale Wiese in ihrer typischen Ausprägung ist dahingehend von dem Biotoptyp der Frischwiese zu unterscheiden, dass auch eine Reihe an, für den Standort typischen, Ruderalpflanzen vorkommen. Entsprechend der Beschreibung der Biotoptypen im Land Berlin (Köstler et al. 2003) fallen unter diesen Biotoptyp alle regelmäßig gemähten Wiesenbestände auf ruderalen Standorten wie Grabenböschungen, Bahnböschungen, Wegränder u.a. Wiesengräser wie Arrhenatherum elatius und andere Arten der Frischwiesen haben in diesen Beständen oft einen hohen Anteil. Im Unterschied zu den Frischwiesen kommen neben typischen Wiesenarten auch Ruderalpflanzen vor.

Entsprechend Biotopbestandskartierung von 2010 wurde die Fläche ebenfalls nicht als geschütztes Biotop kartiert. Dies war das Ergebnis eines Abstimmungstermins dem Umwelt- und Naturschutzamt am 10.10.2017, der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

*Das Naturschutzamt weist auf das dringende Erfordernis zur Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet hin. Als Verortung wird die Fläche des Garagengebäudes angesehen bei Verlegung der Stellplätze in eine Tiefgarage. Ein möglicher Standort des öffentlichen Spielplatzes an der Gartenfelder Straße wird abgelehnt.*

Abwägung:

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und der Planung eines verdichteten Wohnquartiers im gesamten Plangebiet wird dem dringlichen Gesamtinteresse Berlins zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum Rechnung getragen. Des Weiteren ist aufgrund des Zuschnitts des Grundstückes ein ruhiger Bereich für eine Spielplatzfläche nur mit einer Abschirmung von den angrenzenden Straßen möglich. Dies würde Lärmschutzwände oder eine Bebauung wie der Bebauungsplan vorsieht erforderlich. Die vorgeschlagene Fläche am südlichen Ende des Grundstückes wäre dagegen nicht nur durch Lärmeinwirkungen der Paulsternstraße sondern auch von den angrenzenden Gewerbebetrieben betroffen und daher für die Anordnung eines öffentlichen Spielplatzes ungeeignet. Das gleiche gilt für die Fläche an der Gartenfelder Straße nördlich des Plangebietes. Es wurde daher in Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Bezirksamt in Anwendung des Berliner Modells die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes außerhalb des Geltungsbereichs beschlossen und im städtebaulichen Vertrag gesichert. Ein neuer öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von ca. 1.275 m<sup>2</sup> wird durch den Vorhabenträger an der Straßenecke Haselhorster Damm/Saatwinkler Damm errichtet und dem Bezirk übergeben.

Die Verlegung der Garagenstellplätze in eine Tiefgarage würde zwar zu einer baulich oberirdisch freilegenden Fläche jedoch zu einer fast vollständigen unterirdischen Versiegelung des Plangebiets führen. Dies ist aufgrund der Anforderungen an den Umgang mit dem Regenwasser und der Lage im Wasserschutzgebiet nicht möglich. Des Weiteren beträgt die Grundfläche des Garagengebäudes entgegen der Stellungnahme nicht 13.000 m<sup>2</sup> sondern lediglich 2.300 m<sup>2</sup>. Auch die Festsetzung eines kleineren Parkhauses würde zum Schutz der Wohnbebauung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von über 20m

über Grund erfordern, was aus städtebaulichen Gründen abgelehnt wird. Auch würde das Thema Lärm der umliegenden Quellen weiterhin bestehen.

**Dem Einwand wird in Teilen gefolgt.**

- Bezirksamt Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt

*Das Straßen- und Grünflächenamt spricht sich gegen eine dauerhafte Einschränkung der widmungsgemäßen Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen für die Zwecke des vorbeugenden Brandschutzes aus.*

Abwägung:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein geforderter Ausschluss nicht möglich, zumal keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Durch die Anordnung der Bauformen werden jedoch erforderliche Aufstellflächen und –zufahrten inkl. ausreichende Schleppkurvenradien für die Feuerwehr prinzipiell auf dem Grundstück selbst ermöglicht und eine Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen für Feuerwehraufstellflächen nicht zwingend erforderlich.

**Dem Einwand kann nicht gefolgt werden.**

*Das Straßen- und Grünflächenamt rät, die laufenden Untersuchungen zum zukünftigen ÖPNV-Angebot für das Plangebiet und dessen Umgebung abzuwarten, da weder für den ÖPNV noch für den MIV eine befriedigende Lösung in Aussicht steht. Eine sichere Erschließung zum Abschluss des Vorhabens wird daher nicht vorhanden sein.*

Abwägung:

Die Ergebnisse der genannten Untersuchung zum künftigen ÖPNV-Konzept der Senatsverwaltung für Verkehr, Umwelt und Klimaschutz liegen noch nicht vor und können daher nicht abgewogen werden. Die BVG hat in ihrer Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und auch das Verkehrsgutachten hat keinen grundsätzlichen Verbesserungsbedarf des ÖPNV-Angebots gefordert.

Mit der aktuellen Entscheidung zur Widerinbetriebnahme der Siemensbahn infolge der Entwicklung des Campus Siemensstadt 2.0 spätestens bis zum Jahr 2030 ist eine hervorragende künftige Erschließung des Plangebietes absehbar.

Das Verkehrsgutachten hat die grundsätzliche Erschließung des Plangebiets nachgewiesen.

Auf eine Rückstellung des Bebauungsplanverfahrens bis zur Vorlage der Untersuchung wird daher verzichtet.

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

*Für die Kita-Nutzer sind ausreichend Kurzzeitparkplätze bereitzuhalten.*

Abwägung:

Kurzzeitparkplätze könnten innerhalb der dafür zulässigen Flächen auf dem Grundstück nahe dem Eingangsbereich der geplanten Kita an der Gartenfelder Straße nachgewiesen werden.

Zusätzlich stehen bei Bedarf genügend Stellplätze im geplanten Parkhaus zur Verfügung. Auch hinsichtlich eines höheren Verkehrsaufkommens durch die Kita.

**Dem Einwand wird bereits gefolgt.**

*Das Straßen- und Grünflächenamt spricht sich gegen eine Veränderung und Überplanung der in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Straßenbegrenzungslinie aus.*



Abwägung:

Der Bebauungsplan 5-113 nimmt die bestehenden Straßenbegrenzungslinien der Bebauungspläne VIII-51 und VIII-178 auf und setzt sie erneut fest. Es erfolgt hiermit keine Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie. Bis zur Festsetzung des Bebauungsplans 5-113 haben die Straßenbegrenzungslinien der Bebauungspläne VIII-51 und VIII-178 weiterhin Bestand. Sollte der Bebauungsplans 5-113 nach Festsetzung aufgehoben werden gelten wieder die Festsetzungen der Bebauungspläne VIII-51 und VIII-178 zur Festlegung der Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenbegrenzungslinie bleibt damit auch für die Zukunft festgesetzt.

**Dem Einwand wird bereits gefolgt.**

## **2.8 Erneute öffentliche Auslegung**

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung für das Bebauungsplanverfahren 5-113 vom 29.10. bis 29.11.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf geändert und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 14.01.2019 bis einschließlich 28.01.2019 durchgeführt. Auf die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt (ABl. Nr. 1 / 4. Januar 2019), durch amtliche Anzeige in Berliner Tageszeitungen sowie auf der Website [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) hingewiesen.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeit sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten und ergänzenden Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs (Deckblatt vom 4. Januar 2019) während der Sprechzeiten von Montag bis Freitag sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der Sprechzeiten in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unterrichten lassen bzw. sich hierzu äußern kann. Ebenfalls konnten die Unterlagen während der Auslegungsfrist auch im Internet unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren) oder über die Beteiligungsplattform [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) eingesehen werden und Stellungnahmen abgegeben werden.

Während des bekannt gemachten Zeitraums gingen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 5 schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein, davon hatten 2 Stellungnahmen einen gleichlautenden Inhalt.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf die Anpassung der Mindesthöhe der Gebäude und die verkürzte Frist zur Stellungnahme. Alle anderen Anmerkungen erfolgten zu Planinhalten die nicht geändert und ergänzt wurden.

Das Ergebnis der Abwägung hat zu keiner Änderung der Planung geführt.

Im Anschluss erfolgen eine Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung.

- Änderung der Mindesthöhe lärmabschirmender Gebäude

*Es wird eine Erhöhung von Gebäuden um 0,7 m kritisiert, im Hinblick auf das Stadtbild von Haselhorst.*

Abwägung:

Die Änderung der Gebäudehöhen umfasst ausschließlich die festgesetzte zulässige Mindesthöhe einiger Gebäude (Anhebung um 0,7 m), nicht jedoch die festgesetzte zulässige maximale Gebäudehöhe. Die Änderung der Mindesthöhen einiger Gebäude an den lärmzugewandten Außenseiten des Plangebiets ist zur Sicherung des Lärmschutzes erforder-

lich und erfolgte nach Hinweis des Umweltamtes Spandau im Rahmen der Unterrichtung der Behörden zur öffentlichen Auslegung.

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm und Lärm durch die an das Plangebiet angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe kommt der, den lärmzugewandten Außenseiten des Plangebietes eine für den Innenbereich und die dahinterliegenden Bestandsgebäude eine lärmabschirmende Wirkung zu (robuster Städtebau als Maßnahme zum Lärmschutz gemäß Lärmleitfaden Berlin).

Im Zuge der Überarbeitung und Erweiterung der Schallschutzfestsetzungen war eine Anpassung der festzusetzenden Mindesthöhen der Gebäude an der West- und Ostseite an das Lärmgutachten erforderlich. Aufgrund des Lärmschutzes und der Aussagen des Lärmgutachtens ist eine Höhe von mindestens 54,2 m über NHN notwendig, um die dahinterliegenden Gebäude ausreichend vor Lärm der umliegenden Gewerbenutzungen sowie das Siemensschaltwerk (Industriegebiet) zu schützen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden jedoch nicht geändert, so dass es nicht zu der unterstellten, grundsätzlichen Erhöhung der Gebäude um 0,7 m kommt, da eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 57,5 m über NHN bereits zur öffentlichen Auslegung möglich war.

Die geringfügige Erhöhung der Mindesthöhe führt nicht zu einer Änderung der Geschossigkeit der betroffenen Gebäude oder anderer stadtbildrelevanter Faktoren. Zum grundsätzlichen, bereits zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Einwand an den Gebäudehöhen der geplanten Neubebauung im Plangebiet wird auf die Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung verwiesen (siehe hierzu auch Kap. IV.2.7.).

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

- Allgemeine Verfahrenshinweise

*Beteiligungsfrist: Es wird von Nachbarn des Plangrundstücks die verkürzte Frist der Beteiligung kritisiert.*

Abwägung:

Wie in der Bekanntmachung zur erneuten Auslegung mitgeteilt, erfolgte die erneute Beteiligung nur zu den Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs. Da diese Änderungen ausschließlich nur einzelne Festsetzungen zum Lärmschutz umfassen, wurde auf Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur erneuten Auslegung angemessen auf 15 Tage verkürzt,

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

*Mitteilung über Ergebnis: Es wird um Mitteilung des Ergebnisses gebeten.*

Entsprechend den Vorschriften des BauGB werden die Verfasser der im Verfahren eingebrachten Stellungnahmen nach dem Beschluss des Abgeordnetenhauses zur Festsetzung des Bebauungsplans jeweils schriftlich über die Abwägung ihrer Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB informiert. Weitergehende Informationen der Öffentlichkeit sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

**Der Anregung wird gefolgt.**

- Einwände die sich nicht auf die geänderten Planinhalte beziehen.

*Nachbarn des Plangrundstückes verweisen auf Ihre Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung und bringen diese erneut als Stellungnahme ein.*

Abwägung:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Planungsinhalte zur erneuten Auslegung. Die Anregungen zum Bebauungsplan wurden bereits im Zuge der öffentlichen

Auslegung vorgebracht. Es wird auf die Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung verwiesen (siehe hierzu auch Kap. IV.2.7.). Eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich.

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

*Nachbarn des Plangrundstückes kritisieren die Anzahl der Vollgeschosse zur westlichen Grundstücksgrenze.*

Abwägung:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Planungsinhalte zur erneuten Auslegung. Die Anregungen zum Bebauungsplan wurden bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebracht. Es wird auf die Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung verwiesen (siehe hierzu auch Kap. IV.2.7.). Eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich.

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

*Es wird gefordert, dass zusätzlich zur Dachbegrünung auch in den Grünflächen Rückzugs- und Versteckräume für Vögel hergestellt werden sollen.*

Abwägung:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten Planungsinhalte zur erneuten Auslegung. Die Anregungen wurden bereits zur der öffentlichen Auslegung vorgebracht. Es wird auf die Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Eine weitere Abwägung ist nicht erforderlich.

Es ist jedoch anzumerken, dass entsprechend des städtebaulichen Vertrages entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Spandau Vogelhabitate als Ausgleich für deren Verlust durch die Bebauung hergestellt und gesichert werden. Des Weiteren wird im städtebaulichen Vertrag die Art der Dachbegrünung festgelegt, um nicht nur den Insekten ein Nahrungshabitat zu ermöglichen, sondern auch den Vögeln, die durch die Bebauung ihre Habitate verlieren. Der Stellungnahme wird daher bereits gefolgt.

**Dem Einwand wird bereits gefolgt.**

## **2.9 Erneuten Behördenbeteiligung**

Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung wurden die bisher am Verfahren beteiligten, berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Die 34 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 14. Januar 2019 um Stellungnahme innerhalb der angemessenen, bis zum 28.01.2019 verkürzten Frist gebeten. Im Schreiben wurde klargestellt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzenden Teilen (Deckblatt vom 04.01.2019) abgegeben werden können.

17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine schriftliche Stellungnahme innerhalb der Frist ab, eine Stellungnahme wurde nach Fristende nachgereicht. In den Stellungnahmen wurde mitteilt, dass gegen die Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf keine Einwände bestehen bzw. die jeweiligen Belange durch die Änderungen nicht betroffen sind.

Das Umweltamt Spandau stimmte den geänderten Lärmschutzfestsetzungen zu:

- Bezirksamt Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt

*Die erneute Beteiligung resultiert primär aus der Überarbeitung der schalltechnischen Immissionsprognose (B2364\_2 vom 02.01.19) hinsichtlich des Gewerbelärms. Insbesondere die Bewertung der Gemengelage führt zu erweiterten Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet. Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz entsprechen jetzt den Anforderungen des Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (2017)“ und sichern die notwendigen Schallschutzmaßnahmen. Es bestehen jetzt keine weiteren Einwände oder Anmerkungen aus Sicht des Immissionsschutzes.*

Abwägung:

Die Zustimmung des Umweltamtes zu den geänderten Lärmschutzfestsetzungen wird zur Kenntnis genommen.

**Kenntnisnahme**

Darüber hinaus wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

*Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG weist auf das Vorhandensein einer Gasfernleitung hin. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass innerhalb des Schutzabstandes von 2,5 m (zu beiden Seiten) Baumpflanzungen nur in Abstimmung mit NBB möglich sind und innerhalb des Schutzabstandes von 4,0 m bzw. 10,0 m (Gesamtbreite) keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet, Geländehöhen verändert und sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.*

Abwägung:

Die Stellungnahme beinhaltet keine Anregungen zu den Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs zur erneuten Auslegung. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Zuge der öffentlichen Auslegung schon vorgebracht und entsprechend berücksichtigt:

Die vorhandene Hochdruck-Gasleitung innerhalb des Plangebiets ist bekannt. Im Hinblick auf eine geplante Bebauung im Plangebiet erfolgte bereits 2018 die Umverlegung der Hochdruckleitung durch die NBB in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs welcher auch dem vorliegenden Bebauungsplan als Grundlage dient. Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung von 4,0m sowie die dinglich zu sichernden Flächen wurden in diesem Zusammenhang abgestimmt.

**Kenntnisnahme**

- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

*Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie stellt fest, dass dem geplanten Vorhaben nur zugestimmt werden kann, wenn (neben der im städtebaulichen Vertrag geregelten Kostenbeteiligung) zeitlich wie quantitativ eine Versorgung mit Schulplätzen in der entsprechenden Grundschulplanungsregion gesichert ist. Da für die Regionen Haselhorst und Siemensstadt zwar langfristig, d.h. mit Fertigstellung sämtlicher kapazitätserweiternder Maßnahmen, eine insgesamt ausgewogene Versorgungssituation prognostiziert, mittelfristig allerdings von einem Versorgungsdefizit auszugehen ist. In der Begründung ist ein konkreter Bedarfsdeckungsnachweis, ob und wie die Versorgung der aus dem Wohnungsbau erwarteten Schulplätze zum geplanten Fertigstellungszeitpunkt gesichert werden kann, belastbar darzulegen.*

Abwägung:

Die Begründung wird geprüft und entsprechend redaktionell überarbeitet.

Der infolge des Bebauungsplanverfahrens 5-113 mittelfristig entstehende, konkrete Bedarf an 47 Grundschulplätzen soll im Zuge der Erweiterung der Grundschule an der Pulvermühle nachgewiesen werden. Mit Beschluss vom 17.07.2018 hat deshalb das Bezirksamt Spandau der Platzerweiterung der Grundschule an der Pulvermühle durch einen modularen Ergänzungsbau (MEB) zugestimmt und festgelegt, dass 47 Grundschulplätze der Deckung der im Bebauungsplangebiet 5-113 entstehenden Bedarfe dienen soll. Nach Auskunft der für die Errichtung des MEB zuständigen SenSW V D ist der Baubeginn des MEB für September 2019 sowie die Fertigstellung im Juni 2020 geplant, so dass zu Beginn des Schuljahres 2020/21 der Schulbetrieb entsprechend aufgenommen werden kann.

#### **Kenntnisnahme**

- Bezirksamt Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Tiefbau

*Der Fachbereich Tiefbau kritisiert weiterhin die unbefriedigende Lösung des ÖPNV-Angebots. Eine sichere Erschließung zum Abschluss des Vorhabens sei daher nicht vorhanden. Aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.*

#### Abwägung:

Die Anmerkungen beziehen sich nicht auf die Änderungen zum Bebauungsplan-Entwurf und wurden bereits zur öffentlichen Auslegung geäußert und in der Abwägung berücksichtigt. Keine weitere Abwägung erforderlich.

#### **Kenntnisnahme**

## **B. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufgestellt

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abt. IV

**D r . O b e r m e y e r**

Abteilungsleiterin



## **C. ANLAGEN**

### **1. Textliche Festsetzungen**

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsflächen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Abgrenzung  $A_1$ ,  $A_2$ ,  $A_3$ ,  $A_4$ ,  $A_1$  des allgemeinen Wohngebietes wird als abweichende Bauweise -a- festgesetzt, dass nur Gebäude mit einer Länge von maximal 30,0 m zulässig sind.
4. Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagengebäude unzulässig. Dies gilt nicht für Garagengebäude innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen.
6. In dem Plangebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 % der in den Gebäuden errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.
7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Gartenfelder Straße und der Paulsternstraße orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
  - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
  - 40 dB(A) in Büroräumen und ähnlichen Räumennicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag  $L_{r,T}$  und für die Nacht  $L_{r,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
8. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Gartenfelder Straße und der Paulsternstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt ausgerichtet sein. Dies gilt nicht für Wohnungen, die nur entlang der Linien zwischen den Punkten  $E_1$ ,  $E_2$ ,  $E_3$  oder  $E_4$ ,  $E_5$ ,  $E_6$ ,  $E_7$  orientiert sind.

In Wohnungen entlang der Linien zwischen den Punkten E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub> oder E<sub>4</sub>, E<sub>5</sub>, E<sub>6</sub>, E<sub>7</sub> müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

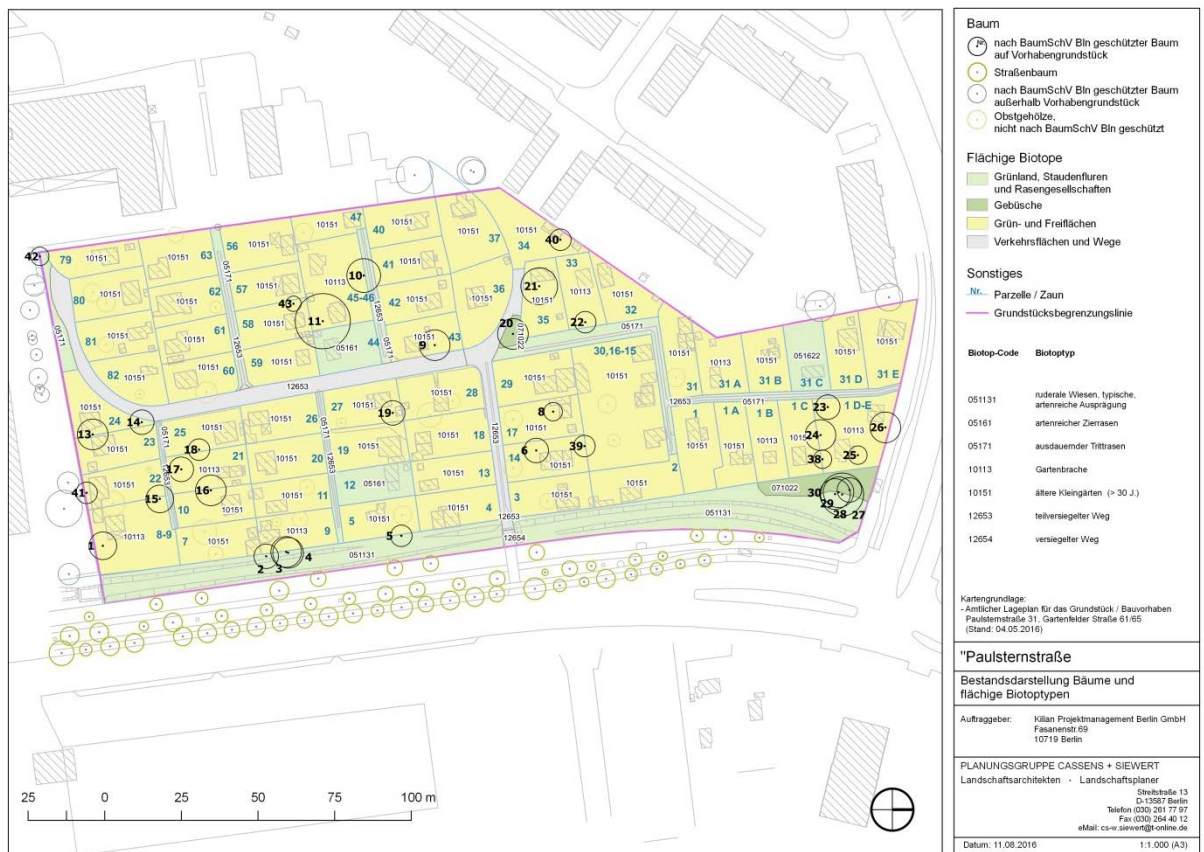
9. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Gartenfelder Straße und der Paulsternstraße sowie entlang der Linie zwischen den Punkten B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> und den Punkten B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub> mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.  
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Gartenfelder Straße und entlang der Paulsternstraße sowie entlang der Linien zwischen den Punkten B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> und den Punkten B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub> orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
10. Zum Schutz vor Lärm sind in der Außenwand des Garagengebäudes zur Linie zwischen den Punkten C<sub>2</sub> und C<sub>3</sub> Lüftungsöffnungen nicht zulässig. Fenster dürfen nur als Festverglasung ausgeführt werden.
11. Zum Schutz vor Lärm sind Fenster entlang der Linie zwischen den Punkten C<sub>1</sub> und C<sub>2</sub> sowie zwischen den Punkten C<sub>3</sub> und E<sub>5</sub> ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
12. Zum Schutz vor Lärm sind Fenster der entlang der Linie zwischen den Punkten B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> und B<sub>4</sub> ab einer Höhe von 54,2 m über NHN ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden..
13. Auf der festgesetzten Fläche des Garagengebäudes ist an der Linie C<sub>2</sub> und C<sub>3</sub> eine durchgehende bauliche Anlage zu errichten. Die bauliche Anlage oder Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Lärmschutzwand ist schallabsorbierend auszuführen.
14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie die Fläche E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub>, E<sub>4</sub>, E<sub>5</sub>, E<sub>6</sub>, E<sub>7</sub>, E<sub>8</sub>, E<sub>9</sub>, E<sub>10</sub>, E<sub>11</sub>, E<sub>12</sub>, E<sub>13</sub>, E<sub>1</sub> nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten und darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
16. Im allgemeinen Wohngebiet beträgt für das Garagengebäude an der Grenze des Geltungsbereiches zu den südlichen Grundstücksgrenzen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H.

17. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung im Blockinnenbereich bis zur Errichtung einer durchgehend geschlossenen Bebauung, entsprechend den Festsetzungen, entlang der Linie zwischen den Punkten C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>, E<sub>6</sub>, E<sub>5</sub>, E<sub>2</sub> unzulässig.
18. Die Geltungsbereichsgrenze entlang der Gartenfelder Straße und der Paulsternstraße ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
19. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## **2. Vorliegende Gutachten**

- Verkehrliche Untersuchung für das Quartier Paulsternstraße, LK Argus, Stand 16.08.2018
- Verkehrslärmgutachten, Schalltechnische Immissionsprognose, Bericht Nr.: B1989\_14, acouplan, Stand 03.09.2018
- Lärmbelastung der umliegenden Nachbarschaft durch das Parkhaus, Schalltechnische Immissionsprognose, Bericht Nr.: B1989\_15, acouplan, Stand 07.06.2018
- Gewerbliche und industrielle Schallquellen, Schalltechnische Immissionsprognose, Bericht Nr.: B1989\_16, acouplan, Stand 25.06.2018 sowie Bericht Nr.: B2364\_2, Stand 02.01.2019
- Schallschutz gegen Außenlärm, Bericht Nr.: B1989\_17, acouplan, Stand 03.09.2018
- Besonnungsstudie, Nöfer Architekten, Stand 24.07.2017 sowie 17.12.2018
- Belichtungsstudie, BV Paulsternquartier - Wohnanlage mit Hochgarage, Nachweis gesunde Wohnverhältnisse – Belichtung, Notiz Nr. M131983/06, Müller-BBM, Stand 19.12.2018
- Faunistische Erfassung zum Artenschutz, Ökoplan, Stand September 2016
- Artenschutzfachbeitrag, Ökoplan, Stand April 2018
- Biotop- und Baumbestand, Planungsgruppe Cassens + Siewert, Stand 11.08.2016

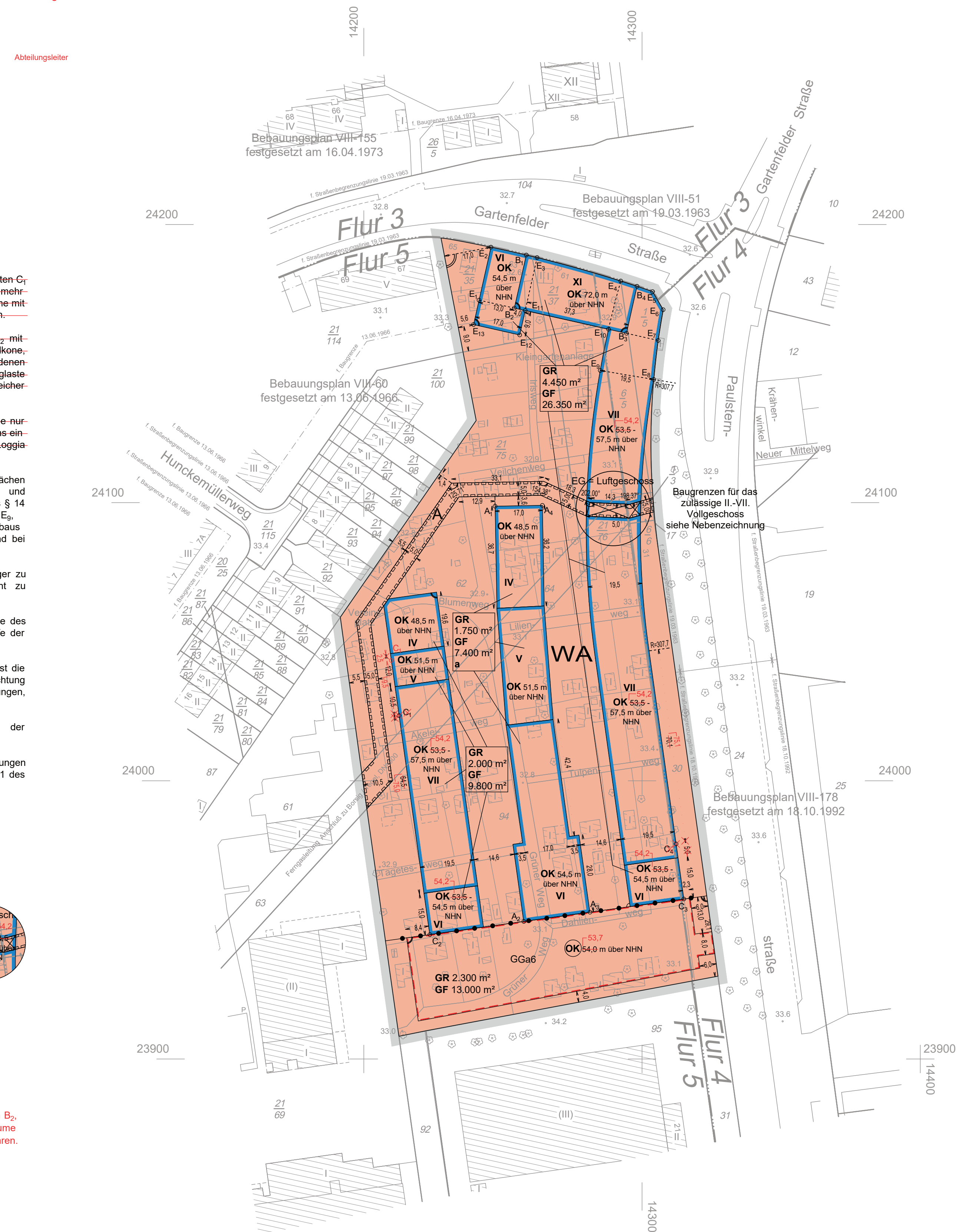
### 3. Biotoptypenkartierung





zum Bebauungsplan 5-113  
Aufgestellt: Berlin, den

Abteilungsleiter



Dipl.-Ing. Manfred Ruth  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

[illegible]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Senatorin

---

Die Verordnung ist am                      im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.                      verkündet worden.



## Textliche Festsetzungen

- Die Bestimmung der erf.  $R'_{\text{ver,05}}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrsschallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor  $D$  ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspiegel außen für den Tag  $L_{\text{A,T}}$  und für die Nacht  $L_{\text{A,N}}$  sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Gartenfelder Straße und der Paulsternstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt ausgerichtet sein. Dies gilt nicht für Wohnungen, die nur entlang der Linien zwischen den Punkten E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub> oder E<sub>4</sub>, E<sub>5</sub>, E<sub>6</sub>, E<sub>7</sub> orientiert sind.

In Wohnungen entlang der Linien zwischen den Punkten  $E_1, E_2, E_3$  oder  $E_4, E_5, E_6$ ,  $E_7$  müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallgefahrdeignungen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Gartenfelder Straße und der Paulsterstraße sowie entlang der Linie zwischen den Punkten B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> und den Punkten B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub> mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

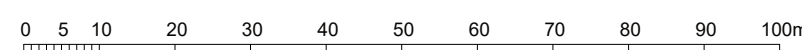
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Gartenfelder Straße und entlang der Paulsternstraße sowie entlang der Linien zwischen den Punkten B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> und den Punkten B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub> orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

10. Zum Schutz vor Lärm sind in der Außenwand des Garagengebäudes zur Linie zwischen den Punkten C<sub>2</sub> und C<sub>3</sub> Lüftungsöffnungen nicht zulässig. Fenster dürfen nur als Festverglasung ausgeführt werden.

11. Zum Schutz vor Lärm sind Fenster der entlang der Linie zwischen den Punkten C<sub>1</sub> und C<sub>2</sub> sowie zwischen den Punkten C<sub>3</sub> und E<sub>5</sub> ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

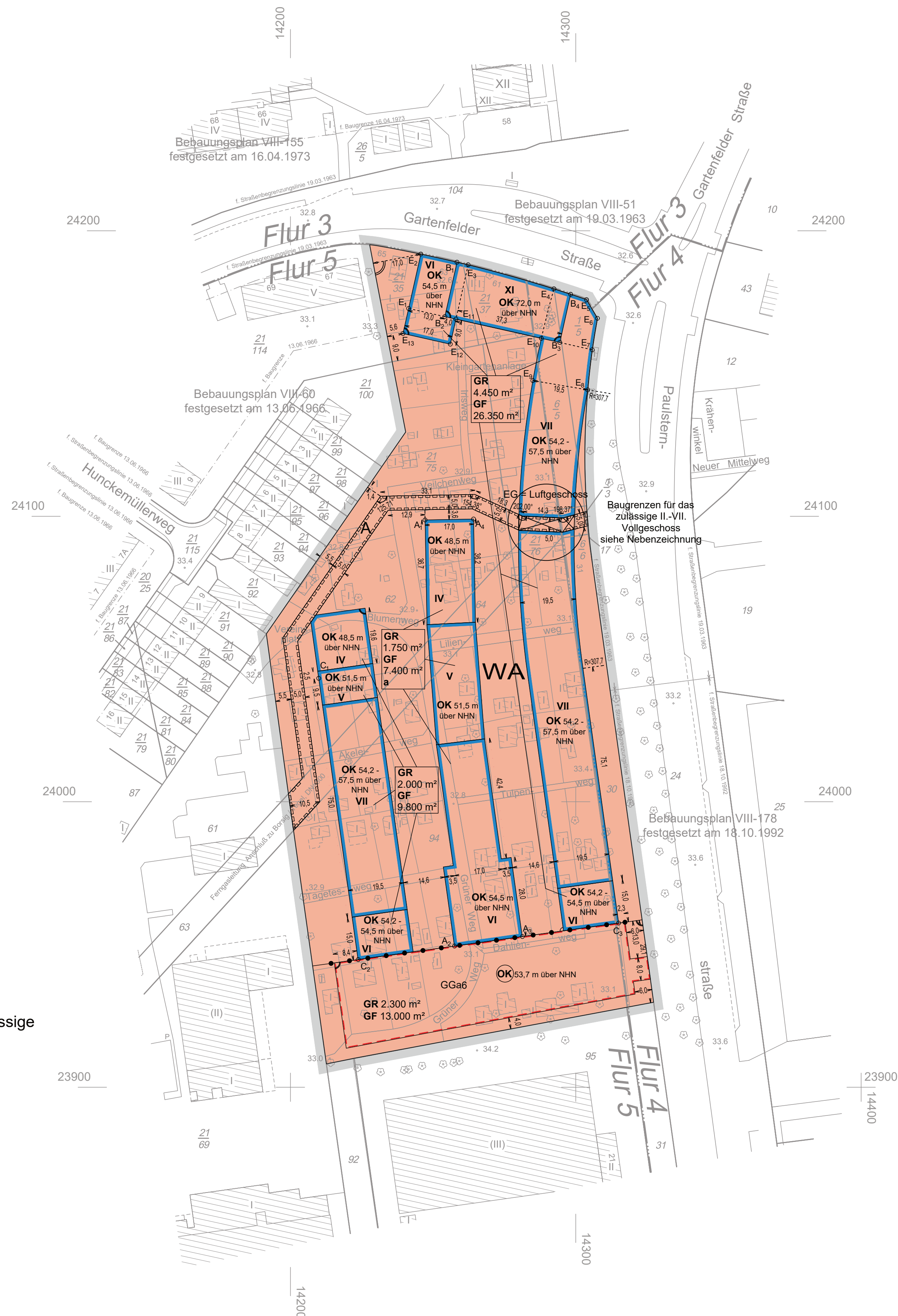
12. Zum Schutz vor Lärm sind Fenster der entlang der Linie zwischen den Punkten B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> und B<sub>4</sub> ab einer Höhe von 54,2 m über NHN ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Maßstab 1 : 1000



Planunterlage: Flurkarte, ALK 1:1000  
Stand: Februar 2017  
Lagesystem: Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört  
ein Grundstücksverzeichnis.



für die Grundstücke Gartenfelder Straße 61, 63, 65  
und Paulsternstraße 31  
im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

[illegible]

Aufgestellt: Berlin, den 18.10.2018

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Abteilung IV

Brand

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.  
Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ zugestimmt.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Abteilung IV

.....9

Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Senatorin

Die Verordnung ist am                      im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.                      verkündet worden.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche  
Richtigkeit wird bescheinigt.  
Berlin, den 15.10.2018  
Öffentl.best.Verm.-Ing.

Ruth