

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Entwurf des Bebauungsplans 5-73 vom 28. November 2016 mit Deckblatt vom 15. November 2017 und mit Deckblatt vom 27. April 2018 für eine Teilfläche der Wasserstadt Berlin-Oberhavel zwischen Schwielowseestraße, Daumstraße, Pohleseestraße und Havel im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

Der Senat von Berlin
StadtWohn IV D 14
Tel.: 90139 - 4233

An das Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen –

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung –

über

den Entwurf des Bebauungsplans 5-73 vom 28. November 2016 mit Deckblatt vom 15. November 2017 und mit Deckblatt vom 27. April 2018 für eine Teilfläche der Wasserstadt Berlin-Oberhavel zwischen Schwielowseestraße, Daumstraße, Pohleseestraße und Havel im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

A. Problem

Der am 07.05.2019 vom Senat beschlossene Entwurf des Bebauungsplans 5-73 (Senatsvorlage Nr. S-2216/2019) hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses bereits am 15.08.2019 erhalten. Das geplante Wohnungsbauvorhaben wird durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Gewobag realisiert. Die Bauarbeiten sind auf der Grundlage der bereits am 14.06.2018 erteilten Planreife gem. § 33 Abs. 1 BauGB und durch die im Anschluss durch das Bezirksamt Spandau erteilte Baugenehmigung Mitte 2018 angelaufen. Die Fertigstellung und Nutzungsaufnahme der rd. 362 Wohnungen ist für Sommer 2020 geplant.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Verfahren des benachbarten Bebauungsplanes 5-74 sowie einer veränderten Gesetzeslage zum Fluglärmgesetz (FluLärmG) - Ausweisung neuer FluglärmSchutzzonen - wurde im Nachgang der Abgeordnetenhauszustimmung ein Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag des Bebauungsplanes 5-73 und die Überarbeitung / Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan - in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - notwendig. Eine erneute (eingeschränkte) Beteiligung wurde nicht erforderlich, da weder eine Planänderung noch eine Veränderung der Abwägung im Ergebnis erfolgt ist.

Die Änderung umfasst folgende Kapitel der Begründung:

I 3.4 Stadtentwicklungsplanung

Aktualisierung der Planungsgrundlagen für die Stadtentwicklung (StEP Wohnen 2030, StEP Zentren 2030) auf den neusten Stand sowie die Beschreibung, welche Aussagen die Stadtentwicklungspläne für das Plangebiet treffen.

II 3.9.1 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der seit dem 01.01.2020 geltenden Lärmschutzbereiche für den Flughafen Tegel, welche die zuvor geltenden Lärmschutzzonen von 1976 ablösen. Die Änderungen des Kapitels umfassen die Beschreibung der das Plangebiet betreffenden neuen Lärmschutzbereiche sowie die damit verbundenen Lärmpegel und deren Auswirkungen auf das Planvorhaben.

II 3.12.2 Fluglärmzonen des Flughafens Tegel

Die neuen Fluglärmschutzzonen des Flughafens Tegels werden beschrieben und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Plangebiet erläutert.

II 3.13 Städtebaulicher Vertrag

Aufgrund der Verlagerung des erforderlichen und im benachbarten Bebauungsplan 5-74 nachgewiesenen öffentlichen Kinderspielplatzes auf eine alternative Fläche im Bebauungsplan VIII-527 wurde für die Herrichtung des Spielplatzes durch den Vorhabenträger ein Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag erforderlich. Der neue Standort für den Spielplatz befindet sich bereits im Vermögen des Landes Berlin (Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Spandau) und ist sofort verfügbar.

III 3. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur – Grünflächen

Der angepasste Standort des öffentlichen Spielplatzes und die Gründe für die Verlagerung der Spielplatzfläche werden aufgeführt.

Aufgrund der notwendig gewordenen Änderungen / Anpassungen ist eine erneute Zustimmung des Abgeordnetenhauses für den Entwurf des Bebauungsplans 5-73 erforderlich. Daher wird die überarbeitete Vorlage zum Bebauungsplan 5-73 erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 liegt im ehemaligen Entwicklungsbereich Wasserstadt Berlin-Oberhavel am östlichen Havelufer, westlich der Daumstraße und deckt sich mit dem Geltungsbereich des seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplans VIII-526. Durch die für den gesamten Entwicklungsbereich festgesetzten Bebauungspläne wurde Planungsrecht für unterschiedlichste Nutzungen geschaffen. Etliche der neuen Quartiere sind bereits fertiggestellt, andere liegen noch brach und/oder entwickeln sich weiter. Der festgesetzte Bebauungsplan VIII-526 legt für das Plangebiet bereits planungsrechtliche Voraussetzungen vor, um im Geltungsbereich westlich der Daumstraße ein qualitätsvolles Wohnquartier zu entwickeln. Bis zum Beginn des Mietwohnungsbaus im Jahr 2018 sind im Plangebiet bis auf die Reihenhausbauung südlich der Schwielowseestraße (Berlin-Terrace-Häuser), die Spandauer Havelpromenade und die Erschließungsstraßen keine weiteren baulichen Anlagen realisiert worden. Das Nutzungskonzept des Bebauungsplans VIII-526 (hochverdichtete Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau) entsprach mit der Aufgabe der damaligen Wohnungsbauförderung und dem Wegbrechen der Nachfrage nicht mehr den Anforderungen des damaligen Immobilienmarktes. Der Anstieg der Nachfrage nach

Wohnraum ab dem Jahre 2012 hat dazu geführt, dass sämtliche unbebaute Grundstücke im Planungsgebiet nach einem neuen einheitlichen städtebaulichen Konzept, das inhaltlich mit dem Fachbereich des Bezirksamts und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen abgestimmt ist und sich an das bisherige Planungskonzept anlehnt, unter der Berücksichtigung der großen Wohnungsnachfrage als nachhaltiges Stadtquartier im Geschosswohnungsbau entwickelt werden sollen. Das neue städtebauliche Gesamtkonzept wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung Spandau bestätigt. Die Gewobag, Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, hat die landeseigenen Bauflächen zwischen der Zernseestraße / Daumstraße / Pohleseestraße und der Spandauer Havelpromenade bereits in ihren Bestand eingebracht bekommen.

B. Lösung

Das generelle Planungsziel, die Entwicklung des Quartiers als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), bleibt bestehen, jedoch soll das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beim Bebauungsplan 5-73 im Unterschied zum festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 maßvoll erhöht werden. Der Bebauungsplan soll mit erweiterten Planungszielen dazu beitragen, auf die demografischen und sozialen Herausforderungen aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Berlin durch die Anpassung der städtebaulichen Dichte und somit adäquat auf die weitere Entwicklung der Wasserstadt zu reagieren. Mit dem Bebauungsplan 5-73 kommt zudem das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung. Es werden im Bebauungsplan überwiegend Wohngebäude festgesetzt, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies wurde auch vertraglich gesichert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat zur Wahrung dringender Gesamtinteressen Berlins – vollumfängliche Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung – mit Schreiben vom 12. März 2018 von ihrem Eingriffsrecht gemäß § 7 Abs. 1 AGBauGB Gebrauch gemacht und das Verfahren zur Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans 5-73 an sich gezogen. Am 13. Juni 2018 hat der zuständige Ausschuss (26. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen) die Inhalte des Bebauungsplans 5-73 billigend zur Kenntnis genommen und die beabsichtigte Erklärung der Planreife mehrheitlich befürwortet. Darauf folgend hat am 14.06.2018 die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Planreife zum Bebauungsplan 5-73 erklärt. Die Bauarbeiten sind bereits weit vorangeschritten und die Wohnungen bereits ab im Sommer 2020 bezogen werden.

C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

Der festgesetzte Bebauungsplan VIII-526 ermöglichte bereits eine Wohnbebauung und deckt sich hinsichtlich der Baukörperstellung weitestgehend mit dem beabsichtigten Bebauungsplan 5-73. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 ermöglichen nunmehr eine höhere bauliche Dichte (ca. 4.300 m²) und eine höhere Geschossigkeit. Würde der Bebauungsplan 5-73 nicht festgesetzt werden, wären anstatt Geschosswohnungsbauten teilweise nur Reihenhäuser oder Townhouses

zulässig. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, die das Grundstück bereits eingebracht bekommen hat, ist jedoch auf den Bau von Geschosswohnungen spezialisiert. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist zudem nach wie vor sehr hoch.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

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

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 Vorhabenträger zu tragen.

Haushaltmäßige Auswirkungen für das Land Berlin sind nicht erkennbar.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 22.350 m². Die Verkehrsflächen im Plangebiet nehmen eine Fläche von rd. 2.420 m² ein.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplans 5-73 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. Obwohl aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist, sind die Belange des Umweltschutzes jedoch weiterhin Abwägungstatbestand und verfahrensrelevant.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 wird gegenüber dem zuvor bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526 zusätzlich Boden in Anspruch genommen. Es erhöht sich die insgesamt versiegelbare Fläche im Plangebiet gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 um insgesamt ca. 680 m². Aufgrund der Bebauung und des Eingriffs in die Bodenschichten ist mit einem Verlust der Bodenfunktion zu rechnen. Es liegen jedoch keine besonders zu schützenden Böden vor.

Die Erhöhung der zusätzlichen Versiegelung im Bebauungsplan 5-73 hat Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate. Auf Grund der bestehenden Restverunreinigungen in tieferen Bodenschichten sowie den bestehenden Grundwasserverunreinigungen ist davon auszugehen, dass maximal Teile des auf den versiegelten Teilen der Grundstücke anfallenden Niederschlagswassers dezentral versickert werden können, während der überwiegende Anteil der Kanalisation zugeführt werden muss.

Während der Begehung des Gebiets 2011 zeigte sich, dass die Untersuchungsfläche für den Dünen-Sandlaufkäfer (*Cicindela hybrida*) geeignet ist. Bei gezielter Suche konnte kein Nachweis der potenziellen Art Dünen-Sandlaufkäfer (*Cicindela hybrida*)

erbracht werden. Ein Vorkommen der Art scheint auf Grund der fortgeschrittenen Sukzession wenig wahrscheinlich. Zudem ist der Dünen-Sandlaufkäfer in Berlin und Brandenburg der häufigste Sandlaufkäfer und gilt nicht als gefährdet. Bei einer möglichen Beeinträchtigung des Lebensraums ist damit zu rechnen, dass dieser einen Ersatzlebensraum finden wird. Da Sandlaufkäfer eine hohe Flugfähigkeit haben, ist es sehr wahrscheinlich, dass sie andere offene Flächen annehmen.

Seitens des bezirklichen Fachamtes (Naturschutzamt) wurde nach der Prüfung der Konflikteinschätzung im Oktober 2017 mitgeteilt, dass durch das Bauvorhaben keine Betroffenheit von Reptilien (kein Nachweis von Zauneidechsen) und auch keine Betroffenheit von Brutvögeln (nur Nahrungshabitate, u.a. Girlitz) gegeben sind. Betroffen von der Bebauung sind lediglich Insekten (Blauflügelige Ödlandschrecke); diese ist jedoch bzgl. des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 5 nicht zu kompensieren.

Im Zusammenhang mit der erneuten gutachterlichen Einschätzung zum Artenschutz wurde durch die untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass im Plangebiet eine Fläche mit Halbtrocken- und Trockenrasenbeständen (gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt) vorhanden ist. Diese Flächen werden bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans verloren gehen, da sie innerhalb der Baugebiete liegen. Daher ist die Fläche des gesetzlich geschützten Biotops auszugleichen. In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Spandau von Berlin, und dem Grundstückseigentümer wurde verbindlich geregelt, dass ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 für das geschützte Biotop außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am Standort Finkenherd, Spektelake nördlich der Falkenseer Chaussee geschaffen wird.

Durch die erweiternde Festsetzung sind keine wesentliche verschlechternde Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft/ Erholung und Klima/ Luft zu erwarten. Zwar hat die Erhöhung der Gebäude durch die Zulässigkeit zusätzlicher Staffelgeschosse Auswirkungen auf die Kaltluftausbreitung, da die Barrierewirkung verstärkt wird, doch wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Begrünung der Tiefgarage und Dächer eine ausgleichende Wirkung für die Erhöhung der Baumasse erzielt.

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 14 -
Tel.: 9(0)139-4233

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen –

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

über den Entwurf des Bebauungsplans 5-73 vom 28. November 2016 mit Deckblatt vom 15. November 2017 und mit Deckblatt vom 27. April 2018 für eine Teilfläche der Wasserstadt Berlin-Oberhavel zwischen Schwielowseestraße, Daumstraße, Pohleseestraße und Havel im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 1. September 2020 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans 5-73 zu.

A. Begründung

Siehe Anlage

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Kosten für Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen fallen aufgrund der Verpflichtung im Städtebaulichen 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 nicht abgeschätzt werden. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Haushaltmäßige Auswirkungen für das Land Berlin sind nicht erkennbar.

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

Die Plangebiet umfasst 22.352 m², davon sind 1.315 m² öffentliche Grünfläche, 1.248 m² Flächen im Privateigentum, 1.932 m² Flächen für Geh- und Radfahrrechte (Fuß- und Radwege), 2.422 m² öffentliche Straßenflächen. Die Straßenflächen wurden gegenüber dem Bebauungsplan VIII-526 reduziert. Da das Baugrundstück der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag zur Finanzierung von 22 geförderten Wohnungen eingebracht wurde, entstehen keine Einnahmen. Die Promenade und der Anteil der öffentlichen Grünfläche entsprechen dem bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan VIII-526).

Kosten für die Errichtung von fünf Grundschulplätzen, für vier Kita-Plätze und die Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 22.350 m². Die Verkehrsflächen im Plangebiet nehmen eine Fläche von rd. 2.420 m² ein.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplans 5-73 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. Obwohl aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist, sind die Belange des Umweltschutzes jedoch weiterhin Abwägungstatbestand und verfahrensrelevant.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 wird gegenüber dem zuvor bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526 zusätzlich Boden in Anspruch genommen. Es erhöht sich die insgesamt versiegelbare Fläche im Plangebiet gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 um insgesamt ca. 680 m². Aufgrund der Bebauung und des Eingriffs in die Bodenschichten ist mit einem Verlust der Bodenfunktion zu rechnen. Es liegen jedoch keine besonderen zu schützenden Böden vor.

Die Erhöhung der zusätzlichen Versiegelung im Bebauungsplan 5-73 hat Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate. Auf Grund der bestehenden Restverunreinigungen in tieferen Bodenschichten sowie den bestehenden Grundwasserverunreinigungen ist davon auszugehen, dass maximal Teile des auf den versiegelten Teilen der Grundstücke anfallenden Niederschlagswassers dezentral versickert werden können, während der überwiegende Anteil der Kanalisation zugeführt werden muss.

Während der Begehung des Gebiets 2011 zeigte sich, dass die Untersuchungsfläche für den Dünen-Sandlaufkäfer (*Cicindela hybrida*) geeignet ist. Bei gezielter Suche konnte kein Nachweis der potenziellen Art Dünen-Sandlaufkäfer (*Cicindela hybrida*) erbracht werden. Ein Vorkommen der Art scheint auf Grund der fortgeschrittenen Sukzession wenig wahrscheinlich. Zudem ist der Dünen-Sandlaufkäfer in Berlin und Brandenburg der häufigste Sandlaufkäfer und gilt nicht als gefährdet. Bei einer möglichen Beeinträchtigung des Lebensraums ist damit zu rechnen, dass dieser einen Ersatzlebensraum finden wird. Da Sandlaufkäfer eine hohe Flugfähigkeit haben, ist es sehr wahrscheinlich, dass sie andere offene Flächen annehmen.

Seitens des bezirklichen Fachamtes (Naturschutzamt) wurde nach der Prüfung der Konflikteinschätzung im Oktober 2017 mitgeteilt, dass durch das Bauvorhaben keine Betroffenheit von Reptilien (kein Nachweis von Zauneidechsen) und auch keine Betroffenheit von Brutvögeln (nur Nahrungshabitate, u.a. Girlitz) gegeben sind. Betroffen von der Bebauung sind lediglich Insekten (Blauflügelige Ödlandschrecke); diese ist jedoch bzgl. des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 5 nicht zu kompensieren.

Im Zusammenhang mit der erneuten gutachterlichen Einschätzung zum Artenschutz wurde durch die untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass im Plangebiet eine Fläche mit Halbtrocken- und Trockenrasenbeständen (gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt) vorhanden ist. Diese Flächen werden bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans verloren gehen, da sie innerhalb der Baugebiete liegen. Daher ist die Fläche des gesetzlich geschützten Biotops auszugleichen. In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Spandau von Berlin, und dem Grundstückseigentümer wurde verbindlich geregelt, dass ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 für das geschützte Biotop außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am Standort Finkenherd, Spektelake nördlich der Falkenseer Chaussee geschaffen wird.

Durch die erweiternde Festsetzung sind keine wesentliche verschlechternde Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft/ Erholung und Klima/ Luft zu erwarten. Zwar hat die Erhöhung der Gebäude durch die Zulässigkeit zusätzlicher Staffelgeschosse Auswirkungen auf die Kaltluftausbreitung, da die Barrierewirkung verstärkt wird, doch wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Begrünung der Tiefgarage und Dächer eine ausgleichende Wirkung für die Erhöhung der Baumasse erzielt.

Berlin, den 1. September 2020

Der Senat von Berlin

M ü l l e r

.....
Regierender Bürgermeister

S c h e e l

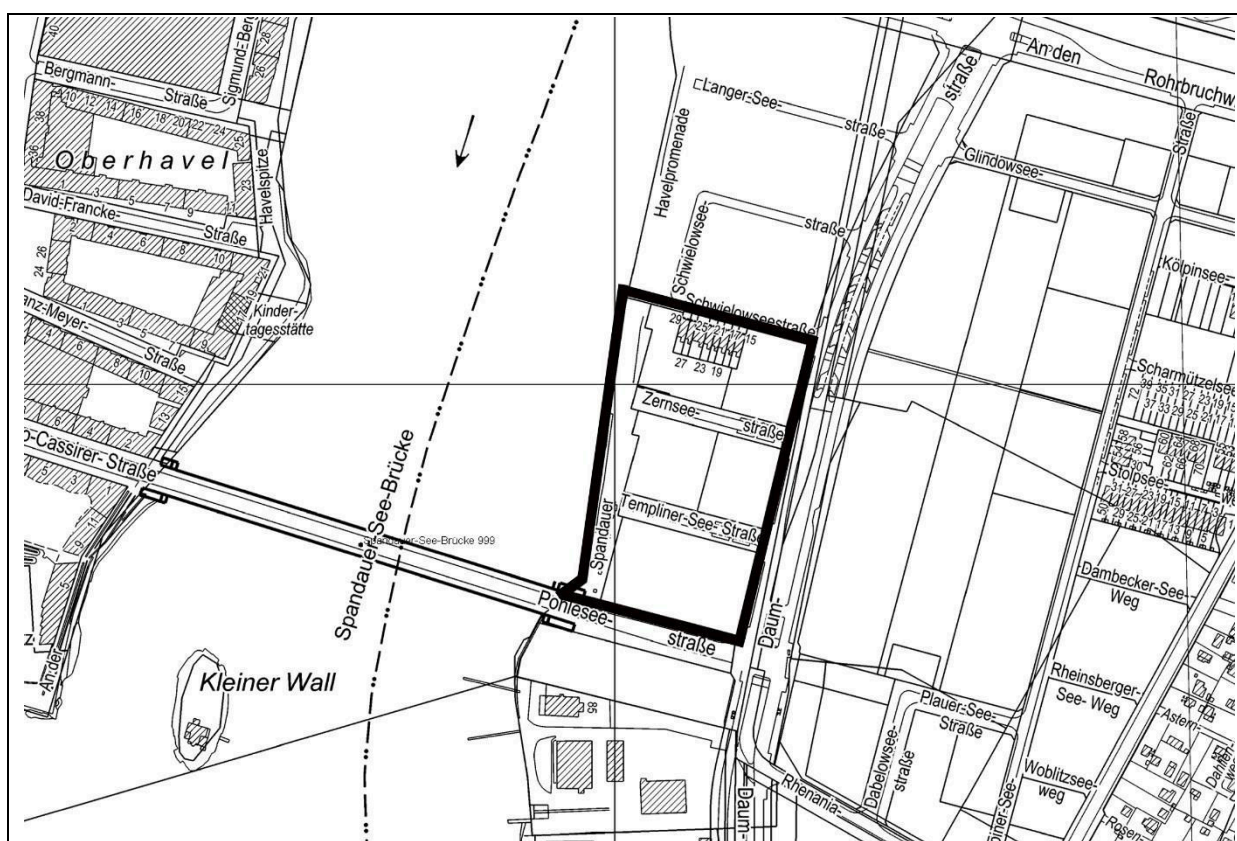
.....
Senator für Stadtentwicklung
und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf 5-73 gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- Zusammenzeichnung des Bebauungsplanentwurfs 5-73 vom 28. November 2016 mit den Deckblättern vom 15. November 2017 und vom 27. April 2018

Begründung zum Bebauungsplan 5-73

für eine Teilfläche der Wasserstadt Berlin-Oberhavel zwischen Schwielowseestraße, Daumstraße, Pohleseestraße und Havel im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

	Inhalt.....	Seite
A	BEGRÜNDUNG.....	7
	I. Planungsgegenstand.....	7
	1. Veranlassung und Erforderlichkeit	7
	2. Beschreibung des Plangebiets.....	8
	2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung.....	8
	2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
	2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	9
	2.4 Geltendes Planungsrecht.....	9
	2.5 Verkehrserschließung	10
	2.6 Technische Infrastruktur	11
	2.7 Soziale Infrastruktur.....	11
	2.8 Geologie / Altlasten.....	12
	2.9 Ökologie / Freiflächen	14
	3. Planerische Ausgangssituation.....	15
	3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
	3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	16
	3.3 Landschaftsprogramm (LaPro 2016).....	17
	3.4 Stadtentwicklungsplanung	19
	3.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	21
	3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	22
	3.7 Angrenzende Bebauungspläne.....	25
	3.8 Schallgutachten	26
	4. Entwicklung der Planüberlegungen.....	26
	4.1 Planungsalternativen	27
	4.2 Planaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.....	28
	II. Planinhalt und Abwägung	29
	1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	29
	1.1 Ziele der Planung.....	29
	1.2 Wesentlicher Planinhalt	29
	2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	29
	3. Begründung und Abwägung der Festsetzungen	30
	3.1 Art der baulichen Nutzung	30
	3.1.1 Allgemeine Wohngebiete	30
	3.2 Maß der baulichen Nutzung	31
	3.2.1 Grund- und Geschossfläche baulicher Anlagen	31
	3.2.2 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung	34
	3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen	40

3.4 Geschossigkeit	49
3.5 Höhe baulicher Anlagen.....	50
3.7 Verkehrsflächen.....	51
3.8 Öffentliche Grünfläche	52
3.9 Immissionsschutz	53
3.9.1 Fluglärm	53
3.9.2 Straßenverkehrslärm	55
3.9.3 Schiffsverkehrslärm	63
3.9.4 Zusammenfassung der Erfordernisse für den Lärmschutz	64
3.10 Grünordnerische Festsetzungen.....	65
3.11 Sonstige Festsetzungen	66
3.12 Nachrichtliche Übernahmen.....	68
3.12.1 Wasserschutzgebiet	68
3.12.2 Fluglärmzonen des Flughafens Tegel	68
3.13 Städtebaulicher Vertrag	69
3.14 Öffentlich - rechtliche Vereinbarung	70
3.15 Flächenübersicht	70
3.16 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	72
III. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	81
1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	81
2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	85
3. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	86
4. Auswirkungen auf den Verkehr	89
5. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	90
IV. Verfahren.....	91
1. Verfahrenseinleitung.....	91
2. Einsichtnahme	91
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	91
4. Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	92
5. Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	92
6. Änderung des Titels des Bebauungsplans	93
7. Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Abwägung.....	94
8. Beteiligung der Öffentlichkeit	94
9. Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit.....	120
10. Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit.....	133
11. Planreifeerklärung zum Bebauungsplan.....	154

12. Abgeordnetenhauszustimmung	155
B. RECHTSGRUNDLAGEN.....	156
C. Anlagen.....	157
I. Textliche Festsetzungen	157
II. Verschattungsstudie (siehe separate Dokumente).....	158

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 liegt im ehemaligen Entwicklungsbereich Wasserstadt Berlin-Oberhavel am östlichen Havelufer; westlich der Daumstraße und deckt sich mit dem Geltungsbereich des seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplans VIII-526.

Der Entwicklungsbereich Wasserstadt Berlin-Oberhavel, nordöstlich der Spandauer Altstadt und beidseitig der Oberhavel gelegen, wurde aufgrund seiner stadträumlichen und wasserbezogenen Lagequalitäten von einem weitgehend extensiv gewerblich / industriell genutzten Gebiet städtebaulich neu strukturiert und hat hochwertige Wohn- und Büro-/ Dienstleistungsnutzungen aufgenommen. Die einst von Brachen und Gewerbe verstellten Ufer sind heute öffentlich zugänglich und werden durch neue Nutzungen belebt.

Durch die Dritte Verordnung zur Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Wasserstadt Berlin-Oberhavel vom 13. Juli 1992 wurde am 31. Juli 2012 der Entwicklungsbereich endgültig aufgehoben.

Mit den für den gesamten Entwicklungsbereich festgesetzten Bebauungsplänen wurde Planungsrecht für unterschiedlichste Nutzungen geschaffen. Etliche der neuen Quartiere sind bereits fertiggestellt, andere liegen noch brach und/oder entwickeln sich weiter. Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel bietet bereits heute ein vielfältiges Wohnungsangebot - von der klassischen Mietwohnung im Geschosswohnungsbau mit Havelblick über Eigentumswohnungen bis zu individuellen Eigenheimen - in lebendigen und individuellen Quartieren mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Im Plangebiet liegen mit dem festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 bereits planungsrechtliche Voraussetzungen vor, um im Geltungsbereich westlich der Daumstraße ein qualitätsvolles Wohnquartier zu entwickeln.

Bisher sind im Plangebiet bis auf die Reihenhausbauung südlich der Schwielowseestraße (Berlin-Terrace-Häuser), die Spandauer Havelpromenade und die Erschließungsstraßen keine weiteren baulichen Anlagen realisiert worden, da das Nutzungskonzept des Bebauungsplans VIII-526 (hochverdichtete Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau) mit der Aufgabe der damaligen Wohnungsbauförderung und dem Wegbrechen der Nachfrage den Anforderungen des damaligen Immobilienmarktes nicht mehr entsprach.

Die Wasserstadt Berlin-Oberhavel hat nach Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs und einer eher schleppenden Nachfrage in den Jahren bis ca. 2014 in jüngster Zeit einen bemerkenswerten Entwicklungs- und Nachfrageschub erlebt.

In Berlin besteht seit den letzten 4 Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach (inner-)städtischen und gut erschlossenen Wohnungsbaustandorten im Geschosswohnungsbau. Dies hat zu einer Neubewertung der örtlichen Situation und mithin zur Änderung des Planungswillens für den Geltungsbereich geführt.

Zwischenzeitlich hat die Gewobag, Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, die landeseigenen Bauflächen zwischen der Zernseestraße / Daumstraße / Pohleseestraße und der Spandauer Havelpromenade bereits in ihren Bestand eingebracht bekommen. Das Unternehmen bebaut auf Basis einer bereits erteilten Planreife und Baugenehmigung sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet. Das städtebauliche Konzept ist inhaltlich mit dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Spandau und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen abgestimmt. Die Gewobag entwickelt unter der Berücksichtigung der großen Woh-

nungsnachfrage ein nachhaltiges Stadtquartier im Geschosswohnungsbau. Das neue städtebauliche Gesamtkonzept wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung Spandau bestätigt.

Das Bebauungsplanverfahren 5-73 wird daher mit erweiterten Planungszielen fortgesetzt werden. Das generelle Planungsziel, die Entwicklung des Quartiers als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), bleibt bestehen, jedoch ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO im Unterschied zum festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 maßvoll erhöht worden.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, auf die demografischen und sozialen Herausforderungen aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Berlin durch die Anpassung der städtebaulichen Dichte und somit adäquat auf die weitere Entwicklung der Wasserstadt zu reagieren.

Gemäß Mitteilung der ehem. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) vom 16. April 2009 werden durch den Bebauungsplan 5-73 Belange aus verkehrlicher Sicht gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) berührt, die im gesamtstädtischen Interesse liegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die Daumstraße, die mit der Verbindungsstufe II Bestandteil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes ist. Die öffentliche Spandauer Havelpromenade soll auch für den Radverkehr vorgesehen werden. Infolge der vorgenannten Festlegungen ist das Verfahren gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen.

Im Nachtrag zur o. g. Mitteilung hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 10. Februar 2017 mitgeteilt, dass durch das Bebauungsplanverfahren auch Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 (Wohnungsbauvorhaben > 200 WE) berührt werden. Das Bebauungsplanverfahren ist somit 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. März 2018 von ihrem Eingriffsrecht gemäß § 7 Abs. 1 AGBauGB Gebrauch gemacht und das Verfahren zur Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans 5-73 an sich gezogen.

Der Bebauungsplan 5-73 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (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. I.4.2).

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das insgesamt 2,2 ha große Gebiet liegt im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst direkt an der Havel im Nordosten des ehemaligen Entwicklungsgebietes Wasserstadt Berlin-Oberhavel (WOH), ca. 2,5 km nordöstlich der Altstadt. Es bildet einen Teil des Quartiers Haveleck der Wasserstadt Berlin-Oberhavel.

Ein historischer Plan aus dem Jahr 1880 belegt, dass die Flächen des Geltungsbereichs im 19. Jahrhundert unbebaut waren und wahrscheinlich der Landwirtschaft dienten¹. Weitere Recherchen² ergaben, dass im Planbereich eine chemische Fabrik von 1889 bis 1918 Schwefelsäure als Zuliefererbetrieb der benachbarten Pulverfabrik produzierte. Ab 1926/27

¹ 'Historischer Plan von Spandau' in: Wasserstadt Spandau, Treuhändischer Entwicklungsträger des Landes Berlin: Denkmale am Spandauer See, 2001, S. 10

² Ingenieurbüro Beintner, Hentschel & Ratei GmbH, Wasserstadt Berlin – Oberhavel, Quartier Haveleck, Sanierungsplan für die Bodensanierung, 10.03.1997, fortgeschrieben am 22.10.1998, unveröffentlicht

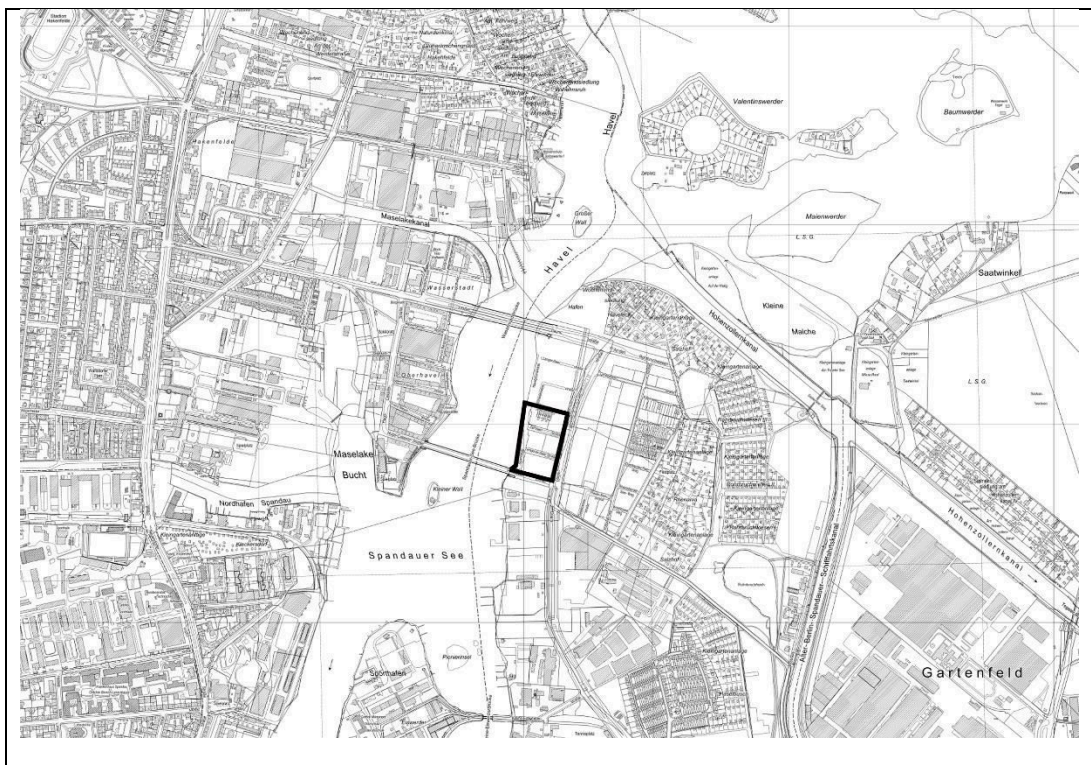
entstand hier ein Tanklager, das u.a. der Notversorgung Berlins diene (sogenannte Senatsreserve).

Erst im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden die Voraussetzungen geschaffen, diese Nutzung aufzugeben und das Planungsgebiet nach umfassender Altlastensanierung neu zu entwickeln.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird im Westen durch die Havel, im Norden durch die Schwielowseeestraße, im Osten durch die Daumstraße und im Süden durch die Pohleseestraße begrenzt.

Die bebauten Grundstücke Schwielowseeestraße 15-29 befinden sich in privatem Eigentum, die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und die noch unbebauten Bauflächen im Eigentum der landeseigenen Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin.



Karte 1: Übersichtsplan

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Geltungsbereich ist zum überwiegenden Teil unbebaut. An der Schwielowseeestraße wurde auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs VIII-526 gemäß § 33 Abs. 2 BauGB noch im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme eine Reihenhauseszeile mit neun Wohneinheiten (Berlin-Terrace) errichtet. Die übrigen Baufelder liegen derzeit noch brach. Die Uferpromenade und die zur Erschließung der künftigen Baugebiete erforderlichen Straßen wurden durch die ehem. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bereits vollständig hergestellt und befinden sich in der Verwaltung des Bezirksamtes Spandau.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Bis zur Festsetzung des Bebauungsplans 5-73 bestand im Plangebiet Baurecht auf der Grundlage des Bebauungsplans VIII-526 (festgesetzt am 6. November 2007, GVBl. 2008, S. 58).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII-526 ist in drei Wohngebiete aufgeteilt. In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch reine sowie erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Promenade werden fünf Einzelbaukörper festgesetzt.

Im WA 1 sind III bzw. IV Vollgeschosse mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 10.554 m², im WA 2 II, III und IV Vollgeschosse mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 7.316 m² sowie im WA 3 II, III, IV und an der Ecke Pohleseestraße / Fußgängerbereich VI Vollgeschosse zulässig. Im WA 3 ist eine Geschossfläche von insgesamt ca. 9.990 m² vorgesehen.

Grundlage für die Festsetzungen der Baukörperausweisungen war ein zwischen dem Entwicklungsträger Wasserstadt Berlin GmbH und dem Bezirk Spandau abgestimmtes städtebauliches Konzept, das im Wesentlichen auf Geschosswohnungsbau an der Daumstraße und Pohleseestraße, Reihenhausszeilen in Innenbereich und Solitärbauten in prägnanter Wasserlage abzielte.

Auf die Festsetzung einer GRZ und GFZ wurde im Geltungsbereich aufgrund der Baukörperausweisung in den geplanten Wohngebieten verzichtet.

Insgesamt setzt der Bebauungsplan VIII-526 für die Gebiete WA 1, WA 2 und WA 3 eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 8.125 m² und eine Geschossfläche i. S. d. § 20 BauNVO von ca. 27.860 m² fest.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 5-73 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 außer Kraft. Im Plangebiet gelten nunmehr ausschließlich die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung der geplanten Baugebiete erfolgt über die direkt angrenzenden und bereits vollständig hergestellten Straßen (Daumstraße, Pohleseestraße und Schwielowseestraße). Die Zernseestraße sowie die Templiner-See-Straße, die nach diesem Bebauungsplanentwurf ebenfalls hergestellt wurden, erschließen als öffentliche Anliegerstraßen die im Geltungsbereich geplanten Wohngebiete. Die Schwielowseestraße, die als Ringstraße geführt wird, erschließt eine Reihenhausbauung im Bereich Schwielowseestraße 15-29 (WA 1). Die Pohleseestraße als Verlängerung der 'Spandauer-See-Brücke' verbindet das Quartier Haveleck mit dem Quartier Havelspitze am westlichen Ufer der Havel.

Die östlich angrenzende Daumstraße hat in Verbindung mit der 'Wasserstadtbrücke' über die Havel (Verbindungsstufe II) derzeit noch die Funktion einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße³, die die nördlichen Siedlungsgebiete von Spandau mit der Altstadt Spandau und mit dem Berliner Umland (Hennigsdorf) bzw. in Gegenrichtung mit der Berliner Innenstadt verbindet. Somit werden aus verkehrlicher Sicht Belange berührt, die im gesamtstädtischen Interesse liegen.

Über die Daumstraße wird das Plangebiet auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden: Hier und in der nahe gelegenen Rhenaniastraße verkehren mehrere Buslinien; über die Buslinien 139, X36 und 236 ist das Plangebiet an die Altstadt sowie S-, U- und Regionalbahn angebunden; die Buslinie 139 verbindet das Plangebiet mit der City-West, die auch eine Anbindung an den schienenengebundenen Verkehr (U-Bahnhof Haselhorst der U-Bahnlinie 7) gewährleisten.

Westlich werden die Wohngebietsflächen bzw. das Plangebiet durch die teilweise als Fußgängerbereich ausgebildete öffentliche Havelpromenade begrenzt, die wiederum das Plangebiet zum Spandauer See (ein Teil der Bundeswasserstraße Havel-Oder) abgrenzt.

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Stadtentwicklungsplanung Verkehr, Karte: Übergeordnetes Straßennetz (Planung 2025), Stand Dezember 2017

Westlich des nördlich angrenzenden B-Plangebiets 5-74 (Höhe Schwielowseestraße) wurden bereits eine Anlegestelle für Fahrgastschiffe und zwei Bootsstege (24 h-Anliegerplatz) für Sportboote, die parallel zur Uferkante verlaufen und sich in südlicher und nördlicher Richtung ausdehnen, errichtet. Der südliche Steg ragt bis zur Zernseestraße im Plangebiet aus.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Bereich des Bebauungsplangebiets 5-73 befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

In der Daumstraße und Schwielowseestraße liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150. In der Pohleseestraße liegt eine Trinkwasserhauptleitung DN 400. Sie steht für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.

Aufgrund der fehlenden Bebauung wurden die Planungen aus dem Jahr 2000 für den Bau von Trinkwasserversorgungsleitungen in der Pohleseestraße und in der Templiner-See-Straße nicht realisiert. Für diese öffentlichen Straßen kann aber weiterhin eine Berohrung vorgesehen werden. Die vorhandenen Planungen aus dem Jahr 2000 sind entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträgen) zu prüfen und ggf. zu überarbeiten.

Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Aufgrund der Bebauungshöhe kann das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche Folgemaßnahmen im Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Verursachers.

Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Ableitung von Schmutz- bzw. Regenwasser zur Verfügung. Die Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanäle ist jedoch begrenzt. In den weiteren Planungsphasen sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwasserleitung zu berücksichtigen.

Im Bereich Schwielowseestraße / Ecke Havelpromenade befinden sich ein Sandfang und diverse Regenwasserkanäle. Sie befinden sich im öffentlich gewidmeten Straßenland (Eigentümer Land Berlin).

Ein Regenwasserkanal DN 300 liegt im Bereich Schwielowseestraße / Ecke Havelpromenade im Flurstück 171 (Spandauer Havelpromenade), unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 537 (Teilfläche des WA 1). Im Entwurf ist hier auf dem Flurstück 537 der Bau eines Wohnhauses geplant, wobei die Flurstücksgrenze gleichzeitig auch die Baugrenze gekennzeichnet ist. Diese unmittelbare Nähe zum Regenwasserkanal kann zu Problemen bei notwendigen Arbeiten an dem Kanal führen bzw. der Wohnhausbau den Kanal gefährden. Diese Tatsache ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Bei der Umsetzung der Planung sind Sicherungsmaßnahmen für das Bauwerk zu ergreifen.

Seitens der BWB sind derzeit im Bebauungsplangebiet Baumaßnahmen nur im Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau, insbesondere Hausanschlüsse vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserwerks Tegel.

Im Bereich des Bebauungsplangebiets befinden sich Gasanlagen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg und Mittelspannungs- und Niederspannungskabel der Vattenfall Distribution Berlin GmbH.

2.7 Soziale Infrastruktur

Der durch die Wohngebietsentwicklung nachzuweisende Bedarf an Infrastruktureinrichtungen erfolgte im Entwicklungsbereich Wasserstadt Berlin-Oberhavel auf Quartiersebene, da

eine auf die einzelnen Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Quartier Haveleck bezogene Betrachtung nicht sinnvoll war.

In dem Entwicklungsgebiet Wasserstadt wurden folgende Einrichtungen realisiert⁴:

- 6 Kitas
- 1 Grundschule
- 1 Jugendfreizeiteinrichtung
- 3 Sporteinrichtungen
- 1 Mehrzweckeinrichtung
- 1 pädagogisch betreuter Spielplatz.

Im Quartier Haveleck ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VIII-527 eine Kindertagesstätte mit 100 Plätzen bereits seit Anfang November 2005 in Betrieb.

Darüber hinaus wurde ein weiterer Standort im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans VIII-524b für 100 Plätze als Vorhaltestandort planungsrechtlich langfristig gesichert. Dieser Standort wurde zurückliegend an einen privaten Träger veräußert, der die Errichtung der Kita im Jahr 2018 abschließen wird.

Der Standort für eine Jugendfreizeiteinrichtung befindet sich im südlichen Teil der Daumstraße.

Westlich der Havel wurde im Quartier Maselake Nord im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans VIII-555 ein Schulstandort gesichert, der zeitnah als 4-zügige Grundschule mit Sporthalle realisiert wird. Ein entsprechendes Wettbewerbsverfahren konnte Ende 2017 bereits abgeschlossen werden. Die auf der östlichen Seite der Havel bereits im Betrieb befindliche Grundschule an der Pulvermühle liegt am Grützmacherweg im südlichen Teil des Entwicklungsgebiets (festgesetzter Bebauungsplan III-501).

Im Rahmen der beschränkten Behördenbeteiligung im März 2016 hat die bezirkliche Abteilung für Jugend, Bildung, Kultur und Sport, Fachbereich Schule, mitgeteilt, dass sofern in anderen ehemaligen Entwicklungsgebieten, in denen noch keine Wohnbebauung umgesetzt worden ist, ebenfalls eine Erhöhung der Geschossfläche vorgesehen ist, der Grundschulbedarf in der Region nicht mehr gesichert ist. Vor diesem Hintergrund entsteht am Standort der Grundschule an der Pulvermühle ein Modularer Ergänzungsbau (MEB 16 für ca. 200 Schülerinnen und Schüler) mit Mensa. Die Finanzierung in Höhe von 6,0 Mio. € ist in der Investitionsplanung 2017 bis 2021 gesichert und der MEB wird nach den jetzigen Planungen in 2019 /2020 errichtet. Die weiteren Kosten entstehen durch die notwendigen Aufwendungen für die Außenanlagen.

Die im Entwurf des Schulentwicklungsplans dargestellte Prognose, die auf Daten vom 31. Dezember 2014 basiert, zeigt bereits ein Defizit von Schulplätzen im Bereich der Integrierten Sekundarschulen. Die Flächensicherung für einen Oberschulstandort ist mit Blick auf die von den Bevölkerungszahlen am stärksten wachsende Schulregion in Spandau (Haselhorst / Siemensstadt) daher sinnvoll und auch notwendig.

Der Fachdienst Steuerung und Planung hat mitgeteilt, dass absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Plangebiet bestehen.

2.8 Geologie / Altlasten

Im Rahmen der Sanierungsplanung und -durchführung für das Quartier Haveleck konnten im Geltungsbereich Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (sog. Tanklagerschaden innerhalb des WA 1) schon vor der Festsetzung des Bebauungsplans VIII-526

⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Broschüre: Bilanz der Entwicklung, November 2007

durch Abtrag bis 0,5 m über dem Grundwasseranschnitt überwiegend saniert werden. Der verunreinigte Boden oberhalb des Grundwasserspiegels wurde im Jahr 1999 abgetragen und durch sauberen Boden ersetzt, so dass eine sensible Nutzung wie Wohnen in keiner Weise beeinträchtigt wird.

Die derzeitige Situation erfordert, dass in diesem Bereich künftig auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser bis auf weiteres nicht schwerpunktmäßig in den Untergrund eingeleitet werden soll.

Eine Förderung des Grundwassers mittels Brunnen zur Gartenbewässerung sowie im nahen Umfeld dieses Bereichs sollte ebenfalls unterbleiben, damit der Grundwasserschaden nicht mobilisiert wird. Hier besteht gemäß § 37 Berliner Wassergesetz eine Anzeigepflicht, so dass eine Feinsteuerung der Zulässigkeit im nachfolgenden Verfahren gesichert ist.

Nach einer langjährigen Überwachung des Grundwassers (Grundwassermonitoring) zur abschließenden Beurteilung der aus dem Tanklagerschaden resultierenden Grundwasserverunreinigungen konnte nachgewiesen werden, dass Restbelastungen soweit reduziert wurden, dass daraus unter bestimmten Einschränkungen (z. B. keine Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser; die Durchlässigkeit von Auffüllungsmaterial unterhalb von Gebäuden darf nicht größer sein als diejenige des gewachsenen Bodens) keine Gesundheitsgefahren für künftige Bewohner zu besorgen sind. Untersuchungen haben ergeben, dass der verbliebene Grundwasserschaden größtenteils ortsfest ist; es ist zu erwarten, dass die restlichen noch vorhandenen mobilen Bestandteile im Lauf der Zeit biologisch abgebaut werden.

Eine weitere Stellungnahme der ehem. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz (SenStadtUm VIII C 23) vom 15. Februar 2013 stellt klar, dass die Vermeidung der Niederschlagsversickerung dazu dient, den nach der Sanierung noch verbliebenen, ortsfesten Grundwasserschaden nicht zu mobilisieren. Eine Mobilisierungsgefahr ergibt sich, wenn große Mengen Niederschlagswasser versickern. Große Mengen von Niederschlagswasser fallen an, wenn die auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagsmengen zusammengeführt und dann punktuell versickert werden. Deshalb wird gefordert, dass die auf den versiegelten Flächen (z. B. Dächern) anfallenden Niederschlagsmengen schwerpunktmäßig über die Regenentwässerung abzu-leiten sind - dies ist möglich, weil laut Aussage der Berliner Wasserbetriebe bei der Auslegung der Regenwasserentwässerungsanlagen gemäß dem Regenwasserentwässerungskonzept von einem Versiegelungsgrad von 40-60% ausgegangen wurde; ggf. sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken erforderlich.

Für Niederschlagsversickerungsanlagen innerhalb und außerhalb des WA 1 gibt es die Verfahren zur wasserbehördlichen Erlaubnis- bzw. Genehmigungserteilung für Anlagen der Niederschlagsversickerung und Grundwassernutzung auf Grundlage des Wasserhaushaltgesetzes und des Berliner Wassergesetzes. Versickerungsanlagen zur Niederschlagsentwässerung müssen innerhalb von Wasserschutzzonen gegenwärtig bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat II D (Gewässerschutz, obere Wasserbehörde), beantragt werden.

Die Freistellungen von diesen Erlaubnisverfahren nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 24. August 2001 gelten nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Tegel. Dort sind nach Anlage 1 des Hinweisblattes für Antragsteller (II) - Niederschlagsversickerung⁵ - Schacht-, Rohr- und Rigolenversickerung ohne Oberbodenpassage allgemein nicht zulässig. Die eigentlich nach diesem Hinweisblatt erlaubnisfähige Mulden, Mulden-Rigolen-Versickerung und Versickerungsbecken mit Mutterbodenpassagen von ≥ 30 cm und breitflächige Versickerung mit Oberbodenpassagen von Niederschlagswasser, das auf Wohnbauflächen

⁵ Hinweisblatt für Antragsteller (II) - Niederschlagsversickerung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D2 vom 8.02.2013

anfällt, kann dann ggf. projektbezogen wegen der Altlastensituation mit Grundwassergefährdung im Erlaubnis- bzw. Genehmigungsverfahren versagt werden.

Im Zuge der Beantragung ist sicherzustellen, dass das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser zwischen Schwielowseestraße und Zernseestraße möglichst über die Regenentwässerung abgeleitet wird. An dem Verfahren ist regelmäßig die zuständige Senatsverwaltung (gegenwärtig die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat II C, Bodenschutz, Boden-, Altlasten- und Grundwassersanierung zu beteiligen, das sich mit Boden, Grundwassersanierung und Bodenschutz befasst. Daher ist keine weitere planungsrechtliche Regelung erforderlich.

Eine Stellungnahme der ehem. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz (Referat VIII) vom 10. Dezember 2015 stellt klar, dass das Plangebiet 5-73 nicht von dem Altlastenschaden des nördlich angrenzenden Plangebiets 5-74 (sanierter Arsenschaden) betroffen ist.

Im Rahmen der beschränkten Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB im März 2016 wurde seitens der ehem. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII D, mitgeteilt, dass die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Grabungs- und Erdarbeiten im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplans aufgehoben werden kann.

Der Bereich südlich der Templiner-See-Straße gilt zwischenzeitlich als vom Verdacht befreit. Im Bereich nördlich der Templiner-See-Straße bis zur Schwielowseestraße würden baubedingte Bodenaushubmaßnahmen bis in den Grundwasserschwankungsbereich den Sanierungserfolg erhöhen (Restverunreinigungen).

Im Bereich des Bebauungsplangebiets wären jedoch generell Beschränkungsmaßnahmen hinsichtlich einer Grundwassernutzung (Brunnen zur Eigenwasserversorgung, Feuerlöschbrunnen, etc.) nach BBodSchG zu beachten. Bei jeglichen Bauarbeiten mit Eingriffen in den Untergrund ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Im Jahr 2017 wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (5-73) gem. § 9 BBodSchG erneut Erkundungen in den sensiblen Bereichen durchgeführt (Kinderspielflächen und Mietergärten/Grünflächen), in deren Ergebnis einer sensiblen Nutzung zu Wohnzwecken nichts entgegensteht⁶.

Im Rahmen der bauvorbereiten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplan 5-73 ist der Grundstückseigentümer gemäß Bundesbodenschutzgesetz verpflichtet, sich mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (SenUVK Referat II C) über alle bodenschutzrechtlichen Belange abzustimmen. Im vorliegenden Fall befindet sich der Eigentümer (Gewobag) in enger Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde und hat bereits Erkundungen mit dem Ziel durchgeführt, emittierende Schadstoffquellen in der gesättigten Bodenzone zu lokalisieren. Erste Ergebnisse deuten auf eine anhaltende Grundwasserschädigung hin. Die vorhandenen Grundwasserbelastungen im Geltungsbereich erfordern hinsichtlich geplanter Versickerungsanlagen und der baubedingten Entnahme von Grundwasser ebenfalls eine zwingende Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde. Grundwassernutzungen jeglicher Art sind belastungsbedingt nur eingeschränkt möglich.

Auf Grundlage der Ergebnisse der aktuellen Erkundungsmaßnahmen wird durch SenUVK II C eine abschließende Gefahrenbeurteilung erfolgen. In deren Ergebnisse sind sowohl weiterführende Erkundungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im System Boden und Grundwasser nicht auszuschließen, die dann dem Sanierungspflichtigen (Zustandsstörer) gem. § 4 BBodSchG gegenüber auferlegt werden (Sanierungsanordnung, Öffentlich Rechtlicher Vertrag, etc.).

2.9 Ökologie / Freiflächen

⁶ Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat II C, Bodenschutz, Boden-, Altlasten- und Grundwassersanierung vom 06. Juni 2018

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch Brachflächen geprägt und weist mit Ausnahme des Uferbereichs und der Hausgärten der Grundstücke Schwielowseestraße 15-29 keine besonderen Vegetationsstrukturen auf. Die unbebauten Bereiche befinden sich im Zustand nach Durchführung der Bodensanierung, d. h. der Boden wurde bis 0,5 m über dem Grundwasseranschnitt saniert (bis zu einer Tiefe von rund 2,0 m abgetragen und zum Teil wieder aufgefüllt). Nach den Sanierungsmaßnahmen hat sich auf den zu Tage getretenen Rohböden eine teils lückige Vegetation entwickelt, die je nach Abtragungstiefe, d. h. je nach Einfluss des nach den Bodenabträgen oberflächennah anstehenden Grundwassers, trocken bis feucht geprägt ist. An den Rändern zu der bebauten Fläche und zu den Straßen wurden steile Böschungen angeschüttet. Die Uferpromenade wird durch eine Stützmauer von der im Niveau höher liegenden Fläche begrenzt.

Im Bereich der geplanten Bauflächen zwischen der Pohleseestraße und der Zernseestraße hat sich zwischenzeitlich eine derzeit von den Rändern her zuwachsende Pioniervegetation entwickelt, die auf insgesamt 2.800 m² dem nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotoptyp „Sandtrockenrasen“ entspricht.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete). Auch Natura-2000-Gebiete (Vogelschutzgebiete) sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Sonstige Schutzgebiete nach § 18 ff NatSchG Bln (z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile) sind von den Wirkungen des Bebauungsplans ebenfalls nicht betroffen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eine faunistische Untersuchung wegen des möglichen Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse auf den sandigen Offenlandflächen gefordert.

Gemäß dem Gutachten 'Faunistische Erhebung zum Vorkommen von Zauneidechsen im Gebiet der Bebauungspläne 5-73 und 5-74 in Berlin Spandau' (August 2011) von Dipl.-Biologen Klaus-Detlef Kühnel, konnten zu keinem Zeitpunkt Zauneidechsen durch direkte Beobachtung oder indirekt durch Spuren o. ä. nachgewiesen werden.

Während der Begehung des Gebiets zeigte sich aber, dass die Untersuchungsfläche für den Dünen-Sandlaufkäfer (*Cicindela hybrida*) geeignet ist.

Im August 2017 wurde eine erneute Begehung zur Ermittlung artenschutzrechtlich relevanter Tiervorkommen durchgeführt, dabei wurden weder Dünen-Sandlaufkäfer, noch Zauneidechsen festgestellt, allerdings wurde auf Teilflächen die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipodia caerulescens*) angetroffen. Das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt hat in diesem Zusammenhang bestätigt, dass keine Betroffenheit von Reptilien und Brutvögeln vorliegt und für die betroffene Ödlandschrecke kein Kompensationsbedarf gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG besteht.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) / Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ist in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten (Berlin: LEP B-B vom 31. März 2009, GVBl. S. 182; Brandenburg: LEP B-B vom 27. Mai 2015, GVBl. II/15, Nr. 24).

Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamt- raum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des LEP B-B dargestellt. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Im LEP B-B wird das Plangebiet in der Festlegungskarte 1 der Kategorie 'Gestaltungsraum Siedlung' und 'Freiraumverbund' zugeordnet; während der Spandauer See mit seinen Ufern dem Freiraumverbund zugeordnet ist, liegt der östliche Teil des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung.

Im Planentwurf wurden die Außenkanten des Gestaltungsraums Siedlung ausgestaltet und maßstabsgerecht konkretisiert. Im Gestaltungsraum Siedlung ist nach dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen grundsätzlich möglich und folgt dem Grundsatz 4.1 des LEP B-B, nach dem bei der Siedlungsentwicklung bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale vorrangig zu beanspruchen sind.

Durch Ausweisung der Havelpromenade mit öffentlicher Grünfläche am Spandauer See wird auch dem Konzept des Freiraumverbunds entsprochen. Dabei wurde besonders dem Grundsatz des § 6 Abs. 3 des LEPro der Freiraumentwicklung Rechnung getragen, nach dem insbesondere Gewässer und Gewässerränder einen hohen Erlebniswert haben und daher in der Planung deren Zugänglichkeit gewährleistet werden sollte.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte in ihrem Schreiben vom 30. November 2010, dass der LEP B-B keine Regelungen enthält, die der Planung entgegenstehen. In diesem Bereich ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), möglich.

Das Grundprinzip für die räumliche Ausrichtung der Wohnsiedlungsflächen orientiert sich an der historisch vorgeprägten Siedlungsstruktur in diesem Raum. Der 'Gestaltungsraum Siedlung' definiert sich als Instrument zur Konzentration der Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen auf geeignete Räume, wodurch der Flächenverbrauch in größeren Teilräumen reduziert und zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Erhalt der Vielfalt der Kulturlandschaften beitragen wird.

Eine Inanspruchnahme weiterer Flächen im Freiraumverbund ist nach dem vorliegenden Entwurf nicht beabsichtigt, so dass auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung keinen Konflikt zu den Festlegungen zum Schutz des Freiraumverbundes (vgl. Ziel 5.2 LEP B-B) sah.

Am 01. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten (Berlin: LEP HR vom 29. Juni 2019, GVBl. S. 294; Brandenburg: LEP HR vom 13. Mai 2019, GVBl. II/19, Nr. 35).

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Im LEP HR werden gegenüber dem LEP B-B keine ergänzenden oder widersprechenden Aussagen hinsichtlich des Plangebietes getroffen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)⁷

⁷ Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683). Durch die FNP-Änderung bleiben die Aussagen und Darstellungen zum Bebauungsplan unberührt.

Im Flächennutzungsplan Berlin wird der Geltungsbereich 5-73 als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Die Wohnbaufläche W1 dient der Unterbringung von Wohnen mit einer Geschossflächenzahl über 1,5 mit fünf und mehr Geschossen, überwiegend in traditioneller Block- und Blockrandbebauung.

Die wasserbegleitenden Flächen entlang der Havel sind weiterhin als Grünfläche (Grünzug) dargestellt. Diese ist Teil einer übergeordneten wasserbegleitenden Grünverbindung, die als Erholungsfläche dient und die Zugänglichkeit der innerstädtischen Wasserläufe für die Allgemeinheit sichern soll.

Das Plangebiet befand sich bisher innerhalb der Fluglärmschutzzone 2, welche auf der bisher geltenden Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Berlin-Tegel vom 4. Juni 1976 (GVBl. S. 1242) basiert. Seit dem 31.12.2019 (GVBl. S. 798) gilt die neue Verordnung über Lärmschutzbereiche für die Verkehrsflughäfen Berlin-Tegel und Berlin Brandenburg, die einen deutlich größeren Bereich als Lärmschutzzone ausweist.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro 2016)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar und bildet die Grundlage der künftigen Stadtentwicklung.

Die Aktualisierung betrifft den Bestand und die Bewertung von Natur und Landschaft in den Programmplänen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption. Insbesondere aufgrund von Gesetzesänderungen, wissenschaftlichen Erkenntnissen, demographischen Entwicklungen, neuen Planungsgrundlagen und -zielsetzungen sowie städtebaulichen Veränderungen erfolgt eine Anpassung der daraus abzuleitenden Entwicklungsziele und Maßnahmen für Natur und Landschaft.

Das Landschaftsprogramm ist bindend für öffentliche Planungsträger und gibt Hilfestellungen für die Bewertung der Schutzgüter im Rahmen der Abwägung.

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm des Landes Berlin werden für den Geltungsbereich in vier Teilplänen vorrangig folgende landschaftsplanerische Ziele formuliert:

Im Teilplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** ist der Geltungsbereich als Grün- und Freifläche dargestellt. Ziele hier sind:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushalts, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit
- Anpassung an den Klimawandel,
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft,
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung / Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen,
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern,
- klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranten Arten,
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten.

Ein überwiegender Teil des Plangebiets liegt im Vorsorgegebiet Klima. Ziele sind:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Vernetzung von Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünflächen,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,

- Sicherung der Funktion des Waldes, Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet,
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Verbesserung der hygienischen Situation,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Im Teilplan **Biotop- und Artenschutz** sind für Biotop- und Entwicklungsräume Entwicklungsziele und Maßnahme als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Ziele sind u.a.:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und in Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Teilweise ist der Geltungsbereich als Fluss- und Seelandschaft dargestellt. Ziele sind u.a.:

- Sicherung und Entwicklung von Röhricht, Uferwiesen und Auwäldern,
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Land-Wasser-Übergänge, Ufersicherung durch Gehölz- und Rohrichtpflanzungen, ggf. ingenieurbologische Maßnahmen,
- Sicherung ufernahen Uferzonen durch Auflagen und Nutzungsbeschränkungen,
- Erarbeitung und Umsetzung von Uferkonzeptionen zur Neuordnung der Nutzungen im Uferbereich.

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** sind folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen für Grün- und Freiräume vorgesehen:

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

Teilweise ist der Geltungsbereich als sonstige Freifläche dargestellt. Ziele sind u.a.:

- Integration und Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und Freiraumverbindungen,
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderung.

Der Teilplan **Landschaftsbild** stellt der Geltungsbereich einen städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Ziele für diesen Übergangsbereich sind u.a.:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparcs, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z. B. der 1920er und 1930 er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen.

Schutzgebiete und sonstige Schutzbestimmungen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Anhaltspunkte, dass bestehende Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes betroffen sind, liegen nicht vor.

Durch den Bebauungsplan 5-73 wird die Umsetzung folgender Ziele konkretisiert:

Die im Vorgriff auf den Bebauungsplan durchgeführten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entsprechen der Anforderung an die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands durch Entwicklung raumbildender Strukturen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Uferpromenade wird der Anforderung an die Anlage von siedlungs- und wohnungsnahen Freiflächen sowie der Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen Rechnung getragen.

Die Anordnung der Bauflächen und Baukörper ermöglicht die Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume.

Mit der Umwandlung eines ehemaligen Industriestandorts in ein durchgrüntes Wohngebiet wird das Landschaftsbild aufgewertet.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 5-73 befinden sich überwiegend im Einklang mit den grundlegenden Zielen des Landschaftsprogramms.

3.4 Stadtentwicklungsplanung

StEP Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Da die reale Entwicklung die Wachstumsannahmen des im Juli 2014 beschlossenen StEP 2025 deutlich übertroffen haben, wurde der StEP Wohnen an die neue Bevölkerungsdynamik angepasst.

Mit dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen wurde die Planungsgrundlage für die Neubau- und Bestandsentwicklung von Wohnungen in Berlin bis zum Jahre 2030 erarbeitet. Er benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den geplanten Neubau von Wohnungen und für die Bestandsentwicklung von Wohnungen. Er zeigt die größeren Flächenpotentiale in der Stadt, auf denen Wohnungsneubau stattfinden kann, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang des Wohnungsneubaus und zu seiner Verteilung in der Stadt. Zudem benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt, in welchen die Entwicklung vorrangig vollzogen werden soll, weil dort die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 werden folgende Aussagen getroffen:

- Lage in einem der 14 neuen Stadtquartiere – Wasserstadt Oberhavel Einzelstandort mit 200 bis 999 Wohneinheiten mit kurzfristiger Realisierungseinschätzung (realisierbar binnen 3 Jahren, einschließlich in Realisierung).

StEP Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 werden keine Aussagen getroffen. In der Karte Zentrenhierarchie - ist westlich des Plangebiets das Ortsteilzentrum Wasserstadt Oberhavel (Maselake) dargestellt.

StEP Industrie und Gewerbe

Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 werden keine Aussagen getroffen.

StEP Verkehr 2025

Der Senat von Berlin hat am 29. März 2011 den Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 beschlossen. In den Karten 'Übergeordnetes Straßennetz - Bestand 2011' und 'Übergeordnetes Straßennetz - Einstufung 2025' ist die Daumstraße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe 2) und die Pohleseestraße als weitere Straße von besonderer Bedeutung (Ergänzungsstraße) dargestellt.

StEP Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung wird derzeit überarbeitet.

In den Teilplänen **Abwasser- und Regenwasserentsorgung, Wasser- und Wärmeversorgung** sind keine Darstellungen zum Plangebiet enthalten.

Im Teilplan **Elektroenergie- und Gasversorgung** sind keine Darstellungen zum Plangebiet enthalten. Südlich der Pohleseestraße wird eine 380kW-Höchstspannungsleitung dargestellt. In der Pohleseestraße wird eine Versorgungsleitung dargestellt.

StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen und im Jahr 2016 durch die Handreichung StEP Klima KONKRET fachlich vertieft.

Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die 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 wird gemäß der Analysekarte Bioklima (Karte 01) nicht den mit Wärmebelastung am Tag betroffenen Siedlungsräumen zugeordnet. Allerdings grenzt unmittelbar südlich ein Bereich an, der bereits aktuell betroffen ist (Plangebiet VIII-515).

Für die Wärmebelastung in der Nacht (Karte 02) gilt ebenfalls, dass das Plangebiet selbst derzeit nicht betroffen ist, in Zukunft auch nicht belastet sein wird. Im Westen des Geltungsbereichs (jenseits der Havel) existieren weitere größere Bereiche, die zukünftig durch eine Wärmebelastung in der Nacht betroffen sein werden.

Aufgrund dieser Analyseergebnisse ist der Planbereich nicht den prioritären Handlungsräumen zugeordnet (Maßnahmenplan Bioklima - Karte 03).

Hinsichtlich der Grün- und Freiflächen im Planbereich sind diese als Stadtbäume im Siedlungsbereich dargestellt, die potentiell empfindlich gegenüber einem Niederschlagsrückgang im Sommer sind. (Karte 04).

Der Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen 'Prioritäre Handlungsräume' kennzeichnet die Flächen mit 'übrige Garten- und Freiflächen' (Karte 05).

Gemäß Maßnahmenplan Bioklima 'Grün- und Freiflächen' (Karte 6) ist die Funktionsfähigkeit von Kaltluftaustauschgebieten zu sichern.

Im Maßnahmenplan 'Gewässerqualität und Starkregen' (Karte 09) zählt das Plangebiet zum 'Handlungsraum Trennsystem' mit den Maßnahmen 'dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausbauen' und 'Versickerungspotentiale vorrangig ausschöpfen'.

Im Hinblick auf die Maßnahmen im Bereich 'Gewässerqualität und Starkregen' werden die Ausweitung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung sowie vorrangige Ausschöpfung der Versickerungspotentiale gefordert (Karte 10).

In der Karte 'Aktionsplan - Handlungskulisse' ist das Plangebiet keinem Aktionsprojekt zugeordnet.

Gemäß der Klimakarte Berlin hat das Gebiet eine hohe bis mittlere stadtklimatische Bedeutung auf Grund der großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahnen in dem Bereich der Flussniederung der Havel. Bauliche Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen können, sollten gem. den Planungshinweisen vermieden werden, die Bauhöhe ist möglichst gering zu

halten. Neubauten sind längst der Luftleitbahn auszurichten und Randbebauungen möglichst zu vermeiden. Ebenso sollte der Grün- und Freiflächenanteil erhalten werden.

Die Handreichung StEP Klima Konkret stellt eine Ergänzung des Stadtentwicklungsplans Klima dar und greift neue Leitthemen auf, die so konkret erarbeitet werden, dass sie praktisch anwendbar werden. Weiterhin werden neben Referenzprojekten aus anderen Städten sinnvolle Maßnahmen der Anpassung an den Klimawandel praxisgerecht für verschiedene Stadtstruktur- und Flächentypen vorgestellt sowie eine Argumentationshilfe für die Umsetzung der Maßnahmen geliefert.

3.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das 'Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung' ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Es wurde zum 28. August 2014 eingeführt, weshalb es ausschließlich in Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zum Einsatz kommt, bei denen zu diesem Zeitpunkt der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) noch nicht erfolgt war.

Der Senat von Berlin hat die 'Leitlinien für ein kooperatives Modell der Baulandentwicklung' (Berliner Modell) am 16. Juni 2015 beschlossen. Diese sehen einerseits vor, dass bei einer im Bebauungsplan zulässigen Wohnnutzung ein Anteil der Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu errichten sind und dass die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in Berlin in den jeweils abzuschließenden städtebaulichen Verträgen zusagen, auch die Kosten der als Folge der Vorhaben erforderlichen sozialen Infrastruktur wie Kita- und Grundschulplätze zu tragen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und dies auch im Übrigen angemessen ist.

Die Gewobag, Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, hat das Gelände zwischen Zernseestraße / Daumstraße / Pohleseestraße und der Spandauer bereits in ihrem Bestand und möchte mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 sämtliche unbebaute Grundstücke als Gesamtquartier unter der Berücksichtigung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entwickeln (vgl. Kap. I.4).

Da im Bebauungsplan 5-73 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist, sind nach der 'Leitlinie des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung' im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einem Anteil von mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnungen zu errichten, die den aktuellen Förderbedingungen für Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Diese Wohnungen sind zudem in Abhängigkeit des jeweiligen 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 Umsetzung ist durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan und eine verbindliche Regelung in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert.

In Bezug auf die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen kann das Land Berlin die Kosten dafür derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Das generelle Ziel des Bebauungsplans 5-73, die Entwicklung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, bleibt bestehen, jedoch ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 20 Abs. 1 und 2 BauNVO im Unterschied zum festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 maßvoll erhöht worden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanentwurfs 5-73 ist die Zahl der Vollgeschosse im Blockinneren durchgehend auf 4 Vollgeschosse und somit die maximale zulässige Geschossfläche im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 um rund 4.300 m² erhöht worden. (vgl. Kap. II.3.2.2.1).

In der Differenzbetrachtung zwischen dem vormals bestehendem Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526 und dem festgesetzten Bebauungsplan 5-73 entsteht ein planbedingter Mehrbedarf von insgesamt **4 Kita-Plätzen** und **5 Grundschulplätzen**, der durch den Investor, hier Gewobag als landeseigenes Unternehmen, getragen werden muss (vgl. Kap. III.3.).

§ 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 Grundschulen 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.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 5-73 wurde im Rahmen der beschränkten Behördenbeteiligung im März 2016 und Januar 2017 durch die bezirkliche Abteilung Jugend, Bildung, Kultur und Sport/Jugendamt - Fachdienst Steuerung und Planung - darauf hingewiesen, dass in absehbarer Zeit keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der vorschulischen Kindergartenbetreuung bestehen.

Die Gewobag verpflichtet sich demzufolge im städtebaulichen Vertrag eine Wohnung im Bebauungsplangebiet 5-73 für eine Kindertagespflegestelle für mindestens 4 (vier) Plätze für Kinder im Alter von null bis unter sechs Jahren zu errichten und für die Dauer von 20 Jahren zu erhalten. Damit ist der Mehrbedarf aus dem Bebauungsplan 5-73 gedeckt.

Die Abteilung Jugend, Bildung, Kultur und Sport/ Amt 1 - Schul- und Sportamt - teilte mit, dass durch eine Forcierung der Wohnbebauung und die Erhöhung der Geschossfläche im ehemaligen Entwicklungsbereich 'Berlin-Oberhavel' in kurzer Zeit auch der Grundschulbedarf nicht gesichert ist.

In der Region Haselhorst ist am Standort der Grundschule an der Pulvermühle die Erweiterung der Schule durch einen Modularen Ergänzungsbau (MEB) geplant. An diesem Standort werden die 5 (fünf) Grundschulplätze gesichert. Baubeginn wird voraussichtlich im Jahr 2019 sein, so dass der Bau im Jahr 2020 zur Verfügung stünde. Die Projektträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben im Vertragsgebiet ausgelösten Bedarf.

Das Bezirksamt Spandau von Berlin hat mit Beschluss vom 13. Februar 2018 dem Vorgehen hinsichtlich der Errichtung der notwendigen Infrastruktur zugestimmt.

Darüber hinaus ist für den gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 entstehenden Mehrbedarf an öffentlichen Spielplätzen eine Erweiterung der Spielplatzkapazität erforderlich.

Die Gewobag hat sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zur Übernahme der Finanzierung und Herstellung eines Spielplatzes, der aus den Bebauungsplanverfahren 5-73 und 5-74 entsteht, verpflichtet.

3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Luftreinhalteplan 2011-2017

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat im Juni 2013 beschlossen und damit fortgeschrieben. Im Luftreinhalteplan 2011-2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen, als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Es

enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe.

Als Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) werden insbesondere die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs, die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, der Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße, die immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP 'Industrie und Gewerbe', die Berücksichtigung der Ziele des StEP 'Zentren' sowie die verkehrssparende Raumentwicklung genannt. Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist jedoch weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebiets für Luftreinhaltung. In den Karten (Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2015 und PM10 Kfz-Verkehr⁸ 2015) zum Luftreinhalteplan 2011-2017 ist die Daum- und Pohleseestraße als gering belastet eingestuft. Die Templiner-See- und Zernseestraße sind nicht verzeichnet.

Bis auf die Reihenhausbauung Schwielowseestraße 15-29 ist das Plangebiet noch nicht bebaut. Laut Luftreinhalteplan 2011-2017 sind Staubemissionen von Baustellen mit etwa 8 % an den Gesamtemissionen für Feinstaub-PM10 verantwortlich. Das Maßnahmenblatt M4.2 des Luftreinhalteplans sieht dementsprechend vor, diffuse Staubemissionen von Baustellen zu vermindern. Mit § 9 des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin ist bereits gesetzlich geregelt, dass Staubemissionen durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden sind.

Lärmaktionsplan 2013-2018 / 2019-2023

Verkehrslärm

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 ist mit Senatsbeschluss am 23.06.2020 in Kraft getreten und schreibt die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013-2018 fort.

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Entwicklung und Umsetzung der Lärminderungsplanung diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Der Lärmaktionsplan bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Lärmaktionsplan 2019-2023 außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten.

Neben der Beurteilung anhand der genannten Schwellenwerte ist oft eine weitergehende Analyse der Lärmsituation hilfreich, z. B. für eine Prioritätenreihung von Maßnahmen. Die sogenannte 'Lärmkennziffer' (LKZ)⁹ verwendet hierfür die Höhe einer Pegelüberschreitung und die Anzahl der davon betroffenen Personen.

Das so definierte Hotspot-Untersuchungsnetz beinhaltet alle Abschnitte mit Lärmbelastungen nachts über 55 dB(A) und einer Lärmkennziffer gleich oder größer 250. Für die Daumstraße wurde die Lärmkennziffer ≥ 250 -499 ermittelt.

Die Templiner-See-Straße und Zernseestraße sind in den Lärminderungsplänen 2013-2018 sowie 2019-2023 nicht erfasst. Die Daumstraße und Pohleseestraße erreichen mit Werten von 60 bis 75 dB(A) im Tag-Abend-Nacht-Index (L_{DEN}) und 50 bis 65 dB(A) im Nacht-

⁸ Darstellung der Feinstaub-Emissionen

⁹ LKZ = Betroffene * (Mittelungspegel - Schwellenwert) / 100 m Straßenlänge

Index (L_N)¹⁰ die Dringlichkeitsstufe 1 der Lärminderungsplanung. In diesen Bereichen sollen prioritär und kurzfristig Maßnahmen zur Lärminderung geplant und umgesetzt werden, von denen auch das Plangebiet profitieren würde.

Fluglärm

Die Ergebnisse der Lärmkartierung zeigen, dass der Flughafen Berlin-Tegel hohe Lärmbelastungen in den Bezirken Spandau, Reinickendorf und Pankow verursacht; insgesamt leben 21.000 Menschen in Bereichen, in denen die Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung überschritten sind. Die für den Flughafen Berlin-Tegel festgesetzten Maßnahmen zur Lärminderung, wie das Nachtflugverbot und lärmabhängige Landeentgelte, wurden bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 vorgestellt. Diese bestehenden Beschränkungen bleiben auch weiterhin in Kraft; damit ist der Rahmen möglicher Maßnahmen ausgeschöpft.

Die Fluglärmbeeinträchtigungen werden mit dem Ende des Flugbetriebs des Flughafens Berlin-Tegel entfallen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die gesetzlichen Festlegungen zum Schutz gegen Fluglärm zu beachten. Entsprechend den Vorgaben des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm wurden zum 31. Dezember 2019 der Lärmschutzbereich für den Flughafen TXL neu festgesetzt. Auf dieser Grundlage können anspruchsberechtigte Eigentümerinnen und Eigentümer dann zeitlich gestaffelt eine Erstattung ihrer Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen beantragen. Von dem Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld (BER) ist das Plangebiet nicht betroffen.

Im Umweltatlas 2017 liegt in der strategischen Lärmkarte für den Flugverkehr beim Tag-Abend-Nacht-Index (L_{DEN}) der größte Teil des Plangebiet im Bereich der Werte >60-65 dB(A) und im Eckbereich Daumstraße und Pohleseestraße bei >65-70 dB(A) sowie in der strategischen Lärmkarte für den Flugverkehr beim Nacht-Lärmindex 22-6 Uhr (L_N) im Bereich der Werte zwischen 50-55 dB(A). Im Kapitel 5.2 des Lärmaktionsplans 2013-2018 (Integration der Lärminderungsplanung in alle Planungsebenen) wird im Fazit darauf hingewiesen, dass die Integration der Lärmaktionsplanung in allen Planungsebenen beständig fortzuführen und die entwickelte Handreichung anhand neuester Entwicklungen zu prüfen und zu aktualisieren ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs beachten die Lärmaktionsplanung unter den örtlichen Gegebenheiten.

Weiterführende Aussagen hinsichtlich der vorhandenen Lärmproblematik und darauf reagierende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sind unter Kap. II.3.8. aufgeführt.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebiets mit der Kategorie III B, das Bestandteil des Wasserwerks Tegel ist. In der Schutzzone III sind bestimmte Handlungen verboten oder nur beschränkt zulässig. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel vom 31. August 1995 - § 5 'Schutz der Zone III B' - müssen eingehalten werden. Insbesondere sind verboten:

- Das Errichten oder wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen, Industrie- oder Gewerbebetrieben, Krankenhäusern und Heilstätten, wenn eine Gefährdung der Grundwässer nicht durch Vorkehrungen sicher und dauerhaft verhindert werden können;
- das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser;
- Lagern, Abfüllen und Umschlagen grundwassergefährdenden Stoffen sowie mit Stoffen, die grundwassergefährdende Stoffe enthalten;
- Grabungen oder Abgrabungen, durch die das Grundwasser dauerhaft freigelegt wird;

¹⁰ FIS-Broker Berlin, Karten: Strat. Lärmkarte L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 und Strat. Lärmkarte L_N (Nacht-Index) Straßenverkehr 2017, Abruf 08. April 2018

- Bohrungen und sonstige Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser, sofern diese nicht der öffentlichen Wasserversorgung, der Erhaltung wasserbehördlich zugelassener Grundwassergewinnung und der Sanierung von Boden- und Grundwasserschäden dienen;
- das Einleiten von Kühl- und Kondenswasser in den Untergrund;
- Maßnahmen, wie größere Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung oder Behinderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebots zur Folge haben.

Darüber hinaus gelten die jeweiligen Auflagen und Benutzungsbedingungen der wasserbehördlichen Genehmigung. In Wasserschutzgebieten ist Unrat, Schutt u. ä. freizuhalten und es darf nicht vergraben werden.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

Direkt angrenzend an das Plangebiet liegen der am 14. Dezember 1999 (GVBl. 2000, S. 248) festgesetzte Bebauungsplan VIII-567c (Daumstraße - im Osten) und der am 14. November 2000 (GVBl. 2001, S.2) festgesetzte Bebauungsplan VIII-567b (Pohleseestraße - im Süden). Diese festgesetzten Bebauungspläne sichern die Daumstraße bzw. die Pohleseestraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt der am 27. Februar 2007 (GVBl. S. 317) festgesetzte Bebauungsplan VIII-530, der nunmehr durch den Bebauungsplanentwurf 5-74 überplant werden soll. Der angrenzende Bebauungsplan 5-74 soll in Ergänzung zum Bebauungsplan 5-73 Wohngebietsflächen sowie die Spandauer Havelpromenade sichern.

Südlich der Pohleseestraße liegt der am 03. Juni 2008 (GVBl. S. 152) festgesetzte Bebauungsplan VIII-515, der allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' sowie öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentlicher Spielplatz' und 'öffentliche Parkanlage' festsetzt.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Daumstraße liegt der am 20. März 2008 (GVBl. S. 76) festgesetzte Bebauungsplan VIII-524a, der im Norden an der Straße An den Rohrbruchwiesen ein Mischgebiet festsetzt. Südlich angrenzend werden allgemeine Wohngebiete, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage und Spielplatz', öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' festgesetzt.

3.8 Schallgutachten¹¹

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Schallemissionsquellen, die potentiell Auswirkungen auf die geplante Nutzung des allgemeinen Wohngebiets haben bzw. haben können: Straßenverkehr, Fluglärm und Schiffsverkehr.

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden maßgeblichen Straßenverkehrswegen handelt es sich um die Daumstraße und Pohleseestraße. Für das Plangebiet erfolgt eine Betrachtung mit und ohne den Fluglärm des Flughafens Berlin-Tegel gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm.

Die Emissionen aus dem Straßenverkehr wurden in Bezug auf die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. In der Berechnung wurde die abschirmende bzw. reflektierende Wirkung der geplanten Wohngebäude berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Schallemissionen des Verkehrs ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen. Die DIN 18005 enthält keine Grenzwerte, sondern schalltechnische Orientierungswerte als eine empfohlene Grundlage für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, ohne dass diese rechtliche Bindungswirkung entfalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Die Untersuchung hat ergeben, dass an den Fassaden der abschirmenden¹² Bebauung entlang der Daumstraße und der Pohleseestraße in diesem Bereich Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm tags bis 72,5 dB(A) und nachts bis 58,6 dB(A) vorliegen.

In Summe mit dem Fluglärm liegen an den Außenfassaden der abschirmenden Bebauung Beurteilungspegel bis 73,2 dB(A) tags und bis 59,2 dB(A) nachts vor. Somit sind zum Schutz vor erhöhten Schallemissionen verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die Ermittlung der Lärmimmissionen aus dem Schiffsverkehr wurde für das Plangebiet 5-73 keine Untersuchung durchgeführt, da dem Bezirksamt Erfahrungswerte aus einer im Jahr 2014 durchgeführten Untersuchung vorliegen. Es handelt sich um ein ca. 2 km in nördlicher Richtung entferntes Untersuchungsgebiet (vgl. Kap. II.3.8.3).

4. Entwicklung der Planüberlegungen

Die Planungen im Geltungsbereich sind Teil eines übergreifenden städtebaulichen Planungskonzepts des Landes Berlin für die Wasserstadt Berlin-Oberhavel in Spandau, mit dem Ziel, die früheren Gewerbeflächen überwiegend für Wohnzwecke umzunutzen sowie langfristig planungsrechtlich zu sichern. Der Vorrang der Innenentwicklung hat gesetzlich und in der Planung des Landes Berlin hohe Priorität. Durch die Planung soll die Wohnfunktion der Innenstadt gestärkt und dringend benötigter Wohnraum ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 liegt im ehemaligen Entwicklungsbereich Wasserstadt Oberhavel am östlichen Havelufer sowie westlich der Daumstraße und deckt sich mit dem Geltungsbereich des seit 2007 rechtskräftigen Bebauungsplans VIII-526.

Entlang der Daumstraße und der Pohleseestraße erfolgt entsprechend dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept der Rahmenplanung für die Wasserstadt eine beidseitige Einfassung der Straßenräume durch Riegel; im Inneren waren ebenfalls Blöcke vorgesehen.

Frühere Fassungen des Bebauungsplanentwurfs (z.B. aus November 2014) hatten zum Ziel, die städtebauliche Bebauungsdichte im Vergleich zu dem festgesetzten Bebauungsplan VIII-

¹¹ PEUTZ Consult GmbH; Beratende Ingenieure VBI, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 5-73 in Berlin Spandau im Bereich Oberhavel, September 2017

¹² Unter abschirmender Bebauung sind alle Gebäude zu verstehen, die direkt an die Daum- oder Pohleseestraße grenzen.

526 zu verringern sowie die ursprünglich geplante Bebauungsstruktur aufzulockern. Hier sollte das Nutzungsmaß (Zahl der Vollgeschosse) und Baukörperausweisungen einer zu diesem Zeitpunkt nachfragegerechteren Bebauungstypologie (u. a. Stadtvillen und Doppelhäuser) angepasst werden.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs im Land Berlin wurde diese Konzeption 2016 aufgegeben. Um die hohe Nachfrage an Wohnungen zu bewältigen und eine ausgewogene Mischung von Bevölkerungszielgruppen zu schaffen, soll in Zusammenarbeit mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, seitdem ein neues städtebauliches Konzept umgesetzt werden.

Das neue städtebauliche Leitbild für den Bebauungsplanentwurf 5-73 bezieht sich auf den Bebauungsplan VIII-526. Im Unterschied zum Bebauungsplan VIII-526 ist die Zahl der Vollgeschosse in der Blockinnenbebauung moderat erhöht worden. Während entlang der Dammstraße und der Pohleseestraße IV Vollgeschosse zwingend festgesetzt werden, sind für den Kopfbau Pohleseestraße / Havelpromenade maximal VII Vollgeschosse sowie entlang der Zernseestraße und Templiner-See-Straße durchgehend IV Vollgeschosse überwiegend mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen. Wesentliches Merkmal des städtebaulichen Konzepts ist die Entwicklung eines Wohnquartiers, das Geschosswohnungsbau ermöglicht und sich nach Westen zur Havel hin öffnet.

Die Spandauer Havelpromenade sowie die Zernseestraße und die Templiner-See-Straße wurden bereits durch die ehem. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hergestellt. Im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 wurden die Straßenbreiten von 16,0 m auf 10,5 m reduziert und die Straßen zur Havelpromenade mit einem Wendehammer von ca. 19x19 m ausgestattet.

4.1 Planungsalternativen

Planungsalternativen liegen in Form des Bebauungsplans VIII-526 vor, gegenüber dem die vorliegende Planung eine moderate Nachverdichtung der des städtebaulichen Konzepts durch die Zulässigkeit von Staffelgeschossen vorsieht.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans 5-73 würde das derzeitige Baurecht (festgesetzter Bebauungsplan VIII-526) weiterhin Gültigkeit haben und ebenfalls eine Nutzung der Flächen für Wohnzwecke zulassen.

Andere Alternativen, z. B. einer Anpassung des städtebaulichen Konzepts mit dem Ergebnis einer geringeren Verdichtung sind im Verlauf des Planungsverfahrens geprüft, aber später nicht weiter verfolgt worden. Ursächlich hierfür sind und waren die Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 5-73 Ende 2008 und in den folgenden Jahren wurde davon ausgegangen, dass die Errichtung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau wegen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und bedingt durch eine veränderte Bedarfseinschätzung sowie durch die Finanzkrise nur eingeschränkt umsetzbar ist. Diese Einschätzung ist allerdings angesichts der Entwicklung der Wohnungsmarktsituation und der vorliegenden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbedarf mittlerweile überholt. Die aktuelle Entwicklung veranlasst daher, zu den früheren Überlegungen zurückzukehren und diese auf weitere Potentiale und Optimierungsmöglichkeiten zu überprüfen. Im Land Berlin besteht ein erhebliches Defizit an Wohnraum. Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist sowohl die bisherige, als auch die prognostizierte Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung Berlins in den letzten Jahren - allein in den letzten fünf Jahren wuchs die Bevölkerung um 220.000 Personen - sind die vor wenigen Jahren noch vorhandenen Wohnungsmarkt-Reserven in Berlin aufgezehrt und der Wohnungsmarkt ist mittlerweile in der gesamten Stadt sehr angespannt. Darüber hinaus wird aktuell prognostiziert, dass Berlins Bevölkerung wird bis zum Jahr 2030 um weitere 266.000 Personen wachsen wird. Um den akuten Wohnraumbedarf zu decken, sind jedes Jahr 15.000 bis 20.000 neue Wohnungen nötig. Die Deckung dieses Bedarfs erfordert und rechtfertigt

eine optimale Nutzung mit entsprechend höherer Verdichtung von noch bestehenden innerstädtischen Baupotentialen in städtebaulich verträglicher Weise.

4.2 Planaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 5-73 überplant den Geltungsbereich des bereits festgesetzten Bebauungsplans VIII-526.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 5-73 ist gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und eine zulässige Grundfläche von ca. 9.010 m² ermöglicht. Der Bebauungsplan 5-74, der im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, lässt eine Grundfläche von ca. 10.540 m² (Entwurf, Stand: 21. Mai 2016) zu. In der Summe beider Pläne wird der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterschritten.

Die ehem. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt äußerte im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht in ihrer Stellungnahme vom 16. April 2009 keine Bedenken zum beabsichtigten Planverfahren. Eingriffe in Natur und Landschaft fanden im gesamten Plangebiet bereits in der Vergangenheit statt. Durch die früheren Nutzungen wurde der Boden mit Schadstoffen verunreinigt. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen und im Vorgriff auf den Bebauungsplan wurde die Altlastenverdachtsfläche erkundet und saniert (vgl. I.2.8).

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Belange des Umweltschutzes erfolgen. Das Plangebiet liegt nicht in der näheren Umgebung eines Natura 2000-Gebiets.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) durch die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete ist aus v. g. Gründen nicht erforderlich. Bei dem Verfahren der Innenentwicklung gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann somit abgesehen werden.

Obwohl aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eine Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist (Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig), sind die Belange des Umweltschutzes jedoch weiterhin Abwägungstatbestand.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Ziele der Planung

Städtebauliche Zielsetzung bleibt weiterhin die Schaffung einer Nutzungsmischung aus Wohnen und öffentlichem Grün in Ufernähe. Festgesetzt sind allgemeine Wohngebiete und zur Sicherung des Bestands öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Parkanlage; die Art der baulichen Nutzung bleibt demzufolge erhalten. Die Nutzung des Quartiers wird auf den Geschosswohnungsbau abgestellt werden. Ebenfalls können Stellplätze auch unterirdisch angeordnet werden.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan 5-73 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen. Es sind allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung, öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' und öffentliche Grünflächen 'öffentliche Promenade' festgesetzt. Darüber hinaus sind Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Grundflächen, Geschossflächen und Zahl der zulässigen Vollgeschosse getroffen.

Alle Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche sind planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Flächen zwischen den Baugrenzen und mittelbar durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Entlang der Daumstraße / Pohleseestraße ist das Maß der baulichen Nutzung durch erweiterte Baukörperausweisungen in Verbindung mit einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie einer maximal zulässigen Geschossfläche bestimmt.

Durch textliche Festsetzungen sind darüber hinaus insbesondere Regelungen zum Immissionsschutz (Straßenverkehrslärm), zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO, zur Zulässigkeit von Tiefgaragen 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.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die allgemeinen Wohngebiete sind aus der Darstellung Wohnbaufläche W1 entwickelt (vgl. Kap. I.3.2).

Die Grünfläche entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' ist ebenfalls entsprechend den 'Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP)'¹³ aus der Darstellung Grünfläche auf Grund der geringen Größe (< als 3 ha) und der funktionalen Bedeutung als Ergänzung der öffentlichen Grünverbindung (Entwicklungsgrundsatz 1.5) entwickelt.

Die ehem. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat im Rahmen der bezirklichen Unterrichtung über die Planungsabsicht mit Schreiben vom 19. April 2009 und in den nachfolgend durchgeführten Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass die vorgesehene Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets aus den Darstellungen des FNP gegeben ist.

In einer Stellungnahme vom 15. Dezember 2017 weist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Bezug auf den Flächennutzungsplan darauf hin, dass südlich des

¹³ ABl. Nr. 34 vom 18. August 2016, S. 2109

Bebauungsplanes die geplante S-Bahn Linie dargestellt ist. Die Darstellung ist nicht lagegenau, so dass entweder im B-Plan 5-73 oder im angrenzenden B-Plan VIII-515 die Freihaltung der Trasse bzw. ihre Berücksichtigung gewährleistet sein muss. Dieses sei weder im B-Plan 5-73 noch VIII-515 ersichtlich. Vor dem Hintergrund einer wachsenden Stadt und der Zielstellung einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es von gesamtstädtischem Interesse, mögliche zukünftig ÖPNV-Strecken realisieren zu können.

Hierzu ist zunächst grundsätzlich festzuhalten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 auf den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans VIII-526 basieren und diese fortentwickeln. Die geplanten Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan 5-73 entsprechen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets nördlich der Pohleseestraße (WA 3) denjenigen des Bebauungsplans VIII-526 und ermöglichen daher keine über das geltende Planungsrecht hinausgehende Nutzung und stellen damit auch keine über das bereits bestehende Maß hinausgehende Einschränkung für die S-Bahn-Trasse dar. Dies gilt auch für die geplanten Tiefgaragen, da unterirdische Bauteile, insbesondere Keller auch nach dem geltenden Planungsrecht zulässig sind.

Im FNP wird eine unterirdische Trasse dargestellt, die südlich der Pohleseestraße und der Spandauer-See-Brücke unterhalb der Havelspitze bis ins Carossaquartier Maselakezentrum verläuft. Auch bei einer abweichenden unterirdischen Trassenführung, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 tangieren würde, steht die geplante Bebauung einer unterirdischen Trassierung auf Grund der erforderlichen Quertiefe einer möglichen S-Bahn Trasse (Unterquerung des Spandauer Schifffahrtskanals, des Gartenfeldes, der Mülldeponie im Bereich Rhenaniastraße, der Brückenwiderlager und der Havel) nicht im Wege.

Zudem ist im rechtskräftigen Bebauungsplan VIII-515 südlich der Pohleseestraße ein ca. 20 m breiter Streifen im rückwärtigen Bereich durch die Festsetzung überbaubarer (und somit auch nicht überbaubarer) Grundstücksflächen ebenfalls von oberirdischer Bebauung freigehalten, der für eine unterirdische Trassierung genutzt werden könnte. Der Bebauungsplan VIII-515 wurde mit diesen überbaubaren Grundstücksflächen vom Bezirksamt Spandau festgesetzt, somit ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Trasse vom Bezirk mitgetragen wird.

3. Begründung und Abwägung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Grundstücke zwischen der Spandauer- und Wasserstadtbrücke weisen aufgrund ihrer attraktiven Wasserlage am Ufer der Havel eine hohe Lagegunst als innerstädtischer Wohnstandort auf. Das unmittelbare städtebauliche Umfeld - Bereich westlich der Havel und östlich der Daumstraße - ist bereits durch Wohnnutzungen geprägt.

Die Entwicklung von Wohngebieten entspricht den Zielstellungen des Landes Berlin, die städtebauliche Entwicklung verstärkt im Innenbereich durchzuführen und dabei sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Dabei kann insbesondere durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst die Funktion der Innenstadt gestärkt und ein innerstädtischer Wohnstandort für einen durchmischten Personenkreis attraktiv gestaltet werden.

Entsprechend der langjährigen städtebaulichen Zielsetzung für den ehemaligen Entwicklungsbereich 'Wasserstadt Berlin-Oberhavel' sind daher im Plangebiet allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 der Baunutzungs-

verordnung (BauNVO) festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete sollen als Teil der Gesamtentwicklung im Quartier Haveleck¹⁴ aus der anziehenden Lage in Wassernähe entstehen, die es erlaubt, hier ein Wohnquartier für Geschosswohnungsbau zu entwickeln.

In Zusammenarbeit mit der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (vgl. Kap. I.1.) können langfristig nach Berechnungsanhang des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ca. 320 WE für ca. 640 Einwohner geschaffen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung eine Reihe von differenzierten Festsetzungen.

3.2.1 Grund- und Geschossfläche baulicher Anlagen

In wesentlichen Teilen des Plangebiets (Baugebiete WA 1, WA 2 und Teile von WA 3) ist das Maß der baulichen Nutzung durch eine Baukörperausweisung bestimmt. Die Baukörperausweisung legt zum einen die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO fest und zum anderen wird hiermit die **zulässige Grundfläche** gemäß § 16 BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl ist daher in diesen Bereichen nicht notwendig; die planungsrechtlich gesicherten überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig überbaubar.

Die zulässige Grundfläche, die über die angegebenen Vermaßungen hergeleitet wird, entspricht der überbaubaren Grundfläche. Dies wird durch Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 1 klargestellt. Zudem werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone zugelassen, die grundflächenwirksam sind. Satz 1 der Festsetzung stellt dies ebenfalls klar.

Im Baugebiet WA 3 erfolgt im Eckbereich Daumstraße / Pohleseestraße eine erweiterte Baukörperausweisung, um an der stark durch Schallimmissionen belasteten Ecksituation Spielräume für architektonische Sonderlösungen zu eröffnen. Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche gelten für die erweiterte Baukörperausweisung die Aussagen zur Baukörperfestsetzung analog.

Lediglich in einem Baufeld im WA 2 ist die zulässige Grundfläche durch die Eintragung einer zulässigen Grundfläche (GR = 950 m²) in der Planzeichnung festgelegt. Hier wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach der 1. öffentlichen Auslegung zur Erhöhung der Flexibilität um 1,5 m in Richtung Daumstraße erweitert. Diese Erweiterung sollte jedoch keine zusätzliche Grundfläche ermöglichen, daher wurde die zulässige Grundfläche numerisch auf das bis zu diesem Zeitpunkt geltende zeichnerische Maß festgesetzt.

TF 1: Festsetzung der zulässigen Grundfläche

In den mit den Buchstaben B, C, D und E gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen werden als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil i.V. mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche der mit den Buchstaben C, D, E und F gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf durch vortretende Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone insgesamt bis zu einer Grundfläche von 8.270 m² überschritten werden.

¹⁴ definiert als der Bereich westlich der Havel zwischen Wasserstadtbrücke (Daumstraße) u. Spandauerseebrücke (Pohleseestraße), umfasst genauer die Gebiete der Bebauungspläne VIII-523, VIII-524a, VIII-524b, VIII-526, VIII-527, VIII-530

Die festgesetzte zulässige Grundfläche der mit den Buchstaben B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf durch vortretende Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone in dem gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässigen Umfang überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO sowie § 23 BauNVO

Da vortretende Bauteile wie Balkone, Erker, Veranden und Loggien jedoch ebenfalls grundflächenrelevant sind und ihre Zulässigkeit nicht nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden soll, ist der Umfang einer zulässigen Erhöhung der Grundfläche durch diese Bauteile zu bestimmen (Sätze 2 und 3 der textlichen Festsetzung Nr. 1). Dies gilt unabhängig von der Frage, ob es sich um sogenannte 'privilegierte Vorbauten' handelt oder nicht. § 23 Abs. 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung regelt ein Vortreten von Gebäudeteilen 'in geringfügigem Ausmaß'. Im Regelfall gelten diejenigen Vorbauten als geringfügig und damit als privilegiert, die gemäß § 6 Abs. 6 der Bauordnung Berlin bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben. Es handelt sich hierbei um Vorbauten, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten. Dies gilt für alle überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs grundsätzlich ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können darüber hinaus im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zugelassen werden. Die weiteren Regelungen zu Art und Umfang in den mit den Buchstaben C, D, E und F bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen enthalten die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5. Um eine höhere Flexibilität bei der Fassadengestaltung einerseits und andererseits Möglichkeiten für eine wohnwertsteigernde attraktive Größe von Balkonen zu schaffen, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 5 für einige Gebäudeseiten in schallabgewandter Lage bestimmt, dass Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig sind, sofern diese in den jeweiligen Vollgeschossen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade des Gebäudes in Anspruch nehmen. Für die Grundfläche der zukünftigen Gebäude bedeutet diese Regelung, dass durch einen geschossweisen Versatz der Balkone gegeneinander nahezu der gesamte betroffene Fassadenbereich in einer Tiefe von 1,5 m grundflächenwirksam werden kann.

Die Überschreitung der Baugrenzen in den mit den Buchstaben C, D, E und F bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 kann jedoch nur in einem Umfang zugelassen werden, der im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts und vor dem Hintergrund der hohen Verdichtung verträglich ist. Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 1 begrenzt daher die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Überschreitungen auf ein verträgliches Gesamtmaß von 8.270 m².

Hiermit ist auch gewährleistet, dass in den kumuliert zu betrachtenden Bebauungspläne 5-73 und 5-74 eine maximal zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m² nicht überschritten wird, da die Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Für das mit dem Buchstaben B bezeichnete Baufeld werden außer den in § 23 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Überschreitungstatbeständen keine weiteren zugelassen. Die hierfür erforderliche Erhöhung der zeichnerisch festgesetzten Grundfläche wird in Satz 3 der textlichen Festsetzung geregelt. Die vorhandenen Terrassen am Gebäudebestand an der Schwielowseestraße genießen Bestandsschutz.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 i. V. m. den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 ist eine über die zeichnerische und numerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche von 8.220 m² hinausgehende zusätzliche Versiegelung bzw. Überbauung von rund 790 m² zugelassen, so dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet insgesamt 9.010 m² beträgt. Die Beschränkung auf 9.010 m² stellt sicher, dass für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-74 eine hinreichende Grundfläche verbleibt, die eine

Umsetzung des städtebaulichen Konzepts einschließlich von Vorbauten / Balkonen bei Einhaltung der Grenze von insgesamt 20.000 m² (vgl. Kap. I.4.2) gewährleistet. Die Aufteilung der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche auf die beiden Bebauungspläne erfolgt in etwa gleichwertig unter Bezug auf das Verhältnis der jeweiligen Größe der geplanten allgemeinen Wohngebiete.

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526 erhöht sich damit die zulässige Grundfläche um 885 m² (neue Baugrenzen und zusätzliche Versiegelung / Überbauung). Dafür wird die Bodenversiegelung durch die schmaler festzusetzenden Erschließungsstraßen im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 um 719 m² gemindert. Im Ergebnis der Festsetzungen 5-73 wird die Bodenversiegelung durch die Grundflächen der Hauptanlagen und der Erschließungsstraßen um ca. 166 m² erhöht.

Maßgeblich für die Ermittlung der insgesamt zulässigen Versiegelung im Plangebiet ist jedoch nicht die textliche Festsetzung zu den zulässigen Grundflächen der Gebäude, sondern die zulässige Gesamtversiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 (s. u.) geregelt ist.

Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sehen vor, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche bestimmter baulicher Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen) um 50 % überschritten werden darf, sofern eine Grundflächenzahl von 0,8 (sog. Kappungsgrenze) nicht überschritten wird.

Auf Grundlage verschiedener Umstände, die nachfolgend erläutert werden, erfolgt im Geltungsbereich eine Feinsteuerung hinsichtlich dieser Standardregelung in unterschiedlichem Ausmaß.

Im Baugebiet WA 1 gelten die Regelvorschriften des § 19 Abs. 4 unverändert. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass in diesem Baugebiet bereits Terrace-Häuser mit Hausgärten an der Schwielowseestraße errichtet worden sind und damit Teile des Blockinnenbereichs für eine Tiefgaragen- oder Stellplatznutzung nicht mehr zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ergibt sich für die noch zu bebauenden Grundstücke aus der zulässigen Grundfläche bei einer 50 % Überschreitung bereits ein Wert von knapp 0,7. Die verbleibenden Flächen sollen daher im Sinne der Attraktivität der Wohnnutzung für Freiflächen genutzt werden. Da das zulässige Maß unterhalb eines Werts von 0,8 liegt, ist ein Ausschluss weiterer geringfügiger Ausnahmen im Sinne der Planungsziele nicht erforderlich.

TF 3: Überschreitung der Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 bis 3 BauNVO

Einerseits ist es das städtebauliche Ziel die Blockinnenbereiche der geplanten Wohngebiete insbesondere zum Ausgleich der Nutzungsmaßüberschreitungen frei von oberirdischen Garagen und Stellplätzen zu halten und als nutzbare Freiflächen für die Bewohner zu sichern. Hierzu erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 8 ein Ausschluss oberirdischer Garagen und Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Menschen. Andererseits wird in den Baugebieten WA 2 und WA 3 die Möglichkeit geschaffen, Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr anzulegen.

Durch die Festsetzung Nr. 3 wird somit zunächst geregelt, dass die Privilegierung aus § 19 Abs. 4 BauNVO in den betroffenen Baufeldern nicht mehr für Garagen gilt.

Für die Baugebiete WA 2 und WA 3 wird hingegen durch die Festsetzung die Gesamtversiegelung auf ein maximales Maß von 0,8 begrenzt. Die Zulässigkeit einer solchen Versiegelung

würde sich im Baugebiet WA 3 angesichts einer zulässigen Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,59 entspricht, auch bei Anwendung des Regelfalls aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergeben. Allerdings bestünde somit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO die Möglichkeit, „weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß“ zuzulassen. Angesichts der Zielstellungen einer grün geprägten Siedlungsstruktur und einer guten Aufenthaltsqualität auf den wohnungsbezogenen Freiflächen ist eine Versiegelung über ein Maß von 0,8 hinaus nicht vertretbar und wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 und die erfolgte Vergrößerung der Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebiets zu Lasten der Flächen der Zernseestraße und der Templiner-See-Straße gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526, erhöht sich die zulässige Versiegelung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 um insgesamt ca. 1.400 m². Dafür wird die Bodenversiegelung durch die schmaler festzusetzenden Erschließungsstraßen im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 um 719 m² gemindert, so dass sich insgesamt eine zusätzliche Versiegelung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 in Höhe von ca. 680 m² ergibt.

Die zulässige Geschossfläche bestimmt sich in weiten Teilen des Plangebiets durch die Kombination aus zeichnerisch festgesetzter zulässiger Grundfläche und maximaler Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Lediglich im Südosten des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Festsetzung eines erweiterten Baukörpers die Regelung der zulässigen Geschossfläche durch Eintragung eines numerischen Werts (GF = 7.000 m²) in der Planzeichnung. Aus der Kombination dieser Festsetzungen ergibt sich eine zulässige Geschossfläche in Höhe von 32.186 m².

Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächen u. a. Balkone unberücksichtigt, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Sobald Balkone jedoch über dieses Maß der Privilegierung hinaus reichen, ist eine Anrechnung auf das zulässige Maß der Geschossfläche zu prüfen, da von einer spürbaren Erhöhung des Wohnwertes auszugehen ist. Bestätigt wurde die zusätzliche Anrechnung auf die Geschossfläche im Rahmen der Urteile (OVG Münster, Urteil vom 23.04.2015 - Aktenzeichen 7A 1237/13 und VG Augsburg, Urteil vom 01.10.2015 - Aktenzeichen Au 5K 15.269). Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 in Verbindung mit der Festsetzung Nr. 5 werden außerhalb der Baugrenzen Balkone mit Größen von bis zu 1,5 m Tiefe und mit Längen zugelassen, die in den jeweiligen Vollgeschossen bis zu einer Gesamtlänge von bis zu 50 % der jeweiligen Fassade reichen. Das bislang geltende Maß der Privilegierung ist mit dieser Festsetzung klar überschritten, so dass ebenfalls eine Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Geschossfläche notwendig wird.

TF 2: Festsetzung der zulässigen Überschreitung der Geschossfläche für Balkone

Die zulässige Geschossfläche darf für Balkone mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m und weniger als 2,5 m um bis 1.600 m² überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO sowie § 20 BauNVO

Die zusätzliche Geschossfläche für die nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 Satz 3 zulässigen Balkone soll ein Maß von 1.600 m² nicht überschreiten. Dies entspricht 5 % der zulässigen Geschossfläche. Damit wird die für diese Balkone erforderliche zusätzliche Geschossfläche auf ein städtebaulich verträgliches und im Wesentlichen nicht wahrnehmbares Maß beschränkt, womit einerseits in ausreichendem Umfang Flächen für die zulässigen Balkone zur Verfügung stehen und andererseits die im bisherigen Verfahren formulierten wesentlichen städtebaulichen Ziele und Eckwerte weiterhin Gültigkeit behalten.

3.2.2 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden ohne Berücksichtigung einer möglichen Erhöhung für Vorbauten und Balkone Nutzungsmaße zugelassen, welche rechnerisch folgende städtebaulichen Dichten ergeben:

Baugebiet	Grundstücks- fläche (m ²)	Grundfläche (m ²)	Geschossfläche (m ²)	Grundflä- chenzahl (GRZ)	Geschossflä- chenzahl (GFZ)
WA 1	6.053	2.747	10.750	0,45	1,78
WA 2	5.460	2.424	9.696	0,44	1,78
WA 3	5.192	3.049	11.740	0,59	2,22
zul. Grundfläche gem.TF1 und TF5		790			
zul. Geschossfläche gem. TF 2			1.600		
Durchschnitt				0,54	2,02

Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts durch Baukörperausweisungen bzw. numerisch festgesetzte zulässige Grundflächen, die einer rechnerischen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,44 bis 0,59 sowie Geschossflächen festgesetzt, die einer Geschossflächenzahl von 1,78 bis 2,22 entsprechen.

Eine Berücksichtigung der zulässigen zusätzlichen Grund- und Geschossflächen bei der Ermittlung der baugebietsbezogenen GRZ- bzw. GFZ-Werte ist nicht möglich, da zum heutigen Zeitpunkt weder bekannt, noch festgesetzt ist, wo und in welchem Umfang die Erweiterungsmöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Allerdings ist ein sogenanntes „Windhundrennen“ bei der Inanspruchnahme der zusätzlichen Grund- und Geschossfläche ausgeschlossen, da sich die mit den Buchstaben C, D, E und F gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag befinden, die ein konzeptionelles Gesamtvorhaben errichten will. Da die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft die Grundstücke vom Land Berlin übertragen bekommen hat, ist eine Veräußerung von Teilflächen an Dritte ausgeschlossen. Für die mit dem Buchstaben B gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche regelt sich die Überschreitungsmöglichkeit grundstücksbezogen über die Bestimmungen des § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung.

Im Durchschnitt ergeben sich bei einer Berücksichtigung der Vorbauten und Balkone eine rechnerische GRZ von 0,54 und eine rechnerische GFZ von 2,0.

Diese Zahlen liegen damit oberhalb der durch § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierten Obergrenze von 0,4 bzw. 1,2 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

3.2.2.1 Städtebauliche Gründe

Die Planungen für die Wasserstadt Oberhavel sahen seit jeher die Errichtung von verdichteten Baugebieten beiderseits der Havel vor. So zeigt beispielsweise noch ein Gestaltplan der Wasserstadt GmbH von Mai 2001 auf den Baufeldern des Plangebiets eine weitgehend geschlossene U-förmige Bebauung mit fünf bzw. vier Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss. Ein Rahmenplan aus dem Jahr 2005 zeigt dann im Wesentlichen das den späteren Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 zugrunde liegende städtebauliche Konzept. Diese Verdichtung der Bebauung zum Havelufer und die Errichtung von Gebäuden mit Geschosswohnungsbau ist bereits mit der Rechtskraft des Bebauungsplans VIII-526 im Jahr 2008 geltendes Planungsrecht für die Flächen innerhalb des Bebauungsplans 5-73.

Die Überschreitung der Obergrenzen für die Grund- und Geschossflächen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO kann aus folgenden städtebaulichen Gründen im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO begründet werden:

Innerstädtische Entwicklung / Übergeordnete Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst an der Havel. Die geplante Entwicklung eines verdichteten allgemeinen Wohngebiets entspricht

dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung. Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist in dieser innerstädtischen Lage aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Dies führt zu einer Stärkung der innerstädtischen Funktion und deren attraktiver Gestaltung für alle Bevölkerungsschichten. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden hierdurch Flächen am äußeren Stadtrand oder bislang nicht besiedelten Bereichen vor einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung geschützt.

Dies spiegelt sich auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der die gesamtstädtischen Ziele für den Bereich formuliert, wider. Die Darstellung einer Wohnbaufläche W1 entspricht gemäß Erläuterungen zum Flächennutzungsplan Gebieten mit überwiegend traditioneller Block- und Blockrandbebauung mit fünf und mehr Geschossen und einer Dichte oberhalb einer GFZ von 1,5. Auch der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 kennzeichnet das Plangebiet u.a. als Einzelstandort mit einer Wohnungsmenge von 500 und mehr Wohnungen und gibt damit Hinweise auf die aus gesamtstädtischer Sicht beabsichtigte Bebauungsdichte.

Städtebauliches Konzept im Rahmen der Entwicklung der 'Wasserstadt Berlin-Oberhavel'

Die Zielsetzung des damaligen städtebaulichen Konzepts war, eine Verbindung zwischen der Wasserlage und dem Koloniebereich im Quartier Haveleck vorzusehen. Danach wurde das Quartier durch drei Bereiche charakterisiert: die 'Wasserlage' (westlich der Daumstraße), die 'Parklage' (östlich der Daumstraße) und die 'Gartenlage' (westlich der Kleingärten). Die Bebauungsdichte sollte dementsprechend von Westen nach Osten abnehmen. Da die Lage am Wasser am attraktivsten ist, sollte die Bebauungsdichte dort auch besonders hoch werden. Gleichzeitig sollte durch die dichte Bebauung ein Bezug zur Struktur des am gegenüberliegenden Havelufer bereits bebauten Quartiers Havelspitze hergestellt werden. Ein Teil des Konzepts war die geplante überwiegend viergeschossige Bebauung. Sie drückte die angestrebte verdichtete städtische Bebauungsstruktur mit neuen Haustypen (z. B. Terrassenhäuser) aus. Genau diese städtebaulichen Ziele waren jedoch durch eine geringere Bebauungsdichte nicht zu erreichen.

An dem grundsätzlichen Konzept der baulichen Einfassung der Daumstraße sowie an dem städtebaulichen Leitbild für das Quartier Haveleck mit höheren Dichten am Wasser und der baulichen Einfassung der Daumstraße wird im Bebauungsplanentwurf 5-73 festgehalten.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind bis auf die Bestandsbebauung durchgehend vier Vollgeschosse vorgesehen. Zu den in Teilbereichen noch hohen Dichten tragen insbesondere die geplanten Baukörper entlang der Hauptverkehrsachsen - Daumstraße und Pohlesee-straße - bei; hier ist die viergeschossige Bebauung zwingend vorgesehen. Dies ist ein Teil der angestrebten straßenbegleitenden verdichteten städtischen Bebauungsstruktur, die als deutliche raumbegrenzende Kante die Daumstraße und Pohlesee-straße einfassen soll. Gleichzeitig dienen die Raumkanten dem Abblocken des Straßenverkehrslärms für die Baukörper hinter dieser Raumkante.

Die Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugverkehr Tegels sind durch die Fluglärm-schutz-zonen bewältigt. Da die städtebaulichen Entwicklungspotenziale in der Wasserstadt Oberhavel, die zu einem großen Anteil bereits realisiert worden sind, als besonders hoch eingestuft werden, sollen gerade in Wassernähe Wohngebiete mit höheren Dichten verwirklicht werden können. Die Lärmbelastung durch den Flugbetrieb in Tegel wird in absehbarer Zeit entfallen; die hohen Dichten der Raumkanten entlang der Daumstraße sorgen für die Abschottung von Straßenverkehrslärm sowie für die Privatheit der Außenwohnbereiche hinter der Blockrandbebauung trotz der Zuwegungen zu der öffentlichen Havelpromenade über die Erschließungsstraßen.

Wesentliche konzeptionelle Aspekte für das Plangebiet als ein Teil des Quartiers Haveleck, die ein Dichteerfordernis im Gesamtzusammenhang darstellten, sind:

- die besondere Eignung des Gebiets (herausragende landschaftliche Lage, einmalige Attraktivität),

- die umfassende Rückgewinnung der nahegelegenen Uferzone für die Öffentlichkeit,
- das Flächenrecycling in Verbindung mit einer umfassenden Altlastenbewältigung,
- die minimierte Flächeninanspruchnahme durch eine kompakte Stadtstruktur als Form des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Teilbereichen des Quartiers Havelecke,
- die Schaffung einer städtischen Atmosphäre eigener Ausprägung,
- die Stärkung Spandaus im gesamtstädtischen Gefüge,
- die verkehrsreduzierende Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Jeder der genannten konzeptionellen Aspekte stellt für sich einen städtebaulichen Grund für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Teilbereich des Quartiers Havelecke dar.

Schaffung von Wohnraum

In Berlin ist seit geraumer Zeit große Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen festzustellen, die sich nach den aktuellen Bevölkerungsprognosen in den kommenden Jahren noch verschärfen wird. Stark nachgefragt werden u. a. Wohnungen in hoher Lagegunst. In der Wasserstadt Berlin-Oberhavel bietet sich die Möglichkeit unter Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens neuen Wohnraum zu schaffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 5-73 erhöht sich die mögliche Geschossfläche im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 von ca. 27.860 m² auf 32.186 m² (33.786 m² unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitungen durch Balkone), somit um ca. 4.300 m² (5.900 m²).

Die Realisierung einer großen Anzahl an Wohnungen, die aufgrund der veränderten Nachfragesituation von hoher stadtentwicklungspolitischer Bedeutung ist, ist unter Einhaltung der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen der baulichen Dichte nicht erreichbar.

3.2.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Eine Überschreitung der Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO erfordert neben dem bereits dargelegten Vorliegen städtebaulicher Gründe einen Ausgleich durch Umstände oder Maßnahmen durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Ausgleichende Umstände:

- Als direkt ausgleichende Umstände für die Überschreitungen der Obergrenzen dienen die angrenzende Havelpromenade sowie die Lage an der Havel, die für die Baugebiete dichterduzierend und ausgleichend wirken. Die Promenade bildet den Übergang vom Quartier Havelecke zum Spandauer See. Über die Freitreppe und den Bootsanleger führt ein direkter Zugang zum Wasser. Die Lage selbst wird durch die gewählte Anordnung der Baukörper unterstützt, da vom Blockinnenbereich Blickbeziehungen zum Wasser freigehalten werden. Hierdurch kann die Qualität der Wohngebiete deutlich erhöht werden. Darüber hinaus sichert die im Zuge der Gesamtmaßnahme 'Wasserstadt Oberhavel' bereits hergestellte Parkanlage im Zentrum des Quartiers Havelecke (im Geltungsbereich des Bebauungsplan VIII-524a östlich der Daumstraße) ebenfalls ein durchgrüntes Wohngebiet. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden, so dass die Überschreitungen der Obergrenzen vertretbar sind. Der reduzierte Flächenanspruch für die Erschließungsstraßen gewährleistet auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuchs.

- Im Vergleich mit anderen innerstädtischen Ortslagen weist das nähere Umfeld des Plangebiets eine sehr gute Ausstattung an Grün- und Erholungsflächen auf, was sowohl im Hinblick auf die Wohnqualität als auch auf die Umweltsituation als ausgleichender Umstand gewertet werden kann.
- Durch die Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen Fläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Weiterentwicklung der Wasserstadt gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt.

Ausgleichende Maßnahmen:

- Die städtebauliche Figur und die festgesetzte Höhe der Randbebauung zur Daumstraße bilden die Voraussetzung dafür, schallgeschützte Hofbereiche zu schaffen, die ruhige Wohnräume, Außenwohnbereiche und Freiflächen auch in einem durch Schall vorbelasteten Gebiet gewährleisten.
- In allgemeinen Wohngebieten wird die höhere bauliche Dichte durch die Freihaltung zusammenhangender Freiflächen in den Blockinnenbereichen, die den Wohnungen zugute kommen sollen, im Grundsatz ausgeglichen. Diese Freiflächen sind ausreichend groß, um die grundlegenden Anforderungen an private Freiflächen, wie die Unterbringung von Aufenthalts- und kleinräumigen Erholungsflächen realisieren zu können.
- Darüber hinaus sind weitere ausgleichende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:
 - Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen zur Sicherung der Freiflächen in den Blockinnenbereichen (TF 3),
 - Vorschriften zur Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen (TF 15),
 - Festsetzung einer 50 %igen Dachbegrünung (TF 16).

Die ausgleichenden Umstände und Maßnahmen sind in ihrer Gesamtheit geeignet, trotz der Überschreitung der Obergrenze der GFZ aus § 17 Abs. 2 BauNVO gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets zu sichern.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan untersucht worden, inwieweit sich die geplante Nachverdichtung gegenüber dem Baurecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan VIII-526 hinsichtlich der Verschattungssituation auf innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs befindliche vorhandene Wohngebäude auswirkt. Konkret sind dies die bestehenden Reihenhäuser südlich der Pohleseestraße innerhalb des Geltungsbereichs und die bestehenden Reihenhäuser östlich der Daumstraße. Eine Verschattungsstudie (vgl. Anlage II), die zudem eine Untersuchung und Bewertung der Situation in Bereichen mit Abstandflächenüberlagerungen innerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen hat, kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Auswirkungen der Planung auf bestehende Wohngebäude im Geltungsbereich

In diesem Zusammenhang ist die Südseite der vorhandenen Bebauung zu betrachten. Im Rahmen der Verschattungsstudie wurde die Verschattung der Südseite im gesamten Tagesgang untersucht und die Ergebnisse der beiden untersuchten Varianten (geltendes Planungsrecht und geplante Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73) gegenübergestellt.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 wird sich die Belichtungssituation an den bestehenden Reihenhäusern verändern.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis¹⁵, dass:

- sich am 17.01. die Besonnung auf das Staffelgeschoss beschränkt, während bei einer Bebauung gemäß des Bebauungsplans VIII-526 auch das 2. OG für mehrere Stunden besonnt würde; die Reihenhauszeile ist zum Teil allerdings auch durch die Aufweitung des Abstands der südlichen Zeile zum Stadthauses am Mittag besser besonnt;
- sich am 21.03 / 23.09. die Besonnung im Erdgeschoss der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich in Teilbereichen um bis zu 2 Stunden und im 1. Obergeschoss um ca. 1 Stunde verkürzt wird; einige Gebäude der Reihenhauszeile jedoch durch die Aufweitung des Abstands der südlichen Zeile zum Stadthauses auch länger über alle Geschosse besonnt sind;
- sich die Besonnungsdauer für einen Teil der Gärten um ca. 1 Stunde verkürzt;
- am 21.06. keine zusätzliche Verschattung - mit Ausnahme einer Teilverschattung auf der Dachterrasse des 2. Reihenhauses von Westen gesehen - auftritt.
- auf Grund der Tatsache, dass es sich um Reihenhäuser handelt, deren Räume über alle Geschosse verteilt sind, werden die Kriterien der DIN 5034-1 erfüllt. Einzige Ausnahme bildet das Reihenhaus mit der Hausnummer 23, in dem sich zwei Wohnungen befinden. Hier ist davon auszugehen, dass die untere Wohnung eine einstündige Besonnung am 17.01. nicht erreicht. Dies gilt allerdings auch bei einer Bebauung nach dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526.

Eine separate Untersuchung der Gärten ergab, dass eine vollständige Besonnung der Gärten zwischen Mitte April und Ende August erreicht wird.

Zur Konfliktminderung durch die zusätzlich zulässigen Staffelgeschosse ist die Planung nördlich der Zernseestraße überarbeitet worden. Der wesentliche Teil der zusätzlichen Verschattung wird durch die parallel zur Zernseestraße geplante Zeilenbebauung verursacht. Daher wird für diese überbaubare Grundstücksfläche auf ein zusätzliches Staffelgeschoss verzichtet und zukünftig entsprechend dem Bebauungsplan VIII-526 lediglich ein viergeschossiges Gebäude mit einer Oberkante von 13,0 m zulässig sein. Diese Veränderung ist auch städtebaulich unkritisch, da die Zeile im inneren Bereich der Bebauung nicht maßgeblich die öffentlichen Räume in der Daumstraße bzw. an der Uferpromenade prägt und so ein Höhenunterschied zur übrigen geplanten Bebauung kaum wahrnehmbar ist. Die geplanten Zeilen an der Daumstraße und die Stadthäuser entlang der Havelpromenade hingegen stehen durch ihre Reihung entlang des öffentlichen Raums in einem deutlich wahrnehmbaren städtebaulichen Zusammenhang, so dass eine Reduzierung der zulässigen Geschossigkeit bei einem einzelnen Baukörper städtebaulich nicht vertretbar ist.

Insgesamt sind dann noch verbleibenden Veränderungen durch die geplante Aufstockung der umgebenden Bebauung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 zwar immer noch nachteilig für die betroffenen Grundstückseigentümer, aber auch vertretbar, da sie nicht dazu führen, dass Gebäude oder Gärten hierdurch nicht mehr besonnt werden; lediglich wird das Ausmaß der Besonnungsdauer in mäßigem Umfang reduziert. Wie bereits dargelegt, werden hierdurch die Regelungen der DIN 5034-1 weiterhin erfüllt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in jedem Fall gewahrt. Daher ist es gerechtfertigt, die Einschränkungen privater Grundstückseigentümer gegenüber dem besonders schwerwiegenden öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum angesichts des dringenden Wohnungsbedarfs als geringer gewichtig zu bewerten und die zusätzliche Bebauung zuzulassen.

2. Auswirkungen der Planung auf bestehende Wohngebäude östlich der Daumstraße

Die betroffenen Gebäude befinden sich östlich des Plangebiets. Auf Grund des Tagesgangs der Sonne können Verschattungen daher nur am späten Nachmittag bzw. Abend auftreten.

¹⁵ Die Untersuchung wurde mit einem Staffelgeschoss auf der geplanten Gebäudezeile nördlich der Zernseestraße durchgeführt. Dieses ist in die folgende Bewertung eingeflossen und daran anschließend im Ergebnis der Verschattungsstudie aus der Planung entfernt worden.

Die Untersuchungen wurden daher - in Abhängigkeit von der Jahreszeit - auf Zeiträume beschränkt, zu denen sich ein Auftreten von Verschattungen vermuten lässt.

Auf Grund der Tatsache, dass sich die Bebauung östlich der Daumstraße in einem Abstand von mehr als 45 m, also etwa dem vierfachen des durch die Bauordnung vorgeschriebenen Abstands zur geplanten Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplans 5-73 befindet, erfolgt lediglich eine allgemeine Betrachtung. Ein Nachweis über die Kriterien der DIN 5034-1 wird auf Grund der außergewöhnlich großen Abstände nicht mehr geführt.

Die Untersuchung zeigt, dass sich durch die zusätzlich geplanten Staffelgeschosse im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht grundsätzlich in einem Zeitraum ab ca. 1,5 h vor Sonnenuntergang Veränderungen an der Verschattungssituation der bestehenden Bebauung östlich der Daumstraße in Form einer ca. 30 Minuten eher einsetzenden Verschattung und in Teilbereichen auch einer früher eintretenden Vollverschattung ergeben.

Hierzu ist anzumerken, dass bei Einhaltung der Abstandsflächen der Bauordnung Berlin kein grundsätzlicher Anspruch darauf besteht, dass im städtischen Kontext vergleichsweise günstige Belichtungssituationen bei einer fortschreitenden Bebauung erhalten bleiben. Das Wohnen im städtischen Siedlungsraum bringt es typischerweise mit sich, dass sich die Belichtungssituation eines Wohnhauses durch Bauvorhaben in der Nachbarschaft auch verschlechtern kann. So sorgt z.B. in innerstädtischen Lagen eine Bebauung auf der Südseite in Ost-West-Richtung verlaufender Straßen durch ihren Schattenwurf regelmäßig für eine mehr oder weniger verminderte Besonnung der Gebäude auf der Nordseite. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Ausnahmesituationen; derartige Belastungen sind innerhalb verdichteter städtischer Räume vielmehr in aller Regel hinzunehmen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

In den allgemeinen Wohngebieten sind die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung stellt die Verteilung der zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen auf dem Grundstück dar.

Sie erfolgt mit Ausnahme eines Baufensters an der Daumstraße im WA 2 als Baukörperfestsetzung bzw. erweiterte Baukörperfestsetzung, um die zugrunde liegenden Entwurfsplanung aus dem damaligen städtebaulichen Wettbewerb bzw. städtebaulichen Entwurfs (vgl. Kap. I.4) und die Planungsziele einer angestrebten verdichteten Wohnbebauung, die sich in westlicher Richtung zur Havel hin öffnet und somit eine Sichtbeziehung vom Blockinnenhof zum Wasser ermöglicht, zu sichern. Da bei einer Festsetzung von Baukörpern oder erweiterten Baukörpern die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entspricht, wird damit zugleich die zulässige Grundfläche zeichnerisch bestimmt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie definiert die Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und ist Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO; zudem legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Viele der Baugrenzen decken sich überwiegend mit denen im rechtskräftigen Bebauungsplan VIII-526. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 die Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 ersetzen, werden auch unveränderte Baugrenzen erneut festgesetzt. Zudem wurden die Baugrenzen des Bebauungsplans VIII-526 grau gestrichelt mit dem Vermerk 'f. Baugrenze 06.11.07' dargestellt.

Im Bereich der bestehenden Wohngebäude an der Schwielowseestraße ist die Baugrenze auf der Linie der tatsächlich errichteten Fassade, d. h. ohne Berücksichtigung der um 0,7 m auskragenden Dachüberstände, Austritte und Fassadengliederungselemente festgesetzt. Dies begründet sich in der Tatsache, dass eine Baugrenze, die diese Elemente wie im Bebauungsplan VIII-526 geschehen berücksichtigt, bei einer baulichen Änderung oder Neuerichtung eine nicht gewünschte Abweichung vom bisherigen Bauprinzip und damit einer

durchgehenden Fassadenlinie ermöglichen würde, die zudem zu einer größeren Grund- und Geschossfläche der einzelnen Gebäude führen würde. Auch im noch nicht bebauten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche wäre anderenfalls ein Vorspringen der Fassadenlinie möglich, während die nunmehr Festsetzung eine Fortführung der bestehenden Fassadenfront sichert. Die Festsetzung der Baugrenze widerspricht auch nicht einer Wiedererrichtung der auskragenden Bauteile für den Fall der notwendigen Neuerrichtung einer oder mehrerer bestehender Gebäude oder einer entsprechenden Gestaltung der Gebäude im noch nicht bebauten Bereich, da ein Übertreten der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Dachüberstände, gestalterische Elemente und die Austritte, die auf Grund ihrer geringen Tiefe nicht als Balkone nutzbar und daher auch nicht als solche einzustufen sind, zulässig ist.

Entlang der Daumstraße ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen unterschiedliche Vorgartenzonen und zulässige Gebäudetiefen.

An der Daumstraße / Pohleseestraße soll direkt an die Daumstraße angebaut werden können, um einen angemessenen Gestaltungsspielraum auch für besondere Grundrisslösungen oder sonstige Maßnahmen zum Schallschutz, wie z. B. Vorhangfassaden zu lassen. Daher weisen die erweiterten Baukörper im WA 3 an der Daumstraße / Pohleseestraße, die zweiseitig durch Verkehrslärm belastet sind, Bebauungstiefen bis zu 21,0 m auf.

Bei der an der Daumstraße zwischen der Zernseestraße und der Templiner-See-Straße gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) im WA 2 soll die Vorgartentiefe mindestens 4,5 m betragen. Dadurch wird, an dieser Stelle mit einer 17,5 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche ein Spielraum hinsichtlich der Platzierung des Gebäudes eingeräumt, der es ermöglicht den Versprung zwischen der Bauflucht an der Daumstraße im südlichen Bau- und den nördlich davon liegenden Baufeldern auch „vermittelnd“ durch eine Tiefenstaffelung der Fassaden entlang der Daumstraße umzusetzen.

Im WA 1 ist die überbaubare Grundstücksfläche aus dem Bebauungsplan VIII-526 übernommen worden, so dass hier ein 6,0 m tiefer Vorgarten bei einer maximalen Gebäudetiefe von 16,0 m entsteht.

Die Zeilen im inneren Teil der Quartiere nehmen die Tiefe des bestehenden Hauses Schwielowseestraße auf, während die an der Havelpromenade geplanten Punkthäuser eine Tiefe von 16,0 m aufweisen.

Die Standorte der geplanten Punkthäuser nördlich der Templiner-See-Straße und der Zernseestraße wurden den ausgebauten Verkehrsflächen angepasst. Hierdurch verschieben sich die jeweiligen Baugrenzen um 3,0 m nach Norden. In Bezug auf die bestehenden Wohngebäude an der Schwielowseestraße verkleinert sich damit die zur Havel weisende Öffnung von 22 m im Bebauungsplan VIII-526 auf nunmehr 19,0 m. Die Reihung von viergeschossigen Stadthäusern mit einem quadratischen Grundriss entlang der Havelpromenade stellt eines der wesentlichen konzeptionellen Merkmale des geplanten Städtebaus im Geltungsbereich der Bebauungspläne 5-73 und 5-74 dar. Zur Wahrung der im Bau- und Feld WA 1 bislang vorgesehenen Breite der Öffnung zur Havel von 22 m müsste dieses Prinzip durchbrochen werden, da eine Platzierung des geplanten Gebäudes an der ursprünglich geplanten Stelle auf Grund des vorhandenen Straßenausbaus der Zernseestraße (Wendehammer) nicht möglich ist.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Veränderung des Stadthauses in Größe oder Höhe geprüft, aber auf Grund der Tatsache, dass sich aus der veränderten Gebäudestellung für die bestehenden Nutzer an der Schwielowseestraße keine wesentliche Veränderung der möglichen Blickbeziehung zur Promenade und zur Havel ergibt, wurde dies zu Gunsten einer einheitlichen Bebauung entlang der Promenade verworfen.

Die außer in den benannten Bereichen mindestens 2,5 Meter, überwiegend aber deutlich breiteren, zur Verkehrsfläche hin orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen schaffen die Voraussetzung für die Anlage von Vorgärten.

Die festgesetzten Baugrenzen können in einigen Teilbereichen durch Terrassen und Balkone über das generell gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geltende Maß hinaus überschritten werden (vgl. II.3.2.1).

TF 4: Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen

Im allgemeinen Wohngebiet ist entlang der Linien A2, A3 und A4; A5 und A6; A9 und A10; A13 und A14; A15 und A16; A21 und A22; A25 und A26 sowie A27 und A28 die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO

TF 5: Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten und Balkone

Für die baulichen Anlagen ist entlang der Linien A1 und A2; A3 und A4; A5 und A6; A7 und A8; A11 und A12; A15 und A16; A17 und A18; A19 und A20; A23 und A24; A29 und A30 sowie A31 und A32 ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern diese in den jeweiligen Vollgeschossen insgesamt nicht mehr als 50 vom Hundert der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen von bis zu 3 m Tiefe ist in definierten Abschnitten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 zulässig. Hierdurch können entlang der in Nord-Süd-Richtung bzw. Westrichtung orientierten überbaubaren Grundstücksflächen auf den lärmgeschützten Seiten ansprechend gestaltete und ruhig gelegene private Freiflächen entwickelt werden.

Wie bereits unter Kap. II.3.2.1. ausführlich dargelegt, ist die Überschreitung von Baugrenzen durch nach der Bauordnung von Berlin (§ 6 Abs. 6) privilegierte Vorbauten sowie in bestimmten Bereichen auch durch Balkone mit größerer Tiefe und Umfang zulässig, um auf den leisen Gebäudeseiten attraktive Außenwohnbereich schaffen zu können.

Art und Umfang der Überschreitungen werden in der textlicher Festsetzung Nr. 5 definiert, wobei der maximale Umfang der Flächeninanspruchnahme bereits in textlicher Festsetzung Nr. 1 mit insgesamt maximal 8.270 m² entsprechend einer Fläche für Vorbauten und Balkone außerhalb der Baugrenzen von ca. 790 m² bestimmt wird.

Im Baufeld südlich der Schwielowseestraße (Terrace-Haus) sind im Bestand darüber hinausgehende Überschreitungen der Baugrenze durch gartenseitige Treppenanlagen vorhanden. Diese Gebäude wurden seinerzeit so errichtet, dass die Terrassen vom 1. Obergeschoss aus zugänglich sind. Das straßenseitige Geschoss (Erdgeschoss) wird u. a. als Garage genutzt. Diese Sonderbauform soll allerdings nicht Maßstab für eine zukünftige Bebauung sein, so dass hierfür keine Sonderregelung erfolgt ist. Die vorhandenen Anlagen genießen Bestandschutz.

Bauweise

Die Bauweise der geplanten Gebäude soll den Blockrand entlang der Straßen so definieren, dass sich eine städtebaulich angemessene Raumkante ergibt. Im Allgemeinen ermöglichen die Festsetzungen die Umsetzung des oben beschriebenen städtebaulichen Konzepts.

Für die Randbebauung entlang der Daumstraße und der Pohleseestraße ist eine geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise an der Daumstraße und Pohleseestraße sind die Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Einerseits soll die geschlossene Raumkante zum Zweck des Schutzes der dahinterliegenden Grundstücksflächen vor Straßenverkehrslärm ausgebildet werden, andererseits soll sie die Privatheit der dahinter liegenden Wohnaußenbereiche betonen. Außerdem ist die Massierung entlang dieser Straßen im Sinne der Förderung des Wohnungsbaus das Planungsziel.

Abstandsflächen

Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Demnach beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden das 0,4-fache der Wandhöhe (H), gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen, bzw. dürfen öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte überdecken (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, während die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung heute in der Regel auch durch bauliche und technische Vorkehrungen erfüllt werden können. Sofern die nach der Bauordnung Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann diesbezüglich von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.

Die Unterschreitung von Abstandsflächen erfolgt in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin. Absatz 5 Satz 4 betrifft das Verhältnis des Bauordnungsrechts zum Planungsrecht und legt den Vorrang von bauleitplanerischen Festsetzungen gegenüber dem Bauordnungsrecht fest, wenn sich aus diesen geringere Abstandsflächentiefen ergeben, als sie nach § 6 Abs. 4-7 BauO Bln vorgeschrieben sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten geringeren Abstandsflächen sind somit maßgeblich.

Die Festsetzung geringerer Abstandsmaße erfolgt im Wesentlichen über die Kombination einer Festsetzung von (erweiterten) Baukörpern und zulässigen Gebäudehöhen (Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Festsetzung von zulässigen Oberkanten). Dies stellt eine ausdrückliche Festsetzung eines Bebauungsplans im Sinne des § 5 Abs. 4 Satz 1 der Berliner Bauordnung dar. Im Bereich des Baufensters an der Daumstraße im WA 2, bei dem es sich nicht um eine ausdrückliche Festsetzung handelt, erfolgt die Festsetzung des zulässigen Abstandsflächenmaßes durch die nachfolgende textliche Festsetzung:

TF 8: Unterschreitung von Abstandsflächen

An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A9 und A10, bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin, herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 BauO Bln

Die durch die Festsetzungen zulässigen Abstandsflächenunterschreitungen sind auf der Grundlage der Planungsziele und des städtebaulichen Konzepts gerechtfertigt. Sie dienen der Minimierung des Eintrags von Verkehrslärm in die Blockinnenbereiche und der Optimierung der Hofsituation durch Konzentration der Gebäude an den Verkehrsflächen zugunsten größerer Höfe. Zudem ist die geplante Baumasse zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums erforderlich und vertretbar.

Durch die Anordnung der geplanten Baukörper ist sichergestellt, dass ausreichend Flächen von der Bebauung freigehalten werden. Entlang der Promenade sowie zwischen den einzelnen Bauzeilen werden größere zusammenhängende Freiflächenstrukturen geschaffen, die sich positiv auf die Qualität der Freiflächengestaltung und das Landschaftsbild insgesamt auswirken. Die direkt angrenzende öffentliche Uferpromenade wird außerdem zu einem künftig freiflächengeprägten hochwertigem Wohnumfeld beitragen.

Die Unterschreitung von Abstandsflächen wäre grundsätzlich durch einen Versatz der Gebäude untereinander weitgehend vermeidbar. Ein solches Konzept wurde jedoch nicht verfolgt, da sich hierdurch eine deutlich ungünstigere Freiflächensituation in den Blockinnenbereichen und kleinere Öffnungen der Höfe zur Havel ergeben würden.

Die Abstandsflächen werden ausschließlich innerhalb des Plangebiets unterschritten. Über die Mitte öffentlicher Straßenverkehrsflächen hinaus fallen keine Abstandsflächen. Die Bereiche mit Unterschreitungen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden:



Bereiche mit Abstandsflächenüberlagerungen bzw. Unterschreitung der Regelabstände zwischen Gebäuden mit zulässigem Grenzanbau und Nachbargebäuden

Die Abstandsflächen werden in allen Wohngebieten zwischen der Bebauung, die der Daumstraße zugewandt ist bzw. zwischen den Solitärhäusern an der Spandauer Havelpromenade und den geplanten baulichen Anlagen im Innenblock teilweise und in unterschiedlichem Maß unterschritten (siehe obere Abbildung).

Dabei wird die planungsrechtlich bestehende Situation hinsichtlich der bereits errichteten Terrace-Häuser mit dem Bebauungsplan 5-73 nur geringfügig verändert, da von den durch den Bebauungsplan VIII-526 festgesetzten Baugrenzen weitgehend nicht wesentlich abgewichen wird, lediglich erhöht sich partiell die Geschossigkeit von III auf IV. Die Abstandsflächenunterschreitungen sind im Wesentlichen von geringem Ausmaß, da die Abstände zwischen der Zeilenbebauung des Innenblocks und der straßenbegleitenden Bebauung an der Daumstraße ca. 8,0 m bis 10,0 m bzw. zwischen dem Solitärhaus südlich der Templiner-See-Straße und dem östlichen Zeilenhaus ca. 6,2 m und nördlich der Templiner-See-Straße 9,6 m (bei einem erforderlichen Regelabstand von 10,4 m) betragen.

Im Falle einer Überlagerung von Abstandsflächen ist eine Prüfung der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich, insbesondere wenn zugleich die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden.

Im Hinblick auf die Belichtung und die Besonnung in Bereichen mit Abstandsflächenüberlagerungen ist zur Beurteilung der Situation eine Verschattungsstudie angefertigt worden (vgl. Anlage II).

Bei der Bewertung der nachfolgend dargelegten Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte für die Besonnungsdauer bei städtebaulichen Planungen existieren. Durch die Rechtsprechung anerkannt ist es jedoch, die DIN 5034-1 in der Fassung vom Juli 2011 zur Beurteilung heranzuziehen.

Die **DIN 5034-1** führt unter Punkt 4.4 wie folgt aus:

„[...]Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. [...]“

Eine Rechtsprechung zu dieser Fassung der DIN 5034-1 liegt noch nicht vor.

Allerdings hat das Oberverwaltungsgericht Berlin noch vor der Einführung der o.g. Norm in einem Beschluss festgestellt, dass ein städtebaulicher Missstand nicht gegeben ist, wenn zur Tag- und Nachtgleiche eine direkte Besonnung von mindestens 2 Stunden gesichert ist.

Ergebnisse der Untersuchung

1. Auswirkungen der Planung auf bestehende Wohngebäude im Geltungsbereich

Auswirkungen in Bereichen mit Abstandsflächenüberlagerungen

Westlicher Zeilenkopf der bestehenden Reihenhäuser:

Die Westfassade des Reihenhauses weist keine Fenster auf. Daher ergeben sich an dieser Fassade keine Belichtungseinschränkungen für Aufenthaltsräume durch das in einer Entfernung von 6,0 m festgesetzte Stadthaus an der Schwielowseestraße. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ist dieser Abstand unverändert übernommen.

Östlicher Zeilenkopf der bestehenden Reihenhäuser:

An den östlichen Zeilenkopf, der ebenfalls fensterlos und grenzständig errichtet ist, ist gemäß Bebauungsplan ein Anbauen zulässig, so dass keine Abstandsflächenüberlagerung für das Bestandsgebäude vorliegt.

Auf der Nord- und Südseite der vorhandenen Bebauung sind keine Abstandsflächenunterschreitung bzw. -überlagerungen zulässig. Da es sich bei dem einzig von Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen östlichsten Bestandsgebäude um ein Reihenhause handelt, ist zudem gewährleistet, dass es Fenster zur Südseite aufweist. Da dorthin keine Abstandsflächenunterschreitung vorliegen, ist eine hinreichende Belichtung der Räume gewährleistet, zumal das Abstandsmaß annähernd 1 H je Gebäude erreicht (0,96 H).

2. Belichtung / Besonnung / Belüftung in Bereichen ohne Auswirkungen auf bestehende Gebäude, in denen eine Unterschreitung von Abstandsflächen zwischen geplanten Gebäuden zulässig ist.

Für die Wohnungen im Bereich der westlichen und östlichen Zeilenköpfe der geplanten Ost-West-Zeilenbebauung können grundsätzlich ausreichende Belichtungsverhältnisse über die Südfassaden, die nicht von Abstandsflächenüberlagerungen betroffen sind, sondern erheblich größere Abstände von jeweils 0,85 H aufweisen, gewährleistet werden.

Die festgesetzten Baukörper weisen eine Tiefe von 13,0m auf, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit durchgesteckte oder ausschließlich nach Süden ausgerichtete Wohnungen entstehen werden. Eine einstündige Besonnung der Südfassaden am 17.01. kann allerdings trotz des großen Abstandsmaßes nur in den oberen beiden Geschossen erreicht werden. Im März erreicht die Besonnungsdauer im Wesentlichen auch in den Erdgeschossen einen Zeitraum von 4 h.

An den von Abstandsflächenüberlagerungen betroffenen Westfassaden der geplanten Bebauung an der Daumstraße können eine Besonnung von mindestens 1 Stunde am 17.01. und mindestens 4 Stunden am 21.03. nicht vollständig nachgewiesen werden, da jeweils nur eine Teilbesonnung wechselnder Abschnitte der Fassaden erfolgt. Jedoch kann durch die Verschattungsstudie für die Ostfassaden dieser Bebauung die Erfüllung der Kriterien der DIN 5034-1 nachgewiesen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind also durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (durchgesteckte Wohnungen) seitens der Bauherren herstellbar.

Durch die Abstandsflächenüberdeckungen zwischen den westlichen Zeilenköpfen der Ost-West-Zeilenbebauung und den Stadthäusern an der Havelpromenade (Schwielowseestraße und beidseitig Templiner-See-Straße) sind nur potentielle Nord-Ost-Wohnungen in den Stadthäusern betroffen. Alle anderen Wohnungen in den Stadthäusern können Fenster zu nicht von Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Gebäudeseiten aufweisen und können daher in jedem Fall hinreichend belichtet werden. Für die Südfenster gelten allerdings ähnliche Einschränkungen wie für die Ost-West-Zeilenbebauung. Die Untersuchung ergab, dass am 17.01. eine einstündige Besonnungsdauer der Nordostwohnungen für maximal 6 von insgesamt 15 potentiellen Nord-Ost-Wohnungen nicht erreicht werden kann. Dies betrifft die Wohnungen im Erd- und im 1. Obergeschoss.

Am 21.03. kann eine vierstündige Besonnungsdauer ebenfalls nicht für alle Wohnungen erreicht werden. Hiervon sind maximal 9 Wohnungen betroffen, die im Erd- und den ersten beiden Obergeschossen liegen. Für maximal 5 dieser Wohnungen im Erd- und ersten Obergeschoss kann auch eine zweistündige Besonnung nicht nachgewiesen werden, da eine direkte Besonnung dieser Wohnungen nach 11 Uhr beginnt und vor 13 Uhr durch den fortschreitenden Sonnenverlauf bereits nicht mehr vorliegt.

Zusammenfassend sind damit in den von Abstandsflächenüberlagerungen betroffenen Bereichen lediglich maximal 9 von insgesamt 322 geplanten Wohnungen in Bezug auf die Kri-

terien der DIN 5034-1 nicht optimal besonnt. 5 Wohnungen weisen zudem eine Besonnungsdauer von weniger als zwei Stunden am 21.03. auf. Auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Besonnungsstudie sind für diese Wohnungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Durch die Möglichkeit, auch in diesen Wohnungen Fenster zu einer Gebäudeseite mit mehr als ausreichend großen Abstandsflächen - wenn auch nicht besonnten Seite - vorzusehen, ist eine hinreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen in jedem Fall gewährleistet.

Eine nicht optimale Besonnung eines Anteils von Wohnungen stellt in verdichteten Lagen insbesondere bei teilweise nach Norden ausgerichteten Lagen zudem keine außergewöhnliche, sondern eine durchaus häufig anzutreffende Situation dar, ohne dass dort die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse regelmäßig gefährdet wären. Angesichts des Gewichts der dargelegten und in öffentlichem Interesse liegenden Gründen für die Planung einer verdichteten Bebauung an diesem Standort wird es in Abwägung der unterschiedlichen Interessen für vertretbar gehalten, wenn einzelne Wohnungen keine optimale Besonnung aufweisen.

Belüftung

Eine hinreichende Belüftung, die zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenfalls erforderlich ist, steht nicht in Frage. Alle Gebäude weisen die Möglichkeit auf Wohnungen zu nicht von Abstandsflächenüberlagerungen betroffenen Gebäudeseiten, an denen die Abstandsflächen in der Regel sogar in einem wesentlich größeren Umfang eingehalten werden, als gesetzlich erforderlich, anzuordnen. Durch die Öffnung der Blöcke nach Westen zur Havel (Hauptwindrichtung) sowie nach Norden und teilweise auch nach Süden ist ein Luftaustausch ebenfalls sichergestellt. Die Lage an der Havel begünstigt darüber hinaus einen Luftaustausch, der durch auftretende Temperaturunterschiede zwischen Uferzone und Siedlungsflächen entsteht.

Brandschutz

Die Abstandsflächen sind so bemessen, dass der horizontale gegenüberliegende Brandüberschlag von 5,0 m¹⁶ generell eingehalten bzw. überschritten ist.

Einsehbarkeit

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind eindeutig an den Himmelsrichtungen orientiert, so dass sich Nord-Süd-Grundrisse oder Ost-West-Grundrissen entwickeln lassen. Alle Gebäude verfügen über Gebäudeseiten mit deutlich über den Anforderungen der BauO Bln hinausgehenden Abstandsflächen.

Auch wenn es weder sinnvoll, noch erforderlich ist, ist es dennoch nicht ausgeschlossen, dass nur einseitig ausgerichtete Grundrisse realisiert werden. Für Wohnungen mit einseitiger Ausrichtung der Fenster zu Gebäudeseiten, an denen Abstandsflächen unterschritten werden, kann aufgrund immer noch ausreichender Abstände zu den jeweils gegenüberliegenden Gebäudefassaden ein ausreichender Schutz vor Einsichtnahme gewährleistet werden, da die Mindestanforderungen des Abstandsflächenrechts von jeweils 3 m Abstand (6 m Gesamtabstand zwischen zwei Gebäuden) in allen Fällen eingehalten ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 lässt zudem im Teilgebiet WA 3 zwischen den Punkten A3 und A4 eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone zu, deren Umfang die Privilegierung aus § 6 Abs. 6 Bauordnung Berlin überschreiten darf und die daher ggf. selbst Abstandsflächen erzeugen. Sollten an dem betroffenen nordwestlichen Fassadenteil des Baukörpers an der Daumstraße Balkone entstehen, so kommt es gegenüber der Ostfassade (Schmalseite) der südlich der Templiner-See-Straße geplanten Gebäudezeile zu einer stärkeren Überlagerung der Abstandsflächen, als ohne Balkone. Allerdings liegt der Gebäudeabstand in diesem Bereich mit durchschnittlich 10,0 m nur knapp unter dem erforderlichen Maß von 10,4 m. Durch die zulässigen Balkone, die eine Tiefe von 1,5 m aufweisen dürfen,

¹⁶ § 30 der Bauordnung für Berlin, Stand Januar 2017

ergäbe sich letztlich eine Situation, die in etwa den Abständen zwischen der Randbebauung der Daumstraße und den westlich angrenzenden Zeilen im Teilgebiet WA 1 entspricht. Da die Untersuchungen auch in diesen Teilbereichen keine Anhaltspunkte dafür ergeben haben, dass dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewährleistet wären, ist auch im WA 3 durch die zulässigen Balkone keine solche Situation zu erwarten. Der Brandabstand ist ebenso gewahrt, wie ein Mindestschutz an Einsehbarkeit, da das Mindestabstandsmaß von 6,0 m, welches die Bauordnung Berlin in § 6 Abs. 5 vorsieht, vorhanden ist.

Fazit:

Die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen beeinträchtigt nicht die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere Belichtung, Besonnung und Belüftung, da die Orientierung der künftigen Gebäude in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung eine gute Belichtung, Besonnung und Belüftung künftiger Wohnungen sichert. Durch die Anordnung der Baukörper ist sichergestellt, dass ausreichend Flächen von der Bebauung freigehalten werden. Entlang der Promenade sowie zwischen den einzelnen Bauzeilen werden größere zusammenhängende Freiflächenstrukturen geschaffen, die sich positiv auf die Qualität der Freiflächengestaltung und das Landschaftsbild insgesamt auswirken. Die direkt angrenzende öffentliche Uferpromenade wird außerdem zu einem künftig freiflächengeprägten hochwertigem Wohnumfeld beitragen.

3.4 Geschossigkeit

Die zulässige Geschossigkeit in den allgemeinen Wohngebieten ist ebenfalls im Zusammenhang mit den anderen Baugebieten im Quartier Haveleck zu sehen. Das Gesamtkonzept sieht nach Überarbeitung im Wesentlichen eine viergeschossige Bebauung vor. Die fünf an der Spandauer Havelpromenade festgesetzten viergeschossigen Einzelgebäude sollen im Zusammenwirken mit dem bis zu siebengeschossigen Zeilenkopf an der Spandauer-See-Brücke im WA 3 als markante Kopfbauten das Plangebiet prägen.

Die Geschossigkeit – vier Vollgeschosse – der Blockrandbebauung entlang der Daumstraße und Pohleseestraße ist zwingend einzuhalten. Für den Kopfbau an der Pohleseestraße/ Spandauer Havelpromenade ist abweichend davon eine Mindestgeschossigkeit festgesetzt, so dass hier mindestens eine durchgehende Geschossigkeit von vier Vollgeschossen erreicht wird. Dies dient zusammen mit der geforderten geschlossenen Bauweise vor allem dem Zweck, die Innenblockbebauung vor dem Straßenverkehrslärm zu schützen. Außerdem wird eine Raumkante zur Daumstraße und zur Pohleseestraße ausgebildet, welche die Privatheit der dahinterliegenden Wohnaußenbereiche betont. Darüber hinaus ist die Massierung entlang der Straße im Sinne der Förderung des Wohnungsbaus Planungsziel. Hier wird Wohnraum mit Blick auf die Havel innerhalb der vorhandenen Infrastruktur der Wasserstadt Oberhavel angeboten.

Für den Kopfbau an der Pohleseestraße/ Spandauer-See-Brücke ist zudem eine minimale bzw. maximale Geschossigkeit – mindestens vier und maximal sieben Vollgeschosse – festgesetzt. Damit soll eine Gelegenheit eröffnet werden, den Eingang zum Gebiet (von der Brücke kommend) stadtgestalterisch besonders und über das Minimalziel - Schutz vor Lärmimmissionen - hinaus, zu betonen. Die Bedeutung und die städtebauliche Qualität des Gesamtbereichs 'Wasserstadt Oberhavel' sollen durch die Verteilung einzelner Hochpunkte akzentuiert und bereits aus Entfernung deutlich sichtbar werden. Hierbei spielen insbesondere die an den Brücken gelegenen Gebäude eine besondere Rolle. Weitere Hochpunkte sollen an anderen Stellen der Wasserstadt mit dem Geltungsbereich korrespondieren.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans - zwingende Geschossigkeit, minimale bzw. maximale Geschossigkeit - werden die privaten Belange eingeschränkt. Die Festsetzungen führen aber nicht zu einer erheblichen Belastung des Eigentümers, da sie Folge der Bebauungsabsicht und vorab bekannt gewesen sind. Durch die Übernahme der landeseigenen Flächen war die Gewobag, Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, über die städtebaulichen Ziele in Kenntnis gesetzt.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung die geschlossene viergeschossige Randbebauung entlang der Straßen als Schallschutzriegel für die innenliegende Bebauung notwendig ist. Aus diesem Grund ist die abschirmende Bebauung vor der Bebauung in den Blockinnenbereichen zu realisieren. (vgl. Kap. II.3.9).

3.5 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe von baulichen Anlagen ist durch Festsetzung im Bebauungsplan begrenzt.

TF 6: Höhe baulicher Anlagen

In den allgemeinen Wohngebieten werden folgende maximal zulässige Höhen für bauliche Anlagen festgesetzt:

- a) **Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit drei Vollgeschossen: 10,0 m über der festgesetzten Geländeoberkante;**
- b) **Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vier Vollgeschossen: 13,0 m über der festgesetzten Geländeoberkante.**

Abweichend hiervon ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B, D, E und F ein weiteres Geschoss bis zu einer Höhe von 3,70 m über der jeweils festgesetzten Höhe der baulichen Anlage zulässig, wenn dieses gegenüber den Außenwänden allseitig zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss) und zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.

Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 BauNVO

Zusätzlich zu einer Festsetzung der maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt im Bebauungsplan auch eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen. Dies begründet sich insbesondere aus dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer geplanten hohen Verdichtung und in Teilbereichen zulässigen Abstandsflächenunterschreitungen innerhalb des Plangebiets. Durch eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen ist gewährleistet, dass die in die Abwägung eingestellten Auswirkungen nicht im Rahmen der Umsetzung z. B. durch ungewöhnlich große Geschosshöhen übertroffen werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Einzelfall möglicherweise nicht mehr gewährleistet wären.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 5-73 vor dem Hintergrund eines erheblichen Wohnraumbedarfs im Land Berlin eine Überprüfung erfolgt, inwieweit eine verträglich Nachverdichtung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 durch die Errichtung zusätzlicher Staffelgeschosse auf den geplanten Gebäuden möglich ist. Im Ergebnis der bereits dargestellten Verschattungsstudie (Anlage II) wurde festgestellt, dass eine Aufstockung im Hinblick auf die zusätzliche Verschattung bestehender Wohngebäude innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs grundsätzlich möglich ist, allerdings für die Zeile nördlich der Zernseestraße (Baufeld „C“) konfliktmindernd nicht weiterverfolgt werden sollte. Die Beschränkung auf ein Nichtvollgeschoss gewährleistet, dass je nach Ausbildung der erforderlichen allseitigen Fassadenrücksprünge des obersten Geschosses mindestens auf einer Gebäudeseite deutlich erkennbar in der Wahrnehmung als Geschoss zurück tritt. Die festgelegte Höhe von 3,70 m gewährleistet genügend Spielraum für den erforderlichen Dachaufbau und die Umsetzung der festgesetzten 50%igen Dachbegrünung, die eine zusätzliche Aufbauhöhe erfordert (textliche Festsetzung Nr. 16).

Technische Gebäudeaufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, aber auch Fahrstuhlüberfahrten, Dachluken etc. sind von der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe ausgenommen, da sie nur untergeordnete Auswirkungen entfalten können und die technische Gebäudeausrüstung ohne eine solche Ausnahme unverhältnismäßig erschwert würde.

TF 7: Festsetzung der Bezugshöhe

In den allgemeinen Wohngebieten wird als Höhenlage 35,0 m über NHN festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 3 BauGB

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt mit relativen Maßen, um eine direkte Vergleichsmöglichkeit zu den umliegenden Gebäuden zu ermöglichen. Für die Ableitung der Maße ist somit ein Höhenbezugspunkt erforderlich. Dieser ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 verbindlich auf 35,0 m über NHN festgelegt, was der Höhe der Daumstraße entspricht.

3.6 Garagen und Stellplätze

Im Plangebiet soll der ruhende Verkehr überwiegend in Tiefgaragen abgewickelt werden, damit die nicht durch Gebäude überbauten Flächen – auch zum Ausgleich der hohen Verdichtung – überwiegend als Freiraum- und Erholungsflächen für die Anwohner zur Verfügung stehen. Daher sind in den Teilflächen WA 2 und WA 3 in den Blockinnenbereichen Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Durch die Beschränkung der Lage der Tiefgaragen werden zudem die direkt an die öffentliche Uferpromenade angrenzenden Teile der privaten Grundstücke von Unterbauung sowie die Vorgartenzonen freigehalten, um eine bessere Vernetzung der öffentlichen und privaten Freiflächen zu erreichen.

Zugleich erfolgt aus o.g. Gründen ein weitgehender Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen:

TF 9: Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen in den mit TGA1 bezeichneten Flächen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

3.7 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Daumstraße (Bebauungsplan VIII567c, festgesetzt am 14. Dezember 1999) und Pohleseestraße (Bebauungsplan VIII567b, festgesetzt am 14. November 2000).

Den verkehrlichen Belangen wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen Rechnung getragen. Die im Geltungsbereich bestehenden Verkehrsflächen der Zernseestraße und Templiner-See-Straße, die bereits vollständig hergestellt wurden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien entsprechend ihrer Widmung und ihres vorhandenen Ausbauzustands festgesetzt und somit langfristig gesichert. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

TF 10: Einteilung der Straßenverkehrsfläche**Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Einteilungen der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie obliegen dem zuständigen Fachamt.

Den Belangen des Verkehrs wird durch die Festsetzung der Verkehrsflächen Rechnung getragen. Die Verkehrsflächen dienen der Erschließung der geplanten Baugebiete.

Die Straßen wurden als Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigte Straße) bereits hergestellt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich'

Die im Geltungsbereich an der Havel gelegene Havelpromenade, deren planungsrechtliche Sicherung bereits im Bebauungsplanverfahren VIII-526 erfolgte, ist bereits vollständig hergestellt. Da sich für diesen Teilbereich des Plangebiets die Planungsziele gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan VIII-526 nicht verändert haben, ist im Bebauungsplan 5-73 die bisherige Festsetzung übernommen worden. Die Fläche ist daher weiterhin teilweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und teilweise als öffentliche Grünfläche (vgl. nachfolgendes Kapitel) festgesetzt.

Die Havelpromenade, die sich im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans VIII-530 mit der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' und öffentlicher Grünfläche fortsetzt und dort ebenfalls bereits hergestellt ist, ist Ergebnis eines landschaftsplanerischen Gutachterverfahrens. Ziel war die Schaffung einer Freifläche am Ufer der Havel mit hoher Aufenthaltsqualität und ohne Fahrzeugverkehr. Der im Jahr 1999 ausgewählte Entwurf war Grundlage für die inzwischen im Plangebiet hergestellte Havelpromenade mit einem Stadtplatz und einem vorgelagerten Holzsteg im mittleren Bereich (im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans VIII-530) sowie höhengestaffelten Uferwegen, die von Bäumen flankiert werden. Durch die Festsetzung können diese Flächen und damit einhergehend auch die öffentliche Zugänglichkeit der Wasserflächen im Bestand gesichert werden.

In Höhe der U-förmigen Schwielowseestraße im Bebauungsplan 5-74 befindet sich am Ufer der Havel eine nicht mehr benutzte Anlegestelle für Fahrgastschiffe sowie Bootsstege als 24 h-Liegeplatz für Sportboote, die in südlicher und nördlicher Richtung bis zum vorhandenen Ufergrünzug in den Bebauungsplänen 5-73 und 5-74 hinausragen.

3.8 Öffentliche Grünfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich, wie bereits im vorigen Kapitel beschrieben, ein Teil der Havelpromenade. Die Spandauer Havelpromenade bildet einen Teil des öffentlichen Ufergrünzugs und ist damit wesentlicher Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung entlang der Havel, die als Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung ist. Teile der Promenade sind bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 und VIII-530 als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Promenade' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und hergestellt worden. Auch für diese Teile ist im Bebauungsplan 5-73 die Festsetzung des Bebauungsplans VIII-526 übernommen und wird weiterhin langfristig gesichert.

Die Festsetzung berücksichtigt neben den Belangen von Natur und Umwelt insbesondere auch die Belange der Erholung, da sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt von innerstädtischen Freiflächen bilden, die einen wesentlichen Beitrag für eine auch wohnungsnah Versorgung mit Erholungsflächen in Form von öffentlichen Grünflächen mit den geplanten Zweckbestimmungen leistet. Darüber hinaus dient sie auch den künftigen Bewohnern der festgesetzten Wohngebiete als wohnungsnah Grünfläche bzw. als attraktiver Zugang in wassergeprägte Grünräume.

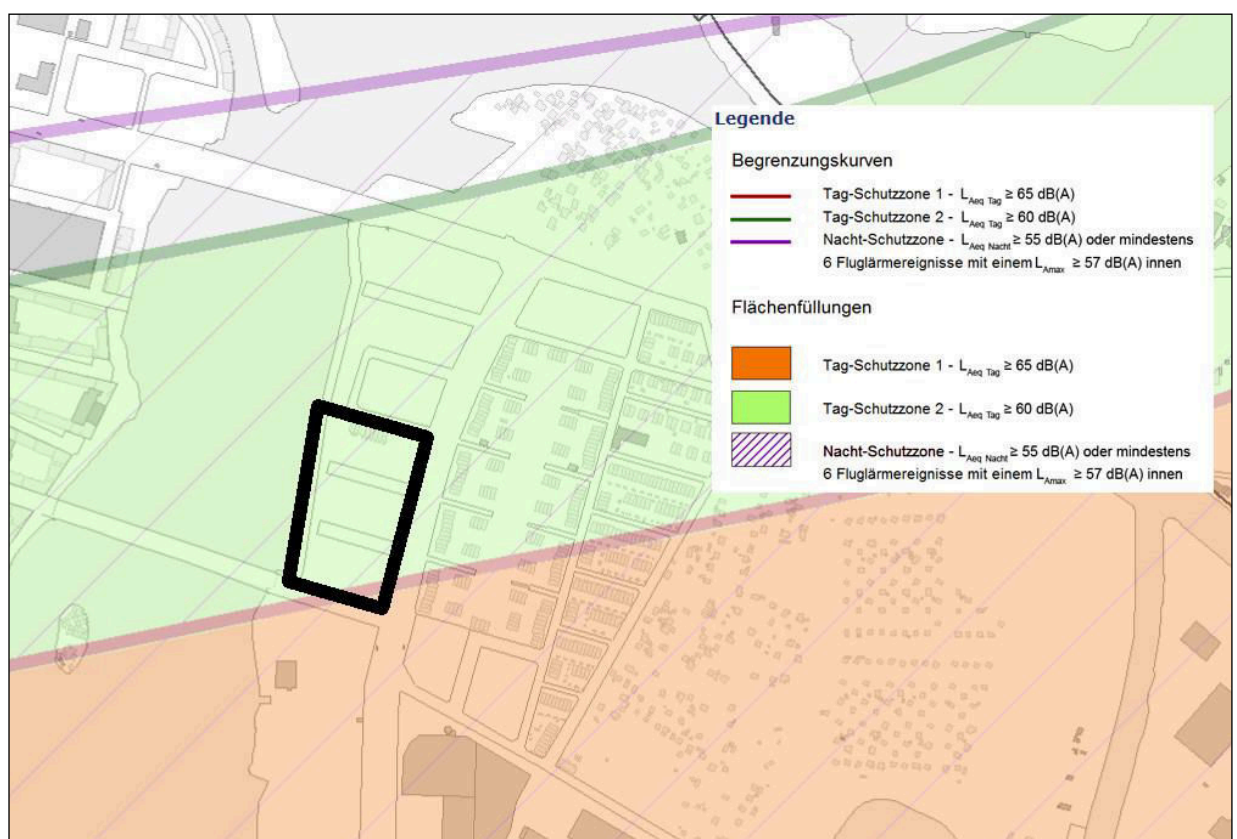
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht ein Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen. Private Grünflächen sind als Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) Bestandteil der Planung.

Der durch die geplante Wohngebietsentwicklung nachzuweisende Bedarf an Grünflächen erfolgt auf Quartiersebene des Quartiers Haveleck beiderseits der Daumstraße, zu dem auch das Plangebiet zählt. Die vorhandene öffentliche Parkanlage innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans VIII-524a (Haveleck-Park) dient zur Deckung des wohnungsnahen Grünflächenbedarfs innerhalb des Quartiers Haveleck. Diese öffentliche Parkanlage ist als wohnungsnah Grünfläche einzustufen, die diese Funktion für alle Wohngebiete im Quartier Haveleck übernehmen wird.

3.9 Immissionsschutz

3.9.1 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der seit dem 01.01.2020 geltenden Lärmschutzbereiche des Flughafens Berlin-Tegel, welche die zuvor geltenden Lärmschutzzonen von 1976 ablösen (nachrichtliche Übernahme Nr. 2) (vgl. Kap. III.3.11.2). Der Lärmschutzbereich unterteilt sich in zwei Tagschutzzonen und eine Nachtschutzzone. Der Geltungsbereich befindet sich mit seinem südöstlichsten Teilbereich innerhalb der Tagschutzzone 1, die restlichen Teilflächen befinden sich in der Tagschutzzone 2. Der gesamte Geltungsbereich liegt zudem in der Nachtschutzzone (vgl. nachfolgende Abbildung).



Lärmschutzbereich des Flughafens Tegel (Ausschnitt) gemäß Verordnung vom 31.12.2019¹⁷

Der äquivalente Dauerschallpegel beträgt in der Tagschutzzone 1 mehr als 65 dB(A) und in der Tagschutzzone 2 zwischen 60 und 65 dB(A), im Plangebiet liegen die Werte bei 62 bis

¹⁷ Quelle: Geoportal Berlin – Fluglärmschutzbereiche 2019 (Umweltatlas), eigene Ergänzungen

65 dB(A). In der Nachtschutzzone liegt der Pegel bei mehr als 55 dB(A), im Plangebiet zwischen 55 und 57 dB(A).

In der schalltechnischen Untersuchung¹⁸ (vgl. Kap. I.3.8) ging entsprechend der Strategischen Lärmkarte Flugverkehr 2012 ein Dauerschallpegel L_{Den} von 65 dB(A) für den Tag und 50 dB(A) für die Nacht in die Untersuchung ein. Die Annahme dieser in der Nacht und für den südöstlichsten Teilbereich etwas geringeren Lärmbelastung, welche zudem in einem abweichenden Berechnungsverfahren ermittelt wurde, wirkt sich jedoch nicht auf die textlichen Festsetzungen aus, da unabhängig vom Bebauungsplan für die erforderliche Einhaltung der Luftschalldämmmaße das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in Verbindung mit der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FlugLSV vom 08. September 2009) anzuwenden ist.

Ziel dieses Gesetzes (§ 1 FluLärmG) ist es, in der Umgebung von Flugplätzen bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulichen Schallschutz zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm sicherzustellen. In Verfolgung dieses Ziels wird in der Tagschutzzone 1 und der Nachtschutzzone der Bau von Wohnungen im Allgemeinen nicht zugelassen. Das Gesetz enthält jedoch verschiedene Ausnahmeregelungen von den Bauverböten. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG einschlägig. § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG stellt Wohnungen im Geltungsbereich eines erst nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans von den Bauverböten frei, sofern der Bebauungsplan der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen verweist darauf, dass in Berlin unter dem im Fluglärmgesetz verwendeten Begriff „Ortsteil“ generell Stadtquartiere zu verstehen sind, die substantiell durch bereits vorhandene Wohnnutzung geprägt sind. Dabei wird in der Regel der Umgriff des zu betrachtenden Stadtquartiers größer sein, als der Geltungsbereich des Bebauungsplans, so dass sich die prägende Wirkung der Wohnnutzung auch aus den umliegenden Bereichen ergeben kann, die zu demselben Stadtquartier gehören, in dem der Geltungsbereich liegt. Im Sinne eines Stadtquartiers ist hier als Umgriff mindestens der Bereich des „Havelecks“, wenn nicht sogar der Wasserstadt Spandau insgesamt zu betrachten. Hieraus ergibt sich eindeutig, dass sowohl unter Betrachtung des Bereichs Haveleck, als auch der gesamten Wasserstadt der Geltungsbereich durch umgebende bzw. angrenzende Wohnnutzung geprägt ist.

Darüber hinaus erfüllt der vorliegende Bebauungsplan auch die zweite Bedingung, die Voraussetzung für die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG ist. Als Bebauungsplan, der bereits zuvor planungsrechtlich festgesetzte, aber noch nicht realisierte Wohnbauflächen auf Grund der aktuellen Wohnraumbedarfsentwicklung überplant, dient der Bebauungsplan der Anpassung bzw. dem Umbau vorhandener Stadtquartiere. Ein weiteres Indiz für diesen Umstand liegt darin, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Somit steht das Fluglärmgesetz dem Vollzug der Festsetzungen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht entgegen.

Im vorliegenden Fall des Planentwurfs 5-73 ist darüber hinaus:

- der Wegfall der Belastung durch Fluglärm durch die beschlossene Schließung des zivilen Teils des Flughafen Berlin-Tegel sechs Monate nach Eröffnung des Flughafens BER (spätestens im April 2021) absehbar,
- ein innerstädtisches Entwicklungspotenzial für Wohnnutzung in hervorragender landschaftlicher Lage an der Havel aktivierbar.

¹⁸ PEUTZ Consult GmbH; Beratende Ingenieure VBI, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 5-73 in Berlin Spandau im Bereich Oberhavel, 18. September 2017, i.V.m. Gutachten vom 05. September 2014

Deutlich wird dies durch die damalige förmliche Festlegung des Gebiets der 'Wasserstadt Berlin-Oberhavel' als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB im Jahr 1992, die u. a. dazu dienen sollte, der sich verschärfenden Situation auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt und der Zersiedelung des Umlands entgegenzuwirken. Ziel war und ist die Aufwertung und Bereitstellung innerstädtischer (Brach-) Flächen.

Die Beeinträchtigungen durch den Fluglärm sind im Hinblick auf die geplante Schließung des zivilen Teils des Flughafens Tegel vorübergehend. Die daher voraussichtlich zeitlich eng begrenzte Lärmbelastung zwischen Erstbezug der neuen Wohnbebauung und Einstellung des Flugbetriebs ist im Hinblick auf die Gesamtnutzungsdauer der künftigen Häuser hinnehmbar.

Zum Zeitpunkt der Erteilung der Planreife für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Juni 2018 waren die Folgen der Festsetzung neuer Lärmschutzbereiche nicht absehbar. In Folge der Planreife vor dem 31.12.2019 hatten eingereichte Bauanträge die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in Verbindung der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (SchallschutzV vom 5. April 1974) zu berücksichtigen. Diese sahen für die damals wirk-same Schallschutzzone 2 ein Luftschallschutzdämmmaß der Außenbauteile von 45 dB(A) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume¹⁹ vor. Damit sind Immissionsbelastungen bis zu einem Beurteilungspegel von maximal 75 dB(A) beim Ziel eines Innenpegels von 30 dB(A) ausreichend gemindert. Nach der schalltechnischen Untersuchung aus dem September 2017 ist bis zur Einstellung des Tegeler Flugverkehrs flächendeckend mit Lärmbelastungen durch Flug- und Straßenverkehrslärm zu rechnen, die in der Summe einen Beurteilungspegel von 73,2 dB(A) nicht überschreiten. Bereits durch die Einhaltung der Bestimmungen zum Schutz vor Fluglärm war somit ein ausreichender baulicher Schallschutz sowohl vor dem Fluglärm, als auch vor dem Straßenverkehrslärm gesichert.

Nach dem seit dem 01.01.2020 geltendem Recht zum Fluglärmschutz liegen diese Pegel jedoch in Teilbereichen oberhalb der äquivalenten Dauerschallpegel aus dem Flugverkehr, so dass in diesen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz aus der 2. FlugLSV keinen ausreichenden Schallschutz vor dem gesamten Verkehrslärm bieten. Dies wird jedoch hilfsweise durch die Bestimmungen der textliche Festsetzung Nr. 14 gewährleistet (vgl. nachfolgendes Kapitel „Straßenverkehrslärm“), die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Einhaltung bestimmter Innenpegel für schutzbedürftige Aufenthalts-räume festsetzt. Bis zur Schließung des zivilen Teils des Flughafens Berlin-Tegel sind bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 14 die Summenpegel aus Straßenverkehrslärm und Fluglärm zu Grunde zu legen.

3.9.2 Straßenverkehrslärm

Für den Bebauungsplan 5-73 wurde im Jahr 2014 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren genutzt. Aus den Ergebnissen dieser schalltechnischen Untersuchung sind die ersten Festsetzungen zum Immissionsschutz vor Verkehrslärm bis zu der Fassung des Bebauungsplanentwurfs, der auch der 1. öffentlichen Auslegung Ende 2016 zu Grunde lag, entwickelt worden. Als verkehrstechnische Grundlage wurden seinerzeit Daten aus einer Verkehrserhebung der Verkehrslenkung Berlin (VLB) von November 2012 verwendet. Sie gingen von folgender Verkehrsbelastung (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, DTV) aus:

- Daumstraße: 14.659 KFZ/24h bei einem LKW-Anteil von bis zu 16,4 % tags und bis zu 2,2 % nachts,

¹⁹ Was als Aufenthaltsraum gilt, wird in der Berliner Bauordnung in den §§ 2 und 48 definiert. Eindeutige Definitionen im Sinne des Schallschutzes gibt es nicht. Wie in der Bauordnung sind darunter alle Räume zu verstehen, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen. Außer Wohnungen zählen hierzu auch Büro- und Unterrichtsräume sowie Beherbergungsräume. In Wohnungen sind unter schutzbedürftigen Aufenthalts-räumen alle Räume einschließlich Wohnküchen und -dielen zu verstehen; als weniger schutzbedürftig gelten Bäder, Küchen und Hauswirtschaftsräume.

- Pohleseestraße: 2.613 KFZ/24h bei einem LKW-Anteil von 4 % tags und 1 % nachts.

Hierzu ist grundsätzlich auszuführen, dass bei der Erarbeitung von schalltechnischen Untersuchungen innerhalb eines Prognosehorizonts immer der sogenannte „worst-case“ als Ausgangsfall für die Ermittlung der Immissionsprognose zu verwenden ist. Damit ist sichergestellt, dass die ggf. festzusetzenden Immissionsschutzmaßnahmen innerhalb des Prognosehorizonts stets ausreichend dimensioniert sind. Maßgeblich für die Ermittlung des „worst-case“ war zum Zeitpunkt der Erarbeitung der 1. schalltechnischen Untersuchung die Verkehrsprognose 2025 der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Kernaussage der Verkehrsprognose 2025 für die zu beurteilende Daumstraße und die Pohleseestraße war, dass die prognostizierten Verkehrsmengen 2025 die im Jahr 2009 durch Verkehrszählung ermittelten Verkehrsmengen nicht überschreiten werden.

Da die Verkehrsmengen in der Erhebung 2012 jedoch oberhalb der Verkehrsmengen aus dem Jahr 2009 lagen, waren die Daten aus 2012 als „worst-case“ der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde zu legen. Dies war auch insofern gerechtfertigt, als dass davon auszugehen sein musste, dass die Entwicklungen im Bereich der Wasserstadt innerhalb der zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung bereits festgesetzten Bebauungspläne in der Prognose bereits berücksichtigt sind. Angesichts der oberhalb der Prognose 2025 angesetzten Ausgangswerte für die schalltechnische Untersuchung konnte zum damaligen Zeitpunkt auch davon ausgegangen werden, dass die durch die gegenüber dem bestehenden Planungsrecht (B-Plan VIII-526) im Bebauungsplan bereits geplante moderate Verdichtung langfristig nicht zu Verkehrsmengen oberhalb des „worst-case“ führen werden.

Die Verkehrsprognose 2025 ging allerdings von einer stagnierenden oder ggf. sogar leicht rückläufigen Bevölkerungszahl im Land Berlin sowie einem sich zu Gunsten des ÖPNV und des Fahrrads verändernden Modal-Split und damit von insgesamt abnehmendem motorisiertem Individualverkehr aus. Eine aktualisierte Verkehrsprognose der inzwischen zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) war jedoch zum Zeitpunkt der 1. öffentlichen Auslegung nicht verfügbar. Gleichzeitig sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung diverse Hinweise aus der Öffentlichkeit eingegangen, die von einer erheblichen Verkehrszunahme insbesondere auf der Daumstraße in den letzten Jahren berichten.

Hieraus war die Schlussfolgerung zu ziehen, dass die schalltechnische Untersuchung einer Überarbeitung hinsichtlich der zu Grunde liegenden Ausgangsdaten bedarf. Da nach dem Abschluss der Auswertung der 1. öffentlichen Auslegung im Frühsommer 2017 noch keine neue Verkehrsprognose der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vorlag, wurde entschieden, die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung auf der Basis von hochgerechneten Verkehrswerten des Jahres 2012 vorzunehmen. Der Gutachter wurde beauftragt, seiner neuen Immissionsschutzprognose Steigerungen des Verkehrs auf der Daum- und der Pohleseestraße um 25 bzw. 50 % zu Grunde zu legen. Es wurde abgeschätzt, dass eine noch höhere Steigerung durch Entwicklungen im weiteren Umfeld unwahrscheinlich sei. Im Modell einer 50 % Steigerung wird von folgender Verkehrsbelastung (DTV) ausgegangen:

- Daumstraße: 21.988 KFZ/24h bei einem LKW-Anteil von bis zu 16,4 % tags und bis zu 2,2 % nachts,
- Pohleseestraße: 3.919 KFZ/24h bei einem LKW-Anteil von 4 % tags und 1 % nachts.

Anfang September wurden von SenUVK erste Daten zur Verkehrsprognose 2030 zur Verfügung gestellt, die hinsichtlich der prognostischen Belastung der Daumstraße im April 2018 nach Einstellung der zu erwartenden Verkehrsentwicklung im Bereich der Insel Gartenfeld nochmals korrigiert wurde. SenUVK geht von folgenden Belastungswerten (umgerechnet in DTV) im Jahr 2030 aus:

- Daumstraße: ca. 18.000 KFZ/24h bei einem LKW-Anteil von 3 %,
- Pohleseestraße: ca. 4.000 KFZ/24h bei einem LKW-Anteil von 3 %.

In die Verkehrsprognose 2030 sind Entwicklungspotentiale aus rechtskräftigen Bebauungsplänen über die Bevölkerungsprognose eingeflossen, nicht jedoch Entwicklungen, die sich

aus der derzeit in der Überarbeitung befindlichen Planung im Bereich der Wasserstadt hinaus ergeben können.

Damit liegen die der 2. schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegten Werte für die Daumstraße deutlich oberhalb und für die Pohleseestraße im Bereich der Prognosewerte der Verkehrsprognose 2030. Insbesondere für die hauptsächlich belastete Hauptverkehrsstraße (Daumstraße) besteht in der Schallprognose ein Spielraum von knapp 4000 Fahrten pro Tag für eine über die in der Verkehrsprognose 2030 berücksichtigten Baupotentiale hinausgehende Entwicklung. Diese liegt bei ca. 1.000 WE, von der ca. 200 WE für die über die festgesetzten Bebauungspläne VIII-526 und VIII-530 hinausgehend geplante Wohnungsentwicklung in den Bebauungsplänen 5-73 und 5-74 in Anspruch genommen werden. Damit liegt im Sinne des 'worst-case-Ansatzes' ein ausreichender Sicherheitspuffer im Schallgutachten vor, der eine Verwendung im Bebauungsplan 5-73 rechtfertigt.

Beschreibung der Situation

Weitgehende Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der inneren Bebauung durch abschirmende Bebauung in Bezug auf Straßenverkehrslärm

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung von September 2017 ist festzustellen, dass unter Einbeziehung des Fluglärms an allen Gebäudefassaden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht deutlich überschritten werden. Betrachtet man nur den Straßenverkehrslärm, so lässt sich feststellen, dass die Orientierungswerte an den schallabgewandten Fassaden der Randbebauung entlang der Daum- und der Pohleseestraße sowie an einer großen Zahl weiterer Fassaden im Blockinnenbereich sowie an den Solitärgebäuden an der Havelpromenade eingehalten werden können. Einschränkungen bestehen nur im östlichen Bereich der Stichstraßen Templiner-See-Straße und Zernseestraße sowie der Schwielowseestraße.

Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und Berliner Zielwerte auf straßenzugewandter Seite der abschirmenden Bebauung

Nach dem Wegfall des Fluglärms werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' an den straßenzugewandten Fassaden der abschirmenden Bebauung entlang der Daumstraße und Pohleseestraße durch den Straßenverkehrslärm im Tageszeitraum mit dem Maximalwert 72,5 dB(A) um nahezu 17,5 dB(A) und im Nachtzeitraum mit dem Maximalwert 58,6 dB(A) um maximal 13,6 dB(A) deutlich überschritten. Auch in den östlichen Bereichen der Schwielowsee-, der Zernsee- und der Templiner-See-Straße kommt es noch zu Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht. Dadurch sind in Teilbereichen auch die Zielwerte des Berliner Lärmaktionsplans überschritten (55 dB (A) nachts und 65 dB (A) im Tagesmittel).

Vermeidung und Verminderung von Lärmbetroffenheit an lärmbelasteten Standorten

Da die Verkehrslärmpegel an der Daumstraße und Pohleseestraße und in den östlichen Teilen der Erschließungsstraßen (s.o.) die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten und selbst die weniger strengen Zielwerte des Berliner Aktionsplans nicht eingehalten sind, wäre es zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse notwendig, an den straßenzugewandten Fassaden der abschirmenden Bebauung Vorsorge zu treffen.

Aufgrund der Überschreitung der Zielwerte des Berliner Lärmaktionsplans sowohl am Tag als auch in der Nacht ist zu prüfen, ob sowohl aktive Lärmminderungsmaßnahmen erfolgen können und/ oder die städtebauliche Struktur eine Lärmrobustheit bedingt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände oder -wälle) entlang der Daum- und Pohleseestraßen kommen nicht in Betracht. Sie würden in der erforderlichen Höhe als städtebaulicher Fremdkörper wirken. Die kompakte Stadtstruktur einerseits und die Wasserlage

des Plangebiets mit ihrer öffentlichen Havelpromenade andererseits wären nicht mehr erlebbar, wenn eine 'Einmauerung' durch Lärmschutzwände- oder -wälle stattfände. Die damit eintretende städtebauliche Zäsur des gesamten Quartiers Haveleck wäre der Höhe der Lärmbelastung durch die überörtliche Daumstraße nicht angemessen. Daher werden passive Maßnahmen gegen Immissionen getroffen werden.

So haben folgende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf Auswirkungen auf die Belastung durch Straßenverkehrslärm:

Lärmrobustheit durch städtebauliche Struktur

Durch folgende Maßnahmen wird Einfluss auf die Lärmrobustheit genommen:

- Mit dem Abrücken der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie Daumstraße um 6,0 m im WA 1 und um 4,5 m im WA 2 wird die Baugrenze aus der Zone von über 70 dB(A) am Tag und über 55 dB(A) in der Nacht herausgerückt (vgl. Anlage 2.1 und 2.2 der schalltechnischen Untersuchung). Die Lärmbelastung erreicht an den straßenzugewandten Seiten der abschirmenden Bebauung im WA 1 und WA 2 damit Werte unterhalb des Beurteilungspegels von 70 dB(A) am Tag und unterhalb des Beurteilungspegels von 55 dB(A) in der Nacht. Durch die prognostisch höheren Verkehrsbelastungen auf der Daumstraße ergibt sich, dass einzelne Immissionsorte an der Daumstraße zugewandten Fassaden in Abhängigkeit von der Ausnutzung der vorderen Baugrenzen Schallpegel aufweisen können, die am Tag die Grenze der Gesundheitsgefährdung, die durch die Rechtsprechung bei 70 dB(A) angesetzt wird, um bis zu 2,5 dB(A) überschritten werden. Betroffen ist das entsprechende Baufeld an der Daumstraße im Baugebiet WA 3 des allgemeinen Wohngebiets, bei dem ein Heranbauen bis an die Daumstraße zulässig ist. Die Erweiterung des Baufelds an dieser Stelle erfolgt aus städtebaulichen Erwägungen.
Einerseits ist ein wesentliches Ziel hierbei die bauliche Einfassung und Hervorhebung des Kreuzungsbereichs Daumstraße / Pohleseestraße. Andererseits soll dem späteren Bauherrn an dieser Stelle - insbesondere auch wegen der hohen Lärmbelastungen - durch die Möglichkeit einer größeren Gebäudetiefe eine höhere Flexibilität bei der Gebäudeplanung bzw. die Realisierung von Sonderformen, wie z.B. Atriumhäuser o.ä. eingeräumt werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz sichern dabei auch in diesem Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden und für die baulich verbundenen Außenwohnbereiche.
- Entlang der Pohleseestraße reicht wegen geringerer Verkehrsmengen ein Abrücken der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie Pohleseestraße um 2,5 m im WA 3, um Tageswerte unter 70 dB(A) und Nachtwerte von unter 55 dB(A) zu erreichen.
- Festsetzung einer Errichtungsreihenfolge zur Schaffung lärmgeschützter Fassaden und Blockinnenbereiche.

Bei einer Betrachtung der Schallausbreitung auf der Grundlage der neuen Verkehrsbelastungswerte ohne die abschirmenden Gebäude werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) an den Fassaden der innenliegenden Baukörper tags nahezu flächendeckend und nachts insbesondere an den Gebäudeköpfen und den Nord- bzw. Südfassaden der Zeilenbebauung überschritten.

Die ermittelten Pegel erreichen dabei im Bereich der Zeilenköpfe und der Daumstraße naheliegenden restlichen Fassaden mit Werten von bis zu 65 bis kleiner 70 dB(A) am Tag und bis zu 50 bis kleiner 55 dB(A) in der Nacht Pegel, die oberhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete (60 / 50 dB(A) tags/nachts) und auch oberhalb der hilfsweise heranziehbaren Richtwerte der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59/49 dB(A) (tags/nachts) liegen. Zwar werden in diesem Bereich noch keine gesundheitsgefährdenden Schallpegel erreicht, allerdings ist ohne eine entsprechende Festsetzung eine mögliche oder gar dauerhaft anhaltende Schallbelastung in der vorliegenden Höhe in zum Wohnen genutzten Bereichen für einen längeren Zeitraum nicht zumutbar.

Durch die Errichtung einer abschirmenden Bebauung vor einer Nutzungsaufnahme in den restlichen Teilen des Geltungsbereichs kann an den betroffenen Gebäuden mit punktuellen

Ausnahmen in den obersten Geschossen bereits eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete erreicht werden.

Dabei erfolgt auch keine Beschränkung der Verpflichtung zur vorgezogenen Errichtung der abschirmenden Gebäude auf den Zeitraum nach der Schließung des Flughafens Tegel. Zwar können die abschirmenden Gebäude keinen Schutz vor Fluglärm bieten, allerdings ist hierzu anzumerken, dass Fluglärm keine dauerhafte Schallbelastung, sondern eine Intervallbelastung darstellt. Daher kann die abschirmende Bebauung zwischen den Schallereignissen des Flugverkehrs bereits einen Beitrag zur Lärminderung an den abgeschirmten Gebäuden bezüglich des Straßenverkehrslärms leisten.

Zudem könnte bei einer zeitlichen Beschränkung der Verpflichtung die „innen“ liegende Bebauung ohne eine Abschirmung errichtet werden. Es wäre jedoch nicht gewährleistet, dass spätestens zum Zeitpunkt der Schließung des Flughafens Tegel auch die abschirmende Bebauung errichtet wäre, da der Bebauungsplan keine Bauverpflichtung enthält.

TF 11: Baureihenfolge:

In den mit den Buchstaben B, C und D gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen mit der zwingend bzw. mindestens festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse in voller Länge zwischen den jeweiligen seitlichen Baugrenzen in den mit dem Buchstaben E und F gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Weitere passive Schallschutzmaßnahmen

Da ein aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände bzw. -wälle nicht in Frage kommt, ist vor allem die straßenzugewandte Fassade der abschirmenden Bebauung sowie die Gebäude-
teile an den östlichen Enden der Erschließungsstraßen passiv vor dem Straßenverkehrslärm
zu schützen.

Folgende passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich, um für alle schutzwürdigen Nutzungen ein den heutigen Erwartungen entsprechendes ruhiges Wohnen und Arbeiten sowie eine lärmarme Erholungsnutzung im Freiraum zu ermöglichen und gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Lärm auszuschließen:

- Lärmschützende Grundrissausrichtung entlang der Daumstraße und Pohleseestraße,
- Festsetzung der notwendigen Schalldämmmaße von Außenbauteilen,
- Zulässigkeit von wohnungsbezogenen Außenwohnbereichen entlang der / senkrecht zur Daumstraße nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien.

Durch das städtebauliche Konzept und die Festsetzung einer Errichtungsreihenfolge mit einer vorrangig zu errichtenden mindestens viergeschossigen Bebauung entlang der Schallquellen, entstehen im Sinne eines 'schallrobusten Städtebaus' ruhige Gebäudeseiten und lärmgeschützte Blockinnenbereiche. Betroffen hiervon sind die entlang der Daumstraße und der Pohleseestraße ausgerichteten Gebäude sowie die jeweils daumstraßennahen Fassadenbereiche der nördlichen zeilenförmigen Gebäude entlang der Erschließungsstraßen einschließlich der bereits errichteten Reihenhauszeile an der Schwielowseestraße. Für die Reihenhäuser gilt hierbei der Bestandsschutz; eine Einhaltung der Festsetzung ist nur bei wesentlichen Änderungen an den Gebäuden zu beachten.

Hier ist es sinnvoll, durch eine entsprechende Grundrissbindung Wohnungen so auszurichten, dass sie über eine Mindestanzahl an Aufenthaltsräumen auf den schallabgewandten Gebäudeseiten aufweisen. Dies gilt zunächst ausnahmslos für alle Wohnungen in den betroffenen Bereichen. Gemäß DIN 4109 sind schutzwürdige Räume z. B. Wohn- und Schlaf-
räume, Kinderzimmer. Diese sind gemäß BauO Bln als Aufenthaltsräume zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt. In Wohnungen sind z. B. Flure, Kochküchen, Bäder, Abstellräume u. ä. keine Aufenthaltsräume. Die Festsetzung dient der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere der Sicherung einer weitestgehenden ungestörten Nachtruhe, dienen.

Eine solche Ausrichtung von Wohnungen kann jedoch in Eckbereichen von Gebäuden oder an Zeilenköpfen nicht immer realisiert werden, ohne dysfunktionale oder unwirtschaftliche Wohnungsgrundrisse zur Folge zu haben. Daher sind für diese Bereiche auch eine Schallschutzlösung mit Hilfe schallgedämmter Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung zulässig.

TF 12: Grundrissbindung

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien zwischen den Punkten

- L1 und L2 sowie A21, f, h und A22 (WA 1)
- L3, L4 und L5 sowie A9, d, e und A10 (WA 2)
- L8, L9 und L10 sowie L13, L12, a, b, c und A4 (WA 3)

in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An schallexponierten Fassaden, die gemäß schalltechnischer Untersuchung Beurteilungspegel von mehr als 58 dB(A) am Tag und/oder 53 dB(A) in der Nacht aufweisen sind zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen zusätzlich zu den sonstigen geplanten Maßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen (Verwendung schalldämmender Außenbauteile) notwendig. Die genannten Beurteilungspegel bilden die Grenze, an der erfahrungsgemäß der erforderliche Schallschutz für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Für bereits bestehende Gebäude ergibt sich auf Grund des Bestandsschutzes keine Nachrüstverpflichtung. Eine solche tritt erst bei wesentlichen baulichen Änderungen oder einer Neuerrichtung ein.

Eine solche Regelung kann einerseits auf die Festsetzung von Schalldämmmaßen auf der Grundlage der DIN 4109 oder andererseits auf die Sicherung eines gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichernden Innenpegels von Aufenthaltsräumen abstellen. Der Vorteil der Festsetzung von einzuhaltenden Innenraumpegeln liegt darin, dass der Nachweis der notwendigen Schalldämmung erst auf der Basis der späteren Realisierungsplanung erfolgt und dabei die tatsächlich geplanten Verhältnisse berücksichtigen und die Maßnahmen feinsteuern kann. Die „vorausseilende“ Festsetzung von festen Schalldämmmaßen auf Grundlage der DIN 4109 hingegen kann durch ihre relativ starre Regelung, die sich in der notwendigen Überschaubarkeit des Regelungsinhalts innerhalb des Bebauungsplans begründet, zu „überschießenden“ Schalldämmmaßen für Teilbereiche führen. Daher erfolgt in diesem Bebauungsplan die Regelung auf der Grundlage von Innenpegeln.

Die damit einhergehende Verlagerung der Konfliktlösung in das nachfolgende Verfahren ist zulässig. Sie ist gerechtfertigt, da erst im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen feststeht, wie der jeweilige Raum nach Größe und Höhe bemessen sein wird und dann erst konkret darauf bezogen die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden kann, um die erforderlichen Beurteilungspegel im Innenraum zu erreichen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist damit dem Bauherrn überlassen, die geeignete Dämmung seiner Außenbauteile unter Anwendung der textlichen Festsetzung herzustellen bzw. gleichwertige Vorkehrungen (siehe Abschnitt „Bauliche Konstruktion“ im nachfolgenden Text) zu treffen, um die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zum Beispiel bei der Ausweisung von Wohngebieten, zu gewährleisten.

Von der Festsetzung werden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang und senkrecht zur Daumstraße – einschließlich der östlichen Bereiche der Zeilenbebauung entlang der

Templiner-See-Straße, Zernseestraße und Schwielowseestraße – sowie entlang der Pohleseestraße erfasst.

Durch die überwiegende Lage in der Tagschutzzone 2 des Flughafens Berlin Tegel schreibt die zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes gegen Fluglärm (2. FlugLSV) in § 3 Abs. 1 für die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen bereits ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB(A) vor. In den wenigen Teilbereichen des Plangebiets, die sich in der höher belasteten Tagschutzzone 1 befinden, ist ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB(A) festgelegt. Diese Dämmmaße sind jedoch gemäß Lärmgutachten nicht in allen Bereichen ausreichend, um einen hinreichenden Schallschutz gegen den kumulierten Verkehrslärm (Flug- und Straßenverkehrslärm) zu sichern.

Daher ist auch schon vor der Schließung des Flughafens Berlin Tegel erforderlich, den baulichen Schallschutz über die textliche Festsetzung Nr. 14 zusätzlich zu regeln. Grundsätzlich gelten bis zur Schließung des Flughafens für das gesamte Plangebiet zunächst die Anforderungen der 2. FlugLSV und sichern den Schutz vor Fluglärm ab. Soweit die ermittelten Summenpegel von Flug- und Straßenverkehrslärm die Grenzwerte der 2. FlugLSV von 65 dB(A) in der Tagschutzzone 2 und 70 dB(A) in der Tagschutzzone 1 nicht überschreiten, hat es damit sein bewenden. In Bereichen, in denen die Summenpegel die genannten Werte überschreiten (z. B. entlang der Daumstraße) sind die schallschützenden Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 14 zu beachten.

Nach der Schließung des Flughafens gilt die textliche Festsetzung Nr. 14 zum Schutz vor Straßenverkehrslärm fort und sichert somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

TF 14: Schalldämmung von Außenbauteilen

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen

- **die Außenbauteile, die entlang und senkrecht zur Daumstraße und entlang der Pohleseestraße orientiert sind,**
- **die Außenbauteile entlang der Linien zwischen den Punkten L1 und L2; L3, L4 und L5; L6 und L7; L8, L9 und L10 sowie**
- **die Außenbauteile entlang der Linie zwischen den Punkten L11 und L12 oberhalb des vierten Vollgeschosses**

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, /**
- **35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, /**
- **40 dB(A) tags 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 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es können statt der vorgenannten Maßnahmen auch Maßnahmen gleicher Wirkung, u. a. besondere Fensterkonstruktionen oder im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertige bauliche Maßnahmen z. B. vorgelagerte belüftete und verglaste Laubengänge oder

vorgehängte, hinterlüftete Fassaden an Außenbauteilen getroffen werden. Hierbei ist eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume entsprechend zu gewährleisten.

Die von Lärm betroffenen **Außenwohnbereiche** wie Balkone, Veranden und Wintergärten sind auch am Tage durch Verkehrslärm betroffen. Dabei gilt für die Nutzbarkeit von Außenwohnbereichen ein Zielwert von weniger als 65 dB(A), d. h. bei höher liegenden Beurteilungspegeln ist eine sinngemäße Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche nicht mehr gegeben. Daher erfolgt in Teilbereichen ergänzend eine Festsetzung, die verbindlich regelt, dass Außenwohnbereiche zum Schutz vor Verkehrslärm nur in geschlossener Form (z. B. verglasten Vorbauten) zulässig sind. Da bei der Beurteilung der Immissionen auf den Außenwohnbereichen der Reflexionsanteil der eigenen Fassade von i. d. R. 2 dB(A) zu berücksichtigen ist, erfolgt die Festsetzung an denjenigen Fassadenbereichen, an denen schalltechnische Untersuchung Immissionspegel von 63 dB(A) und darüber ermittelt hat.

Die Innenhöfe sind dagegen weitgehend vor Lärm geschützt, so dass keine Regelungen erforderlich sind.

TF 13: Schutz von Außenwohnbereichen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien zwischen den Punkten A21, f, h und A22; A9, d, e und A10 sowie A4, c, b und a 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 in den in Satz 1 beschriebenen Bereichen liegen, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Mit der Festsetzung wird die Anforderung klargestellt, dass eine Verglasung von schall exponierten baulich verbundenen Außenwohnbereichen nur dann erforderlich ist, wenn die betroffene Wohnung über keinen weiteren Außenwohnbereich auf einer schallabgewandten Seite verfügt. Ein Außenwohnbereich zu einer schallabgewandten Seite erlaubt eine lärmfreie und geschützte Nutzung, so dass ein Schutzbedürfnis für einen zusätzlichen Außenwohnbereich, dessen Nutzung optional ist, nicht besteht. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist es ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet ist.

Die Forderung nach einer Ausführung als "verglaster Vorbau/verglaste Loggia" schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung / Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs möglich ist. Die Errichtung verglaster Vorbauten und Loggien gewährleistet die Möglichkeit eines ausreichenden Schallschutzes für die betroffenen Außenwohnbereiche. Es werden keine zusätzlichen Aufenthaltsräume im Sinne von § 2 Abs. 5 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) geschaffen.

3.9.3 Schiffsverkehrslärm

Für die Ermittlung der Lärmimmissionen aus dem Schiffsverkehr wurde für das Plangebiet 5-73 keine Untersuchung durchgeführt, da dem Bezirksamt Erfahrungswerte aus einer im Jahr 2014 durchgeführten Untersuchung vorliegen. Es handelt sich um ein ca. 2 km in nördlicher Richtung entferntes Untersuchungsgebiet.

Die Planungen für das Untersuchungsgebiet sehen für die Bebauung innerhalb des Gebiets im Wesentlichen die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet vor. Die Baugrenze ist ca. 20 m vom Ufer entfernt. Somit kann man die Ergebnisse der Untersuchung auf das Plangebiet 5-73 übertragen.

In der Untersuchung wurde Bezug genommen auf die für das gesamte Jahr 2013 erfassten Schiffszahlen (Fracht- und Fahrgastschiffe sowie Sportboote) der nördlich der Altstadt Spandau gelegenen Schleuse Spandau.

Die Beurteilung von Lärmimmissionen auf Wasserstraßen ist nicht durch Regelwerke festgelegt. Zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen wurde in vorliegendem Fall die Anleitung zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen (ABSAW) herangezogen. Da diese Anleitung keine Orientierungswerte beinhaltet und es sich im vorliegenden Falle um die Lärmprognose für eine städtebauliche Planung handelt, erfolgte die Beurteilung der Immissionen in Anlehnung an die Festlegungen der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau'.

Es sind also im Falle von Allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte von 55 dB(A) für den Tag und in der Nacht 45 dB(A) für Verkehr bzw. 40 dB(A) für Gewerbe heranzuziehen. Die für die städtebauliche Planung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsräusche werden in o.g. Untersuchung aus dem Jahr 2014 für Baugrenzen in vergleichbarer Entfernung eingehalten bzw. z.T. deutlich unterschritten.

Sofern sich keine weiteren geräuschintensiven verkehrlichen Änderungen im Bereich der Wasserstraße ergeben (z. B. neue Genehmigung zur Benutzung als Liegestelle), kann man davon ausgehen, dass der Nutzung des Plangebiets östlich der Havel als Allgemeines Wohngebiet aus schallschutztechnischer Sicht nichts entgegensteht.

Die erneute Betriebsgenehmigung müsste dann die realisierte Wohnbebauung berücksichtigen.

3.9.4 Zusammenfassung der Erfordernisse für den Lärmschutz

Die Erfordernisse zum Lärmschutz sind in der Zeit vor und in der Zeit nach der Schließung des Flughafens Berlin-Tegel unterschiedlich. Für die Zeit vor der Schließung wurde neben dem Fluglärm auch der Straßenverkehrslärm berücksichtigt, für die Zeit nach der Schließung ist nur noch der Straßenverkehrslärm von Bedeutung.

Die Lärmbelastungen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung vom September 2017 ermittelt. Die Untersuchung betrachtet die Lärmbelastungen des Straßenverkehrs mit und ohne Fluglärm sowie mit und ohne der abschirmenden Bebauung entlang der Daumstraße und Pohleseestraße für den Tag- und Nachtzeitraum.

Bis zur Schließung des Flughafens Tegel gilt die 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes gegen Fluglärm (2. FlugLSV). Daher wurden die Schutzzonen der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Tegel (Flug-LärmTXLV Bln) nachrichtlich übernommen. Dies entspricht mit einem Luftschalldämmmaß von bis zu 40 dB(A) und deckt teilweise auch die ermittelten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr ab.

Auf Grund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist es sinnvoll, die abschirmende Bebauung entlang Daumstraße und Pohleseestraße vor der inneren Bebauung zu errichten (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Zwar schützt die abschirmende Bebauung nicht vor Fluglärm, allerdings kann sie bereits in Flugpausen schützende Wirkung vor dem Straßenlärm übernehmen. Dies gilt umso mehr nach der Schließung des Flughafens.

Gleiches gilt für die Vorschriften zur lärmschützenden Grundrissausrichtung entlang der Daumstraße und der Pohleseestraße sowie in den östlichen Bereichen der Stichstraßen und der Schwielowseestraße (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass vor Straßenverkehrslärm geschützte Aufenthaltsräume unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung entstehen. Hierbei sind insbesondere auch die Nachtzeiten von Bedeutung, in denen kein Flugverkehr stattfindet.

Die vom Straßenverkehrslärm stark betroffenen Außenwohnbereiche werden durch die vorgeschriebene Ausbildung von verglasten Loggien oder verglasten Vorbaute geschützt (**textliche Festsetzung Nr. 13**).

Die **textliche Festsetzung Nr. 14** kommt in die Zeit bis zur Schließung des Flughafen Berlin-Tegels zum Schutz vor Flug- und Straßenverkehrslärm zur Anwendung, nach dem Entfall des Fluglärms durch die Schließung des Flughafens Berlin – Tegel schützt die Festsetzung vor den Auswirkungen des Straßenverkehrslärms. Sie betrifft die Fassadenbereiche der Blockrandbebauung. Entlang der Daumstraße und Pohleseestraße sowie in den östlichen Teilen der Stichstraßen und der Schwielowseestraße wurden hierfür für zu diesen Bereichen ausgerichtete Aufenthaltsräume zulässige Innenpegel, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen, festgesetzt.

3.10 Grünordnerische Festsetzungen

Wie bereits im Kapitel II.3.2 dargelegt, sind zum Ausgleich der Überschreitung der Nutzungsmaße aus § 17 Abs. 1 BauNVO Festsetzungen zur Begrünung von unterbauten Hofbereichen und Gebäudedächern im Bebauungsplan erfolgt.

TF 15: Erdüberdeckung und gärtnerische Anlage von Flächen über Tiefgaragen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,3 m betragen; hiervon muss auf einer Fläche von mindestens 20 vom Hundert die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,5 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. §23 Abs. 5 BauNVO

TF Nr. 16: Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind jeweils mindesten 50 vom Hundert der Dachflächen als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für die mit dem Buchstaben B bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB

Die städtebauliche Figur und die festgesetzte Höhe der Randbebauung zur Daumstraße bilden die Voraussetzung dafür, schallgeschützte Hofbereiche zu schaffen, die ruhige Wohnräume, Außenwohnbereiche und Freiflächen auch in einem durch Schall vorbelasteten Gebiet gewährleisten. Zur Sicherung gärtnerisch angelegter Hofbereiche, die trotz der höheren Verdichtung Erholungsräume für die Bewohner schaffen, aber auch zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung der Nutzungsmaße, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen und zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten.

Die Bereiche von Tiefgaragen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, sind mit einer Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Um in Teilbereichen auch eine qualitativ hochwertigere Bepflanzung (z. B. mit Sträuchern / Büschen) vornehmen zu können ist festgesetzt, 20 vom Hundert der Flächen mit einer Erdschicht von mindestens 0,5 m zu überdecken. Sofern auf den mit einer Erdschicht überdeckten Teilen Wege oder Nebenanlagen wie z. B. Kinderspielflächen angelegt werden, kann auf eine Begrünung verzichtet werden.

Als weitere ausgleichende Maßnahme ist im allgemeinen Wohngebiet für neu zu errichtende Gebäude (die Bestandsgebäude unterliegen hierbei dem Bestandsschutz und sind von der Festsetzung nicht betroffen) eine 50%ige Dachbegrünung festgesetzt. Um eine gleichmäßige Verteilung der Dachbegrünung über den Geltungsbereich zu gewährleisten, ist bestimmt,

dass dieser Wert in jedem einzelnen Baugebiet erreicht werden muss. Die selbsterhaltende extensive Dachbegrünung ist bei der Bauplanung zu berücksichtigen, da sie keine überzogenen Kosten / Lasten verursacht. Dächer von Nebenanlagen werden von der Vorschrift ausgenommen, da eine entsprechende Begrünung hier i.d.R. einer kostenaufwändigen verstärkten Dachkonstruktion bedarf. Für eine extensive Begrünung ist es erforderlich, dass die Dachneigung der begrünten Dachteile weniger als 10° beträgt. Die Begrenzung auf 50 vom Hundert der Dachflächen gewährleistet, dass genügend Flächen für notwendige Dachaufbauten zur Verfügung stehen.

„Eine extensive Dachbegrünung kann Niederschlagswasser auf den Bauflächen zurückhalten. Ein Großteil dieses Wassers verdunstet, der Rest fließt zeitverzögert ab, was sich klimatisch ausgleichend auswirkt. Bepflanzte Dächer befeuchten die Luft und sorgen für Abkühlung. Dies wirkt sich vor allem auf angrenzende Wohn- oder Büroräume aus, leistet aber auch einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Luftschadstoffe wie Nitrate oder andere in Luft und Niederschlägen enthaltenen Stoffe werden festgehalten und verwertet. Begrünte Dächer schaffen Ersatzlebensräume für Flora und Fauna. Vögel, Wildbienen, Schmetterlinge und Laufkäfer finden hier Nahrung und Unterschlupf.“²⁰.

Die festgesetzte Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen hat hinsichtlich der Niederschlagswasserhaltung und des Kleinklimas ähnliche Wirkungen, wie eine Dachbegrünung.

3.11 Sonstige Festsetzungen

TF 17:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies gilt nicht für die Flächen j-k-l-m-j. 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 Absatz 1 Nr. 7 BauGB

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale 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 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Ergänzend zu den vertraglichen Vereinbarungen erfolgt eine Sicherung durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung von Angebot und Nachfrage. In den Jahren 2012 bis 2014 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um ca. 135.000 Personen erhöht. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist nicht abzusehen. Aktuell wird bis 2030 ein Einwohnerzuwachs von ca. 266.000 Menschen (mittlere Variante) prognostiziert²¹. Analog nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und wird im Zeitraum zwischen 2011 und 2025 um 7 Prozent auf ca. 2,14 Millionen ansteigen²². Somit

²⁰ Deutscher Dachgärtner Verband 2009, Internetseite www.dachgaertnerverband.de

²¹ SenStadtUm, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 - 2030, 2016

²² StEP Wohnen 2025, S. 50

ergibt sich bis 2021 ein Bedarf von jährlich 14.000 neuen Wohnungen. Um darüber hinaus die bestehende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zu lindern, muss zudem der Nachholbedarf abgebaut werden. Dafür sind bis zum Jahr 2030 jährlich 6.000 zusätzliche Wohnungen erforderlich.²³

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 Prozent²⁴. 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)²⁵.

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 gefallen²⁶. 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“ bestätigt²⁷.

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 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, als 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

23 Prognose SenStadtUm (jetzt SenSW)

24 Eigene Berechnungen SenStadtUm (jetzt SenSW)

25 Statistik zu erteilten Wohnberechtigungsscheinen durch die bezirklichen Wohnungsämter; eigene Berechnung SenStadtUm (jetzt SenSW)

26 Eigene Berechnungen SenStadtUm (jetzt SenSW)

27 Urteil vom 03.07.2014 (67 S 121/14)

gesamstädtischen 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, anzuwenden und durch vertragliche Vereinbarung mit den Projektträgern sicherzustellen, dass ein Anteil von mindestens 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 mittlerem Status und stabiler Dynamik.

TF 18: Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

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

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans VIII-526 werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 ersetzt und treten mit der Festsetzung des Bebauungsplans 5-73 außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs bestehen planungsrechtliche verbindliche Festlegungen. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

3.12 Nachrichtliche Übernahmen

3.12.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt gemäß Verordnung zur Festsetzung 'Wasserschutzgebiet für Wasserwerk Tegel' vom 31. August 1995 innerhalb eines Wasserschutzgebiets mit der Kategorie III B (**nachrichtliche Übernahme Nr. 1**). In der Schutzzone III sind bestimmte Handlungen verboten oder nur beschränkt zulässig (z.B. Einleiten von Abwasser, Anlegen von Kiesgruben).

3.12.2 Fluglärmmzonen des Flughafens Tegel

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Tegel (FlugLärmTXLV Bln) im südöstlichen Randbereich innerhalb der Tag-Schutzzone 1 und in den übrigen Bereichen innerhalb der Tag-Schutzzone 2. Das gesamte Plangebiet befindet sich zudem in der Nacht-Schutzzone (vgl. Karte und Ausführungen auf Seite 53 ff).

Dies führt einerseits gemäß Fluglärmgesetz zu Baubeschränkungen bzw. Bauverboten (§§ 5 und 6 FluLärmG) während der Rechtskraft der Verordnung und andererseits wird durch die Festlegung der Lärmschutzzonen die Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FlugLSV) unmittelbar schallschützend wirksam. Daher sind die Schutzzonen gemäß § 9a Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bauverbote gelten auf Grundlage der Legalausnahme aus § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG nicht für das Plangebiet (vgl. S. 54 f).

Mit der Festsetzung neuer Lärmschutzbereiche entstehen Entschädigungs- bzw. Erstattungsansprüche für betroffene Grundstückseigentümer, die in den §§ 8 und 9 FluLärmG geregelt sind.

3.13 Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan 5-73 ist zwischen dem Land Berlin und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden.

Gegenstand des Vertrags sind Regelungen zur Sicherstellung der Realisierung eines Mindestanteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, zur Übernahme von Kosten für bzw. die Herstellung von Infrastrukturmaßnahmen (Kita- und Grundschulplätze, öffentlicher Kinderspielplatz) und zur Kostenübernahme für Planungsleistungen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Grundstückseigentümer offene Verpflichtungen bei einer eventuellen Weiterveräußerung des Grundstücks auf den Käufer zu übertragen.

Zu dem Städtebaulichen Vertrag wurde mit Datum vom 02.10.2019 eine Nachtragsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin abgeschlossen, welche nach der Verlagerung der ursprünglich im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans 5-74 vorgesehenen Spielplatzfläche vom nördlichen Bereich der Havelpromenade, die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes am alternativen Standort in der Straße Am Havelgarten 34 regelt.

Realisierungspflicht für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum:

Entsprechend dem 'Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung' verpflichtet sich der Grundstückseigentümer auf 30 % der Geschossfläche ausschließlich Wohnungen zu errichten, die gemäß Förderrichtlinien mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2015 bzw. 2018 gefördert werden könnten. 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 5-73 entsteht gegenüber dem geltenden Planungsrecht ein Mehrbedarf von 4 Kindertagesstättenplätzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der Umgebung bestehen in absehbarer Zeit keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung der Plätze aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung. Daher verpflichtet sich der Grundstückseigentümer im Rahmen des städtebaulichen Vertrags für eine Dauer von 20 Jahren Flächen im Plangebiet für eine Kinderbetreuungseinrichtung für mindestens 4 Kinder²⁸ im Alter von null bis unter sechs Jahren zur Verfügung zu stellen. Zugleich erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich darüber hinaus zum Abschluss eines Mietvertrags mit einem entsprechenden Träger mit einer Laufzeit von 20 Jahren.

Grundschulplätze

Der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 gegenüber dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526 ergebende Mehrbedarf von 5 Grundschulplätzen ist durch eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Finanzierung einer gleichen Anzahl an Grundschulplätzen gemäß dem 'Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung' im Rahmen einer geplanten Erweiterung der Grundschule an der Pulvermühle gesichert. Baubeginn wird voraussichtlich im Jahr 2019 sein, so dass der Bau im Jahr 2020 zur Verfügung stünde.

²⁸ Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, eine Kindertagespflegestelle mit mindestens zehn (10) Plätzen zu errichten, in welcher auch der in benachbarten Bebauungsplänen entstehende Bedarf des Grundstückseigentümers gedeckt werden kann. Die abgegebene Verpflichtung beläuft sich allerdings nur auf vier Plätze.

Spielplatz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 gegenüber dem geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526 ergibt sich ein Mehrbedarf von 131 m² öffentlicher Spielplatzflächen (Brutto). Im Vertragsgebiet stehen keine ausreichenden nutzbaren Spielplatzflächen für den durch das Vorhaben entstehenden Spielplatzmehrbedarf zur Verfügung. Diese defizitären Spielplatzflächen mit einer Fläche von insgesamt 131 m² sollten ursprünglich im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans 5-74 untergebracht werden und zwar im nördlichen Bereich der Havelpromenade auf dem an der Wasserstadtbrücke gelegenen, im Bebauungsplan VIII-530 gesicherten Baufeld mit einer Größe von 304 m². Aufgrund der prognostizierten Belastung durch Verkehrslärm von der Wasserstadtbrücke kommend, wurde die benannte Fläche nicht weiter verfolgt.

Ersatzweise wird nunmehr ein Spielplatz mit einer Ausstattung für größere Kinder und Heranwachsende auf einer bereits als öffentlicher Spielplatz festgesetzten, aber noch nicht realisierten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII-523 erfolgen. Das Grundstück liegt östlich der Daumstraße an der Straße Am Havelgarten zwischen Scharmützel- und Stolpseeweg und ist über diese an die Daumstraße angebunden und gut erreichbar.

Bei der genannten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstücks Am Havelgarten 34 (Grundbuch von Spandau, Gemarkung Haselhorst, Flur 10, Flurstücksnummer 42 mit einer Gesamtfläche von 2071 m²) von 1312 m². Hier wird die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 resultierenden notwendigen öffentlichen Spielplatzflächen hergestellt. Das Grundstück befindet sich im Vermögen des Landes Berlin und ist dem Geschäfts- und Aufgabenbereich der Bezirksverwaltung Spandau, Straßen- und Grünflächenamt, zugeordnet.

.

3.14 Öffentlich - rechtliche Vereinbarung

Naturschutzrechtlicher Ausgleich für Biotopflächen

Zur Sicherung des Ausgleichs der Trockenrasenbestände an anderer Stelle außerhalb des Plangebiets wurde am 18.01.2018 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Land Berlin (BA Spandau, Abteilung Facility Management, Umwelt- und Naturschutz) und der Gewobag getroffen. Dieser regelt u. a., dass für die 2.800 m² Trockenrasenflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Bereich der Fläche 14.1 des Spandauer Kompensationspools (Finkenherd, Spektelake nördlich der Falkenseer Chaussee) ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu schaffen ist. Hierfür sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Verdrängung von Ruderalpflanzen und Beseitigung neophytischer Gehölze im Westteil bis Ende Februar 2018,
- Punktuelle Schaffung von Sandoffenstellen/Blößen bis Ende Februar 2018,
- Aushagerung der Wiesenflächen über einschürige Mahd, Angang September jährlich über 25 Jahre,
- halboffene Einzäunung einer Teilfläche.

Mit dem Vertrag ist eine langfristige Sicherung der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet.

3.15 Flächenübersicht

Allgemeine Wohngebiete	ca. 16.705 m²
bebaubar gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	ca. 9.010 m ²
bebaubar gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	
(s. textliche Festsetzung Nr. 3)	ca. 12.640 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.352 m²

Verkehrsflächen		ca. 4.316 m²
davon:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.973m ²
davon:	öffentliche Straßen	ca. 2.343m ²
Gesamtfläche		22.373 m²

3.16 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Öffentliche Belange

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

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen in Form des Geschosswohnungsbaus an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst an der Havel geschaffen. Die Strukturierung der Baufelder verfolgt das Ziel, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Wie durch Auswirkungsanalysen ermittelt und bereits in den vorangegangenen Kapiteln umfassend dargelegt, ergeben sich weder aus der Überschreitung der Nutzungsmaße aus § 17 Abs. 2 BauNVO, noch aus der in einigen Teilbereichen zulässigen Unterschreitung der Abstandsflächen der Berliner Bauordnung Hinweise darauf, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den neu geplanten oder den bereits bebauten Teilflächen des Geltungsbereichs nicht gewährleistet wären. Die am Gebäudebestand auftretenden zusätzlichen Verschattungen gegenüber einer bereits durch bestehendes Planungsrecht zulässigen Bebauung sind von mäßigem Umfang und berücksichtigen die Anforderungen aus der DIN 5034-1 mit Ausnahme der unteren Wohnung in einem auf zwei Wohneinheiten aufgeteilten Reihnhaus an der Schwielowseestraße. Dies ist jedoch nicht planbedingt und würde bei einer Bebauung gemäß geltendem Planungsrecht ebenso eintreten.

Daher ist es gerechtfertigt, die geringen Einschränkungen bei der Belichtung gegenüber dem besonders schwerwiegenden öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum angesichts des dringenden Wohnungsbedarfs als geringer gewichtig zu bewerten und die zusätzliche Bebauung zuzulassen.

Auch vereinzelt auftretende Besonnungsdefizite im Bereich der Neubauten führen nicht dazu, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt wären. Durch die Möglichkeit, auch in diesen Wohnungen Fenster zu einer Gebäudeseite mit mehr als ausreichend großen Abstandsflächen - wenn auch nicht besonnten Seite - vorzusehen, ist eine hinreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen in jedem Fall gewährleistet.

Eine nicht optimale Besonnung eines Anteils von Wohnungen stellt in verdichteten Bereichen insbesondere bei teilweise nach Norden ausgerichteten Lagen zudem keine außergewöhnliche, sondern eine durchaus häufig anzutreffende Situation dar, ohne dass dort die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse regelmäßig gefährdet wären. Angesichts des Gewichts der dargelegten und in öffentlichem Interesse liegenden Gründe für die Planung einer verdichteten Bebauung an diesem Standort wird es in Abwägung der unterschiedlichen Interessen für vertretbar gehalten, wenn einzelne Wohnungen keine optimale Besonnung aufweisen (vgl. hierzu Kapitel II.3.3).

Hinsichtlich der Belastungen durch Fluglärm sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Bestimmungen zum Schallschutz im Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt. Das Gesetz ist bis zur Schließung des Flughafens Tegel für die Bemessung von Schallschutzmaßnahmen bei einer Bebauung des Plangebiets anzuwenden. Die Anforderungen aus dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm sind auch für den Schutz vor dem Straßenverkehrslärm ausreichend wirksam.

Ungeachtet dessen wurden im Bebauungsplan darüber hinaus auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung umfangreiche Festsetzungen zum Schallschutz in den vom Verkehrslärm betroffenen Bereichen getroffen. Sie gewährleisten bereits heute und auch für die Zeit nach der Schließung des zivilen Teils des Flughafens Tegel einen angemessenen Lärmschutz vor den Schallimmissionen des Straßenverkehrs (vgl. hierzu Kapitel II.3.9).

Im Rahmen der Sanierungsplanung und -durchführung für die Wasserstadt (vgl. Kap. I.2.9) konnten im Plangebiet Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (sog. Tanklagerschaden innerhalb des WA 1) schon vor der Festsetzung des Bebauungsplans

VIII-526 durch Abtrag bis 0,5 m über dem Grundwasseranschnitt überwiegend saniert werden. Insbesondere der für die Beurteilung des Gefährdungspfad Boden-Mensch relevante obere Bodenhorizont wurde dabei vollständig entfernt. Er wurde auf Teilflächen bereits durch unbelasteten Boden ersetzt.

Hinsichtlich der ehemaligen Bodenkontaminationen wurde festgestellt, dass die festgesetzten Nutzungen grundsätzlich realisiert werden können, da die Verunreinigungen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme überwiegend beseitigt werden konnten. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hat im Januar 2018 nochmals bestätigt, dass aus diesem Grund die Durchführung weiterer aktiver Sanierungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich ist.

Es ist auch möglich, unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete unterirdische bauliche Anlagen zu errichten. Für die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist ein Bodenaushub erforderlich. Dadurch könnte die restliche Mineralölkohlenwasserstoffbelastung im Grundwasser-Schwankungsbereich entfernt werden (vgl. Kap. I.2.9).

Nach einer langjährigen Überwachung des Grundwassers (Grundwassermonitoring) zur abschließenden Beurteilung der aus dem Tanklagerschaden resultierenden Grundwasserverunreinigungen konnte nachgewiesen werden, dass Restbelastungen soweit reduziert wurden, dass daraus unter bestimmten Einschränkungen (z. B. keine Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser; die Durchlässigkeit von Auffüllungsmaterial unterhalb von Gebäuden darf nicht größer sein als diejenige des gewachsenen Bodens) keine Gesundheitsgefahren für künftige Bewohner zu besorgen sind. Untersuchungen haben ergeben, dass der verbliebene Grundwasserschaden größtenteils ortsfest ist; es ist zu erwarten, dass die restlichen noch vorhandenen mobilen Bestandteile im Lauf der Zeit biologisch abgebaut werden.

Im Rahmen des Konzepts für die Gesamtentwicklung des Bereichs Haveleck wurden Bereiche für öffentliche Grün-, Spiel- und Freiflächen für die Gesamtmaßnahme geplant und im Wesentlichen auch bereits umgesetzt. Diese Entwicklung berücksichtigt bereits die Neubedarfe aus der geplanten Bebauung der Flächen im Geltungsbereich auf der Grundlage des Bebauungsplans VIII-526. Es handelt sich dabei um die schon realisierte Uferpromenade entlang der Havel, sowie die Grünfläche östlich der Daumstraße. Eine Unterversorgung mit wohnungsnahen Grünflächen bestand ausweislich der Daten des Umweltatlas 2013 (Datenstand 2011, Geoportal Berlin, Kartenabruf 05.04.2017) nicht. Zu diesem Zeitpunkt waren die Einfamilienhäuser an der Schwielowseestraße und östlich der Ruppiner-See-Straße ebenso bereits errichtet, wie die Parkanlage östlich der Daumstraße, allerdings nicht die Siedlung zwischen Daumstraße und Ruppiner-See-Straße. Für die vorhandenen Wohngebiete im Bereich „Haveleck“ wird zum damaligen Zeitpunkt ein Versorgungsgrad von mehr als 6,0 m² je Einwohner ausgewiesen, zudem weisen die Gebiete einen hohen Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen auf. Das Gebiet verfügte zu diesem Zeitpunkt folglich über einen Versorgungsgrad oberhalb des angestrebten Werts. Neuere Zahlen liegen nicht vor. Gem. Umweltatlas Berlin (Karte 6.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen, Ausgabe 2013) ist der Bezirk Spandau der bestausgestattete Bezirk Berlins mit 659 ha. Im Bezirk Spandau sind lediglich 11 % der Einwohner nicht ausreichend mit Grünflächen in Wohnnähe versorgt.

Der geringe zusätzliche Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen, der sich aus dem Zuwachs an möglichen Wohneinheiten gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ergibt und der durch die genannten Flächen ggf. nicht abgedeckt wird, wird als vertretbar eingeschätzt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass zusätzlich zu der realisierten Uferpromenade entlang der Havel und den Grünflächen östlich der Daumstraße im Umfeld des Plangebiets um den Rohrbruchteich sowie am Hohenzollernkanal weitere öffentlich nutzbare Grünflächen zur Verfügung stehen, die noch zusätzliches Nutzungspotential aufweisen.

Hinsichtlich der öffentlichen Spielplatzversorgung liegt der Versorgungsgrad im zu betrachtenden Planungsraum Zitadellenweg bei derzeit 135 % (Umweltatlas, Datenstand Einwohner

2015, Spielplatzflächenbestand 2016, Geoportal Berlin, Kartenabruf 05.04.2017), so dass noch Versorgungspotential für weitere Wohnungen besteht.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich über einen Nachtrag vom 2. Oktober 2019 zum städtebaulichen Vertrag den sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht entstehenden Mehrbedarf von 131 m² öffentlicher Spielplatzfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Am Havelgarten 34 (Grundbuch von Spandau, Gemarkung Haselhorst, Flur 10, Flurstücksnummer 42) abzudecken, bzw. die anteiligen Kosten für die Errichtung des Spielplatzes zu tragen. Hier erfolgt die Errichtung eines Gemeinschaftsspielplatzes aus den Bebauungsplänen 5-73 und 5-74.

Eine gemeinschaftliche Lösung für die Bebauungsplanverfahren 5-73 und 5-74 ist sinnvoll, da für einen funktionalen Spielplatz eine gewisse Mindestgröße benötigt wird. Darüber hinaus ließe sich die Versorgung bei einer Realisierung der bereits planungsrechtlich als öffentliche Spielplätze gesicherten Flächen an der Rhenaniastraße (B-Plan VIII-516) und östlich der Straße Havelgärten (B-Plan VIII-523) weiter steigern.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die verschiedenen Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die Festsetzung von Baugebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen (allgemeine Wohngebiete), eine besondere Gewichtung.

Angesichts der Bevölkerungsentwicklung Berlins in den letzten Jahren sind die vor wenigen Jahren noch vorhandenen Wohnungsmarkt-Reserven in Berlin aufgezehrt und der Wohnungsmarkt ist mittlerweile in der gesamten Stadt sehr angespannt, so dass die Mieten stark ansteigen. Damit haben es vor allem einkommensschwache Haushalte immer schwerer, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Der Anteil der Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, liegt weiterhin bei mehr als 50%. Folglich reicht die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht aus, den gegenwärtigen und den zu erwartenden Bedarf zu decken. Vor diesem Hintergrund steht Berlin in der Pflicht, eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment sicherzustellen.

Zugleich soll sichergestellt werden, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin erhalten bzw. entwickelt wird. Dies kann am besten dadurch erreicht werden, dass innerhalb von neu geplanten und zu entwickelnden Wohngebieten Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

Daher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 dementsprechende Entwicklungen durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, die für die Errichtungen von Geschosswohnungsbau geeignet sind, vorgenommen und die dem 'Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung' entsprechenden Anteile an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in Höhe von 30 % der Geschossfläche festgesetzt. Dabei ist - insbesondere auf Grund der Struktur der bereits vorhandenen Siedlungsbereiche rechtsseitig der Havel - die Entwicklung einer einseitigen Bevölkerungsstruktur nicht zu befürchten.

Darüber hinaus ist die geplante Entwicklung im Bebauungsplan 5-73 nicht mit der Entwicklung auf der westlichen Seite der Havel zu vergleichen. Die geplante Bebauung weist wesentlich höhere städtebauliche Qualitäten auf, die nahezu allen Wohnungen einen Wasserblick ermöglicht. Damit können Wohnungen entstehen, deren Attraktivität auch Bürger mit höherem Einkommen anspricht, so dass auch in den Geschosswohnungsbereichen eine adäquate soziale Mischung entstehen kann.

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

Kita:

Für die Region Haselhorst wird bis Juni 2021 ein Platzbedarf in Höhe von rund 881 Betreuungsplätzen prognostiziert. Am 30.09.2017 standen 724 Betreuungsplätze (707 Kita und 17

Kindertagespflege) zur Verfügung. Es bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Plangebiet. Aufgrund der aktuellen Berechnungen wird davon ausgegangen, dass sich die Versorgungssituation in Folge der unterschiedlichen Wohnungsbauaktivitäten weiter verschlechtern wird.

Da die Errichtung eines Kita-Neubaus nicht kurzfristig erfolgen kann, hat sich der Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, eine Fläche für eine Kinderpflegestelle für mindestens 4 Kinder für die Dauer von 20 Jahren im Plangebiet zur Verfügung zu stellen und diese an einen entsprechenden Träger zu vermieten. Damit ist der planungsrechtlich in die Abwägung einzustellende Mehrbedarf von 4 Kitaplätzen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht abgedeckt. Das Bezirksamt Spandau hat per Bezirksamtsbeschluss vom 13. Februar 2018 dieser Lösung zugestimmt.

Grundschule:

Zu Beginn des Schuljahres 2016/17 bestand in der Region Haselhorst ein deutliches Versorgungsdefizit von – 1 Zug. Dieses Defizit konnte durch die Errichtung eines MEB am Standort der Bernd-Ryke-GS ausgeglichen werden.

Durch die altersstrukturelle Entwicklung der in der Region bereits jetzt lebenden Einwohner in den kommenden sechs Jahren wird das Kapazitätsdefizit in der Region Haselhorst erneut um voraussichtlich 90 Plätze ansteigen.

Dieses Defizit wird durch die in der Region vorhandenen Wohnungsbaupotentiale weiter steigen.

Insgesamt wurde – auch auf Grund des sich aus dem B-Plan 5-73 heraus ergebenden Bedarfes - im Rahmen des Monitoring 2017 für die Region Haselhorst mittelfristig (bis 2021) ein Defizit von - 0,9 Zügen prognostiziert.

In der Region Haselhorst ist am Standort der Grundschule an der Pulvermühle die Erweiterung der Schule durch ein MEB geplant. Durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wurde zunächst der Bedarf eines 12er MEB bestätigt. Auf Grund des gestiegenen Bedarfes, welcher bereits im Rahmen des Monitoring 2017 deutlich wurde, beantragte das Schulamt einen 16er MEB, welcher inzwischen auch bestätigt wurde. Der Ergänzungsbau soll nach derzeitigem Planungsstand auf dem neben der Schule befindlichen Sportplatz gebaut werden. Hierfür wird ein Teil des Sportplatzes derzeit entwidmet. Baubeginn soll nach Entwidmung des Sportplatzes nach Möglichkeit im Jahr 2019 sein, so dass der Bau in 2020 zur Verfügung stünde.

Der für das Bebauungsplanverfahren abgeschlossene städtebauliche Vertrag enthält gemäß 'Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung' eine Kostenübernahmeverpflichtung des Grundstückseigentümers für die Finanzierung der erforderlichen 5 Grundschulplätze. Damit ist der planungsrechtlich in die Abwägung einzustellende Mehrbedarf von 5 Grundschulplätzen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht abgedeckt.

Soziale und kulturelle Einrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, so dass die Errichtung weiterer Einrichtungen im Geltungsbereich planungsrechtlich möglich wäre.

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

Die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan VII-526 bereits eingeleitete und mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans fortgeschriebene Entwicklung ehemals gewerblich genutzter und heute weitgehend brach liegender Flächen zu einem allgemeinen Wohngebiet, entspricht den Belangen der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile in hohem Maße. Sie folgt einem Gesamtkonzept für die Entwicklung der Wasserstadt Oberhavel,

das auf der Ostseite der Havel eine durchmischte Bebauung mit dem Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung vorsieht.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die Einzelhandel in größerem Umfang zulassen. Die Festsetzungen haben daher keinen Einfluss auf benachbarte Versorgungsbereiche.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen das für die Wasserstadt Oberhavel bestehende Gesamtkonzept einer hohen Verdichtung in attraktiver Havellage, um die Lagegunst des Standorts für einen möglichst großen Bewohnerkreis zu erschließen.

Das Ortsbild wird durch die geplante Bebauung fortentwickelt, da vorhandene, bislang unattraktive ruderale Brachflächen zu hochwertigen Wohnbauflächen mit Wasserbezug und privaten Freiraumanteilen umgewandelt werden. Die solitär stehende Reihenhausszeile an der Schwielowseestraße wird nun in einen städtebaulichen Kontext gestellt. Gleichzeitig wird durch die Übernahme der bereits hergestellten Havelpromenade in den Bebauungsplan die Erlebbarkeit des Havelufers für die Öffentlichkeit langfristig gesichert.

Denkmale sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

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

Gegenüber dem bis zur Festsetzung des Bebauungsplans 5-73 geltenden Planungsrecht kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet, die jedoch durch die als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzte teilweise Dachbegrünung kompensiert werden kann.

Die im Plangebiet vorhandenen Bestände an nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotopen – hier Trockenrasen – werden durch Maßnahmen an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs (Finkenherd, Spektelake nördlich der Falkenseer Chaussee) kompensiert. Hierzu wurde bereits ein öffentlich – rechtlicher Vertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Spandau von Berlin, und dem Grundstückseigentümer getroffen.

Die verbleibenden im Kapitel III.1 beschriebenen Auswirkungen auf die Umwelt (Grundwasser, national geschützte Tierarten) werden vor dem Hintergrund der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung bereits baulich genutzter Flächen und dem dringenden Wohnraumbedarf im Land Berlin im Rahmen der Würdigung aller Umstände als hinnehmbar betrachtet.

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

Bereits mit der grundsätzlichen Entscheidung zur Einleitung einer Entwicklungsmaßnahme im Bereich der Wasserstadt Oberhavel wurde die Umwandlung eines ehemals gewerblich genutzten Standorts zu einem überwiegend wohngeprägten Standort eingeleitet. Dies findet im Geltungsbereich insbesondere vor dem Hintergrund des aktuell erheblichen Bedarfs an Wohnraum seine Fortsetzung. Trotzdem finden die Belange der Wirtschaft insofern im Plangebiet Berücksichtigung, als dass in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 ausgewählte Betriebe der gewerblichen Wirtschaft und des Handels allgemein zulässig sind.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt über einen Anschluss an das Busnetz durch aktuell drei Buslinien. Damit können Benutzer und Besucher des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen weniger mobilen Bevölkerungsgruppen entgegen.

Das Plangebiet ist über die Daumstraße, die in Verbindung mit der 'Wasserstadtbrücke' über die Havel (Verbindungsstufe II) die Funktion einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße hat,

und über bereits im Plangebiet erstellte Erschließungsstraßen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Gleichzeitig übernimmt die Daumstraße eine entsprechende Anbindungs- und Erschließungsfunktion für die angrenzenden vorhandenen bebauten und die planungsrechtlich bereits gesicherten Siedlungsflächen. Der Ausbauzustand der Daumstraße entspricht diesen Funktionen, einer ordnungsgemäßen Abwicklung der Verkehrsströme steht daher nichts entgegen. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 über das zuvor bestehende Planungsrecht hinaus ermöglichten 44 Wohneinheiten erzeugen im Verhältnis zum Ausbau und der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung keine wesentliche Änderung der Situation.

Für die Abwicklung des ruhenden Verkehrs lassen die Festsetzungen in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 die Errichtung von Tiefgaragen zu. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird der Grundstückseigentümer eine Tiefgarage mit ca. 90 Plätzen im Plangebiet errichten. Da im Land Berlin keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften für die Errichtung von Stellplätzen mehr bestehen, kann der Bauherr nicht zur Errichtung von Stellplätzen oder Tiefgaragen verpflichtet werden.

Im Rahmen eines Beteiligungsschritts der Behörden und Träger öffentlicher Belange ging der Hinweis ein, die Havelpromenade für den Radverkehr zu sichern. Die im Geltungsbereich an der Havel vorhandene Havelpromenade ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Promenade' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dadurch wird verdeutlicht, dass neben begrünten Flächen auch befestigte Flächen für Fuß- und Radwege vorgesehen sind. Die Konzepte für die Havelpromenade sind vollständig umgesetzt; weitere Maßnahmen zur Regelung des Radverkehrs sind nicht vorgesehen.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den in den vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten (z. B. StEP Wohnen) verankerten Zielstellungen bzw. stehen nicht in Widerspruch zu diesen.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellten 'Risikobereich Hochwasser'. Es liegt auch nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, die durch Verfügung vom 13. Januar 2013 vom Land Berlin ausgewiesen wurden. Belange des Hochwasserschutzes waren insofern im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzten Baugebiete innerhalb des Plangebiets waren zuvor gewerblich genutzt und danach brachgefallen. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche für den Wohnungsbau berücksichtigt den Belang in besonderem Maße, da alternativ zur Schaffung von Wohnraum ggf. nicht bereits besiedelte Flächen oder Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssten.

Darüber hinaus wird durch eine dem Standort angemessene und verträgliche Verdichtung der geplanten allgemeinen Wohngebiete über die Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO hinaus ebenso zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit dem bereits festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 eine planungsrechtliche Umwidmung von gewerblicher Baufläche in allgemeines Wohngebiet erfolgte. Insofern führte die Planung bereits dadurch zu einer erheblichen Reduzierung der standortbezogenen klimarelevanten Emissionen.

Die Planungen im Bebauungsplan 5-73 sind Teil eines übergreifenden städtebaulichen Planungskonzepts des Landes Berlin für die Wasserstadt in Spandau, mit dem Ziel, die früheren Gewerbeflächen überwiegend für Wohnzwecke umzunutzen sowie langfristig planungsrechtlich zu sichern (s. z.B. festgesetzte Bebauungspläne VIII-524a, VIII-526, und VIII-530). Der Vorrang der Innenentwicklung hat gesetzlich und in der Planung des Landes Berlin hohe Priorität. Durch die beabsichtigte Planung soll die Wohnfunktion der Innenstadt gestärkt und dringend benötigter Wohnraum ermöglicht sowie Verkehr vermieden werden. Dies trägt ebenfalls bereits zum Klimaschutz bei.

Lokalklimatische Gesichtspunkte werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls beachtet. Zwar können aus nachfolgend dargelegten Gründen die Planungshinweise zur Klimakarte Berlin nur eingeschränkt berücksichtigt werden, gleichzeitig werden allerdings Festsetzungen zur Minderung der klimatischen Folgen einer Bebauung getroffen.

Entlang der Daumstraße / Pohleseestraße erfolgt entsprechend dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept der Rahmenplanung für die Wasserstadt eine beidseitige Einfassung der Straßenräume durch Riegel, um die Stadträume städtebaulich einzufassen.

Die geplante Baukörperausrichtung ist eine notwendige Kombination aus schallrobustem Städtebau (straßenbegleitende Abschirmung der Lärmquelle) und offenen Baustrukturen. Unvertretbare klimatische Auswirkungen werden weder durch die geplante Bauhöhe (i. d. R. 4 Vollgeschosse) noch durch die deutlich sichtbare offene Struktur entstehen. Im Vergleich zu üblichen Berliner Lagen wird hier eine gut durchlüftete und klimatisch entlastete Wohnlage entstehen.

Das Plangebiet liegt auch nicht im Vorranggebiet Klimaschutz. Der Umweltatlas Berlin weist die Havel als großräumige Luftleit- und Ventilationsbahn aus, deren Uferbereiche zur Begünstigung des Luftaustausches von Bebauung freizuhalten sind. Dies wird u. a. durch die Festsetzung der Havelpromenade und die Festsetzung von Solitärgebäuden mit geringer Kantenlänge an der Havelpromenade berücksichtigt. Daher kann nicht bezweifelt werden, dass die ca. 200 m breite Havel sowie die beidseitig liegenden Grün- und Promenadenbereiche von weiteren ca. 50 m Breite weiterhin ihre Funktion als Kaltluftbahn für die Innenstadt behalten werden.

Die festgesetzte Bebauungsdichte im Wohngebiet lässt ausreichend Möglichkeiten zum Luftaustausch zu, - die nicht überbaubaren Flächen sind generell gemäß § 8 BauO Bln zu begrünen. Darüber hinaus sind zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen der baulichen Dichte (§ 17 Abs. 2 BauNVO) als ausgleichende Maßnahmen eine teilweise Dachbegrünung und eine Erdüberdeckung und Bepflanzung von Tiefgaragen festgesetzt, die zugleich als Minderungsmaßnahmen für das Lokalklima wirksam sind, da sie zu einer Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser beitragen.

Die Bedeutung der angrenzenden Grünflächen der Uferpromenade für die Kaltluftlieferung und Kaltluftentstehung wird nicht beeinträchtigt, ebenso wenig der Luftaustausch zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Grünzug der Havel. Vielmehr entstehen aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum Ufer der Havel positive Belüftungsverhältnisse, die durch auftretende Temperaturunterschiede zwischen Uferzone und Siedlungsflächen entstehen.

Die Schadstoffbelastung der Daumstraße und der Pohleseestraße mit Stickoxiden und Feinstaub ist gemäß Umweltatlas (Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 und 2020, Geoportal Berlin, Abruf 05.04.2017) derzeit als gering einzustufen und in der Prognose sogar leicht rückläufig, so dass auch hier aus o.g. Gründen planbedingt keine wesentliche Veränderung zu erwarten ist.

Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Dem Belang wurde im östlichen Teil der Wasserstadt bereits durch die Entwicklung von Wohngebieten für den individuellen Wohnungsbau Rechnung getragen. Grundsätzlich stünden die Festsetzungen des Bebauungsplans einer weiteren Entwicklung von Wohneigentum in den Teilbereichen des Plangebiets, für die keine Regelungen zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum getroffen werden, nicht entgegen. Auf Grund der Tatsache, dass die Flächen sich im Eigentum einer landeseigenen Wohnungsgesellschaft befinden, wird die Wahrscheinlichkeit einer Errichtung von Eigentumswohnungen gering eingeschätzt.

Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund eines dringenden und anhaltend hohen Bedarfs insbesondere an Mietwohnungen vertretbar. Durch die geplante Mischung von Geschoss- und individuellen Wohnformen in Miete und Eigentum innerhalb des Quartiers Haveleck kann eine ausgewogene soziale Mischung der Bevölkerungsstruktur erreicht werden.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Bei den Eigentums- und Eigentümerrechten ist zwischen denen der bereits bebauten und denen der unbebauten Flächen zu differenzieren.

Für die Eigentümer der unbebauten Flächen bietet der Bebauungsplan bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten auf Grundlage eines zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Land Berlin abgestimmten städtebaulichen Konzepts.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Erdüberdeckung und Bepflanzung von Tiefgaragen wirken sich auf die künftige Nutzung und Bewirtschaftung der jeweiligen Grundstücke aus und können in der Folge zu Pflege und Erhaltungsaufwendungen führen. Diese Aufwendungen sind jedoch gerechtfertigt, da sie unmittelbare Folge des mit dem Eigentümer abgestimmten städtebaulichen Konzepts sind. Die Maßnahmen sind ebenso wie der weitgehende Ausschluss oberirdischer Stellplätze zu Gunsten einer Anlage von Tiefgaragen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zum Ausgleich von zulässigen Überschreitungen der Nutzungsmaße aus § 17 BauNVO erforderlich und sichern u. a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Für die Eigentümer in der bestehenden Reihenhauszeile südlich der Schwielowseestraße wird die bestehende Bebauung mit Ausnahme der straßenseitig auskragenden Dachüberstände, Austritte und Fassadengliederungselemente und der gartenseitigen Terrassentreppe gesichert (vgl. II.3.3). Für die genannten Bauteile gelten jedoch die Bestimmungen des Bestandsschutzes.

Die Ergebnisse der Verschattungsstudie zeigen, dass im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets und an den Gebäuden auf der östlichen Seite der Daumstraße durch die geänderten Festsetzungen der Gebäudehöhen (Staffelgeschosse)

gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ebenfalls Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung ergeben. Durch den Verzicht auf ein zusätzliches Staffelgeschoss oberhalb der geplanten Zeile nördlich der Zernseestraße können die Auswirkungen auf die bestehenden Reihenhäuser im Vergleich zum zuvor bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan VIII-526) allerdings auf ein Minimum begrenzt werden. Für die Eigentümer östlich der Daumstraße ergeben sich ebenfalls nur geringfügige Auswirkungen. Daher ist es gerechtfertigt, die Einschränkungen privater Grundstückseigentümer gegenüber dem besonders schwerwiegenden öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum angesichts des dringenden Wohnungsbedarfs als geringer gewichtig zu bewerten und die zusätzliche Bebauung zuzulassen. Durch Untersuchungen des Vermessungsamts Spandau ist zudem nachgewiesen, dass durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mit Auswirkungen auf den Grundstückswert der bereits bebauten Grundstücke zu rechnen ist.

Die Festsetzung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen hat keine Auswirkungen auf private Grundstückseigentümer. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Die Interessen von eventuellen Mietern oder Pächtern innerhalb des Gebäudebestands an der Schiellowseestraße gleichen den Interessen der dortigen Eigentümer.

Für die Bewohner der Umgebung ist mit der Umsetzung des Bebauungsplans ein Verlust an Freiflächen (Stadtbrache) verbunden, da die Flächen in der Vergangenheit öffentlich zugänglich waren. Mit dem Verlust dieser Flächen war jedoch jederzeit zu rechnen, da im Plangebiet bereits zuvor Baurecht auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans VIII-526 bestand. Insofern werden durch den Bebauungsplan 5-73 diesbezüglich keine neuen Sachverhalte geschaffen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan 5-73 bildet die Grundlage für die Wiedernutzbarmachung des brachliegenden innerstädtischen Bereichs. Das Bebauungsplanverfahren 5-73 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Obwohl aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist (Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig), sind die Belange des Umweltschutzes jedoch weiterhin Abwägungstatbestand.

Geplante Vorhaben im Planbereich waren bis zur Festsetzung des Bebauungsplans 5-73 nach dem zuvor geltenden Planungsrecht, dem Bebauungsplan VIII-526, zu beurteilen. Aufgrund des bestehenden Baurechts ist nur der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplanverfahren zu bewältigende Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten, der über die derzeitig erfolgten oder planungsrechtlich zulässigen Eingriffe hinausgeht.

Schutzgut Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 wird gegenüber dem zuvor bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526 zusätzlich Boden in Anspruch genommen. Einerseits erhöht sich die zulässige Grundfläche von Hauptanlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 8.120 m² im Wesentlichen durch eine erweiterte Zulässigkeit von Terrassen und Balkonen auf 9.010 m², also um insgesamt 890 m². Maßgeblich für die Ermittlung der insgesamt zulässigen Versiegelung im Plangebiet sind jedoch nicht die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu den zulässigen Grundflächen der Gebäude, sondern die zulässige Gesamtversiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 geregelt ist. Die Zulässigkeit von Tiefgaragen in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 erfordert in Verbindung mit den weiteren wohngebietstypischen Nebenanlagen, z. B. Fahrradabstellplätze, Müllplätze etc. die Zulässigkeit einer Gesamtversiegelung von bis zu 80 % der Grundstücksfläche. Hierdurch erhöht sich die insgesamt versiegelbare Fläche im Plangebiet gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 um insgesamt ca. 1.400 m². Dafür wird die Bodenversiegelung durch die schmalere festgesetzten Erschließungsstraßen im Vergleich zum Bebauungsplan VIII-526 um ca. 720 m² gemindert, so dass sich insgesamt eine zusätzliche Versiegelung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 in Höhe von ca. 680 m² ergibt.

Aufgrund der Bebauung und des Eingriffs in die Bodenschichten ist mit einem Verlust der Bodenfunktion zu rechnen. Es liegen jedoch keine besonderen zu schützenden Böden vor. Der Boden im Plangebiet ist weitgehend anthropogen überprägt oder angeschüttet und besitzt keine besondere bodenkundliche Bedeutung.

Der Flächenanteil der öffentlichen Parkanlage, die im Rahmen der Spandauer Havelpromenade hergestellt wurde, ist im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 unverändert geblieben.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Der als öffentliche Promenade ausgebaute Uferstreifen entlang der Havel wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 nicht berührt. In diesem Bereich wird das bereits zuvor geltende Planungsrecht (Bebauungsplan VIII-526) unverändert fortgeführt. Auswirkungen auf die Havel sind somit nicht zu erwarten.

Grundwasser:

Die Erhöhung der zusätzlichen Versiegelung im Bebauungsplan 5-73 hat Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate. Auf Grund der bestehenden Restverunreinigungen in tieferen Bodenschichten sowie den bestehenden Grundwasserverunreinigungen ist davon auszugehen, dass maximal Teile des auf den versiegelten Teilen der Grundstücke anfallenden

Niederschlagswassers dezentral versickert werden können, während der überwiegende Anteil der Kanalisation zugeführt werden muss.

Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers geht aus dem Tanklagerschaden resultierenden Grundwasserverunreinigungen aus (vgl. Kap. I.2.9).

Der Bodenaushub kann dazu führen, dass restliche Mineralölkohlenwasserstoffbelastung im Grundwasser-Schwankungsbereich, die selbst durch eine längere Grundwassersanierung nicht vollständig entfernt werden konnte, beseitigt würde. Je mehr Aushub getätigt wird, desto besser für das Schutzgut Grundwasser.

Die Bauplanungsunterlagen sind mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (obere Wasserbehörde) abzustimmen (Wasserschutzgebiet).

Eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz (Referat VIII) vom 10. Dezember 2015 stellt klar, dass das Plangebiet 5-73 nicht von dem Altlastenschaden des nördlich angrenzenden Plangebiets 5-74 (sanierter Arsenschaden) betroffen ist.

Daher kann die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Grabungs- und Erdarbeiten im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 entfallen.

Geschützte Tierarten

Zauneidechse

Gemäß dem Gutachten 'Faunistische Erhebung zum Vorkommen von Zauneidechsen im Gebiet der Bebauungspläne 5-73 und 5-74 in Berlin Spandau' (August 2011) vom Dipl.-Biologen Klaus-Detlef Kühnel, konnten zu keinem Zeitpunkt Zauneidechsen durch direkte Beobachtung oder indirekt durch Spuren o. ä. nachgewiesen werden. Am 23. August 2017 wurde das Plangebiet durch einen Gutachter²⁹ nochmals begangen. Bei gezielter Suche konnte kein Nachweis der potenziellen Art Zauneidechse (*Lacerta agilis*) erbracht werden. Ein Vorkommen der Arten scheint auf Grund der fortgeschrittenen Sukzession wenig wahrscheinlich.

Dünen-Sandlaufkäfer

Während der Begehung des Gebiets 2011 zeigte sich aber, dass die Untersuchungsfläche für den Dünen-Sandlaufkäfer (*Cicindela hybrida*) geeignet ist. Am 23. August 2017 wurde das Plangebiet durch einen Gutachter³³ nochmals begangen. Bei gezielter Suche konnte kein Nachweis der potenziellen Art Dünen-Sandlaufkäfer (*Cicindela hybrida*) erbracht werden. Ein Vorkommen der Art scheint auf Grund der fortgeschrittenen Sukzession wenig wahrscheinlich.

Für den unwahrscheinlichen Fall eines Vorkommens wäre der Dünen-Sandlaufkäfer durch die Planung betroffen, da er vornehmlich die Brachfläche besiedelt, die in großen Teilen bebaut werden soll.

Bei Umsetzung der Planung würden die vorhandenen Lebensräume für Laufkäfer verloren gehen. Zum einen stehen künftig durch Versiegelung und bauliche Nutzung weniger Flächen als Lebensraum zur Verfügung, zum anderen sinkt die Strukturvielfalt im Plangebiet. Es kann davon ausgegangen werden, dass – falls ein Vorkommen wider Erwarten doch gegeben ist – die Individuenzahl im Plangebiet sinken wird.

Laut Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) sind alle europäischen Arten der Gattung *Cicindela* gesetzlich geschützt (*Cicindela hybrida*, LINNAEUS). In der Roten Liste der Laufkäfer von Berlin (KIELHORN 2005) wird die Art in der Häufigkeitsklasse „selten“ geführt.

²⁹, Beak Consultants GmbH

Der Dünen-Sandlaufkäfer ist in Berlin und Brandenburg der häufigste Sandlaufkäfer und gilt nicht als gefährdet. Bei einer möglichen Beeinträchtigung des Lebensraums ist damit zu rechnen, dass dieser einen Ersatzlebensraum finden wird.

Der Gutachter hat vorgeschlagen, eine Sandfläche im nahegelegenen Ufergrünzug zum Schutz des Dünen-Sandlaufkäfers zu integrieren.

Im Gegensatz zu den besonders geschützten Arten unterliegt der Sandlaufkäfer als national geschützte Art der Abwägung nach dem BauGB. Dem Vorschlag, eine Sandfläche in der Grünanlage zu integrieren, kann nicht gefolgt werden. Die Grünanlage ist bereits hergestellt. Eine Umgestaltung wäre mit hohem Kostenaufwand verbunden. Da Sandlaufkäfer eine hohe Flugfähigkeit haben, ist es sehr wahrscheinlich, dass sie andere offene Flächen annehmen. So gibt es in einer Entfernung von weniger als 300 m nördlich der Daumstraße unbeplante, unbebaute Brachflächen rund um ein Hafenbecken. Im Umkreis von 600 m befindet sich im Osten ein Trümmerberg mit Aufschüttungen, auf den sich neben Kleingartenanlagen und Wochenendsiedlungen auch trockene Grünflächen befinden, und im Norden entlang des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals (Hohenzollernkanal) liegen insbesondere am Uferbereich der Halbinsel 'Auf der Hallig' sandige Brachflächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Eine Fläche innerhalb des Plangebiets anzulegen, wäre für den Fortbestand des Sandlaufkäfers nicht ausreichend, denn laut Gutachten reagieren die Larven empfindlich auf Erschütterungen. Ein Zutrittsverbot widerspricht hingegen dem öffentlichen Charakter der Havelpromenade.

Biber

Der bestehende südliche Gehölzsaum, der sich außerhalb des Plangebiets befindet, stellt im Bebauungsplanentwurf ein Nahrungshabitat für den Biber dar. Durch Planung und Herstellung der Uferbereiche zwischen der Wasserstadtbrücke und der Spandauer-See-Brücke haben sich die potenziellen Habitate für Biber und Fischotter verbessert, da die ehemals vorhandene 'harte' Uferkante zugunsten einer teilweise 'weichen' Uferkante beseitigt worden ist. Dies wird durch Sichtnachweis - Fraßplätze südlich der Wasserstadtbrücke - dokumentiert. Die Uferbereiche am Krienickepark und rund um die Zitadelle haben für Biber und Fischotter an der Oberhavel jedoch weit größere Bedeutung, da sie wichtige Fraßplätze und Trittsteinbiotope zur Vernetzung der Lebensräume darstellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73, Sicherung der Spandauer Havelpromenade im Bestand, nehmen in den nahen Uferbereichen die Bestandsnutzung auf; sie verursachen in Bezug auf das Vorkommen von Bibern keine planbedingten Auswirkungen.

Aktuelle Konflikteinschätzung für den geplanten Wohnungsbau

Am 23. August 2017 wurde das Plangebiet durch einen Gutachter (s.o.) nochmals im Hinblick auf Vorkommen artenschutzrelevanter Tierarten begangen und die Strukturen für Tierarten, die Mitte August nicht mehr nachweisbar sind, eingeschätzt und eine kurze Konfliktabschätzung zum Thema Artenschutz erstellt.

Angetroffen wurde die (artenschutzrechtlich hier nicht relevante) Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*). Aufgrund der fortschreitenden Sukzession steht das kleine Vorkommen der Art auf dieser Fläche auf natürliche Weise vor dem Erlöschen. Es ist mit einer Aufgabe der Teilflächen in den kommenden 1-2 Jahren zu rechnen. Ökologisch ist die Art darauf dadurch angepasst, dass sie durch ihre gute Flugfähigkeit schnell neue Offenhabitate im Umfeld besiedeln kann. Der lokale Bestand ist somit als temporär und nicht dauerhaft am unmittelbaren Standort erhaltbar einzuschätzen.

Im Gebüsch im zentralen Teil der Fläche rasteten Goldammern, in den Robinien mehrere Girlitze. Eine Fortpflanzungsstätte dieser Arten kann nicht ausgeschlossen werden, ist aber auch nicht zwingend gegeben.

Auf Grund der Habitatstrukturen scheinen weiterhin die folgenden europäischen Vogelarten potenziell als Brutvögel oder regelmäßige Nahrungsgäste möglich: Fitis, Zilpzalp, Mönchsgasmücke, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Bachstelze, Buchfink, Grünfink, Bluthänfling und Stieglitz. Potenziell können auch Hausrotschwanz, Haussperling, Feldsperling, Bachstelze, Buchfink und Grünfink vorkommen, speziell in Zusammenhang mit dem vorhandenen Wohngebäude. Gehölzbrüter, Anhang-I-Arten und streng geschützte Arten können ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Begehung wurde seitens des Gutachters Folgendes festgestellt:

- Artenschutzrechtliche Konflikte können nach lediglich einer Begehung im August zwar nicht ausgeschlossen werden, auf Grund des Zustands der angetroffenen Habitattypen (fortgeschrittene Sukzession der Offenflächen, keine Alt- oder Höhlenbäume) und der zwischen Bebauung und Verkehrswegen isolierten Lage scheinen diese aber weitgehend unwahrscheinlich;
- Detaillierte Erfassungsarbeiten zu den phänologisch geeigneten Zeiten im Frühjahr führen nach Einschätzung der Vegetationsstrukturen nicht zu anderen artenschutzrelevanten Ergebnissen;
- Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung könnte das geringe Risiko eines nicht entdeckten Vorkommens der Zauneidechse ausgeschlossen werden bzw. kurzfristig erforderliche Maßnahmen getroffen werden.
- Zur Vermeidung von potenziellen Konflikten mit europäischen Vogelarten eignen sich Bäumungsarbeiten von Mitte August bis Ende Februar. Damit können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 („Tötungsverbot“) vermieden werden, da keine Nester/Gelege oder Jungvögel zu erwarten sind.

Seitens des bezirklichen Fachamts (Naturschutzamt) wurde nach der Prüfung der Konflikteinschätzung im Oktober 2017 mitgeteilt, dass durch das Bauvorhaben keine Betroffenheit von Reptilien (kein Nachweis von Zauneidechsen) und auch keine Betroffenheit von Brutvögeln (nur Nahrungshabitate, u.a. Girlitz) gegeben sind.

Betroffen von der Bebauung sind lediglich Insekten (Blauflügelige Ödlandschrecke); diese ist jedoch bzgl. des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 5 nicht zu kompensieren.

Geschützte Biotope

Im Zusammenhang mit der erneuten gutachterlichen Einschätzung zum Artenschutz wurde durch die untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass im Plangebiet eine Fläche mit Halbtrocken- und Trockenrasenbeständen vorhanden ist. Das Vorkommen ist gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt (Biotopschutz). Diese Flächen werden bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans verloren gehen, da sie innerhalb der Baugebiete liegen. Daher ist die Fläche des gesetzlich geschützten Biotops auszugleichen; hierzu sind entweder Flächen zu entsiegeln und entsprechend zu pflegen oder ungepflegte, sukzessierte Flächen entsprechend herzustellen. In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Spandau von Berlin, und dem Grundstückseigentümer wurde verbindlich geregelt, dass ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 für das geschützte Biotop außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am Standort Finkenherd, Spektelake nördlich der Falkenseer Chaussee geschaffen wird.

Schutzgut Landschaft / Erholung

Das Plangebiet hatte als Gewerbegebiet und heute als weitgehende Brache nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Von wesentlicher Bedeutung für das Landschaftsbild ist die Erhaltung des Ufergrünzugs an der Havel. Gegenüber der im Bebauungsplan bereits festgesetzten und realisierten Havelpromenade nimmt der Bebauungsplan 5-73 keine Veränderungen vor. Die Uferkante ist im Plangebiet unterschiedlich ausgebaut. Entsprechend der bereits ausgebauten Promenade wechseln Uferabschnitte, deren Uferkante befestigt ist, mit den Abschnitten der bewachsenen Uferböschungen. Dadurch, dass der Uferbereich der Havel der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurde, erfolgt eine erhebliche Verbesserung in

Bezug auf die Erlebbarkeit dieser örtlichen Landschaft. Zudem stehen die Flächen damit der Bevölkerung als Erholungsflächen zur Verfügung.

Im Vergleich zum zuvor geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan VIII-526) des Bebauungsplans VIII-526 kommt es durch die vorgesehene moderate Verdichtung der Bebauung nicht zu wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die geplante Aufstockung der meisten Gebäude im Plangebiet durch ein Staffelgeschoss verändert die der Landschaft gegenüberstehenden Stadtsilhouette nicht nachhaltig.

Die festgesetzte Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragen in den Innenhöfen kompensiert deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Darüber hinaus wird die Durchführung der Planung in diesem Gebiet bewirken, dass das Potenzial der vorhandenen landschaftlichen Bezüge (Wasserlage) besser genutzt und gestärkt wird.

Schutzgut Klima / Luft

Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass mit dem bereits festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 eine planungsrechtliche Umwidmung von gewerblicher Baufläche in allgemeines Wohngebiet erfolgte. Insofern führt die Planung bereits dadurch zu einer erheblichen Reduzierung der standortbezogenen klimarelevanten Emissionen.

Im Vergleich zum zuvor geltenden Planungsrecht bleiben die grundsätzlichen Einflüsse durch die Gebäudestellung der geplanten Bebauung auf die Kaltluftausbreitung entlang der Havel weitgehend unverändert, da sich die Standorte der geplanten Gebäude im Wesentlichen nicht verändert. Nördlich der Zernseestraße wird der Abstand zwischen dem Punkthaus und der östlich angrenzenden Zeile sogar vergrößert.

Allerdings hat die Erhöhung der Gebäude durch die Zulässigkeit zusätzlicher Staffelgeschosse Auswirkungen auf die Kaltluftausbreitung, da die Barrierewirkung verstärkt wird. Andererseits hat jedoch die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen und von 50 % der Dachflächen ausgleichende Wirkung für die Erhöhung der Baumasse.

Die gegenüber dem zuvor geltenden Planungsrecht zulässige Erhöhung der Versiegelung um 680 m² kann grundsätzlich zu einer Verstärkung der Aufheizung im Plangebiet führen. Demgegenüber stehen jedoch ca. 3.700 m² neu festgesetzter extensiver Dachbegrünung, so dass hier nicht von wesentlichen Auswirkungen auszugehen ist.

Zusätzliche Einflüsse auf das Schutzgut haben auch der durch die um 44 Wohneinheiten erhöhte Heizbedarf und der hierdurch entstehende Mehrverkehr. Die entstehenden Abgasemissionen haben Einfluss auf das Klima und die lokale Luftqualität.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut sind keine Auswirkungen erkennbar.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbessert, in dem das bestehende Angebot durch die Ansiedlung von Wohnungen auf bisher brach liegenden Flächen vorbereitet wird. Durch die gegenüber dem zuvor geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan VIII-526) vorgesehene Aufstockung durch Staffelgeschosse erhöht sich die rechnerische Anzahl der errichtbaren Wohnungen von 276 auf 322, so dass das Gebiet einen zusätzlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten kann.

Im Rahmen einer umfangreichen Auswirkungsanalyse sind die potentiellen Auswirkungen der Festsetzungen auf die im Plangebiet und dessen Umgebung bereits vorhandenen Wohngebäude ermittelt worden. In Bezug auf die Verschattung ist festzustellen, dass sich am Gebäudebestand im Plangebiet durch den Verzicht auf eine Aufstockung der geplanten Zeile nördlich der Zernseestraße keine schwerwiegenden Auswirkungen gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben. Gleiches gilt in Bezug auf die vorhandene Bebauung östlich der Daumstraße. Geringfügige Auswirkungen können sich aus einer moderaten Erhöhung der

Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen durch die Erhöhung der Wohnungsanzahl um 44 Wohneinheiten ergeben. Allerdings sind diese vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrsbelastung zu vernachlässigen, insbesondere da sie mit weniger als 0,4 dB(A) unterhalb der Wahrnehmungsschwelle des menschlichen Ohres liegen.

Negative Auswirkungen auf benachbarte Arbeitsstätten sind nicht erkennbar, da im Plangebiet bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan VIII-526 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

3. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Kindertagesstätte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 5-73 entsteht ein Baupotenzial von 32.186 m² Geschossfläche (GF). Zum Ansatz gebracht wird hier der Wert ohne die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 zusätzlich zulässigen Geschossflächen von Balkonen, da diese zwar den Wohnwert der Wohnung erhöhen, jedoch nicht dazu führen, dass sich die Anzahl der Wohnungen im Plangebiet verändert. Der Bedarf an Wohnungen berechnet sich - bei Umstellung der Bedarfsprognose auf die aktuelle Methodik des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (weiter Berliner Modell) - wie folgt:

Bei 100 m² Geschossfläche je WE entspricht dies insgesamt 322 WE. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2 Personen je Haushalt kann aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 ein rechnerischer Einwohnerzuwachs in Höhe von **644** Personen (EW) entstehen.

Nach dem Berliner Modell errechnet sich der Kita-Platzbedarf wie folgt:

644 EW x 0,06 (Anzahl der Kitakinder im Quartier von 6%) x 0,75 (Versorgungsgrad von 75%; übrige Kinder werden durch Tagesmütter, eigene Betreuung o. ä. versorgt). Der Kita-Bedarf beträgt somit **29** Plätze.

Der Kita-Bedarf, der durch den Bebauungsplan 5-73 ausgelöst wird, ist nicht in Gänze diesen Bebauungsplänen zuzurechnen, da im Bebauungsplan VIII-526 bereits allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden sind; die Bebauung wurden jedoch nicht realisiert. Insofern ist für den Bebauungsplan 5-73 lediglich der Mehrbedarf an Kita-Plätzen als tatsächlich planbedingt anzusetzen.

Gem. Bebauungsplan VIII-526 (festgesetzt am 06. November 2007) können im Plangebiet insgesamt 27.862 m² GF entstehen. Bei 100 m² GF je WE entspricht dies insgesamt 278 WE. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2 Personen je Haushalt kann aus den Festsetzungen gem. Bebauungsplan VIII-526 ein Einwohnerzuwachs in Höhe von **556** Personen (EW) entstehen.

Nach dem Berliner Modell errechnet sich der Kita-Platzbedarf wie folgt:

556 EW x 0,06 (Anzahl der Kitakinder im Quartier von 6%) x 0,75 (Versorgungsgrad von 75%; übrige Kinder werden durch Tagesmütter, eigene Betreuung o. ä. versorgt). Der Bedarf beträgt somit **25** Plätze.

In der Differenzbetrachtung zwischen geltendem Planungsrecht und aktuellen Festsetzungen entsteht ein planbedingter Mehrbedarf von 4 Kita-Plätzen.

Während der beschränkten Behördenbeteiligung im März 2016 hat das zuständige Fachamt mitgeteilt, dass in absehbarer Zeit keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen in der vorschulischen Kindergartenbetreuung aus dem Bauvorhaben in der Bezirksregion Haselhorst bestehen. Daher wurde in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer verbindlich geregelt, dass für einen Zeitraum von 20 Jahren Flächen für eine Kinderbetreuungseinrichtung im Quartier zur Verfügung gestellt und an einen entsprechenden Träger vermietet werden.

Grundschule

Nach dem Berliner Modell errechnet sich der Grundschulbedarf (Berechnung der Bevölkerungsentwicklung - siehe oben) wie folgt:

Bebauungsplan 5-73: $644 \text{ EW} \times 0,06$ (Anzahl der Grundschulkinder im Quartier von 6%) $\times 90\%$ (Strukturquote von 90 %); übrige Kinder nehmen private Versorgung wie Waldorfschulen, konfessionelle Schulen o. ä. in Anspruch. Der Grundschulbedarf beträgt somit **35 Plätze**.

Der Grundschulbedarf, der durch den Bebauungspläne 5-73 ausgelöst wird, ist nicht in Gänze planbedingt, da im Bebauungsplan VIII-526 bereits allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden sind; die Bebauung wurden jedoch nicht realisiert. Insofern ist für den Bebauungsplan 5-73 lediglich der Mehrbedarf an Grundschulplätzen als tatsächlich planbedingt anzusetzen.

Nach dem Berliner Modell errechnet sich der Grundschulbedarf wie folgt:

Bebauungsplan VIII-526: $556 \text{ EW} \times 0,06$ (Anzahl der Kitakinder im Quartier von 6%) $\times 90\%$ (Strukturquote von 90 %); übrige Kinder nehmen private Versorgung wie Waldorfschulen, konfessionelle Schulen o. ä. in Anspruch. Der Grundschulbedarf beträgt somit **30 Plätze**.

In der Differenzbetrachtung zwischen geltendem Planungsrecht und aktuellen Festsetzungen entsteht ein planbedingter Mehrbedarf von 5 Grundschulplätzen. Mit dem Grundstückseigentümer wurde im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass dieser anteilig die Kosten für die Schaffung von 5 Plätzen im Rahmen der geplanten Grundschulerweiterung am Standort Pulvermühle übernimmt.

Grünflächen

Spielplätze

Die Bebauungspläne 5-73 und 5-74 stehen in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit ist es folgerichtig, den Spielplatzbedarf für beide Bebauungspläne gemeinsam zu ermitteln.

Der durch die Wohngebietsentwicklung nachzuweisende Bedarf an Spielplätzen erfolgte bereits im Entwicklungsbereich Wasserstadt Berlin-Oberhavel auf Quartiersebene, da eine auf die einzelnen Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Quartier Haveleck bezogene Betrachtung nicht sinnvoll war. Die Festsetzung der öffentlichen Park- und Spielplatzanlage (innerhalb des östlich der Daumstraße angrenzenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans VIII-524a) dient zur Deckung des wohnungsnahen Grünflächenbedarfs einschließlich Flächen für Spielplätze innerhalb des Quartiers Haveleck. Die beiden Spielplätze wurden bereits errichtet. Im südlich der Pohleseestraße festgesetzten Bebauungsplan VIII-515 ist ein Spielplatzstandort ebenfalls gesichert.

Der Spielplatzbedarf, der durch die Bebauungspläne 5-73 und 5-74 ausgelöst wird, ist nicht in Gänze diesen Bebauungsplänen zuzurechnen, da im Bebauungsplan VIII-526 bereits allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossfläche von 27.862 m² und im Bebauungsplan VIII-530 mit einer Geschossfläche von 33.717 m² festgesetzt worden sind; die Bebauungen wurden jedoch nicht realisiert. Insofern ist für die Bebauungspläne 5-73 und 5-74 lediglich der

Mehrbedarf an Spielflächen als der tatsächlich planbedingte durch die Bebauungspläne VIII-526 und VIII-530 anzusetzen.

Ermittlung erforderlicher Spielplätze nach Bevölkerungsentwicklung in Plangebieten 5-73 und 5-74

Die Bebauungspläne schaffen planungsrechtliche Voraussetzungen für ein Wohnbauvorhaben mit max. 32.186 m² Geschossfläche im Bebauungsplan 5-73 und mit derzeit 50.544 m² Geschossfläche im Bebauungsplan 5-74.

Die festgesetzten Bebauungspläne schaffen planungsrechtliche Voraussetzungen für ein Wohnbauvorhaben mit max. 27.862 m² Geschossfläche im Bebauungsplan VIII-526 und mit 33.717 m² Geschossfläche im Bebauungsplan VIII-530.

Durch die Festsetzung der Bebauungspläne wird die Voraussetzung für Wohnbebauung geschaffen, die einen Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Spielplätze auslöst. Im Kinderspielplatzgesetz³⁰ ist der Richtwert von 1 m² nutzbarer öffentlicher Spielfläche (Nettofläche) bzw. 1,5 m² (Bruttofläche) pro Einwohner festgelegt. (Berechnung der Bevölkerungsentwicklung - siehe Ermittlung der Kita-Plätze).

Das bedeutet, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahren 5-73 644 m² Netto-Spielfläche bzw. 966 m² Brutto-Spielfläche und im Rahmen des Bebauungsplanverfahren VIII-526 556 m² Netto-Spielfläche bzw. 834 m² Brutto-Spielfläche erforderlich sind.

Aus dem Bebauungsplanverfahren 5-74 wären 1.010 m² Netto-Spielfläche bzw. 1.515 m² Brutto-Spielfläche und aus dem Bebauungsplanverfahren VIII-530 674 m² Netto-Spielfläche bzw. 1.011 m² Brutto-Spielfläche erforderlich.

Somit besteht ein Defizit an Spielplatzflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 von 87 m² (netto) bzw. 131 m² (brutto) und aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 5-74 von 336 m² (netto) bzw. 505 m² (brutto).

Die Größe eines Kleinkinderspielplatzes (3-6 Jahre) beträgt nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes mindestens 600 m² (brutto), der in kurzer fußläufiger Verbindung erreichbar sein soll. Die einzelnen Flächen sind nicht geeignet, eigenständige Spielplätze zu begründen.

Diese defizitären Spielplatzflächen mit einer Fläche vom 637 m² sollten ursprünglich im Entwurf des Bebauungsplans 5-74 auf einem Grundstück im Bereich der Havelpromenade gesichert werden.

Im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen beim Bebauungsplanverfahren zum benachbarten B-Plan 5-74 wurde festgestellt, dass in Abhängigkeit vom Abstand zur Wasserstadtbrücke Schallimmissionen zwischen 60 und 65 dB(A) zu erwarten sind. Für Spielplätze existiert kein explizierter Orientierungs- oder Richtwert. In der DIN 18005 wird für Parkanlagen ein Orientierungswert von 55 dB(A) festgelegt. Im Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ wird als oberer Schwellenwert ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) empfohlen, da dieser Wert im Allgemeinen als Grenzbelastung für eine ungestörte Kommunikation und die sichere Verständlichkeit von Anweisungen von Aufsichtspersonen bzw. Eltern angesehen wird.

Vor diesem Hintergrund wurde die vorgesehene Fläche nicht weiterverfolgt. Die Realisierung eines dem zusätzlichen Bedarf entsprechenden öffentlichen Spielplatzes soll durch das Straßen- und Grünflächenamt in sozialräumlich adäquater Entfernung an der Straße Am Havelgarten 34 auf einer verfügbaren und im Facheigentum des Bezirks befindlichen Fläche erfolgen und auch weiterhin durch den Grundstückseigentümer der Wohngebietsflächen in den Bebauungsplänen 5-73 und 5-74 finanziert werden.

³⁰ Kinderspielplatzgesetz vom 15. Januar 1979 (GVBl. S. 90) in der Fassung vom 20. Juni 1995 (GVBl. S. 388), geändert durch Art. XI des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617)

Öffentliche Grünflächen

Bei einem rechnerischen Bevölkerungszuwachs aus dem Bebauungsplanverfahren 5-73 von bis zu 644 EW ergeben sich nach den Richtwerten des Umweltatlases (06.05. Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen, Ausgabe 2013) für Grünflächen folgende zusätzlichen Bedarfe:

Wohnungsnaher Grünflächen mit 6,0 m ² je EW	3.864 m ²
Siedlungsnaher Grünflächen mit 7,0 m ² je EW	4.508 m ²

Allerdings sind nach den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 bereits Wohnungen für 518 EW zulässig. Der planbedingt entstehende Bedarf, der bisher weder in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne noch im gesamten Entwicklungsbereich abgedeckt ist, beträgt somit:

Wohnungsnaher Grünflächen mit 6,0 m ² je EW	756 m ²
Siedlungsnaher Grünflächen mit 7,0 m ² je EW	882 m ²

Die planbedingten Defizite sind somit als gering zu bezeichnen. Als Ausgleich für den fehlenden (numerischen) Nachweis der wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen werden der hohe Anteil an gartenbezogenem Wohnen und die Lagegunst der Wohngebiete in Wassernähe einschließlich der durchgängigen Begehrbarkeit des Havelufers (Havelpromenade) herangezogen, da diese Flächen Teilfunktionen wohnungsnaher Grünflächen übernehmen können.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die verkehrsgünstige innerstädtische Lage und die bestehende Busanbindung an die Altstadt sowie S-, U- und Regionalbahn ist eine gute und direkte Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs gewährleistet. Einwohner und Besucher können das Plangebiet auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln erreichen. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen weniger mobiler Bevölkerungsgruppen entgegen.

Die Aufsiedlung des Plangebiets führt zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen, insbesondere der Daumstraße. Diese ist allerdings im Rahmen der Gesamtplanungen für die Wasserstadt Oberhavel entsprechend dimensioniert und ausgebaut worden, so dass die zusätzlichen Verkehre abgewickelt werden können.

Der Einwohnerzuwachs hat auch Auswirkungen auf die Auslastung des öffentlichen Personennahverkehrs. Dieser ist durch die BVG kürzlich durch eine weitere Buslinie ausgebaut worden. Weitere Entwicklungen im Plangebiet und dessen Umgebung lassen sich ggf. durch weitere Taktverdichtung kompensieren.

Durch den geplanten Wohnungsbau kommt es zu einem zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen für private Kraftfahrzeuge. Der entstehende Bedarf wird durch die Realisierung einer Tiefgarage mit ca. 90 Stellplätzen im Baugebiet WA 2 abgedeckt werden. Der Bebauungsplan lässt darüber hinaus auch die Errichtung einer Tiefgarage im Teilgebiet WA 3 zu.

Auch zu diesem Sachverhalt ist darauf hinzuweisen, dass der wesentliche Teil der Auswirkungen bereits durch das bereits bestehende Planungsrecht verursacht wird. Die zusätzlichen Auswirkungen der über die Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 hinausgehenden Baupotentiale beschränken sich auf 44 Wohneinheiten bzw. 88 Einwohner und sind nicht als erheblich einzustufen.

5. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Einnahmen

Einnahmen für das Land Berlin sind nicht zu erwarten.

Ausgaben

a) Maßnahmen, deren Finanzierung im Rahmen der Haushaltsplanung bereitzustellen sind:

- Pflege und Unterhaltsmaßnahmen für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

Die erforderlichen Kosten für die Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind keine planbedingten Kosten, denn die öffentliche Grünfläche und die Verkehrsfläche sind im Zusammenhang mit der Festsetzung des Bebauungsplans VIII-526 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hergestellt und zeitnah an das Bezirksamt zur Bewirtschaftung übergeben worden. Sie sind im Haushaltsplan eingestellt.

IV. Verfahren

1. Verfahrenseinleitung

Am 16. Dezember 2008 hat das Bezirksamt Spandau von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplanes 5-73 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V. mit § 6 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) beschlossen.

Die Mitteilung über die Planungsabsicht an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde sowie an die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgte gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 11. März 2009. Weder die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Schreiben vom 06. April 2009), noch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Schreiben vom 16. April 2009) äußerten Bedenken zum beabsichtigten Planverfahren.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 12. März 2010 im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 auf Seite 334 bekannt gemacht und im Amtsblatt Nr. 14 auf Seite 513 berichtet. Im Aufstellungsbeschluss wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Ebenfalls wurde bekannt gemacht, dass eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt werden.

2. Einsichtnahme (Plandokument vom 12. März 2010)

Die Information, dass sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 22. März 2010 bis einschließlich 06. April 2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 vom 11. März 2010 auf Seite 334 öffentlich bekannt gemacht.

Während des Beteiligungszeitraums informierten sich 4 Bürger sowie SenStadt, Abt. Tiefbau, Objektbereich Ingenieurbauwerke, und das Tiefbauamt des Bezirksamtes Spandau über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung.

Während alle anderen Äußerungen die vorgelegte Planung bestätigten, regte ein Bürger Folgendes an:

- Reduzierung der Vollgeschosse für Doppelhäuser auf max. II Vollgeschosse.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 30. April 2013 beschlossen, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit (Einsichtnahme) zum Bebauungsplan 5-73 keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans hat.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Plandokument vom 08. November 2010)

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB fand in der Zeit vom 12. November 2010 bis einschließlich 17. Dezember 2010 statt.

Von 29 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind insgesamt 24 Stellungnahmen eingegangen.

Die in der Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen mit Planungsrelevanz lassen sich im Wesentlichen in folgende Themenkomplexe zusammenfassen:

- Altlastensituation / Versickerung von Niederschlagswasser,
- Artenschutzrechtliche Belange.

Diese Themen erforderten weitere Faktenklärung (faunistische Untersuchung, Altlasten und Grundwasserschutz) und einen abgestimmten Umgang. Die Ergebnisse sind in die weitere Planung eingeflossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Bezirksamts Spandau hat die Ergebnisse der Behördenbeteiligung und der Einsichtnahme und deren Abwägung in seiner Sitzung am 06. März 2012 zustimmend zu Kenntnis genommen.

Das Bezirksamt Spandau hat am 30. April 2013 beschlossen, dass die Ergebnisauswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung (Einsichtnahme) keine Auswirkungen und die Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf 5-73 Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans hat.

4. Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Plandokument vom 21. November 2014)

Aufgrund der Änderung einer textlichen Festsetzung fand in der Zeit vom 27. November 2014 bis einschließlich 12. Dezember 2014 die beschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB statt.

Im Zuge der Planweiterentwicklung wurde die sich verändernde Lärmbelastungssituation vor und nach Wegfall des Flugverkehrs am Flughafen Tegel schalltechnisch untersucht und durch differenzierte Lärmfestsetzungen berücksichtigt.

Über die Änderungen hinaus, welche sich gemäß dem Abwägungsbeschluss ergaben, wurde die Straßenverkehrslärmproblematik untersucht. Im Ergebnis wurde eine zusätzliche textliche Festsetzung zum Lärmschutz aufgenommen. Eine weitere textliche Festsetzung stellt klar, dass die zulässige GR mit den Baukörperausweisungen übereinstimmt.

Es erfolgte eine Anpassung der Begründung und des Entwurfs hinsichtlich zwischenzeitlich geänderter Plangrundlagen und Gesetze.

Von allen 5 beteiligten Behörden sind Stellungnahmen eingegangen.

Die in den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Themenkomplexe zusammenfassen:

- Artenschutzrechtliche Belange
- Immissionsschutz.

In Folge der Abwägung ergaben sich zur Berücksichtigung von Immissionsschutzbelangen folgende Auswirkungen auf die Planung:

1. Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Grundrissbindung bei Wohnungen an der Daum- und der Pohleseestraße (Immissionsschutz),
2. Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Verglasung von Vorbauten wie Balkone, Veranden und Wintergärten entlang der Daumstraße.

Das Bezirksamt Spandau hat am 09. Februar 2016 beschlossen, dass die Ergebnisauswertung der beschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB Auswirkung auf die Inhalte des Bebauungsplans hat.

5. Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Plandokument vom 23. März 2016)

Aufgrund der Änderung / Anpassung der textlichen Festsetzungen zum Lärm sowie durch die Änderung der städtebaulichen Dichte wurde eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den betroffenen Behörden wurde bis zum 15. April 2016 bzw. 29. April 2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Wesentlichen wurden Hinweise zu folgenden Themenkomplexe gebracht:

- Klimaschutz
- Öffentliche Spielplätze
- Soziale Folgeeinrichtungen.

In Folge der Abwägung ergeben sich Änderungen der Planung. Aus städtebaulichen Gründen werden folgende Festsetzungen zugefügt:

1. Regelungen zur Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen auf 10,0 m und 13,0 m bei zulässigen drei bzw. vier Vollgeschossen jeweils zzgl. eines maximal 3,7 m hohen Staffelgeschosses,
2. Festlegung einer Geländebezugshöhe.

Über das Abwägungsergebnis hinaus, wurden auf Grund geänderter Planungsziele weitere Festsetzungen geändert oder redaktionell überarbeitet.

1. Erweiterung der Regelungen zur zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zur Sicherung der Zulässigkeit von Balkonen, die die Baugrenzen überschreiten; Deckelung der Grundfläche auf ein gebietsverträgliches Maß,
2. Bestimmung des Umfangs der Überschreitungsmöglichkeit von Baugrenzen durch Balkone und Terrassen,
3. Erweiterung der zulässigen Geschossfläche auf Grund der Zulässigkeit von großen, den Wohnwert erhöhenden Balkonen,
4. Erhöhung der zulässigen Gesamtversiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in den Baugebieten WA 2 und WA 3 zu Gunsten von Tiefgaragen; Deckelung auf die Standardregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO für das Baugebiet WA 1,
5. Anpassung der Regelung zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm an die zum Zeitpunkt der Änderung aktuellen Musterfestsetzungen (ohne materiell-rechtliche Änderung),
6. Entfall einer Regelung zur Anrechnung von Flächen in anderen als Vollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO zu Gunsten der Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum.

Das Bezirksamt Spandau hat am 13. September 2016 beschlossen, dass die Ergebnisauswertung der beschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans hat.

6. Änderung des Titels des Bebauungsplans

Im Rahmen der Erarbeitung des Reinplans für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde festgestellt, dass der im Amtsblatt für Berlin vom 2. März 2010 (Abl. Nr. 10, S. 334), berichtigt im Amtsblatt für Berlin vom 9. April 2010 (Abl. Nr. 14, S. 513) veröffentlichte Titel des Bebauungsplans 5-73, grammatikalisch nicht dem üblichen Sprachgebrauch entspricht (Verwendung eines bestimmten bzw. unbestimmten Artikels).

Dies führt zur redaktionellen Änderung des Titels des Bebauungsplans 5-73 wie folgt:

Titel alt:

Bebauungsplan 5-73 für **die** Teilfläche der Wasserstadt Berlin-Oberhavel zwischen Schwielowseestraße, Daumstraße, Pohleseestraße und Havel im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst.

Titel neu:

Bebauungsplan 5-73 für **eine** Teilfläche der Wasserstadt Berlin-Oberhavel zwischen Schwie-lowseeestraße, Daumstraße, Pohleseestraße und Havel im Bezirk Spandau, Ortsteil Haselhorst.

Eine Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-73 ist mit der Anpassung nicht verbunden. Nach dem BA-Beschluss am 13. September 2016 wurde die Änderung des Titels des Bebauungsplans 5-73 am 30. September 2016 im Amtsblatt für Berlin Nr. 42 auf Seite 2602 bekannt gemacht.

7. Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Abwägung.

(Plandokument vom 28. November 2016)

Aufgrund von Änderungen an den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans - textliche Festsetzungen, siehe hierzu Pkt. VI.5. - war eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 19. Januar 2017 bis 10. Februar 2017 erforderlich.

Im Beteiligungszeitraum wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme zu den geänderten Inhalten gebeten. 8 Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben.

Im Wesentlichen wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

- Unterschreitung von Abstandsflächen
- Kitabedarf
- Versiegelung, Boden, Klima
- Spielplatzbedarf.

Die Inhalte wurden abgewogen und sind hinsichtlich des Themenblocks „Versiegelung, Boden, Klima“ durch Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 (Höhe der zulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) und durch die neuen textlichen Festsetzungen Nr. 8 (ausdrückliche Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächen), Nr. 13 (Lärmschutzfestsetzung für baulich verbundene Außenwohnbereiche) und Nr. 14 (Anforderungen an die Außenbauteile baulicher Anlagen in Bezug auf den Lärmschutz) in die Planung eingeflossen (vgl. Ausführungen zum Kap. IV.9).

Das Bezirksamt Spandau hat am 21. November 2017 beschlossen, dass die Ergebnisauswertung der beschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans hat.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit

(Plandokument vom 28. November 2016)

Für das Bebauungsplanverfahren 5-73 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. Januar bis einschließlich 23. Februar 2017 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 vom 13. Januar 2017 auf Seite 94 sowie in der Tagespresse am 20. Januar 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Eine Abzeichnung des Bebauungsplans und eine Abschrift der Begründung konnten im Beteiligungszeitraum auch über das Internet eingesehen werden (www.berlin.de/bebauungsplan-spandau).

Während des Beteiligungszeitraums nahmen 8 Bürger im Stadtplanungsamt Einsicht in den ausgelegten Plan. Im Rahmen der Nutzung elektronischer Medien wurden von 119 Bürgern schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Darüber hinaus haben während der Beteiligung der Öffentlichkeit 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Es handelte sich um Hinweise, die keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans haben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen geäußert und wie folgt in die Abwägung eingestellt:

▪ **Vertrauensschutz**

Es werden Einwände vorgetragen, dass durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans der Vertrauensschutz auf vorangegangene Planungen verletzt wird, die die Grundlage für eine Kaufentscheidung waren. Dabei wird Bezug auf unterschiedliche Planungen genommen:

1. Rahmen- oder Gestaltpläne der Wasserstadt GmbH, insbesondere aus dem Jahr 2006, die eine deutlich niedrigere Verdichtung vorsahen (überwiegend Reihenhausbauung)
2. zwischenzeitliche Planungsstände des Bebauungsplanverfahrens 5-73.
3. die Festsetzungen des 2008 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans VIII-526

Daher wird gefordert, mindestens auf die zusätzliche Verdichtung gegenüber dem Bebauungsplan VIII-526 zu verzichten, besser jedoch zu den früheren Entwürfen des Bebauungsplans 5-73 zurückzukehren.

Stellungnahme:

Eine Bebauung der Grundstücke in Wasserlage ist seit den frühen 90er Jahren integraler Bestandteil der Planungskonzepte für die Wasserstadt Oberhavel. Diese sahen von Anfang an die Errichtung von verdichteten Baugebieten beiderseits der Havel vor. So zeigt beispielsweise noch ein Gestaltplan der Wasserstadt GmbH von Mai 2001 auf den Baufeldern des Plangebiets eine weitgehend geschlossene U-förmige Bebauung mit fünf Vollgeschossen bzw. vier Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss. Ein Rahmenplan aus dem Jahr 2005 zeigt dann im Wesentlichen das den späteren Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 zugrundeliegende städtebauliche Konzept. Erst ein Gestaltplan von März 2006 zeigt eine deutlich verringerte Bebauungsdichte mit Gebäuden zwischen zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss und vier Vollgeschossen. Allerdings wurde parallel zu dieser Entwicklung durch das Bezirksamt Spandau das Bebauungsplanverfahren VIII-526 betrieben, das auf einem Konzept mit einer höheren baulichen Dichte beruhte. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte im Juli 2006, Rechtsverbindlichkeit erlangte der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung Anfang 2008.

Allein diese Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 (Festsetzung am 06. November 2007, Bekanntmachung im Amtsblatt 20.03.2008) stellen den bisherigen verbindlichen Rechtsmaßstab für die zulässige Bebauung der Flächen dar.

Die Errichtung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau war nach Festsetzung des Bebauungsplans VIII-526 nicht umgesetzt worden, da sich durch die Finanzkrise und eine veränderte Bedarfseinschätzung die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für einige Jahre nachhaltig verändert hatten. Im Dezember 2008 erfolgte dann der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 5-73, mit dem der Bebauungsplan VIII-526 abgelöst werden sollte. Daher war im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 5-73 für einen gewissen Zeitraum eine geringere bauliche Dichte und die überwiegende Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von drei- bis viergeschossigen Reihenhäusern Gegenstand der Planungsüberlegungen, die jedoch zu keinem Zeitpunkt rechtsverbindlich wurden. Die aktuelle Wohnungsmarktsituation hat diese Überlegungen obsolet gemacht.

Insgesamt ist zu jedoch unterscheiden, zu welcher rechtlichen Ausgangssituation Vertrauensschutz geltend gemacht wird.

1. Grundstückskauf vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans VIII-526:

Einwender, die sich auf frühere Darstellungen in Rahmen- oder Gestaltplänen, beabsichtigte Festsetzungen in früheren Verfahrensständen des Bebauungsplans VIII-526 oder sonstige nicht rechtsverbindliche Planungen berufen, genießen aus juristischer Sicht keinen Vertrauensschutz, da nur eine rechtsverbindliche Planung eine entsprechende Position begründet. Erwerber, z.B. im Bestand an der Schwielowseestraße, die ihre Kaufentscheidung vor der Rechtskraft des Bebauungsplans - also während eines laufenden Bebauungsplanverfahrens - getroffen haben, mussten das Risiko von Planungsänderungen während des Verfahrens einkalkulieren.

2. Grundstückskauf nach der Aufstellung des Bebauungsplans 5-73:

Das o. g. gilt auch für diejenigen Erwerber, die sich auf Planungsvarianten des Bebauungsplans 5-73 in der Zeit nach dessen Aufstellungsbeschluss im Dezember 2008 berufen.

Mit Bezugnahme auf die zwischenzeitlich bestehende Planungsvariante des Bebauungsplans 5-73 ergibt sich Folgendes:

Auch die damalige, im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses 5-73 reduzierte Planvariante ließ entlang der Daum- und der Pohleseestraße sowie entlang den Südseiten von Zernseestraße und Templiner-See-Straße bereits eine viergeschossige geschlossene Bebauung mit einer Tiefe zwischen 13,0 m, 16,0 m und 21,0 m zu, die keinesfalls ausschließlich eine Errichtung von Reihenhäusern ermöglicht hätte. Auch die viergeschossigen Stadthäuser mit quadratischem Grundriss an der Havelpromenade waren in dieser Variante bereits zulässig. Lediglich auf der Nordseite der Zernseestraße und der Templiner-See-Straße war eine gegenüber der heutigen Planung aufgelockertere Bebauung aus drei maximal dreigeschossigen Gebäuden mit einer Gesamtlänge von 45 m bzw. 39 m vorgesehen. Dort sind jetzt (Stand: öffentliche Auslegung) zwei viergeschossige Gebäude mit einer Gesamtlänge von 61,0 m (16+45 m) bzw. 53,0 m (16+37 m) zulässig, die aber gleichzeitig um bis zu 6 m nach Süden von den bestehenden Reihenhäusern abrücken. Weitere Unterschiede ergeben sich aus der neu eingeführten generellen Zulässigkeit von Staffelgeschossen³¹ oberhalb des festgesetzten obersten Vollgeschosses.

Berufung auf das bestehende Planungsrecht:

Für Einwender, die sich auf das geltende Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526 berufen, ergeben sich durch die Umplanung Auswirkungen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation soll durch den Bebauungsplan 5-73 das bestehende Baurecht `aufgestockt` werden. Die Auswirkungen der gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-526 erhöhten Baurechte, werden in den nachfolgenden Punkten ausführlich dargelegt werden.

Nachfolgend wird dargelegt, dass sich durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 Auswirkungen ergeben, diese jedoch formalrechtlich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandenen bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs und östlich der Daumstraße haben.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

³¹ Hinweis: Die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses auf dem geplanten zeilenförmigen Gebäude nördlich der Zernseestraße ist in späteren Verfahrensschritten wieder entfallen.

- **Erhöhung der baulichen Dichte / Aufstockung / Unterschreitung von Abstandsflächen / Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße aus § 17 BauNVO**

Die Erhöhung der baulichen Dichte gegenüber dem geltenden Planungsrecht und insbesondere gegenüber den zwischenzeitlichen Planvarianten des Bebauungsplans 5-73 wird abgelehnt (s.o.).

Stellungnahme:

Die Planungen für die Wasserstadt Oberhavel sahen seit jeher die Errichtung von verdichteten Baugebieten beiderseits der Havel vor. Diese Verdichtung der Bebauung zum Havelufer und die Errichtung von Gebäuden mit Geschosswohnungsbau ist bereits mit der Rechtskraft des Bebauungsplans VIII-526 im Jahr 2008 geltendes Planungsrecht für die Flächen innerhalb des Bebauungsplans 5-73. Eine geringere Bebauungsdichte war lediglich für einen kurzen Zeitraum, in dem nur eine geringe Nachfrage nach Geschosswohnungsbau bestand, Gegenstand der Planungsüberlegungen für den Geltungsbereich. Die aktuelle Entwicklung veranlasst daher, zu den früheren Überlegungen zurückzukehren und auf weitere Potentiale und Optimierungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Die Verdichtung am Havelufer ist auch städtebaulich gerechtfertigt. Die bevorzugte Lage am Wasser und an der Promenade soll mit ihrer hohen Qualität möglichst für viele Anwohner erlebbar sein und kann gleichzeitig die im Geschosswohnungsbau naturgemäß geringeren Freiflächenanteile der Grundstücke ergänzen. Eine Planung von Einfamilienhäusern an dieser Stelle würde der Lagequalität und den übergeordneten Erfordernissen der Stadtentwicklung nicht gerecht, da sich in den letzten Jahren die Rahmenbedingungen des Wohnraumbedarfs erheblich verändert haben. Im Land Berlin besteht ein erhebliches Defizit an Wohnraum. Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist sowohl die bisherige, als auch die prognostizierte Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung Berlins in den letzten Jahren - allein in den letzten fünf Jahren wuchs die Bevölkerung um 220.000 Personen - sind die vor wenigen Jahren noch vorhandenen Wohnungsmarkt-Reserven in Berlin aufgezehrt und der Wohnungsmarkt ist mittlerweile in der gesamten Stadt sehr angespannt. Darüber hinaus wird aktuell prognostiziert, dass Berlins Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um weitere 266.000 Personen wachsen wird. Um den akuten Wohnraumbedarf zu decken, sind jedes Jahr 15.000 bis 20.000 neue Wohnungen nötig. Die Deckung dieses Bedarfs erfordert und rechtfertigt eine optimale Nutzung mit entsprechend höherer Verdichtung von noch bestehenden innerstädtischen Baupotentialen in städtebaulich verträglicher Weise auch über die Obergrenzen aus § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinaus. Daher sieht der Bebauungsplan einerseits vor, die teilweise bislang noch für eine Reihenhausbauung vorgesehenen Zeilen ebenfalls als Geschosswohnungsbau zu entwickeln und in Teilbereichen (WA 2 und WA 3) die geplante Zeilenbebauung im mittleren Bereich der Baugebiete um ein zulässiges Vollgeschoss zu erhöhen sowie im gesamten Plangebiet oberhalb des jeweils obersten zulässigen Vollgeschosses ein Dach- oder Staffelgeschoss zuzulassen.

Die Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus § 17 Abs. 2 BauNVO ist, wie die Begründung zum Bebauungsplan ausführlich darlegt, darüber hinaus auch aus folgenden Gründen städtebaulich gerechtfertigt:

- Wiedernutzbarmachung von Siedlungsflächen auf der Grundlage der Vorschriften des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch
- Städtebauliches Gesamtkonzept zur Entwicklung der Wasserstadt Oberhavel mit konzeptioneller Staffelung der baulichen Dichte von der Wasserkante mit der höchsten baulichen Dichte nach Osten bis an die Grenze der bestehenden Kleingärten mit der niedrigsten Dichte.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch ausgleichende Umstände und Maßnahmen verträglich gestaltet (vgl. Ausführungen zum Punkt „Überschreitung der Obergrenzen nicht ausgeglichen“).

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Abstandsflächen / Besonnung**

Es werden sowohl von Eigentümern aus dem Geltungsbereich, als auch aus dem Umfeld des Plangebiets Einwände gegen die Unterschreitung von Abstandsflächen erhoben. Es wird vermutet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet sind, bzw. unzumutbare Einschränkungen der Besonnung / Belichtung des Gebäudebestands an der Schwielowseestraße vorliegen.

Stellungnahme:

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Sicherung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung erforderlich. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Abstandsflächenvorschriften aus der Bauordnung Berlin im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse darauf abzielen, jedenfalls eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherstellen, wenn auch seit der Reduzierung der Abstandsflächen auf ein Maß von 0,4 H (Höhe des Gebäudes) mit vermindertem Anforderungsniveau. Dies gilt auch, wenn im Geltungsbereich die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für das jeweilige Baugebiet überschritten werden, wie es in den geplanten allgemeinen Wohngebieten der Fall ist.

Die durch die geplanten Festsetzungen zulässige Bebauung hält mit punktuellen Ausnahmen die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung ein. Eine Unterschreitung der Abstandsflächenvorschriften kann jedoch eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse induzieren und erfordert insbesondere eine Auseinandersetzung mit der Wahrung ausreichender natürlicher Belichtung.

Daher sind für den Bebauungsplan 5-73 im Rahmen einer Verschattungsstudie die durch die Planung ermöglichten Folgen hinsichtlich der Besonnung im Geltungsbereich in Bereichen mit Abstandsflächenüberlagerungen und darüber hinausgehend in Bezug auf die bestehende Bebauung innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans untersucht worden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte für die Besonnungsdauer bei städtebaulichen Planungen existieren. Durch die Rechtsprechung anerkannt ist es jedoch, die DIN 5034-1 in der Fassung vom Juli 2011 zur Beurteilung heranzuziehen.

Die **DIN 5034-1** führt unter Punkt 4.4 wie folgt aus:

„[...]Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. [...]“

Eine Rechtsprechung zu dieser Fassung der DIN 5034-1 liegt noch nicht vor.

Allerdings hat das Oberverwaltungsgericht Berlin noch vor der Einführung der o. g. Norm in einem Beschluss bereits festgestellt, dass ein städtebaulicher Missstand nicht gegeben ist, wenn zur Tag- und Nachtgleiche (20. März. / 23. September) eine direkte Besonnung von mindestens 2 Stunden gesichert ist.

Ergebnisse der Untersuchung

1. Auswirkungen der Planung auf bestehende Wohngebäude im Geltungsbereich

Auswirkungen in Bereichen mit Abstandsflächenüberlagerungen

Westlicher Zeilenkopf der Reihenhäuser:

Die Westfassade des Reihenhauses weist keine Fenster auf. Daher ergeben sich an dieser Fassade keine Belichtungseinschränkungen für Aufenthaltsräume durch das in einer Entfernung von 6,0 m geplante Stadthaus an der Schwielowseestraße.

Östlicher Zeilenkopf der Reihenhäuser:

An den östlichen Zeilenkopf, der ebenfalls grenzständig errichtet ist, ist gemäß Bebauungsplan ein Anbauen zulässig, so dass keine Abstandsflächenüberlagerung für das Bestandsgebäude vorliegt.

Auf der Nord- und Südseite der vorhandenen Bebauung sind keine Abstandsflächenunterschreitungen bzw. -überlagerungen vorgesehen. Da es sich bei dem einzig betroffenen westlichsten Bestandsgebäude um ein Reihnhaus handelt, ist zudem gewährleistet, dass es Fenster zur Südseite aufweist. Da dort keine Abstandsflächenunterschreitungen vorliegen, ist eine hinreichende Belichtung der Räume gewährleistet (vgl. nachfolgenden Punkt), zumal das Maß annähernd 1 H je Gebäude erreicht (0,96 H).

Auswirkungen in Bereichen mit Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften

In diesem Zusammenhang ist die Südseite der vorhandenen Bebauung zu betrachten. Im Rahmen der Verschattungsstudie wurde die Verschattung der Südseite im gesamten Tagesgang untersucht und die Ergebnisse der beiden untersuchten Varianten (geltendes Planungsrecht und geplante Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73) gegenübergestellt.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 wird sich die Belichtungssituation an den bestehenden Reihenhäusern verändern.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass:

- am 17.01. die Besonnung auf das Staffelgeschoss beschränkt wird, während bei einer Bebauung gemäß Bebauungsplan VIII-526 auch das 2. OG für mehrere Stunden besonnt würde, allerdings auch einige Gebäude durch die Aufweitung des Abstands der südlichen Zeile zum Stadthaus am Mittag besser besonnt sind;
- am 21.03 / 23.09. die Besonnung im Erdgeschoss in Teilbereichen um bis zu 2 Stunden und im 1. Obergeschoss um ca. 1 Stunde verkürzt wird, einige Gebäude jedoch durch die Aufweitung des Abstands der südlichen Zeile zum Stadthaus auch länger über alle Geschosse besonnt sind und sich auch die Besonnungsdauer für einen Teil der Gärten um ca. 1 Stunde verkürzt;
- am 21.06. keine zusätzliche Verschattung - mit Ausnahme einer Teilverschattung auf der Dachterrasse des 2. Reihenhauses von Westen gesehen - auftritt.

Allerdings sind auf Grund der Tatsache, dass es sich um Reihenhäuser handelt, deren Räume über alle Geschosse verteilt sind, die Kriterien der DIN 5034-1 erfüllt. Einzige Ausnahme bildet das Reihnhaus mit der Hausnummer 23, in dem sich zwei Wohnungen befinden. Hier ist davon auszugehen, dass die untere Wohnung eine einstündige Besonnung am 17.01. nicht erreicht. Dies gilt allerdings auch bei einer Bebauung nach dem geltenden Planungsrecht.

Eine separate Untersuchung der Gärten ergab, dass eine vollständige Besonnung der Gärten zwischen Mitte April und Ende August erreicht wird.

Zur Konfliktminderung durch die zusätzlich zulässigen Staffelgeschosse soll die Planung nördlich der Zernseestraße überarbeitet werden. Der wesentliche Teil der zusätzlichen Verschattung wird durch die parallel zur Zernseestraße geplante Zeilenbebauung verursacht. Daher soll für diese überbaubare Grundstücksfläche (Kennzeichnung in der Planzeichnung

mit dem Buchstaben „C“) auf ein zusätzliches Staffelgeschoss verzichtet werden und zukünftig entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan VIII-526 ein viergeschossiges Gebäude mit einer Oberkante von 13,0 m zulässig sein. Diese Veränderung ist auch städtebaulich unkritisch, da die Zeile im inneren Bereich der Bebauung nicht maßgeblich die öffentlichen Räume in der Daumstraße bzw. an der Uferpromenade prägt und so ein Höhenunterschied zur übrigen geplanten Bebauung kaum wahrnehmbar ist. Die geplanten Zeilen an der Daumstraße und die Stadthäuser entlang der Havelpromenade hingegen stehen durch ihre Reihung entlang des öffentlichen Raums in einem deutlich wahrnehmbaren städtebaulichen Zusammenhang, so dass eine Reduzierung der zulässigen Geschossigkeit bei einem einzelnen Baukörper städtebaulich nicht vertretbar ist.

Insgesamt sind dann noch verbleibenden Veränderungen durch die geplante Aufstockung der umgebenden Bebauung durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 zwar immer noch nachteilig für die betroffenen Grundstückseigentümer, aber vertretbar. Sie führen nicht dazu, dass Gebäude oder Gärten hierdurch nicht mehr besonnt werden; lediglich wird das Ausmaß der Besonnungsdauer in mäßigem Umfang reduziert. Wie bereits dargelegt, werden hierdurch die Regelungen der DIN 5034-1 weiterhin erfüllt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in jedem Fall gewahrt. Daher ist es gerechtfertigt, die Einschränkungen privater Grundstückseigentümer gegenüber dem besonders schwerwiegenden öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum angesichts des dringenden Wohnungsbedarfs als geringer gewichtig zu bewerten und die zusätzliche Bebauung zuzulassen.

2. Auswirkungen der Planung auf bestehende Wohngebäude östlich der Daumstraße

Die betroffenen Gebäude befinden sich östlich des Plangebiets. Auf Grund des Tagesgangs der Sonne können Verschattung daher nur am späten Nachmittag bzw. Abend auftreten. Die Untersuchungen wurden daher - in Abhängigkeit von der Jahreszeit - auf Zeiträume beschränkt, zu denen sich ein Auftreten von Verschattungen vermuten lässt.

Auf Grund der Tatsache, dass sich die Bebauung östlich der Daumstraße in einem Abstand von mehr als 45 m, also etwa dem vierfachen des durch die Bauordnung vorgeschriebenen Abstands zur geplanten Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplans 5-73 befindet, erfolgt lediglich eine allgemeine Betrachtung. Ein Nachweis über die Kriterien der DIN 5034-1 wird auf Grund der außergewöhnlich großen Abstände nicht mehr geführt.

Die Untersuchung zeigt, dass sich durch die zusätzlich geplanten Staffelgeschosse im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht grundsätzlich in einem Zeitraum ab ca. 1,5 h vor Sonnenuntergang Veränderungen an der Verschattungssituation der bestehenden Bebauung östlich der Daumstraße in Form einer ca. 30 Minuten eher einsetzenden Verschattung und in Teilbereichen auch einer früher eintretenden Vollverschattung ergeben.

Darüber hinaus ist in Bezug auf Bereiche, in denen die Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung erfüllt oder insbesondere übererfüllt sind, anzumerken, dass kein grundsätzlicher Anspruch darauf besteht, dass im städtischen Kontext vergleichsweise günstige Belichtungssituationen bei einer fortschreitenden Bebauung erhalten bleiben. Das Wohnen im städtischen Siedlungsraum bringt es typischerweise mit sich, dass sich die Belichtungssituation eines Wohnhauses durch Bauvorhaben in der Nachbarschaft auch verschlechtern kann. So sorgt z.B. in innerstädtischen Lagen eine Bebauung auf der Südseite in Ost-West-Richtung verlaufender Straßen durch ihren Schattenwurf regelmäßig für eine mehr oder weniger verminderte Besonnung der Gebäude auf der Nordseite. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Ausnahmesituationen; derartige Belastungen sind innerhalb verdichteter städtischer Räume vielmehr in aller Regel hinzunehmen.

3. Belichtung / Besonnung / Belüftung in Bereichen ohne Auswirkungen auf bestehende Gebäude, in denen eine Unterschreitung von Abstandsflächen zwischen geplanten Gebäuden zulässig ist.

Für die Wohnungen im Bereich der westlichen und östlichen Zeilenköpfe der geplanten Ost-West-Zeilenbebauung können grundsätzlich ausreichende Belichtungsverhältnisse über die

Südfassaden, die nicht von Abstandsflächenüberlagerungen betroffen sind, sondern erheblich größere Abstände von jeweils 0,85 H aufweisen, gewährleistet werden.

Die geplanten Baukörper weisen eine Tiefe von 13,0 auf, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit durchgesteckte oder ausschließlich nach Süden ausgerichtete Wohnungen entstehen können. Eine einstündige Besonnung der Südfassaden am 17.01. kann allerdings trotz des großen Abstandsmaßes nur in den oberen beiden Geschossen erreicht werden. Im März erreicht die Besonnungsdauer im Wesentlichen auch in den Erdgeschossen einen Zeitraum von 4 h.

An den von Abstandsflächenüberlagerungen betroffenen Westfassaden der geplanten Bebauung an der Daumstraße können eine Besonnung von mindestens 1 Stunde am 17.01. und mindestens 4 Stunden am 21.03. nicht vollständig nachgewiesen werden, da jeweils nur eine Teilbesonnung wechselnder Abschnitte der Fassaden erfolgt. Jedoch kann durch die Verschattungsstudie für die Ostfassaden dieser Bebauung die Erfüllung der Kriterien der DIN 5034-1 nachgewiesen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind also durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (durchgesteckte Wohnungen) seitens des Bauherrn herstellbar.

Durch die Abstandsflächenüberdeckungen zwischen den westlichen Zeilenköpfen der geplanten Ost-West-Zeilenbebauung und den Stadthäusern an der Havelpromenade (Schwie-lowseestraße und beidseitig Templiner-See-Straße) sind nur potentielle Nord-Ost-Wohnungen in den Stadthäusern betroffen. Alle anderen Wohnungen in den Stadthäusern können Fenster zu nicht von Abstandsflächenunterschreitungen betroffenen Gebäudeseiten aufweisen und können daher in jedem Fall hinreichend belichtet werden. Für die Südfenster gelten allerdings ähnliche Einschränkungen wie für die Ost-West-Zeilenbebauung. Die Untersuchung ergab, dass am 17.01. eine einstündige Besonnungsdauer der Nordostwohnungen für maximal 6 von insgesamt 15 potentiellen Nord-Ost-Wohnungen nicht erreicht werden kann. Dies betrifft die Wohnungen im Erd- und im 1. Obergeschoss.

Am 21.03. kann eine vierstündige Besonnungsdauer ebenfalls nicht für alle Wohnungen erreicht werden. Hiervon sind maximal 9 Wohnungen betroffen, die im Erd- und den ersten beiden Obergeschossen liegen. Für maximal 5 dieser Wohnungen im Erd- und ersten Obergeschoss kann auch eine zweistündige Besonnung nicht nachgewiesen werden, da eine direkte Besonnung dieser Wohnungen nach 11 Uhr beginnt und vor 13 Uhr durch den fortschreitenden Sonnenverlauf bereits nicht mehr vorliegt.

Zusammenfassend sind damit in den von Abstandsflächenüberlagerungen betroffenen Bereichen lediglich maximal 9 von insgesamt ca. 320 geplanten Wohnungen in Bezug auf die Kriterien der DIN 5034-1 nicht optimal besonnt. 5 Wohnungen weisen zudem eine Besonnungsdauer von weniger als zwei Stunden am 21.03. auf. Auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Besonnungsstudie sind für diese Wohnungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Durch die Möglichkeit, auch in diesen Wohnungen Fenster zu einer Gebäudeseiten mit mehr als ausreichend großen Abstandsflächen - wenn auch nicht besonnten Seite - vorzusehen, ist eine hinreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen in jedem Fall gewährleistet.

Eine nicht optimale Besonnung eines Anteils von Wohnungen stellt in verdichteten Lagen insbesondere bei teilweise nach Norden ausgerichteten Lagen zudem keine außergewöhnliche, sondern eine durchaus häufig anzutreffende Situation dar, ohne dass dort die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse regelmäßig gefährdet wären. Angesichts des Gewichts der dargelegten und in öffentlichem Interesse liegenden Gründen für die Planung einer verdichteten Bebauung an diesem Standort wird es in Abwägung der unterschiedlichen Interessen für vertretbar gehalten, wenn einzelne Wohnungen keine optimale Besonnung aufweisen.

Eine hinreichende Belüftung, die zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenfalls erforderlich ist, steht nicht in Frage. Alle Gebäude weisen die Möglichkeit auf, Wohnungen zu nicht von Abstandsflächenüberlagerungen betroffenen Gebäudeseiten, an denen die Abstandsflächen in der Regel sogar in einem wesentlich größeren Umfang eingehalten

werden, als gesetzlich erforderlich, anzuordnen. Durch die Öffnung der Blöcke nach Westen zur Havel (Hauptwindrichtung) sowie nach Norden und teilweise auch nach Süden ist ein Luftaustausch ebenfalls sichergestellt.

Die Gewobag plant zwischenzeitlich auf einer Reihe von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Gemäß den vorliegenden Planungen werden die in den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen und in der Verschattungsstudie berücksichtigen Oberkanten hierdurch nicht oder allenfalls minimal im Bereich weniger Zentimeter überschritten. Sollte hierzu eine Änderung der geplanten Festsetzungen notwendig werden, sind auf Grund der geringfügigen Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen keine Auswirkungen auf die Verschattung zu erwarten.

Dem Einwand wird teilweise gefolgt.

▪ **Überschreitung der Obergrenzen aus § 17 BauNVO nicht ausgeglichen.**

Es wird vorgetragen, die Überschreitungen der Obergrenzen des Nutzungsmaßes wären entgegen der Vorschriften aus § 17 Abs. 2 Nr. 2 nicht hinreichend ausgeglichen.

Stellungnahme:

Voraussetzung für die Überschreitung ist, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Da der Entwicklung der Wasserstadt ein Gesamtkonzept zu Grunde liegt, sind bestimmte Maßnahmen, die auch dem Ausgleich von Nutzungsmaßüberschreitungen dienen sollen, bereits vor der Realisierung der Gesamtmaßnahme umgesetzt worden. Dies gilt u.a. für die Schaffung einer uferbegleitenden Promenade und die Parkanlage im Zentrum des Quartiers Haveleck. Diese für die Öffentlichkeit nutzbaren qualitätsvollen Frei- und Grünflächen, die zudem hinsichtlich der Promenade auch einen Wasserzugang sichern, stellen einen ausgleichenden Umstand dar.

Zur Sicherung einer Umsetzung von ausgleichenden Maßnahmen werden weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zukünftig soll verbindlich geregelt werden, dass 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Weiterhin soll die Freihaltung und grüne Gestaltung der entstehenden Innenhöfe durch einen klarstellenden Ausschluss von oberirdischen Stellplatzanlagen und eine Verpflichtung zur Erdüberdeckung mit einer Stärke von mindestens 0,3 m (bzw. mindestens 0,5 m auf 20 % der Flächen) auf Tiefgaragen gesichert werden. Damit kann erreicht werden, dass die mit der Überschreitung der Obergrenzen verbundenen zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

▪ Freihaltung von Sichtachsen

Anwohner aus dem Plangebiet bemängeln, dass sich durch die Änderung der Planung bestehende bzw. geplante Sichtachsen negativ verändern. Es wird u.a. gefordert, die Baugrenze A29-A30 auf die ursprüngliche Position zu versetzen, um eine einheitliche Sichtachse mit der Gebäudekante A25-A26 zu schaffen, so wie es in dem ursprünglichen Bebauungsplan VIII-526 auch vorgesehen war. Ferner sollten im Bereich der Sichtachsen Balkone ausgeschlossen werden und/oder das Gebäude an der Promenade auf drei Geschosse reduziert werden, um von den Dachterrassen einen Blick auf die Havel zu haben.

Anwohner östlich der Daumstraße sprechen sich für eine Freihaltung der Flächen / Ausweisung von Grünflächen aus, um die Sichtbeziehungen zur Havel zu erhalten.

Stellungnahme:

Durch eine geringfügige Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche des südwestlich geplanten Baukörpers im Baugebiet WA 1 um insgesamt 3 m nach Norden wird die bisher 22 m breite Öffnung auf nunmehr 19 m verkleinert. Hinsichtlich der Balkone ist festzustellen, dass auch im rechtskräftigen Bebauungsplan VIII-526 gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 6 der Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 eine Überschreitung der Baugrenzen durch sog. privilegierte Vorbauten (z.B. Balkone) um 1,5 m zulässig war. Durch die gemäß geplanter textlicher Festsetzung Nr. 5 nunmehr zulässigen Balkone mit einer Tiefe von bis zu 2,2 m³² kommt es daher nur zu einer zusätzlichen Reduzierung der Sichtöffnung von maximal 0,7 m, so dass sich insgesamt eine Reduzierung um 3,7 m ergibt. Mithin verbleibt eine Sichtachse von 18,3 m Breite.

Eine Bebauung der Flächen zwischen der Daumstraße und der Havel war seit Beginn der Überlegungen zur Entwicklung der Wasserstadt Bestandteil der Planungen.

Die Reihung von viergeschossigen Stadthäusern mit einem quadratischen Grundriss entlang der Havelpromenade stellt eines der wesentlichen konzeptionellen Merkmale des geplanten Städtebaus im Geltungsbereich der Bebauungspläne 5-73 und 5-74 dar. Zur Wahrung der im Baufeld WA 1 bislang vorgesehenen Breite der Öffnung zur Havel von 22 m müsste dieses Prinzip durchbrochen werden, da eine Platzierung des geplanten Gebäudes an der ursprünglich geplanten Stelle auf Grund des vorhandenen Straßenausbaus der Zernseestraße (Wendehammer) nicht möglich ist.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Veränderung des Stadthauses in Größe oder Höhe geprüft, aber auf Grund der Tatsache, dass sich aus der veränderten Gebäudestellung für die bestehenden Nutzer an der Schwielowseestraße keine wesentliche Veränderung der möglichen Blickbeziehung zur Promenade und zur Havel ergibt, wurde dies zu Gunsten einer einheitlichen Bebauung entlang der Promenade verworfen.

Eine Nichtbebauung der Baufelder westlich der Daumstraße und eine Ausweisung von Grünflächen war zu keinem Zeitpunkt Bestandteil der Planungen zur Wasserstadt Oberhavel. Daher war auch immer davon auszugehen, dass die heute noch bestehende Sichtverbindung von den Flächen östlich der Daumstraße auf die Havel durch eine zukünftige Bebauung eingeschränkt wird. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan VIII-526 lässt westlich der Daumstraße bereits eine viergeschossige geschlossene Bebauung auf derselben Grundfläche zu, so dass sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht keine Verschlechterung ergibt.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

³² Hinweis: Die Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone mit einer Tiefe von 2,2 m ist im nachfolgenden Verfahrensschritt aufgehoben und auf eine Tiefe von 1,5 m beschränkt worden. Somit ergibt sich keine zusätzliche Reduzierung gegenüber dem geltenden Planungsrecht durch Balkone mehr.

▪ Einsehbarkeit der bestehenden Dachterrassen

Eigentümer tragen vor, dass durch die Zulässigkeit zusätzlicher Staffelgeschosse jenseits der bisherigen zulässigen Oberkante der Bebauung von 13,0 m aus dem Bebauungsplan VIII-526 die Privatsphäre der Anwohner auf den Dachterrassen der Reihenhäuser an der Schwielowseestraße, die sich auf dem dritten Vollgeschoss (10,0 m Höhe) befinden, nicht mehr gewährleistet sei.

Stellungnahme:

Auch zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs waren in der Nachbarschaft bereits Gebäude geplant, die ebenso wie die errichteten Reihenhäuser ein Geschoss oberhalb der Ebene der Dachterrassen (10,0 m) bis zu einer Gebäudehöhe von 13,0 m aufwiesen. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen wurde auch die Errichtung der Reihenhausezeile genehmigt.

Diese Planung ist mit der Festsetzung des Bebauungsplans VIII-526 im Jahr 2008 rechtskräftig geworden und sah zudem in westlicher Richtung ein viergeschossiges Stadthaus unter Unterschreitung der Abstandsflächen vor. Bereits durch diese geplante viergeschossige Bebauung mit einer zulässigen Höhe von 13,0 m ist eine Einsehbarkeit der Dachterrassen gegeben gewesen. Darüber hinaus kann in einem städtischen Siedlungsbereich nicht damit gerechnet werden, dass eine vollständige Privatheit gewährleistet ist.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen / Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

Die Errichtung von Geschosswohnungen, insbesondere von „Sozialwohnungen“ wird abgelehnt, da u.a. eine ungünstige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur befürchtet wird, die zu negativen Folgen für den Bestand (und zu einer Wertminderung der Grundstücke) führt. Darüber hinaus wird kritisiert, dass eine pauschale Veranschlagung von 30 bzw. 50% an geförderten Wohnungen nicht allgemeingültig für ganz Berlin sein kann, sondern dass die jeweilige örtliche soziale Situation bei der Ermittlung eines verträglichen Anteils einzubeziehen ist.

Stellungnahme:

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass eine Mietpreis- und Belegungsbindung von Wohnraum nicht Bestandteil der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ist und damit auch keine Realisierungspflicht auf der Grundlage des späteren Planungsrechts besteht.³³

Insofern erfolgt eine potentielle Realisierung durch den späteren Bauherrn auf freiwilliger Basis oder auf der Grundlage von politischen Verpflichtungen (z.B. bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften). Eine solche Entwicklung wäre auch für Wohnungsbauvorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts des Bebauungsplans VIII-526 bereits jederzeit möglich gewesen.

Darüber hinaus ist grundsätzlich anzumerken, dass das Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 2 vorsieht, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und [...] sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind.

³³ Hinweis: Eine solche Festsetzung ist mittlerweile Bestandteil der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. hierzu Kapitel II.3.11).

Angesichts der Bevölkerungsentwicklung Berlins in den letzten Jahren sind die vor wenigen Jahren noch vorhandenen Wohnungsmarkt-Reserven in Berlin aufgezehrt und der Wohnungsmarkt ist mittlerweile in der gesamten Stadt sehr angespannt. Daraus resultiert ein dringender Bedarf, neuen und preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen. Um den akuten Bedarf zu decken, sind jedes Jahr 15.000 bis 20.000 neue Wohnungen nötig.

Der anhaltende Bevölkerungszuwachs und die damit verbundene höhere Nachfrage haben in den vergangenen Jahren das verfügbare Wohnraumangebot in Berlin stark verknüpft und die Mietpreise deutlich steigen lassen. Gleichzeitig verringert sich der Bestand preiswerten Wohnraums in Berlin durch das Auslaufen von Belegungsbindungen immer weiter. Gab es im Jahr 2011 noch fast 300.000 entsprechend gebundene Wohnungen, wird sich dieser Bestand bis 2022 in etwa halbieren. Damit haben es vor allem einkommensschwache Haushalte immer schwerer, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Der Anteil der Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, liegt weiterhin bei mehr als 50%. Folglich reicht die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht aus, den gegenwärtigen und den zu erwartenden Bedarf zu decken. Vor diesem Hintergrund steht Berlin in der Pflicht, eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment sicherzustellen.

Zugleich soll sichergestellt werden, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin erhalten bzw. entwickelt wird. Dies kann am besten dadurch erreicht werden, dass innerhalb von neu geplanten und zu entwickelnden Wohngebieten Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Daher sollen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 dementsprechende Entwicklungen durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, die für die Errichtungen von Geschosswohnungsbau geeignet sind, vorbereitet werden. Dabei ist - insbesondere auf Grund der Struktur der bereits vorhandenen Siedlungsbereiche rechtsseitig der Havel - die Entwicklung einer einseitigen Bevölkerungsstruktur auch bei einer Pauschalisierung der Anteile an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf Grundlage der Beschlüsse des Senats und der Vereinbarungen mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist die geplante Entwicklung im Bebauungsplan 5-73 nicht mit der Entwicklung auf der westlichen Seite der Havel zu vergleichen. Die geplante Bebauung weist wesentlich höhere städtebauliche Qualitäten auf, die nahezu allen Wohnungen einen Wasserblick ermöglicht. Damit können Wohnungen entstehen, deren Attraktivität auch Bürger mit höherem Einkommen anspricht, so dass auch in den Geschosswohnungsbereichen eine adäquate soziale Mischung entstehen kann.

Den Belangen der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung stehen die geplanten Festsetzungen prinzipiell nicht entgegen, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen soll, die z. B. lediglich die Zulässigkeit von gefördertem Wohnraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8) trifft. Allerdings ist auf Grund der Übertragung der Grundstücksflächen an die Gewobag angesichts deren Aufgabenstellung als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft derzeit nicht davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereichs Eigentumswohnungen entstehen werden. Ungeachtet dessen ist der Belang sowohl innerhalb der Wasserstadt z. B. über die bereits entwickelten Flächen östlich der Daumstraße (Einfamilienhäuser), als auch über andere derzeit im Verfahren befindliche Bebauungspläne des Bezirks an anderer Stelle insgesamt ausreichend berücksichtigt.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Wertminderung / negative Grundstückspreisentwicklung**

Es wird geltend gemacht, dass die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungen und die damit verbundene Verdichtung sowie die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau auf Grund der negativen Erfahrungen in der westlichen Wasserstadt zu einer Wertminderung der

Grundstücke der Eigenheimbesitzer im Geltungsbereich und in den benachbarten Siedlungen führt.

Stellungnahme:

Das Vermessungsamt ist zu diesem Sachverhalt um eine Stellungnahme gebeten worden.

Es kommt zu dem Ergebnis, dass bei Gegenüberstellung des Status Quo und der Umsetzung der in den Bebauungsplänen 5-73 und 5-74 geplanten Bebauung die Bedenken der mittelbaren und unmittelbaren Grundstückseigentümer des Baugebiets, dass ihre Grundstücke an Wert verlieren, dem persönlichen momentanen subjektiven Empfinden entsprechen.

Stattdessen führt die geplante Bebauung, die dem Gebiet eine homogene Bau- und Wohnstruktur geben würde, mit Sicherheit zu einer Wertstabilität, wenn nicht sogar deutlich zu einer Wertsteigerung des gesamten Wohngebiets inklusive der bestehenden Bebauung östlich und westlich der Daumstraße.

Die Bedenken der unmittelbaren und mittelbaren betroffenen Nachbarn, dass durch die Neubebauung die Grundstücke an Wert verlieren, sind nur bedingt nachvollziehbar, da die Planung für die benachbarte mehrgeschossige Wohnbebauung den jetzigen Grundstückseigentümern zum Zeitpunkt des Erwerbs durchaus bekannt war oder hätte sein können (frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan VIII-526 im Jahr 1998) und somit Einfluss auf den Grundstückkaufpreis hatte.

Wertbeeinflussend wirken sich derzeit aus:

- Insellage der Reihenhäuser an der Schwielowseestraße;
- Eindruck eines heterogenen provisorischen Wohngebiets, den jeder potentielle Kaufinteressent eines Reihenhaushausgrundstücks entlang der Schwielowseestraße als Makel ansehen würde;
- Risiko und die Ungewissheit, inwieweit die festgesetzten oder geplanten Bebauungspläne konkret umgesetzt werden, hat negative Auswirkungen auf den Marktwert der Grundstücke;
- freie Lage der bestehenden Reihenhaushausgrundstücke entlang der Schwielowseestraße sowie die ungehinderte Zugangsmöglichkeit von der Gartenseite mindern das Empfinden der Geborgenheit und des Sicherheitsgefühls;
- subjektiver Vorteil eines freien Blickes auf die ungenutzten Baufelder und der nahe fließende Havel steht nicht im Verhältnis zu den vorgenannten Nachteilen eines unfertigen Wohnbaugebiets.

Nach Realisierung der Planung wirken sich wertbeeinflussend aus:

- durch die Umsetzung der Bebauungspläne erhält das Wohngebiet das gewollte homogene Stadtbild und verliert somit den negativen Gesamteindruck des Provisoriums;
- Häuserzeile entlang der Daumstraße hätte den positiven Effekt einer Schall- und Sichtschutzwand zur Daumstraße, so dass der bestehende Verkehrslärm von derzeit 65-70 dB(A) für die in zweiter Reihe liegenden Wohngebäude sich verringern würde;
- eine Wertminderung wegen der geplanten Durchmischung des Wohngebiets mit einer sozialen Wohnstruktur von max. 50 % ist nachweislich nicht ermittelbar. So sind im Umfeld großer Wohngebiete mit hohem Anteil an Sozialbauwohnungen die umliegenden Bodenrichtwerte im individuellen Wohnungsbau in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen;
- Lichtsituation verschlechtert sich durch nördlich verschobenes Stadthaus und zusätzliche Staffelgeschosse, die Kriterien der DIN 5034-1 werden jedoch erfüllt.

Beispielhaft ist hier ein vergleichbares erschlossenes Wohngebiet südlich vom Groß-Berliner Damm im Entwicklungsgebiet Berlin Adlershof zu nennen, bei dem erst mit dem Verkauf der

einzelnen Grundstücke und der einhergehenden Umsetzung der geplanten Bebauung den Bodenwert erheblich steigerte, von BRW 220,- EUR/m² (01.01.2012) auf BRW 600,- EUR/m² (01.01.2017) bei Wohnen mit einer gebietstypischen GFZ von 1,5. In dem gleichen Zeitraum sind die Bodenrichtwerte östlich und westlich der Daumstraße von 200,- EUR/m² auf 450,- EUR/m² bei Wohnen mit einer gebietstypischen GFZ von 1,0 gestiegen. Bei der Ermittlung des Bodenrichtwerts wurden die bestehenden festgesetzten Bebauungspläne berücksichtigt in der Annahme, dass diese umgesetzt werden, aber auch die derzeitig vorhandene Baustruktur.

Dem Einwand wird nicht gefolgt..

▪ **Schmutz- und Lärmbelastung / Verkehr / Reflexionen an zukünftiger Bebauung**

Es wird die Befürchtung geäußert, dass durch die hohe Verdichtung die Verkehrs- und damit die Lärm- und Schmutzbelastung im Umfeld des Plangebiets und insbesondere auf der Daumstraße zunehmen wird. Für die Bebauung östlich der Daumstraße wird zudem eine besondere Steigerung der Schallbelastung durch Reflexionen an der geplanten Bebauung westlich der Daumstraße befürchtet. Darüber hinaus wird geltend gemacht, dass die Aussagen zur Verkehrsbelastung auf der Grundlage von Zahlen aus 2012 erfolgt, die durch die aktuelle Entwicklung (z.B. Ansiedlung der Einfamilienhausflächen, Entwicklung der Pepitahöfe) sowie weitere Planungen im Umfeld (Gartenfeld) überholt sind.

Stellungnahme:

Die Daumstraße hat in Verbindung mit der 'Wasserstadtbrücke' über die Havel (Verbindungsstufe II) die Funktion einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße. Gleichzeitig übernimmt die Daumstraße eine entsprechende Anbindungs- und Erschließungsfunktion für die angrenzenden vorhandenen bebauten und die planungsrechtlich bereits gesicherten Siedlungsflächen. Der Ausbauzustand der Daumstraße entspricht diesen Funktionen.

Die Verkehrsbelastung der Daumstraße verursacht auf den angrenzenden Flächen Schallimmissionen, die zu einer Einstufung der Straße in die Dringlichkeitsstufe 1 der Lärmmindeplanungsplanung geführt haben. Der Umweltatlas gibt für 2014 eine Verkehrsbelastung von 11.340 KFZ/24h für die Daumstraße an (Verkehrsmengen 2014 (Umweltatlas), Geoportal Berlin, Abruf 10.05.2014).

Eine Erhebung im November 2012 ergab eine Verkehrsbelastung von 14.659 KFZ/24h, die 2014 als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 5-73 genutzt worden ist. Gemäß Verkehrsprognose der Senatsverwaltung für Verkehr und Umwelt für das Jahr 2025, ist auf der Daumstraße keine höhere Belastung zu erwarten, als im Jahr 2009, wo die Belastung bei 11.300 KFZ/24h lag. Auf Grund der der Prognose 2025 zugrunde liegenden Annahme einer etwa gleichbleibenden Bevölkerung in Berlin wurde dort von einem kontinuierlichen Rückgang der Verkehrsstärken durch eine Verlagerung auf andere Verkehrsträger ausgegangen. Allerdings haben sich seit der Erstellung der Verkehrsprognose 2025 die Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung verändert, so dass wieder von einer wachsenden Stadt ausgegangen wird. Dies bildet sich in der Verkehrsentwicklung der Daumstraße ab, in der keine Rückgänge des Verkehrs gegenüber 2009 zu verzeichnen sind.

Zwischenzeitlich konnten durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz die Werte der Verkehrsprognose für das Jahr 2030 zur Verfügung gestellt werden. Diese gehen von steigenden Verkehrsbelastungen auf Daumstraße und Pohleseestraße aus. Es

werden 19.800 KFZ / 24 h (DTV³⁴, umgerechnet aus DTV_w)³⁵ und 3.600 KFZ / 24 h auf der Pohleseestraße prognostiziert. Die aktuellen Prognosewerte liegen damit oberhalb der in die damalige schalltechnische Untersuchung als Ausgangswerte eingestellten Verkehrsmengen aus dem Jahr 2012 (DTV 14.659 KFZ / 24 h auf der Daumstraße und 2.613 KFZ / 24 h auf der Pohleseestraße) und sind einer überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung zu Grunde zu legen.

Die in der Verkehrsprognose 2030 prognostizierten gesteigerten Verkehrsbelegungen der Daumstraße und der Pohleseestraße sind jedoch nicht durch den Bebauungsplan 5-73 verursacht. Sie sind einerseits eine Folge der mit der Bevölkerungsentwicklung Berlins einhergehenden notwendigen städtebaulichen Gesamtentwicklung in Spandau, den Nachbarbezirken sowie dem Umland. Andererseits sind sie bei fortschreitender Aufsiedlung auch Folge der durch die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich der Wasserstadt eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung, mit deren Umsetzung seit der Rechtskraft der jeweiligen Bebauungspläne jedoch jederzeit zu rechnen war.

Die Auswirkungen der Verkehrsprognose bzw. einer damit verbundenen Erhöhung der Verkehrslärmemissionen auf die benachbarten bestehenden Wohngebiete sind somit nicht in die Auswirkungsanalyse bzw. die Abwägung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 einzustellen. Ungeachtet dessen ist aber eine Verkehrs- und Lärmzunahme insoweit in die Auswirkungsanalyse und die Abwägung einzustellen, als ihre Auswirkungen über das bestehende Planungsrecht aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen VIII-526 und VIII-530 hinausgehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich ein Zuwachs 44 Wohneinheiten (WE) und 88 Einwohnern (EW) aus dem Bebauungsplan 5-73 und von ca. 170 WE und 340 EW aus dem Bebauungsplan 5-74, insgesamt ca. 214 WE und 428 EW. Bei einer solchen Entwicklung ist mit hoher Sicherheit davon auszugehen, dass der hierdurch verursachte Verkehrszuwachs auf der Daumstraße unterhalb eines Wertes von 10% (=1.466 Fahrten) liegen wird. Hiermit ist eine Schallpegelveränderung von weniger als 0,4 dB(A) verbunden, der deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Ohrs von ca. 2 dB(A) liegt. Insofern ist die Erhöhung der Verkehrsmenge als nicht wesentlich einzustufen.

Die aus der geplanten Entwicklung des Bereichs Gartenfeld resultierenden potentiellen Verkehrsbelastungen für das Plangebiet lassen sich derzeit noch nicht ermitteln. Es liegt keine verfestigte Planung für einen Verkehrsanschluss der Insel Gartenfeld nach Westen vor, derzeit erfolgt eine Untersuchung von Varianten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Klärung eines zukünftigen Trassenverlaufs soll voraussichtlich bis Ende des Jahres 2017 erfolgen. Da sich die potentiellen Auswirkungen noch nicht mit hinreichender Genauigkeit ermitteln lassen, bzw. unklar ist, ob überhaupt Auswirkungen auf den Geltungsbereich entstehen werden, ist eine Einstellung der Auswirkungen in die Abwägung weder möglich, noch erforderlich. Eventuelle Auswirkungen auf das Plangebiet sind daher bei den für einen Straßenausbau erforderlichen Planverfahren in die Abwägung einzustellen.

Hinsichtlich der Schallreflexionen an der geplanten Bebauung in der Daumstraße ist festzustellen, dass eine viergeschossige Bebauung westlich der Daumstraße bereits Bestandteil des geltenden Planungsrechts des Bebauungsplans VIII-526 ist und nur das zusätzliche Stafelgeschoss hinsichtlich der Reflexionen neu zu bewerten ist. Nach einer ersten Einschätzung des Schallgutachters wird keine Verschärfung der Situation erwartet. Die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wird hierzu weiterführende Aussagen enthalten³⁶.

³⁴ DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, DTV_w = durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke

³⁵ Umrechnung gemäß Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen, SenUVK, März 2017

³⁶ Dies wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 5-73 von September 2017 vom Gutachter bestätigt (S. 5).

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die bislang errichteten Wohngebäude an der Daumstraße auf Grund des Fluglärms bereits mit passiven Schalldämmmaßnahmen ausgestattet sein sollten, die auch einen Schutz vor Verkehrslärm gewährleisten. Außenwohnbereiche sind hierdurch jedoch nicht geschützt.

Die Schadstoffbelastung der Daumstraße und der Pohleseestraße mit Stickoxiden und Feinstaub ist gemäß Umweltatlas (Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 und 2020, Geoportal Berlin, Abruf 05.04.2017) derzeit als gering einzustufen und in der Prognose sogar leicht rückläufig, so dass auch hier aus o.g. Gründen planbedingt keine wesentliche Veränderung zu erwarten ist.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Unzureichende ÖPNV-Anbindung**

Es wird vorgetragen, dass die Anbindung des Geltungsbereichs mit öffentlichen Verkehrsmitteln unzureichend ist, da es insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten zu überfüllten Bussen kommt. Daher sei eine verdichtete Bebauung nicht verträglich.

Stellungnahme:

Das Plangebiet ist durch insgesamt 3 Buslinien mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Eventuelle Defizite, die sich aus einer zu geringen Taktdichte zu bestimmten Tageszeiten ergeben, können mangels Rechtsgrundlage nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan verringert werden.

Die Gewobag führt darüber hinaus Gespräche mit der BVG. Die aktuelle Planung sieht eine neue X-Buslinie ab Ende 2017 im Gebiet vor³⁷. Darüber hinaus signalisiert die BVG grundsätzliche Bereitschaft zur generellen Verkürzung der Taktzeiten bestehender Linien entsprechend den steigenden Bedarfen.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Fehlende Stellplätze / keine Stellplätze festgesetzt**

Es wird Parkplatzmangel in den angrenzenden Straßen befürchtet, da der Bebauungsplan keine Regelungen zur Errichtung von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets enthält.

Stellungnahme:

Für eine Errichtung von privaten Stellplätzen im Rahmen von Neubauvorhaben besteht seit der Aufhebung der Stellplatzverordnung und der Einführung der Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin (AV Stellplätze) durch Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin bzw. die zuständige Senatsverwaltung keine Rechtsgrundlage mehr. Daher können Bauherren nicht zur Errichtung von Stellplätzen oder Tiefgaragen verpflichtet werden. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Realisierung privater Stellplätze durch den Bau von Tiefgaragen nicht entgegen, bzw. lassen diese ausdrücklich zu. Durch die Gewobag wird eine Tiefgarage mit mindestens 90 Plätzen geplant.

³⁷ Anmerkung: Die Linie X36 ist seit Ende 2017 in Betrieb.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.**▪ Fehlende Grünflächen / Spielplätze**

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen und Spielplätze im Umfeld des Plangebiets sind bereits ausgelastet / überlastet. Im Plangebiet müssen weitere Flächen geschaffen werden. Die laut Umweltatlas erforderlichen zusätzlichen Grünflächen werden nicht vorgesehen und auch nicht geschaffen.

(Hinweis: Zusatzbedarf aus geplanten Festsetzungen gegenüber dem geltenden Planungsrecht aus 5-73 für wohnungsnahe Grünflächen 756 m², für siedlungsnahe Grünflächen 872 m² und für öffentliche Spielplätze 131 m² (brutto)).

Stellungnahme:

Im Rahmen des Konzepts für die Gesamtentwicklung des Bereichs Haveleck wurden Bereiche für öffentliche Grün-, Spiel- und Freiflächen für die Gesamtmaßnahme geplant und im Wesentlichen auch bereits umgesetzt. Diese Entwicklung berücksichtigt bereits die Neubedarfe aus der geplanten Bebauung der Flächen im Geltungsbereich auf der Grundlage des Bebauungsplans VIII-526. Es handelt sich dabei um die schon realisierte Uferpromenade entlang der Havel, sowie die Grünfläche östlich der Daumstraße. Eine Unterversorgung mit wohnungsnahen Grünflächen bestand ausweislich der Daten des Umweltatlas 2013 (Datenstand 2011, Geoportal Berlin, Kartenabruf 05.04.2017) nicht. Zu diesem Zeitpunkt waren die Einfamilienhäuser an der Schwielowseestraße und östlich der Ruppiner-See-Straße ebenso bereits errichtet, wie die Parkanlage östlich der Daumstraße, allerdings nicht die Siedlung zwischen Daumstraße und Ruppiner-See-Straße. Für die vorhandenen Wohngebiete im Bereich „Haveleck“ wird zum damaligen Zeitpunkt ein Versorgungsgrad von mehr als 6,0 m² je Einwohner ausgewiesen, zudem weisen die Gebiete einen hohen Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen auf. Das Gebiet verfügte zu diesem Zeitpunkt folglich über einen Versorgungsgrad oberhalb des angestrebten Werts. Neuere Zahlen liegen nicht vor. Gem. Umweltatlas Berlin (Karte 6.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen; Ausgabe 2013) ist der Bezirk Spandau der bestausgestattete Bezirk Berlins mit 659 ha. Im Bezirk Spandau sind lediglich 11 % der Einwohner nicht ausreichend mit Grünflächen in Wohnnähe versorgt.

Der geringe zusätzliche Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen, der sich aus dem Zuwachs an möglichen Wohneinheiten gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ergibt und der durch die genannten Flächen ggf. nicht abgedeckt wird, wird als vertretbar eingeschätzt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, zusätzlich zu der realisierten Uferpromenade entlang der Havel und den Grünflächen östlich der Daumstraße im Umfeld des Plangebiets um den Rohrbruchteich sowie am Hohenzollernkanal weitere öffentlich nutzbare Grünflächen zur Verfügung stehen, die noch zusätzliches Nutzungspotential aufweisen.

Hinsichtlich der öffentlichen Spielplatzversorgung liegt der Versorgungsgrad im zu betrachtenden Planungsraum Zitadellenweg bei derzeit 135 % (Umweltatlas, Datenstand Einwohner 2015, Spielplatzflächenbestand 2016, Geoportal Berlin, Kartenabruf 05.04.2017), so dass noch Versorgungspotential für weitere Wohnungen besteht.

Die Gewobag hat sich zudem gegenüber dem Bezirksamt Spandau zur Kostenübernahme für die Errichtung eines Spielplatzes mit einer Größe von ca. 650 m² verpflichtet, der dem ausgelösten Mehrbedarf gegenüber dem bisherigen Planungsrecht aus den Bebauungsplänen VIII-526 und VIII-530 entspricht. Eine gemeinschaftliche Lösung für die Bebauungsverfahren 5-73 und 5-74 ist sinnvoll, da für einen funktionalen Spielplatz eine Mindestgröße von 600 m² benötigt wird. Darüber hinaus ließe sich die Versorgung bei einer Realisierung der bereits planungsrechtlich als öffentliche Spielplätze gesicherten Flächen an der Rhena-niastraße (B-Plan VIII-516) und östlich der Straße Havelgärten (B-Plan VIII-523) weiter steigern.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

- **Koalitionsvertrag**

*Es wird auf die Inhalte des Koalitionsvertrags verwiesen. „Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften praktizieren in Vorbildfunktion eine umfassende Beteiligung von Anwohner*innen bei Bauprojekten. Besonders umstrittenen Bauvorhaben sollen städtebauliche und architektonische Qualifizierungen mit Bebauungsvarianten erfolgen, um breit getragene Lösungen zu ermöglichen.“*

Stellungnahme:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung ist schon seit langem im Baugesetzbuch (§ 3) geregelt und nicht erst durch die Koalitionsvereinbarung eingeführt worden. Das Bebauungsplanverfahren 5-73 befand sich zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Koalitionsvereinbarung bereits in einem fortgeschrittenen Verfahrensstand, der als nächsten Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs - also die Information der Öffentlichkeit über die geplante Entwicklung, verbunden mit der Möglichkeit Stellungnahmen hierzu abzugeben - vorsah. Ungeachtet dessen hat die Gewobag die Anwohner über die von ihr beabsichtigte Gesamtentwicklung im Bereich „Haveleck“ informiert, die über die Flächen des Bebauungsplans 5-73 hinausgehen.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

- **Fehlende Infrastruktur (Versorgungseinrichtungen, Kita, Grundschule)**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebiets ein Defizit an Versorgungs- sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur besteht, so dass der Bedarf aus den neuen Wohngebieten nicht gedeckt ist.

Stellungnahme:

Versorgungseinrichtungen:

Die Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienende Läden ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässig und wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 auch nicht beschränkt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen also einer Ansiedlung von kleineren Nahversorgungseinrichtungen nicht entgegen.

Kita:

Für die kommenden Jahre geht die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und die bezirkliche Kita-Entwicklungsplanung von einem deutlichen Anstieg des Betreuungsbedarfs im Bezirk Spandau aus. Trotz des kontinuierlichen Ausbaus ergeben die Berechnungen, dass bis zum Ende des Kita-Jahres 2020/2021 ca. 3.600 Betreuungsplätze in Spandau fehlen werden. Die meisten Plätze werden bereits mit Beginn des Kita-Jahres 2017/2018 benötigt. Um den Rechtsanspruch auf einen Kita-Betreuungsplatz erfüllen zu können, muss ein kontinuierlicher Ausbau der Plätze in der Kindertagesbetreuung deutlich verstärkt werden.

Für die Region Haselhorst wird bis Juni 2021 ein Platzbedarf in Höhe von rund 881 Betreuungsplätzen prognostiziert. Das sind ca. 183 Plätze mehr als zum Stichtag 31.12.2015. Am 30.06.2016 standen 692 Betreuungsplätze (Kita und Kindertagespflege) zur Verfügung. Aufgrund von kurz- und mittelfristigen Bauvorhaben wird mit einem zusätzlichen Bedarf von ca. 195 Betreuungsplätzen gerechnet.

Die bezirkliche Kita-Entwicklungsplanung (KEP) wird seit 2012 jährlich fortgeschrieben. Ziel der KEP ist die Ermittlung des Kita-Platzbedarfs auf der Ebene der Bezirksregionen und der daraus resultierende Platzausbau. Die Berechnung erfolgt nach einem zwischen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) und den Bezirken abgestimmten Verfahren. Bei den kleinräumigen Planungen werden zusätzliche bezirkliche Annahmen und Kenntnisse zum regionalen Wohnungsbau insbesondere bei Bedarfsprognosen auf Ebene der Bezirksregionen berücksichtigt. Die Planungsaussagen werden sowohl auf der Landesebene als auch auf der bezirklichen Ebene für die fachliche Steuerung einer bedarfsgerechten und wohnortnahen Versorgung mit Betreuungsplätzen genutzt.

Gegenwärtig wird durch das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanungsamt, in Kooperation mit den verantwortlichen Dienststellen des Bezirks das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) für den Bezirk Spandau von Berlin erarbeitet (Stand: 11.05.2017). Eine neue Kindertagesstätte (Ruppiner See Str./Plauer See Str.) mit 70 Betreuungsplätzen ist geplant und wird voraussichtlich im Sommer 2018 eröffnet werden. Außerdem plant der Träger Yargan gGmbH, Gorgasring eine Kapazitätserweiterung, voraussichtlich 79 Betreuungsplätze.

Nach dem aktuellen Bedarfsatlas 2017 (Stand: Januar 2017) der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wurde die Region Haselhorst der Kategorie 3+, d.h. geringe Platzreserven, prognostisch steigender Bedarf, zugeordnet. Dies bedeutet, dass ein besonderer Bedarf besteht und Projekte förderfähig sind.

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie plant zur Beschleunigung von Planungs- und Bauprozessen nun auch im Kita-Bau standardisierte modulare Bauformen (sogenannte Systembau-Kitas). Der Bezirk hat mögliche bebaubare Grundstücke überprüft und der Senatsverwaltung gemeldet. In diesem Zusammenhang werden mögliche Ausbaukapazitäten bei bestehenden Einrichtungen geprüft.

Damit wird deutlich, dass für einen mittelfristigen Zeitraum voraussichtlich mit einer angespannten Situation hinsichtlich der Versorgung mit Kindertagesstätten zu rechnen. Planungsrechtlich relevant ist jedoch nur die Differenz aus dem bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan VIII-526) und geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73. Aus der geplanten Aufstockung mit Staffelgeschossen resultiert lediglich ein **Mehrbedarf von 4 Kindertagesstättenplätzen**.³⁸

³⁸ Anmerkung: Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat sich der Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Land Berlin verpflichtet, für einen Zeitraum von 20 Jahren eine Wohnung im Plangebiet zur Einrichtung einer Kinderpflegeeinrichtung mit mindestens 4 Plätzen zur Verfügung zu stellen.

Schule:

Bei der Erarbeitung der Bebauungspläne im Entwicklungsbereich Wasserstadt-Oberhavel wurde zum damaligen Zeitpunkt die Bedarfssituation aus dem gesamten Entwicklungsgebiet heraus betrachtet und nicht nur allein die aus dem damaligen Bebauungsplanentwurf VIII-526. Zudem wurden auch noch andere Richtwerte zur Berechnung der Bedarfe für die soziale Infrastruktur angesetzt. Zur Versorgung des Grundschulplatzbedarfs auf der östlichen Seite des ehemaligen Entwicklungsgebiets (Ortsteil Haselhorst) reichten aufgrund des schleppenden Wohnungsneubaus - auch bezogen auf den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans VIII-526 bzw. des neuen Bebauungsplans 5-73 - und des Bezugs der neu entstandenen Wohnungen deshalb auch bisher die Kapazitäten der damals neu gebauten Grundschule an der Pulvermühle und der vorhandenen Bernd-Ryke-Grundschule aus.

Mit dem erneuten Anwachsen der Berliner Bevölkerung hat sich der bisherige Kapazitätsüberhang der letzten Jahre ortsteilbezogen in ein Defizit gewandelt. Mit Beginn des Schuljahres 2015/16 wiesen die beiden Grundschulen in der Gesamtbilanz zwischen der Raumkapazität (in Zügen) und der Schülerzahl (in Zügen) bereits ein Defizit von 0,4 Zügen aus. (pro Zug werden 144 Schüler gerechnet, somit besteht ein Grundschul-Defizit für ca. 58 Schüler).

Planungsrechtlich ist nur die o.g. Differenz zwischen dem bestehenden Planungsrecht und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 zu ermitteln und in der Abwägung zu betrachten.

Die geänderten Planungsziele im Bebauungsplan 5-73 führen lediglich zu einem **Mehrbedarf von 5 Plätzen**.

Im Prozess der Erarbeitung des Sozialen Infrastrukturkonzepts für den Bezirk Spandau (SIKO), wird in Haselhorst für die Jahre 2021/2022 ein Fehlbedarf von insgesamt 638 Plätzen - -4,0 bis -4,4 Züge) ermittelt, auch unter der geplanten Erweiterung der Bernd-Ryke-Grundschule auf 3,5 Züge und der Grundschule am Pulverturm auf 3 Züge.

Unter dem Aspekt wohnortnaher Grundschulversorgung wird gem. SIKO empfohlen, in der Region einen Grundschulstandort zu sichern und parallel zum Wohnungsbau Gartenfelder Straße zu realisieren³⁹.

▪ Parallele Durchführung der Bebauungsplanverfahren

Es wird wegen der gemeinsam geplanten Entwicklung der Flächen der beiden Bebauungsplangebiete und der mit Ihnen verbundenen Auswirkungen gefordert, die beiden Bebauungsplanverfahren 5-73 und 5-74 parallel durchzuführen.

Stellungnahme:

Die beiden Bebauungspläne stehen zwar in einem inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang, jedoch ergibt sich daraus keine Erforderlichkeit, die Planverfahren auch zeitgleich durchzuführen, da die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuchs dies nicht verbindlich vorschreiben.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ Lärmbelastung Flughafen Tegel

³⁹ Anmerkung: Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat sich der Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber dem Land Berlin verpflichtet einen Kostenbeitrag für die Schaffung von 5 Grundschulplätzen zu leisten. Die Plätze sollen im Rahmen der geplanten Erweiterung des Grundschulstandorts Pulvermühle geschaffen werden.

Die seit langer Zeit anstehende Schließung des Flughafens Tegel ist bis heute nicht erfolgt und ist immer noch nicht sicher terminiert. Der massive Fluglärm macht einen entspannenden Aufenthalt außerhalb der Wohnräume, ferner eine ausreichende Belüftung zur Absenkung der Raumtemperatur im Sommer unmöglich. Vor dem Hintergrund bestehender Initiativen ist ferner nicht garantiert, dass eine Schließung in Tegel wirklich erfolgt.

Stellungnahme:

Die bislang nicht erfolgte Schließung des Flughafens Tegel ist nicht Gegenstand oder Folge des Bebauungsplanverfahrens 5-73. Die Auswirkungen des Fluglärms auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bis zur Schließung sind in die Abwägung eingestellt, bis zur Schließung des Flughafens gelten die vorhandenen Immissionsschutzbestimmungen fort (Lärmschutzzone 2).⁴⁰ Bei einer - nicht anzunehmenden - Fortführung des Flugbetriebs über die Eröffnung des BER hinaus, sind durch den Betreiber Immissionsschutzmaßnahmen auf Grundlage des heutigen Rechts durchzuführen bzw. zu finanzieren.

Kenntnisnahme.**▪ Abweichung von den Zielen des LaPro**

Die zu bebauende Fläche ist im LaPro Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz mit dem Entwicklungsziel Grün- und Freifläche aufgeführt. Daher entfernt sich die Planung grundsätzlich von den Zielen des LaPro.

Stellungnahme:

Zwar ist der Geltungsbereich im Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz als Grün- und Freifläche dargestellt, allerdings sind die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W1 und einem Grünzug entlang der Havel in symbolhafter Breite dargestellt. Damit gilt gemäß Programmplan des LaPro die mit * gekennzeichnete Fußnote „bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung“. Eine grundsätzliche Abweichung von den Zielen des Landschaftsprogramms liegt somit nicht vor.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.**▪ Regenwasserversickerung**

In der Begründung werden die erlaubnisfähigen Versickerungsmethoden, wie die Mulden, Mulden-Rigolen-Versickerung und Versickerungsbecken mit Mutterbodenpassagen von ≥ 30 cm und breitflächige Versickerung mit Oberbodenpassagen von Niederschlagswasser, das auf Wohnbauflächen anfällt, wegen der Altlastensituation ausgeschlossen. Der Bereich südlich der Templiner-See-Straße gilt aber als vom Verdacht befreit, daher sollte auf der Fläche WA3 die Möglichkeiten einer Niederschlagsversickerung überprüft werden.

Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplan 5-73 wird darauf verwiesen, dass wegen der Lage des Plangebiets innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Tegel die Niederschlagsentwässerung allgemein nicht zulässig ist und dass die Versickerung von Niederschlagswasser

⁴⁰ Anmerkung: Zum Zeitpunkt der Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses lag das Plangebiet in der Fluglärmschutzzone 2. Seit dem 01.01.2020 gelten neue Fluglärmschutzbereiche für den Flughafen Berlin-Tegel, welche in Kap. 3.9.1 dargelegt werden (vgl. Karte und Ausführungen auf Seite 53 ff).

wegen der Altlastensituation mit Grundwassergefährdung im Erlaubnis- bzw. Genehmigungsverfahren versagt werden kann. Ein genereller Ausschluss von Versickerung erfolgt nicht. Es gelten im Übrigen die Bestimmungen des Berliner Wassergesetzes.

Ist bereits berücksichtigt.

▪ **Verwendung gebietsheimischer Pflanzen**

Für die Bepflanzung der Straßen und der Freiräume sollen gebietsheimische Pflanzen verwendet werden. Gesetzliche Grundlage ist der Senatsbeschluss „Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt“.

Stellungnahme:

Für die Festsetzung besteht hinsichtlich der öffentlichen Straßen und der öffentlichen Grünflächen kein Erfordernis bzw. Rechtsermächtigung; es greift die Selbstbindung der Gemeinde. Hier kann die öffentliche Hand in Abstimmung der Fachverwaltung selbsttätig entscheiden, inwieweit sie die Liste auf Grundlage des Senatsbeschlusses berücksichtigt.

Es liegt kein Eingriffstatbestand durch die geplanten Festsetzungen vor. Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzbindungen etc. werden aus diesem Grund im Bebauungsplan für zukünftig private Grundstücksfreiflächen nicht getroffen.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Artenschutz**

Durch den Bebau der Brachfläche geht das Habitat des Dünen-Sandlaufkäfers verloren und somit wird auch die Population auf dieser Fläche verschwinden. Die Grün- und Erholungsflächen in der Umgebung bieten diese seltene Flora und Fauna der offenen, trockenen Standorte keinen Rückzugsort und können somit diesen Verlust auch nicht ausgleichen.

Stellungnahme:

Der Dünen-Sandlaufkäfer ist in Berlin und Brandenburg der häufigste Sandlaufkäfer und gilt nicht als gefährdet. Er unterliegt dem nationalen Artenschutzrecht, insofern ist die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbundene Vorbereitung der Zerstörung seines Lebensraums im Geltungsbereich im Rahmen der Abwägung aller berührten Belange gegeneinander und untereinander zu berücksichtigen.

Da der Dünen-Sandlaufkäfer flugfähig ist und bereits bei geringen Störungen die Flucht ergreift, steht nicht zu befürchten, dass die im Plangebiet vorhandenen Tiere im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu Schaden kommen. Da Sandlaufkäfer eine hohe Flugfähigkeit haben, ist es sehr wahrscheinlich, dass sie andere offene Flächen annehmen. So gibt es in einer Entfernung von weniger als 300 m nördlich der Daumstraße unbeplante, unbebaute Brachflächen rund um ein Hafenbecken. Im Umkreis von 600 m befindet sich im Osten ein Trümmerberg mit Aufschüttungen, auf den sich neben Kleingartenanlagen und Wochenendsiedlungen auch trockene Grünflächen befinden, und im Norden entlang des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals (Hohenzollernkanal) liegen insbesondere am Uferbereich der Halbinsel 'Auf der Hallig' sandige Brachflächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets.

Angesichts dieser Tatsachen ist die Zerstörung eines Lebensraums als eine der geringeren Auswirkungen der Planung zu betrachten. Demgegenüber stehen erhebliche öffentliche Belange, wie insbesondere die dringend erforderliche Schaffung von Wohnraum sowie die Wiedernutzbarmachung von ehemals bereits besiedelten Flächen vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsfläche, denen hier Vorrang eingeräumt wird. Ein Verzicht auf Ausgleichsflächen für den Dünen-Sandlaufkäfer innerhalb des Geltungsbereichs begründet sich einerseits in der hohen

Eignung der Flächen für die Schaffung von attraktivem Wohnraum und andererseits darin, dass diese für den Fortbestand des Sandlaufkäfers nicht ausreichend wäre, denn laut Gutachten reagieren die Larven empfindlich auf Erschütterungen.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Zudem sollten auch ökologische Gesichtspunkte wie Biberbau in Ihren Plänen berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

Im Bereich des Havelufers ist die Gestaltung abgeschlossen. Die Spandauer Havelpromenade wurde bereits im Vorgriff auf die Bebauungsplanung auf Grundlage von § 125 Abs. 2 BauGB im Jahr 2002 im Plangebiet bis auf den Abschnitt zwischen der Langer-See-Straße und Wasserstadtbrücke hergestellt und danach im Rahmen der folgenden Bebauungsplanverfahren VIII-526 und VIII-530 planungsrechtlich gesichert. Die landseitigen Brachflächen stellen keinen Lebensraum für den Biber dar. Die Lebensbedingungen für den Biber bleiben somit unverändert.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Klimaschutz**

Es werden Dach- und Fassadenbegrünung gefordert (lokaler Kühleffekt). Ebenso sollen für den Bau gering wärmeleitende Materialien und helle Farben verwendet werden, da diese sich weniger aufheizen und somit auch weniger Wärme abstrahlen.

Stellungnahme:

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen aufgenommen, die dem Ausgleich der geplanten Überschreitung des Nutzungsmaßes aus § 17 Abs. 2 BauNVO dienen, da sie unmittelbar zur Minderung der mit der erhöhten Versiegelung verbundenen Auswirkungen auf die Bodenfunktion dienen. Es soll festgesetzt werden, dass 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Die Begrenzung auf 50 % der Dachflächen gewährleistet, dass genügend Flächen für notwendige technische Dachaufbauten zur Verfügung steht. Darüber hinaus soll festgesetzt werden, dass Tiefgaragen auf 20 % der nicht überbauten Fläche mit einer 50 cm und auf den restlichen nicht überbauten Flächen mit einer 30 cm starken Erdschicht zu bedecken und gärtnerisch anzulegen sind. Beide Festsetzungen sind geeignet, zu einer Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser beizutragen und minimieren somit zusätzlich auch die Auswirkungen der geplanten Versiegelung aus kleinklimatischer Sicht.

Eine Fassadenbegrünung soll nicht Bestandteil der Festsetzungen sein. Dies begründet sich einerseits in der fehlenden Minderung der Versiegelungswirkung und andererseits in der Tatsache, dass durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich kein ausgleichender naturschutzrechtlicher Eingriff erfolgt, da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Eine Festsetzung gering wärmeleitender Materialien und heller Fassadenfarben zum Klimaschutz kann mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht erfolgen.

Dem Einwand wird teilweise gefolgt.

▪ **Änderung der Straßenplanung**

Es wird vorgetragen, dass die Errichtung der Wendehammer von Zernseestraße und Templiner-See-Straße über die im Bebauungsplan VIII-526 geplante Baugrenze hinaus rechtswidrig sei.

Daher sei diese im Bebauungsplanverfahren 5-73 auch nicht zu berücksichtigen bzw. zurückzunehmen und eine damit begründete Verschiebung der Stadthäuser an der Promenade nach Norden nicht notwendig.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans werden die bestehenden bzw. genehmigten Straßenflächen in die geplanten Festsetzungen übernommen.

Durch die Übernahme der bestehenden Fläche von Land Berlin (Eintragung im Straßenblatt Nr. 913 des Bezirks Spandau) ist auch eine Anpassung der Baugrenzen im nördlichen Bereich der Wendehammer erforderlich.

Entsprechend dem Bebauungsplan VIII-526 sollen die entsprechenden Baugrenzen der Stadthäuser direkt auf die Straßenbegrenzungslinie gelegt werden. Damit ergibt sich eine Verschiebung um 3,0 m. Die Auswirkungen dieser Verschiebung sind nicht wesentlich (vgl. Abwägung zu Punkt „Freihaltung von Sichtachsen“).

Gemäß § 125 Abs. 3 BauGB ist die Rechtmäßigkeit der Herstellung durch Abweichungen nicht berührt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und die Nutzung des belasteten Grundstücks nicht wesentlich eingeschränkt ist; das betroffene Grundstück ist zudem landeseigen.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Gestaltung / Nutzung der Promenade**

Die heutige Gestaltung der Havelpromenade wird kritisiert. Diese Promenade könnte als Fläche für Cafés, Bäcker oder Außen- und Bootsrestaurants genutzt werden. Dann würde die breite Promenade einen Sinn ergeben und könnte attraktiver Anziehungspunkt werden.

Stellungnahme:

Die Äußerungen zur Qualität der geplanten und der vorhandenen Promenade werden zur Kenntnis genommen. Sie geben den subjektiven Eindruck bzw. Geschmack des hierzu stellungnehmenden Bürgers wider.

Der Einrichtung eines Cafés (oder einer anderen gastronomischen Einrichtung) oder eines kleinen Ladens in der Bebauung an der Promenade stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig.

Kenntnisnahme.

▪ **Kein innerstädtisches Quartier**

Die Annahme, dass es sich hier um ein innerstädtisches Quartier handelt und Stadtrandflächen zu schonen sind, trifft nicht zu. Das Quartier Haveleck ist nur 4 km von der Stadtgrenze entfernt. Damit wird begründet, dass hier ähnlich dicht wie in Innenstädten gebaut werden kann. Das Quartier kann daher nicht als innerstädtisch betrachtet und somit auch nicht in diesem Sinne bebaut werden.

Stellungnahme:

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei der beplanten Fläche handelt es sich um eine vormals industriell als Öllager genutzten Fläche, die erneut für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden soll. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen. Auf Grund der Vornutzung und der Siedlungsentwicklung im Umfeld handelt es sich bei den Flächen - auch wenn sie nur 4 km von der Stadtgrenze entfernt sind - nicht um Stadtrandflächen, die typischerweise bisher un- oder nur gering besiedelt sind oder waren. Zur Rechtfertigung der geplanten Bebauungsdichte vgl. Abwägung zum Thema „Erhöhung der baulichen Dichte“.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ Altlasten

Es werden Befürchtungen geäußert, dass auf Grund der Altlasten (Arsen, Mineralölkohlenwasserstoffe) eine Wohnbebauung keine geeignete Nutzung für die Grundstücke ist.

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 liegt kein Arsenschaden vor. Dieser befand sich nördlich des Plangebiets (Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-74) und wurde saniert.

Im Rahmen der Sanierungsplanung und -durchführung für die Wasserstadt konnten im Plangebiet 5-73 Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (sog. Tanklagerschaden innerhalb des WA 1) schon vor der Festsetzung des Bebauungsplans VIII-526 durch Abtrag bis 0,5 m über dem Grundwasseranschnitt überwiegend saniert werden.

Hinsichtlich der ehemaligen Bodenkontaminationen war festgestellt, dass die festgesetzten Nutzungen grundsätzlich realisiert werden können, da die Verunreinigungen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme überwiegend beseitigt werden konnten. Die ehemalige Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz hat bestätigt, dass aus diesem Grund die Durchführung weiterer aktiver Sanierungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich ist.

Es ist auch möglich, unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete unterirdische bauliche Anlagen zu verwirklichen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist ein Bodenaushub erforderlich. Dadurch könnte die restliche Mineralölkohlenwasserstoffbelastung im Grundwasser-Schwankungsbereich entfernt werden.

Nach einer langjährigen Überwachung des Grundwassers (Grundwassermonitoring) zur abschließenden Beurteilung der aus dem Tanklagerschaden resultierenden Grundwasserverunreinigungen konnte nachgewiesen werden, dass Restbelastungen soweit reduziert wurden, dass daraus unter bestimmten Einschränkungen (z. B. keine Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser; die Durchlässigkeit von Auffüllungsmaterial unterhalb von Gebäuden darf nicht größer sein als diejenige des gewachsenen Bodens) keine Gesundheitsgefahren für künftige Bewohner zu besorgen sind. Untersuchungen haben ergeben, dass der verbliebene Grundwasserschaden größtenteils ortsfest ist; es ist zu erwarten, dass die restlichen noch vorhandenen mobilen Bestandteile im Lauf der Zeit biologisch abgebaut werden.

Der Bodenaushub kann dazu führen, dass restliche Mineralölkohlenwasserstoffbelastung im Grundwasser-Schwankungsbereich, die selbst durch eine längere Grundwassersanierung nicht vollständig entfernt werden konnte, beseitigt würde. Je mehr Aushub getätigt wird, desto besser für das Schutzgut Grundwasser.

Die Bauplanungsunterlagen sind mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (obere Wasserbehörde) abzustimmen (Wasserschutzgebiet).

Eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz (Referat VIII) vom 10. Dezember 2015 stellt klar,

dass das Plangebiet 5-73 nicht von dem Altlastenschaden des nördlich angrenzenden Plan-
gebiets 5-74 (sanierter Arsenschaden) betroffen ist.

Daher kann die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Grabungs- und Erdarbeiten im Vergleich
zum festgesetzten Bebauungsplan VIII-526 entfallen.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Baulärm**

Es werden zusätzlich zum Flug- und Straßenverkehrslärm negative Auswirkungen durch Bau-
lärm befürchtet.

Stellungnahme:

Im Rahmen von bauausführenden Maßnahmen sind die einschlägigen Lärmschutzregelungen
zu beachten (Bundes-Immissionsschutzgesetz, AVV Baulärm). Eine Steuerungsmöglichkeit im
Rahmen des Bebauungsplans besteht mangels Rechtsgrundlage nicht.

Kenntnisnahme

▪ **Abriegelung der Wasserflächen als Naherholungsgebiet**

Stellungnahme:

Durch die hohe Bebauung wird die Nutzbarkeit der Wasserfläche als Naherholungsgebiet einge-
schränkt.

Stellungnahme:

Die Behauptung wird durch den Einwendenden nicht näher erläutert und ist nicht nachvollzieh-
bar. Die Wasserfläche der Havel weist im Bereich des Bebauungsplans eine Breite von mindes-
tens 200 m auf und wird von einer öffentlichen Promenade begleitet, die die Erlebbarkeit der
Wasserfläche für die Allgemeinheit sicherstellt. Über dem Bebauungsplan VIII-526 besteht be-
reits Baurecht mit ähnlicher Dichte. Angesichts der Breite der Wasserfläche ist nicht erkennbar,
inwieweit sich aus dem Unterschied zwischen der planungsrechtlich zulässigen Bebauung und
einer Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses relevante zusätz-
liche Auswirkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit der Wasserfläche ergeben könnten.

Auswirkungen einer höheren Bebauung sind lediglich im Bereich der Promenade zu erwarten,
auf der sich bis zur Mittagszeit eine leicht erhöhte Verschattung ergibt.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Bezirksamts Spandau hat das Ergebnis der Betei-
ligung der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 30. Mai 2017 zustimmend zur Kenntnis genom-
men.

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB und der Betei-
ligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, einer Überprüfung der Ergebnisse der Ver-
kehrsprognose 2030 und der schalltechnischen Untersuchung sowie einer Abstimmung der
geplanten Festsetzungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sind
nachfolgend beschriebene Änderungen an der Planung vorgenommen worden.

1. Entfall der Zulässigkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses in der überbaubaren
Grundstücksfläche C nördlich der Zernseestraße (zeichnerische Festsetzung und Anpas-
sung der entsprechenden textlichen Festsetzung),

2. Festsetzungen zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen aus § 17 Abs. 2 BauNVO durch weitgehenden Ausschluss der Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen und Ergänzung des Bebauungsplans um textliche Festsetzungen zur Erdüberdeckung und Bepflanzung von Tiefgaragen und zur mindestens 50 %igen Begrünung von Dächern,
3. Änderung und Ergänzung der Immissionsschutzfestsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm,
4. Änderung der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche im WA 2 durch Erweiterung um 1,5 m in Richtung Daumstraße (zeichnerische Festsetzung),
5. redaktionelle Änderungen an textlichen Festsetzungen im Rahmen einer Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

9. **Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

(Plandokument vom 28. November 2016 mit Deckblatt vom 15. November 2017)

9.1 **Erneute beschränkte Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf des Bebauungsplans 5-73 wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Die Änderungen berührten die Grundzüge der Planung. Daher wurde gemäß § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eine erneute beschränkte Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 27.11.2017 und einer Fristsetzung bis zum 19.12.2017. Im Schreiben wurde klargestellt, dass die Möglichkeit zur erneuten Stellungnahme auf die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplans beschränkt sind.

Im Beteiligungszeitraum wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme zu den geänderten Inhalten gebeten. 9 Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben.

Im Wesentlichen wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

1. Umwelt- und Naturschutz,
2. Verkehr / ÖPNV,
3. Soziale Infrastruktur und Schule,
4. Regenentwässerung.

zu 1.

▪ **Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen**

Vom Umwelt- und Naturschutzamt wird vorgetragen, dass die Sicherung der vorhandenen Havelpromenade nicht zugleich als siedlungsnah und als wohnungsnah Grünfläche und „als direkt ausgleichende Maßnahme“ für die Intensivierung der Bebauung sowie für „Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten im nahen Wohnumfeld“ dienen kann. Es soll dargelegt werden, dass dem Wohnungsbau Vorrang zulasten der Grünversorgung eingeräumt wird.

Stellungnahme:

Innerhalb des verdichteten Siedlungsgebiets ist eine multifunktionale Nutzung von Freiflächen üblich; eine Trennung in Einzelfunktionen ist darüber hinaus auch sachlich nicht gerechtfertigt. Die Aufenthalts- und Erholungsfunktion einer wohnungsnahen Grünfläche, die üblicherweise auch Spielplatzflächen enthält ist nicht dadurch eingeschränkt, dass ihr Vorhandensein als ausgleichender Umstand für eine Verdichtung über die Regelmaße der Baunutzungsverordnung hinaus herangezogen wird.

Zudem bestand keine Unterversorgung mit wohnungsnahen Grünflächen ausweislich der Daten des Umweltatlas 2013 (Datenstand 2011, Geoportal Berlin, Kartenabruf 05.04.2017).

Für die vorhandenen Wohngebiete im Bereich „Haveleck“, die zu diesem Zeitpunkt bereits Teile der Einfamilienhausbebauung umfasste wird ein Versorgungsgrad von mehr als 6,0 m² je Einwohner ausgewiesen, zudem weisen die bereits bebauten Gebiete einen hohen Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen auf. Das Gebiet verfügte zu diesem Zeitpunkt folglich über einen Versorgungsgrad oberhalb des angestrebten Werts.

Als siedlungsnahen Grünflächen stehen zudem Grünflächen östlich der Daumstraße im Umfeld des Plangebiets um den Rohrbruchteich sowie am Hohenzollernkanal weitere öffentlich nutzbare Grünflächen zur Verfügung stehen, die noch zusätzliches Nutzungspotential aufweisen.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Fassadenbegrünung**

Das Umwelt- und Naturschutzamt bittet aus Naturschutz- und Klimaschutzabwägungen um Prüfung einer Fassadenbegrünung.

Stellungnahme:

Die im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs neu eingeführten Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung sind im Zusammenhang mit dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526 zu sehen. Bereits der festgesetzte Bebauungsplan sieht eine Überschreitung der Nutzungsmaße für allgemeine Wohngebiete aus § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung vor. Die auftretenden Überschreitungen werden im Rahmen der Gesamtkonzeption für die Entwicklung des Quartiers z.B. durch neu geschaffene öffentliche Freiflächen, insbesondere die Uferpromenade sowie die Lage an der Havel einschließlich einer Öffnung der Bebauung zum Wasser, die zu einer Aufwertung der privaten Freiflächen beiträgt, ausgeglichen. Daher sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 5-73 insbesondere diejenigen Auswirkungen auszugleichen, die sich durch die Änderungen der zulässigen Grund- (+ ca. 880 m²) und Geschossflächen (rund + 5.900 m² einschließlich der anzurechnenden Geschossfläche für Balkone von 1.600 m²) gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben. Diesen Änderungen steht allein durch die geplante Dachbegrünung eine begrünte Fläche von ca. 3.850 m² gegenüber. Im Zusammenwirken mit dem weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze und den geplanten Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen werden die zusätzlichen Überschreitungen mehr als ausgeglichen. Eine darüber hinausgehende Festsetzung z.B. einer Fassadenbegrünung wird insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zurückgestellt.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Geschützte Biotope**

Das Umwelt- und Naturschutzamt weist darauf hin, dass im Bereich des B-Plans 5-73 Trockenrasenbestände gutachterlich festgestellt und amtlich bestätigt worden. Diese Bestände sind gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz als Biotop geschützt, so dass im Rahmen des B-Plan-Verfahrens die zu zerstörende Fläche ausgeglichen werden muss.

Stellungnahme:

Zur Sicherung des Ausgleichs der Trockenrasenbestände an anderer Stelle außerhalb des Plangebiets wurde am 18.01.2018 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Land Berlin (BA Spandau, Abteilung Facility Management, Umwelt- und Naturschutz) und dem Grundstückseigentümer getroffen. Dieser regelt u. a., dass für die 2.800 m² Trockenrasenflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Bereich der Fläche 14.1 des Spandauer

Kompensationspools (Finkenherd, Spektelake nördlich der Falkenseer Chaussee) ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu schaffen ist. Hierfür sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Verdrängung von Ruderalpflanzen und Beseitigung neophytischer Gehölze im Westteil bis Ende Februar 2018,
- Punktuelle Schaffung von Sandoffenstellen/Blößen bis Ende Februar 2018,
- Aushagerung der Wiesenflächen über einschürige Mahd, Angang September jährlich über 25 Jahre,
- halboffene Einzäunung einer Teilfläche.

Mit dem Vertrag ist eine langfristige Sicherung der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet⁴¹.

Wird berücksichtigt.

zu 2.

Tiefbauamt und untere Straßenverkehrsbehörde äußern Bedenken hinsichtlich einer ausreichenden Versorgung mit privaten Stellplätzen. Auf Grund der ausschließlichen Busanbindung des Plangebiets lässt eine hohe Quote an Individualverkehr vermuten, so dass der zu erwartende Stellplatzbedarf nicht gedeckt sein dürfte. Die im Zuge der Verkehrsprognose 2030 festgestellte Steigerung des Verkehrsaufkommens findet sich im vorliegenden Entwurf ausschließlich in Themen wie z.B. Lärmschutz wieder, nicht jedoch in einer adäquaten Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur. Ein durch den Investor zu entwickelndes Verkehrs- / und Erschließungskonzept könnte diese Mängel kompensieren.

Stellungnahme:

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass für eine Errichtung von privaten Stellplätzen im Rahmen von Neubauvorhaben seit der Aufhebung der Stellplatzverordnung und der Einführung der Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin (AV Stellplätze) durch Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin bzw. die zuständige Senatsverwaltung keine Rechtsgrundlage mehr besteht. Daher können Bauherrn nicht zur Errichtung von Stellplätzen oder Tiefgaragen verpflichtet werden. Im Bebauungsplan selbst wird durch die beabsichtigten Festsetzungen auf zwei Flächen in den Baugebieten WA 2 und WA 3 mit einer Größe von jeweils ca. 3.950 m² der Bau einer zusammenhängenden Tiefgarage ermöglicht.

Die Planung der Gewobag sieht vor, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 eine Tiefgarage mit 90 Stellplätzen zu errichten. Darüber hinaus plant die Gewobag im Gebäude entlang des zur Wasserstadtbrücke führenden Teils der Daumstraße – also im B-Plangebiet 5-74 eine dreigeschossige Sockelbebauung für Stellplätze (nach derzeitigem Planungsstand ca. 200-300), sowie die Errichtung eines sog. Mobility-Hubs, der u.a. Carsharing-Angebote bereithalten soll.

Bei einer entsprechenden Realisierung stünden somit für ca. 825 Wohnungen zwischen mindestens knapp 300 und bis zu 400 Stellplätzen zur Verfügung. Angesichts eines für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu erbringenden Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum von 50 % erscheint eine Stellplatzquote zwischen 35 und 45 % angemessen.

Darüber hinaus wurde die Busanbindung der Wasserstadt mit der Einführung des Winterfahrplans 2017/2018 durch die geänderte Linienführung der Expressbuslinie X 36 zwischen dem ÖPNV-Knotenpunkt am Rathaus / Bahnhof Spandau und dem U-Bahnhof Haselhorst deutlich verbessert. Mit der fortschreitenden Aufsiedlung und einer damit erhöhten Nachfrage kann hier z.B. durch Taktverdichtung weitere Kapazität zur Verfügung gestellt werden.

Die in der Verkehrsprognose 2030 festgestellte Steigerung des Verkehrsaufkommens in der Daumstraße wird nur zu geringen Teilen durch die Entwicklung im Plangebiet verursacht.

⁴¹ Anm.: Der Vertrag bleibt trotz des Eintritts der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in das Bebauungsplanverfahren erhalten.

Ursächlich ist vielmehr die Siedlungsentwicklung im näheren und weiteren Umfeld der Wasserstadt bis zu den nördlich an Spandau angrenzenden Siedlungsgebieten in Brandenburg. Der Ausbaustandard der Daumstraße berücksichtigt bereits die Gesamtentwicklung im Bereich der Wasserstadt.

Eine Erstellung eines Verkehrskonzepts ist daher nicht erforderlich.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

zu 3.

▪ **Kindertagesstätten**

Das bezirkliche Jugendamt ermittelt einen Mehrbedarf von 4 Kindertagesstättenplätzen, der sich aus der erhöhten baulichen Dichte im Bebauungsplan 5-73 gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergibt. Es ist ein Kindertagesstättenneubau geplant, der die zusätzlichen Plätze bereitstellen kann.

Stellungnahme:

Da die Errichtung des o.g. Kita-Neubaus nicht kurzfristig erfolgen kann, wird sich der Grundstückseigentümer in einem städtebaulichen Vertrag auf Grundlage einer bereits vorliegenden Absichtserklärung verpflichten, eine Kinderpflegestelle für mindestens 4 Kinder in einer Wohnung im Plangebiet einzurichten.

▪ **Grundschule**

Das bezirkliche Schulamt ermittelt einen Mehrbedarf von 5 Grundschulplätzen, der sich aus der erhöhten baulichen Dichte im Bebauungsplan 5-73 gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergibt. Am Standort der Grundschule an der Pulvermühle ist eine Erweiterung durch einen modularen Ergänzungsbau geplant, der Voraussichtlich 2019 zur Verfügung steht. Eine Beteiligung des Investors an dieser Maßnahme würde begrüßt.

Stellungnahme:

Der für das Bebauungsplanverfahren abzuschließende städtebauliche Vertrag wird gemäß Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung eine Kostenübernahmeverpflichtung für die erforderlichen 5 Plätze enthalten.

Wird berücksichtigt.

zu 4.

Die Wasserbehörde des Landes Berlin weist darauf hin, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicher zu stellen ist. Vorhandene Einleitbeschränkungen sind zu beachten.

Stellungnahme:

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sind entsprechende Nachweise zu führen. Sollten die vorliegenden Restriktionen zur Einleitung nicht eingehalten werden können, stehen geeignete technische Maßnahmen, wie z.B. Rückhaltung mit kontrollierter Abgabe an das Kanalnetz zur Verfügung, um die Bestimmungen einhalten zu können.

Kenntnisnahme.

9.2 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans 5-73 wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Die Änderungen berührten die Grundzüge der Planung. Daher wurde gemäß § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB eine erneute beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 24. November 2017 auf Seite 5676 sowie in der Tagespresse am 30. November 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Eine Abzeichnung des Bebauungsplans und eine Abschrift der Begründung konnten im Beteiligungszeitraum auch über das Internet eingesehen werden (www.berlin.de/bebauungsplan-spandau). Im Amtsblatt wurde klargestellt, dass die Möglichkeit zur erneuten Stellungnahme auf die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplans beschränkt sind.

Im Rahmen der Nutzung elektronischer Medien oder auf dem Postweg wurden von 18 Bürgern und dem Landesverband der anerkannten Naturschutzverbände schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Es wurden sowohl Äußerungen zu Themenbereichen vorgetragen, die bereits Bestandteil der Abwägung zur 1. Öffentlichen Auslegung waren und im Rahmen der Abwägung abschließend, d.h. ohne Änderung der Planung behandelt wurden. Darüber hinaus wurden Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abgegeben.

Des Weiteren haben während der Beteiligung der Öffentlichkeit 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben, die mit einer Ausnahme zustimmenden Charakter hatten oder Hinweise enthielten.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen der geänderten Teile des Bebauungsplans geäußert und wie folgt in die Abwägung eingestellt:

▪ **Verschattung (Betroffenheit Bestand, Neubau, Freiflächen)**

Betroffenheit Bestand

Trotz des Entfalls des Staffelgeschosses am südlich des Bestands geplanten Zeilengebäude wird für die im 1. OG gelegenen Wohnzimmer am 17. Januar keine mindestens einstündige Besonnung gemäß DIN 5034-1 erreicht. Darüber hinaus wird die untere Maisonettewohnung in der Schwielowseestraße x komplett verschattet.

Stellungnahme:

Zwischen der Bestandsbebauung an der Schwielowseestraße und dem Zeilengebäude nördlich der Zernseestraße liegt keine Abstandsflächenunterschreitung vor. Damit ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet sind.

Die DIN 5034-1 nimmt bei ihren Besonnungsanforderungen Bezug auf Aufenthaltsräume. Nach allgemeinem Rechtsverständnis und u.a. der Definition der Berliner Bauordnung (§ 2 Abs. 5) sind Aufenthaltsräume Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen etc.). Da das Staffelgeschoss am 17. Januar für einen Zeitraum von mehr als 4 h schattenfrei ist, erfüllt ein Aufenthaltsraum das Kriterium deutlich. Eine Ausnahme besteht allerdings bei dem Gebäude innerhalb der bestehenden Zeile, das in zwei Wohnungen aufgeteilt ist.

Zudem ist eine Besonnung im Januar eine „Kann-Vorschrift“ der DIN: „Soll auch eine ausreichende Belichtung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen“.

Eine Schlechterstellung des Aufenthaltsraumes im 1. OG durch die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan VIII-526 vorgenommenen Veränderungen liegt ebenfalls nicht vor. Im Ergebnis der Verschattungsstudie zeigt sich, dass das 1. OG am 17. Januar auch bei Realisierung des geltenden Planungsrechts ganztägig verschattet bliebe.

Des Weiteren existieren keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte für die Besonnungsdauer bei städtebaulichen Planungen, allerdings kann die DIN 5034-1 als ein Kriterium für die Beurteilung herangezogen werden. Hingegen hat die Rechtsprechung festgestellt, dass ein städtebaulicher Missstand nicht gegeben ist, wenn zur Tag- und Nachtgleiche (20. März / 23. September) eine direkte Besonnung von mindestens 2 Stunden gesichert ist. Dies ist in Bezug auf die gesamte Südfront der Reihenhäuser in voller Höhe mehr als erfüllt, da sie mehr als 5 Stunden unverschattet ist.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Betroffenheit Neubau

Die Dichte der Bebauung führt dazu, dass bei der Ost-West-Zeilenbebauung eine einstündige Besonnung am 17.01. (Mindestanforderung nach DIN) nur in den oberen beiden Geschossen erreicht, wobei offen bleibt, ob damit das Staffelgeschoss mit eingerechnet wurde. Das heißt, dass in diesen Gebäuden über 50 % der Wohnungen wiederum nicht annähernd ausreichend besonnt sind.

Stellungnahme:

Zusammenfassend sind gemäß den Ergebnissen der Verschattungsstudie in den von Abstandsflächenüberlagerungen betroffenen Bereichen lediglich max. 9 von insgesamt ca. 320 geplanten Wohnungen in Bezug auf die Kriterien der DIN 5034-1 nicht optimal besonnt. 5 Wohnungen weisen zudem eine Besonnungsdauer von weniger als zwei Stunden am 21.03. auf. Auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Besonnungsstudie sind für diese Wohnungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Durch die Möglichkeit, auch in diesen Wohnungen Fenster zu einer Gebäudeseite mit mehr als ausreichend großen Abstandsflächen - wenn auch nicht besonnten Seite - vorzusehen, ist eine hinreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen in jedem Fall gewährleistet.

Eine nicht optimale Besonnung eines Anteils von Wohnungen stellt in verdichteten Lagen insbesondere bei teilweise nach Norden ausgerichteten Lagen zudem keine außergewöhnliche, sondern eine durchaus häufig anzutreffende Situation dar, ohne dass dort die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse regelmäßig gefährdet wären. Angesichts des Gewichts der dargelegten und in öffentlichem Interesse liegenden Gründe für die Planung einer verdichteten Bebauung an diesem Standort wird es in Abwägung der unterschiedlichen Interessen für vertretbar gehalten, wenn einzelne Wohnungen keine optimale Besonnung aufweisen.

Insbesondere liegen im Verhältnis der neu geplanten Gebäude zur bestehenden Reihenhäuserzeile an der Schwielowseestraße bzw. der für die Belichtung der Südseiten der geplanten Zeilen maßgeblichen Seiten mit Abständen von ca. 22 m keine Unterschreitungen von Abstandsflächen vor. Vielmehr werden die Vorschriften der Berliner Bauordnung (§ 6 Abs. 5, 0,4 H Abstand je Gebäude) mit einem Abstand von jeweils 0,96 H im WA 1 bzw. 0,85 H deutlich übererfüllt. Schon hieraus ergibt sich, dass eine unverhältnismäßige Verschattung nicht vorliegen kann. Zudem ist eine Besonnung im Januar eine „Kann-Vorschrift“ der DIN: „Soll auch eine ausreichende Belichtung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen“. Des Weiteren existieren keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte für die Besonnungsdauer bei städtebaulichen Planungen, allerdings kann die DIN 5034-1 als ein Kriterium für die Beurteilung herangezogen werden. Hingegen hat die Rechtsprechung festgestellt, dass ein städtebaulicher Missstand nicht gegeben ist, wenn zur Tag- und Nachtgleiche (20. März / 23. September) eine direkte Besonnung von mindestens 2 Stunden gesichert ist. Dies ist in Bezug auf die Südfronten der Reihenhäuser bzw. der Zeilenbebauung in voller Höhe mehr als erfüllt, da sie mehr als 5 h bzw. mindestens 4 h nicht verschattet sind.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Freiflächen

Die zwischen den Gebäuden befindlichen privaten Grundstücksfreiflächen werden (ganzjährig) vollständig verschattet / stark verschattet, so dass sie nicht bepflanzbar sind, keine Nutzungsqualität für die Bewohner aufweisen und im Hinblick auf die DIN 18034 auch nicht als private Kinderspielflächen genutzt werden dürfen.

Stellungnahme:

Die Darlegung, die Freiflächen zwischen den Baukörpern seien durchgängig verschattet, deckt sich nicht mit den Ergebnissen der Verschattungsstudie. Eine nahezu vollständige Verschattung tritt nur im Winter ein, also einem Zeitpunkt, in dem die Nutzung der Freiflächen klimabedingt ohnehin gering ausfällt. Zur Tag- und Nachtgleiche sind wechselnde Teilbereiche bereits mehrstündig nicht verschattet, es verbleiben aber ganztägig verschattete Zonen. Im Sommer ergeben sich im Tagesverlauf für nahezu alle Freiflächen schattenfreie Zeiträume. Damit ergibt sich eine für verdichtete Stadtbereiche typische Situation, die nicht zu unzumutbaren Einschränkungen der Nutzbarkeit führt. Die Realisierbarkeit von privaten Kinderspielplätzen ist gegeben. Eine Bepflanzung ist selbstverständlich möglich.

Durch die vorgeschriebene Aufbauhöhe des Bodens oberhalb von Tiefgaragen sind in jedem Fall zumindest in Teilbereichen auch Strauchpflanzungen möglich, zudem gibt es auch Pflanzen für schattige Standorte. Darüber hinaus verbleiben in allen Baufeldern Flächen mit natürlichem Bodenanschluss, die auch Baumpflanzungen ermöglichen.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Sichtachse / Kaltluftzufluss**

Durch die Nordverschiebung der Punkthäuser an der Havelpromenade wird nicht nur – wie bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt die Sichtachse auf die Havel für die Bestandsgebäude verstellt – sondern auch der Kaltluftzufluss beeinträchtigt, was zu einer ungünstigen Erwärmung im Sommer führt. Zudem wird in der Begründung ein zu großer verbleibender Abstand angeführt. Es wird die Erstellung eines Klimamodells gefordert.

Stellungnahme:

Die Begründung wird hinsichtlich der Breite der Öffnung redaktionell überarbeitet. Die Auswirkungen auf die Sichtachse werden trotz der tatsächlich um 0,7 m geringeren Öffnung aufrechterhalten (keine wesentliche Auswirkung).

Klar ist, dass mit einer Bebauung der heutigen Freiflächen im Plangebiet, die allerdings auch schon auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts zulässig war, die Belüftungs- und Kaltluftausbreitungssituation negativ beeinflusst wird. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung sind jedoch nur die Veränderungen gegenüber dem geltenden Planungsrecht zu betrachten. Zudem ist hinsichtlich der Auswirkung auf eventuelle Kaltluftströme in die Hofbereiche lediglich eine Verringerung der Öffnung von 22 m auf 19 m in die Abwägung einzustellen, da die Balkone auf Grund der Öffnung zwischen übereinanderliegenden Balkonen diesbezüglich, wenn überhaupt, nur geringfügige zusätzliche Auswirkungen aufweisen. Auch nach der Reduzierung der Öffnung bleibt das städtebauliche Konzept einer Öffnung der Höfe zum Wasser erhalten. Zudem befinden sich östlich der Solitärgebäude Abstände zu den bereits vorhandenen bzw. geplanten Baukörpern, die ebenfalls eine Durchströmung ermöglichen. Dabei wurde der Abstand zwischen dem südlichen Solitär und der angrenzenden östlichen Zeilenbebauung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 5-73 gegenüber dem bestehenden Planungsrecht sogar um 5,0 m auf jetzt 11,0 m aufgeweitet, was die Durchströmung an dieser Stelle verbessern kann. Somit sind insgesamt keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen der geplanten Änderungen der Baukörperstellung des südwestlichen Solitärs auf die Durchlüftung bzw. den Kaltluftzufluss von der Havel zu erwarten. Die Anfertigung einer Modellrechnung ist daher nicht erforderlich.

Dem Einwand wird teilweise gefolgt.

▪ **Verkehrszunahme Verkehrsprognose 2030 / Schallschutzkonzept**

Es wird vorgetragen, dass durch die Bebauung im Plangebiet und die im näheren und weiteren Umfeld geplante Neubebauung zu steigenden Belastungen für die bereits ansässigen Bewohner führt. Es wird bemängelt, die Planung innerhalb des Geltungsbereichs berücksichtige nicht die Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, einer „auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung“, da Maßnahmen, die zu einer maßgeblichen Reduzierung des Verkehrs führen (z. B. Planung einer Straßenbahnlinie o. ä., Straßenanbindung an die Rauchstraße nach Gartenfeld), nicht geplant sind.

Zudem wird von einem Bürger die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Ostseite der Daumstraße (entsprechend einer Maßnahme südlich des Plangebiets) angeregt.

Stellungnahme:

Die Daumstraße hat in Verbindung mit der 'Wasserstadtbrücke' über die Havel (Verbindungsstufe II) die Funktion einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße. Gleichzeitig übernimmt die Daumstraße eine entsprechende Anbindungs- und Erschließungsfunktion für die angrenzenden vorhandenen bebauten und die planungsrechtlich bereits gesicherten Siedlungsflächen. Der Ausbauzustand der Daumstraße entspricht diesen Funktionen. Zusätzliche Verkehre, die aus Planungen an anderer Stelle resultieren, sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Dritte nicht Gegenstand der Abwägung, da sie nicht Folge dieses Bebauungsplanverfahrens sind und auch nicht beeinflussbar durch diesen sind. Sie sind allerdings auf Grund der zu berücksichtigenden Verkehrsprognosen als Bemessungsgrundlage für den Schallschutz innerhalb des Bebauungsplans maßgeblich.

Eine weitere Verkehrszunahme durch die Aufsiedelung der Flächen in den Bebauungsplan-gebieten 5-73 und 5-74 ist zwar gegeben, aber nur insoweit in die Abwägung einzustellen, als ihre Auswirkungen über das bestehende Planungsrecht aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen VIII-526 und VIII-530 hinausgeht. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich ein Zuwachs von 44 Wohneinheiten (WE) und 88 Einwohnern (EW) aus dem Bebauungsplan 5-73 und von ca. 170 WE und 340 EW aus dem Bebauungsplan 5-74, insgesamt ca. 214 WE und 428 EW. Bei einer solchen Entwicklung ist mit hoher Sicherheit davon auszugehen, dass der hierdurch verursachte Verkehrszuwachs auf der Daumstraße unterhalb eines Wertes von 10% (=1.466 Fahrten) liegen wird. Hiermit ist eine Schallpegelveränderung von weniger als 0,4 dB(A) verbunden, die deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Ohrs von ca. 2 dB(A) liegt. Insofern ist die Erhöhung der Verkehrsmenge als nicht wesentlich einzustufen; insbesondere resultiert hieraus kein Anspruch auf zusätzlichen Lärmschutz.

Die Reaktivierung einer ehemals bereits besiedelten und durch den ÖPNV erschlossenen Fläche innerhalb des Stadtgebiets für den Wohnungsbau stellt ihrerseits bereits eine Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verringerung von Verkehr im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB dar. Ohne eine solche Entwicklung würden zunehmend Flächen im Außenbereich bebaut werden müssen, die auf Grund fehlender ÖPNV-Anbindung oder großer Entfernung zu Arbeitsstätten zu einer Verkehrszunahme des Individualverkehrs und damit zu höheren Belastungen in weiten Stadtgebieten führen würden.

Die neue Buslinie X 36 verbessert zudem die Anbindung der Wasserstadt an das U-Bahnnetz und kann so dazu beitragen, die Attraktivität des ÖPNV für die Bewohner zu steigern. Dies kann dazu beitragen, die Anzahl der Fahrten mit dem Auto zu verringern. Ein Verzicht auf die zusätzliche Verdichtung ist aus erschließungstechnischer Sicht nicht erforderlich.

Eine Schallschutzwand oder ein Schallschutzwall kann im Vergleich zur Siedlung an der Adickestraße, die deutlich von der Daumstraße abgerückt liegt, im Bereich der nördlichen Daumstraße keine wesentliche Minderung bewirken. Auf Grund der Lage direkt an der Daumstraße müsste eine Lärmschutzwand für die Reihenhäuser östlich der Daumstraße nahezu gebäudehoch ausfallen, um hinreichende Wirkung zu erzielen. Dies kann jedoch weder im Sinne der Anwohner sein (Belichtung von Westen), noch stellt dies einen erstrebenswerten städtebaulichen Zustand dar.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ Ausgleich für hohe Dichte trotz neuer Maßnahmen nicht ausreichend

Es wird dargelegt, dass die mit der Anpassung des Bebauungsplans vorgeschriebenen Begrünungen als Ausgleichsmaßnahme für die Überlagerung der Abstandsflächen sowie für die deutlichen GRZ/ GFZ-Überschreitung nicht ausreichend seien.

Stellungnahme:

Die im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs neu eingeführten Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegründung sind im Zusammenhang mit dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526 zu sehen. Bereits der festgesetzte Bebauungsplan sieht eine Überschreitung der Nutzungsmaße für allgemeine Wohngebiete aus § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung vor. Die auftretenden Überschreitungen werden im Rahmen der Gesamtkonzeption für die Entwicklung des Quartiers z.B. durch neu geschaffene öffentliche Freiflächen, insbesondere die Uferpromenade sowie die Lage an der Havel einschließlich einer Öffnung der Bebauung zum Wasser, die zu einer Aufwertung der privaten Freiflächen beiträgt, ausgeglichen. Daher sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 5-73 insbesondere diejenigen Auswirkungen der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO durch Umstände auszugleichen, die sich durch die Änderungen der zulässigen Grund- (+ ca. 880 m²) und Geschossflächen (rund + 5.900 m² einschließlich der anzurechnenden Geschossfläche für Balkone von 1.600 m²) gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben. Diesen Änderungen steht allein durch die geplante Dachbegründung eine begrünte Fläche von ca. 3.850 m² gegenüber. Im Zusammenwirken mit dem weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze – zulässig sind nur oberirdische Stellplätze für schwer Gehbehinderte - und den geplanten Festsetzungen zur Begründung von Tiefgaragen werden die zusätzlichen Überschreitungen mehr als ausgeglichen.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ Altlasten / Tiefgaragen

Es werden Befürchtungen geäußert, dass es durch den Bau von Tiefgaragen zu einer Mobilisierung des Tanklagerschadens kommen könnte. Darüber hinaus wird eine Klarstellung hinsichtlich des Arsenschadens gefordert, da hiervon auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 betroffen sei. Ein Monitoring sei durchzuführen.

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 waren auf Grund der vorangegangenen industriellen Nutzungen Bodenbelastungen zu verzeichnen. Diese Belastungen wurden schon vor der Festsetzung des Bebauungsplans VIII-526 überwiegend saniert. Der verunreinigte Boden oberhalb des Grundwasserspiegels wurde im Jahr 1999 abgetragen und durch sauberen Boden ersetzt, so dass eine sensible Nutzung wie Wohnen in keiner Weise beeinträchtigt wird. Wie bereits in der Begründung dargelegt, wurde im Rahmen der beschränkten Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB im März 2016 seitens der ehem. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII D, mitgeteilt, dass der Bereich südlich der Templiner-See-Straße zwischenzeitlich als vom Verdacht befreit gilt. Im Bereich nördlich der Templiner-See-Straße bis zur Schwielowseestraße würden baubedingte Bodenaushubmaßnahmen bis in den Grundwasserschwankungsbereich keine Gefährdung darstellen, sondern den Sanierungserfolg durch Beseitigung von Restverunreinigungen sogar erhöhen.

Eine Belastung des Bodens bzw. eine Gefährdung des Grundwassers durch im Boden befindliches Arsen bestand insbesondere im Bereich zwischen der südlichen Schielowseestraße, der Havel, der Langer-See-Straße und der Daumstraße, also im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-74. In diesem Bereich wurden die oberen Bodenschichten abgetragen und mit Fertigstellung im Jahr 2002 ein unterirdisches Abdichtungsbauwerk (sog. Dichtwandkasten) zur Einkapselung des Schadens errichtet. Oberhalb des Kastens wurde Boden aufgefüllt, dessen Schadstoffbelastung vorschriftenkonform so gering ist, dass eine Wohnnutzung uneingeschränkt möglich ist.

Am 09.01.2018 ging zu dieser Thematik eine erneute Einschätzung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat II C, Bodenschutz, Boden-, Altlasten- und Grundwassersanierung, mit folgendem Wortlaut ein:

„Die Tiefgaragen werden oberhalb des Grundwassers gegründet, also im sanierten Bodenbereich. Ein Eingriff ins Grundwasser zum Bau der Tiefgaragen ist derzeit nicht vorgesehen.

Von daher ist eine Mobilisierung durch die Baumaßnahme nicht zu besorgen, zumal durch die zukünftige Oberflächenversiegelung und Auflagen zur Niederschlagswasserversickerung ein *Verlagern („Auswaschen“) der Restbelastungen vermindert wird*.

Restbelastungen: Aufgrund technischer und finanzieller Einschränkungen (Verhältnismäßigkeit) sind nach den durchgeführten Maßnahmen Restbelastungen im Boden (Grundwasser-gesättigter Bereich) und Grundwasser verblieben. Die umgesetzte Bodensanierung hatte das Ziel, eine Wohnnutzung des Areals zu ermöglichen (Wirkungspfad Boden-Mensch gem. Bundesbodenschutzgesetz).

Fazit: Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist gemäß BBodSchV im gesamten Gebiet zulässig. Nördlich angrenzend wurde ein massiver Arsenschaden saniert (Dichtwandkasten). Restbelastungen verbleiben in Boden und Grundwasser und werden überwacht (Grundwasseruntersuchungen). Etwaige Ausgasung aus dem Boden in die Luft (BTEx) konnten in den sensibel genutzten Bereichen (Kinderspielflächen, Nutzergärten) anhand von Bodenluftuntersuchungen im Jahr 2017 nicht belegt werden.

Der Boden wurde bis zum Grundwasseranschnitt ausgehoben und durch sauberes (Z-0) Material ausgetauscht. Im Zuge der Bebauung muss im Bereich von Freiflächen bis zum Straßenniveau mit sauberem Material aufgeschüttet werden.

Die in der o. g. Stellungnahme vom 09.01.2018 geforderten Nutzungseinschränkungen müssen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Tegel ist die Niederschlagsentwässerung allgemein nicht zulässig und kann daher im Erlaubnis- bzw. Genehmigungsverfahren versagt werden. Bezüglich der Grundwasserentnahme besteht gemäß § 37 Berliner Wassergesetz eine Anzeigepflicht, so dass eine Feinsteuerung der Zulässigkeit im nachfolgenden Verfahren gesichert ist.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Artenschutz**

Ein(e) Bürger(in) gibt zur Kenntnis, eine Reihe von Tierarten (Insekten, Vögel und Fledermäuse) im Plangebiet beobachtet zu haben. Es werden Bedenken geäußert, dass durch die dichte Bebauung Lebensräume verlorengehen und eine Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die Folge ist.

Stellungnahme:

Die benannten Tierarten wurden von einem Gutachter auf der Grundlage einer Begehung im August 2017 im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus § 44 Bundesnaturschutzgesetz untersucht und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aus – je nach Art - unterschiedlichen Gründen ein Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzes ausgeschlossen werden kann.

Das Ergebnis der Einschätzung des Gutachters wird von der unteren Naturschutzbehörde in einer Stellungnahme von 10.01.2018 bestätigt und ergänzt. Bzgl. der Feld-Sandlaufkäfer, Dünen-Sandlaufkäfer, Heuschrecken (insb. Blauflügelige Ödlandschrecke) und ggf. der Hymenoptera gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG, werden keine Verbote nach Bundesnaturschutzgesetz eintreten, da die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (ähnliche Offenbodenstrukturen in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens) weiterhin erfüllt wird. Es sind somit keine Konflikte erkennbar.

Des Weiteren schafft die festgesetzte Teilbegrünung von Dachflächen Ersatzlebensräume insbesondere für flugfähige Insekten. Durch die geplante Festsetzung einer Erdüberdeckung für Tiefgaragen, die, sofern sie nicht für Spielplätze o.ä. genutzt wird, gärtnerisch anzulegen ist. Darüber hinaus bleiben in allen Baugebieten unversiegelte Flächen und mindestens im

Sommerhalbjahr nicht verschattete Hofbereiche erhalten, damit sind auch Strauch- und Baumpflanzungen möglich.

Keine Änderung der Planung

▪ **Wohnungsbedarf / städtebauliches Konzept / Dichte**

Es wird vorgetragen, dass dem bestehenden Wohnungsmangel im Geltungsbereich und dem weiteren Umfeld mit ca. 8.000 geplanten Wohnungen in unverhältnismäßigem Ausmaß zu Lasten der Stadtteile Haselhorst und Hakenfelde Rechnung getragen werden soll, wohl auch, weil in anderen Bezirken eine Vielzahl großer Bauprojekte gestoppt wurde. Eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen werde dabei vernachlässigt. Damit werde auch das städtebauliche Konzept für die Wasserstadt, dass eine dichte Bebauung westlich und eine aufgelockerte Bebauung östlich der Havel vorsah, in völliger Missachtung der bestehenden Bebauung gänzlich aufgegeben.

Stellungnahme:

Die Planungen für die Wasserstadt Oberhavel sahen seit jeher die Errichtung von verdichteten Baugebieten beiderseits der Havel vor. Diese Verdichtung der Bebauung zum Havelufer und die Errichtung von Gebäuden mit Geschosswohnungsbau ist bereits mit der Rechtskraft des Bebauungsplans VIII-526 im Jahr 2008 geltendes Planungsrecht für die Flächen innerhalb des Bebauungsplans 5-73. Eine geringere Bebauungsdichte war lediglich für einen kurzen Zeitraum, in dem nur eine geringe Nachfrage nach Geschosswohnungsbau bestand, Gegenstand der Planungsüberlegungen für den Geltungsbereich. Die aktuelle Entwicklung veranlasst daher, zu den früheren Überlegungen zurückzukehren und auf weitere Potentiale und Optimierungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Die Verdichtung am Havelufer ist auch städtebaulich gerechtfertigt. Die bevorzugte Lage am Wasser und an der Promenade soll mit ihrer hohen Qualität möglichst für viele Anwohner erlebbar sein und kann gleichzeitig die im Geschosswohnungsbau naturgemäß geringeren Freiflächenanteile der Grundstücke ergänzen. Eine Planung von Einfamilienhäusern an dieser Stelle würde der Lagequalität und den übergeordneten Erfordernissen der Stadtentwicklung nicht gerecht, da sich in den letzten Jahren die Rahmenbedingungen des Wohnraumbedarfs erheblich verändert haben. Im Land Berlin besteht ein erhebliches Defizit an Wohnraum. Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist sowohl die bisherige, als auch die prognostizierte Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung Berlins in den letzten Jahren sind die vor wenigen Jahren noch vorhandenen Wohnungsmarkt-Reserven in Berlin aufgezehrt und der Wohnungsmarkt ist mittlerweile in der gesamten Stadt sehr angespannt. Die Deckung des Wohnungsbedarfs erfordert und rechtfertigt eine optimale Nutzung mit entsprechend höherer Verdichtung von noch bestehenden innerstädtischen Baupotentialen in städtebaulich verträglicher Weise auch über die Obergrenzen aus § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinaus. Ziel ist eine maßvolle Verdichtung im Wesentlichen innerhalb der bereits im Bebauungsplan VIII-526 geplanten Kubaturen. Daher sieht der Bebauungsplan einerseits vor, die teilweise bislang noch für eine Reihenhausbauweise vorgesehenen Zeilen ebenfalls als Geschosswohnungsbau zu entwickeln und in Teilbereichen (WA 2 und WA 3) die geplante Zeilenbebauung im mittleren Bereich der Baugebiete um ein zulässiges Vollgeschoss zu erhöhen sowie im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Zeile nördlich der Zernseestraße oberhalb des jeweils obersten zulässigen Vollgeschosses ein Staffelgeschoss zuzulassen.

Die Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus § 17 Abs. 2 BauNVO ist, wie die Begründung zum Bebauungsplan ausführlich darlegt, darüber hinaus auch aus folgenden Gründen städtebaulich gerechtfertigt:

- Wiedernutzbarmachung von Siedlungsflächen auf der Grundlage der Vorschriften des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch

- Städtebauliches Gesamtkonzept zur Entwicklung der Wasserstadt Oberhavel mit konzeptioneller Staffelung der baulichen Dichte von der Wasserkante mit der höchsten baulichen Dichte nach Osten bis an die Grenze der bestehenden Kleingärten mit der niedrigsten Dichte.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch ausgleichende Umstände und Maßnahmen verträglich gestaltet.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation soll durch den Bebauungsplan 5-73 das bestehende Baurecht `aufgestockt` werden. Hierzu wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Auswirkungsanalysen erstellt (u.a. Verschattungsstudie, Analyse einer eventuellen Wertminderung der angrenzenden Grundstücke). Die Ergebnisse der Auswirkungsanalysen zeigen, dass sich durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 Auswirkungen ergeben, die jedoch formalrechtlich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandenen bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs und östlich der Daumstraße haben.

Zudem erfolgt auch keine einseitige Ausrichtung des Gesamtquartiers östlich der Havel auf Geschosswohnungsbau. Erhebliche Flächen sind in den vergangenen Jahren bereits mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Zur Herstellung unterschiedlicher Wohnformen, also einer Durchmischung soll nunmehr die Realisierung von Geschosswohnungsbau erfolgen.

Der Hinweis auf gestoppte Bauvorhaben in anderen Bezirken wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig hiervon befinden sich in allen Bezirken eine Vielzahl von Projekten in der Vorbereitung bzw. Durchführung, um den bestehenden Wohnungsmangel im Land Berlin zu verringern. Dabei ist selbstverständlich, dass sich in den Außenbezirken mehr potentielle Flächen für eine Siedungsentwicklung oder Nachverdichtung befinden, als in den ohnehin schon dicht besiedelten Stadtteilen.

Den Einwänden wird nicht gefolgt.

- **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen weist auf die im Flächennutzungsplan enthaltene Freihaltetrasse für die S-Bahn hin und fordert, die Trasse entweder im Bebauungsplan 5-73 oder im Bebauungsplan VIII-515 freizuhalten.

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass der rechtskräftige Bebauungsplan VIII-567 die Pohleseestraße mit einer 25 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche sichert und damit die Trassenfreihaltung bereits grundsätzlich berücksichtigt ist.

Eine Trassenführung der S-Bahn nördlich der Spandauer-See-Brücke ist auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung nördlich der Rhenaniastraße auf der Ostseite der Havel und insbesondere im Bereich Hugo-Cassierer-Straße und An der Havelspitze auf der Westseite der Havel in oberirdischer Lage nicht möglich. Somit scheidet hier auch eine oberirdische Querung der Havel aus. Sollte zukünftig eine unterirdische Trassierung geplant sein, so steht eine Bebauung im Bereich des Bebauungsplans 5-73 dieser nicht im Wege, da auch in anderen Bereichen bereits bebaute Gebiete zu unterfahren wären.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Bezirksamts Spandau hat das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 30. Januar 2018 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zuständigkeitenwechsel des Verfahren zur Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans 5-73 durch Anwendung des § 7 Abs. 1 AGBauGB, Eingriffsrecht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat zur Wahrung dringender Gesamtinteressen Berlins (volumfängliche Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung) mit Schreiben vom 12. März 2018 von ihrem Eingriffsrecht gemäß § 7 Abs. 1 AGBauGB Gebrauch gemacht und das Verfahren zur Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans 5-73 an sich gezogen.

Im Anschluss daran wurde eine textliche Festsetzung zur Absicherung der Schaffung eines Mindestanteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Plangebiet (Nr. 17) ergänzt. Die Festsetzung soll jedoch nur für die neu zu bebauenden Flächen des Plangebiets gelten. Hierfür ist die Kennzeichnung der Grundstücke des Bestands in der Planzeichnung zur Klarstellung der Fläche erforderlich. Im Rahmen einer vorgezogenen Rechtsprüfung erfolgten auch redaktionelle oder klarstellende Änderungen an den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 (Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche), die keine materiell-rechtlichen Auswirkungen haben. Im Zusammenhang mit der redaktionellen Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 ist das Baufeld an der Daumstraße mit einem neuen Buchstaben (F) gekennzeichnet worden. Hierdurch war eine redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 (Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen inklusive Staffelgeschoss) und Nr. 11 (bedingte Festsetzung hinsichtlich der Ausübung der Nutzung der baulichen Anlagen) erforderlich, die auch für das umbenannte Baufeld gelten.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wurde die Regelung für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassentreppen im Bereich der Bestandsgebäude gestrichen. Die Terrassen genießen Bestandsschutz.

In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurde die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für Balkone verändert. Zulässig sein soll zukünftig nur noch eine Überschreitung um 1,5 m (bisher 2,2 m). Die Änderung erfolgte zur Optimierung der Freiflächen in den Blockinnenbereichen.

Zudem wurde zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der Regelungen zu mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen und zur Herstellung bzw. Finanzierung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule, öffentliche Spielplätze) enthält. Zum Ausgleich eines durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffs in ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop wurde ebenfalls ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

10. Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

(Plandokument vom 28. November 2016 mit Deckblättern vom 15. November 2017 und vom 27.04.2018)

10.1 Erneute beschränkte Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans 5-73 wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Die Änderungen berührten die Grundzüge der Planung. Daher wurde gemäß § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eine erneute beschränkte Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 09.05.2018 und einer Fristsetzung bis zum 28.05.2018. Im Schreiben wurde klargestellt, dass die Möglichkeit zur erneuten Stellungnahme auf die durch die Deckblätter 1 und 2 geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplans beschränkt sind.

Im Beteiligungszeitraum wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme zu den geänderten Inhalten gebeten. 21 Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben.

Im Wesentlichen wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

1. Klimaschutz, Qualität der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen
2. Berücksichtigung einer S-Bahnfreihaltetrasse aus dem Flächennutzungsplan
3. Verkehrsprognose, Berücksichtigung S-Bahnfreihaltetrasse, luftfahrtrechtliches Hinderrecht und Anlagenschutz
4. Regenentwässerung / Altlasten
5. Brückenbewirtschaftung
6. Versorgung mit Grundschulplätzen
7. Berücksichtigung übergeordneter Planungen
8. Anwendung des Berliner Modells (mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum)

zu 1.

▪ Klimaschutz

Vom Umwelt- und Naturschutzamt des BA Spandau wird vorgetragen, dass der Verweis auf das bereits bestehende Planungsrecht nichts an der Tatsache ändert, dass der Bebauungsplan faktisch keine Vorsorge gegen stadtklimatische Beeinträchtigungen trifft.

Stellungnahme:

In die Abwägung des Bebauungsplans 5-73 sind nur diejenigen Auswirkungen einzustellen, die über das bisherige Planungsrecht hinausgehen. Der Grundstückseigentümer hätte das bestehende Baurecht jederzeit ausnutzen können, ohne dass ausgleichende Maßnahmen zum Klimaschutz zu erbringen gewesen wären.

Der Durchsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit der vorgesehenen Gebäudestellung, die insbesondere der besonderen Lage an der Havel Rechnung trägt, wird ein Vorrang vor den klimatischen Aspekten im Hinblick auf die Gebäudestellung eingeräumt. Darüber hinaus wird den klimatischen Aspekten über Dachbegrünungen und die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen ausreichend Rechnung getragen.

Der Anregung zur Änderung der Gebäudeausrichtung wird nicht gefolgt.

▪ Klimaschutz

Es wird des Weiteren vorgetragen, dass die getroffene Festsetzung und zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen qualitativ unzureichend sei, um klimatisch wirksame Vegetationsstrukturen zu schaffen. Es wird eine Mindestüberdeckung von 0,8 m sowie die zusätzliche Festsetzung einer Pflanzbindung (ein Baum je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche).

Stellungnahme:

Die Festsetzung zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung sind im Zusammenhang mit dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526 zu sehen. In die Abwägung ist als klimawirksame Auswirkung die Änderung der zulässigen Grundfläche (+880 m²) einzustellen. Diesen Änderungen steht allein durch die geplante Dachbegrünung eine zu begrünende Fläche von mehr als der vierfachen Größe (ca. 3.850 m²) gegenüber. Im Zusammenwirken mit dem weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze und den geplanten Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen werden – auch vor dem Hintergrund einer vergleichsweise geringen Anforderung an die Begrünung – durch die verstärkte Wasserhaltung und –verdunstung mindestens ein Teilausgleich für die kleinklimatischen Auswirkungen geschaffen. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung einer Tiefgaragenüberdeckung von 0,3 m bis 0,5 m erreicht. Hierbei handelt es sich um eine Mindestauflage – die Festsetzung steht der Herstellung einer Erdüberdeckung von stärkerem Umfang nicht entgegen. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind mit dem Ziel der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum aufgrund der damit verbundenen Kosten nicht vereinbar.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu 2.

▪ Berücksichtigung einer S-Bahn Freihaltetrasse aus dem Flächennutzungsplan

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. I legt dar, dass die im FNP dargestellte S-Bahn Trasse vor dem Hintergrund einer wachsenden Stadt und der Zielstellung einer nachhaltigen Stadtentwicklung langfristig zu sichern sei.

Da die Darstellung im FNP nicht lagegenau ist, ist diese entweder im B-Plan 5-73 oder im B-Plan VIII-515 zu sichern.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV B schließt sich der Anregung der Senatsverwaltung für Wohnen an.

Stellungnahme:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 basieren auf den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans VIII-526 und entwickeln diese fort. Die geplanten Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan 5-73 entsprechen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets nördlich der Pohleseestraße (WA 3) denjenigen des Bebauungsplans VIII-526 und ermöglichen daher keine über das geltende Planungsrecht hinausgehende Nutzung und stellen damit auch keine über das bereits bestehende Maß hinausgehende Einschränkung für die S-Bahn-Trasse dar. Dies gilt auch für die geplanten Tiefgaragen, da unterirdische Bauteile, insbesondere Keller auch nach dem geltenden Planungsrecht zulässig sind.

Im FNP wird eine unterirdische Trassenführung dargestellt, die südlich der Pohlessestraße und der Spandauer-See-Brücke unterhalb der Havelspitze bis ins Carossaquartier Maselakezentrum verläuft. Auch bei einer abweichenden unterirdischen Trassenführung, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73 tangieren würde, steht die geplante Bebauung einer unterirdischen Trassierung auf Grund der erforderlichen Querungstiefe einer möglichen S-Bahn Trasse (Unterquerung des Spandauer Schifffahrtskanals, des Gartenfeldes, der Mülldeponie im Bereich Rhenaniastraße, der Brückenwiderlager und der Havel) nicht im Wege.

Zudem ist im rechtskräftigen Bebauungsplan VIII-515 eine Baureihe südlich der Pohlesee-straße durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein ca. 20 m breiter Streifen ebenfalls von oberirdischer Bebauung freigehalten, der für die unterirdische Trassierung genutzt werden könnte. Der Bebauungsplan VIII-515 wurde mit diesen überbaubaren Grundstücksflächen vom Bezirksamt Spandau festgesetzt, somit ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Trasse vom Bezirk mitgetragen wird.

Eine explizite Sicherung der geplanten Trasse erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 5-73.

zu 3.

▪ **Verkehrsprognose**

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV B trägt vor, dass die einem Schallgutachten zu Grunde gelegte Verkehrsprognose aus den Daten der Verkehrsprognose durch einen Gutachter hinsichtlich der Ermittlung des maßgeblichen Falls zu bearbeiten ist. Hierbei ist entscheidend, dass die Grundlagen nachvollziehbar und rechtssicher abgeleitet werden und auch einer möglichen gerichtlichen Auseinandersetzung standhalten. Es wird unterstellt, eine einfache Trendfortschreibung wie im Bebauungsplanverfahren 5-73 erfolgt, reiche nicht aus. Die LKW-Anteile aus der Verkehrsprognose 2030 lägen zudem deutlich unterhalb der im Schallgutachten angenommenen Werte.

Stellungnahme:

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewählte Verfahren ist im konkret vorliegenden Fall rechtssicher verwendbar. Die ermittelten Verkehrsmengen bilden hier die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung. Hierzu ist grundsätzlich auszuführen, dass bei der Erarbeitung von schalltechnischen Untersuchungen innerhalb eines Prognosehorizonts immer der sogenannte „worst-case“ als Ausgangspunkt für die Ermittlung der Immissionsprognose zu verwenden ist. Damit ist sichergestellt, dass die ggf. festzusetzenden Immissionsschutzmaßnahmen innerhalb des Prognosehorizonts stets ausreichend dimensioniert sind. Der schalltechnischen Untersuchungen zu Grunde zu legen ist die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke. Diese liegt nach Angaben von SenUVK (08/2017 und 04/2018, Prognose 2030) für die Daumstraße bei 18.000 KFZ/24 h (3 % LKW-Anteil) und 3.600 KFZ/24 h (3 % LKW-Anteil) für die Pohleseestraße. In die Verkehrsprognose 2030 sind Entwicklungspotentiale aus rechtskräftigen Bebauungsplänen über die Bevölkerungsprognose eingeflossen, nicht jedoch Entwicklungen, die sich aus der derzeit in der Überarbeitung befindlichen Planung im Bereich der Wasserstadt hinaus ergeben können. Diese über das geltende Planungsrecht hinausgehenden Verkehre sind in der Schallimmissionsprognose ebenfalls zu berücksichtigen.

Da im Frühsommer 2017 (Vorbereitung der ersten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung) noch keine neue Verkehrsprognose der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vorlag, wurde entschieden, auf der Basis von hochgerechneten Verkehrswerten des Jahres 2012 weiterzuarbeiten und es wurde somit eine Steigerung des Verkehrs auf der Daum- und der Pohleseestraße um 25 bzw. 50 % zu Grunde gelegt. Hierbei wurde abgeschätzt, dass eine noch höhere Steigerung durch Entwicklungen im weiteren Umfeld unwahrscheinlich sei.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, die auf den wie oben beschrieben berechneten Verkehrsdaten beruht, geht der Schallgutachter von durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken in folgender Höhe aus (Modell einer 50 % Steigerung):

- Daumstraße: 21.988 KFZ/24h bei einem LKW-Anteil von bis zu 16,4 % tags und bis zu 2,2 % nachts,
- Pohleseestraße: 3.919 KFZ/24h bei einem LKW-Anteil von 4 % tags und 1 % nachts.

Damit liegen die der 2. schalltechnischen Untersuchung vom 30.09.2017 zu Grunde gelegten Werte für die Daumstraße deutlich oberhalb und für die Pohleseestraße im Bereich der Prog-

nosewerte der Verkehrsprognose 2030. Insbesondere für die hauptsächlich belastete Hauptverkehrsstraße (Daumstraße) besteht in der Schallprognose ein Spielraum von knapp 4000 Fahrten pro Tag für eine über die in der Verkehrsprognose 2030 berücksichtigten Baupotentiale hinausgehende Entwicklung. Diese liegt bei ca. 1.000 WE, von der ca. 200 WE für die über die festgesetzten Bebauungspläne VIII-526 und VIII-530 hinausgehend geplante Wohnungsentwicklung in den Bebauungsplänen 5-73 und 5-74 in Anspruch genommen werden. Damit liegt im Sinne des 'worst-case-Ansatzes' ein ausreichender Sicherheitspuffer im Schallgutachten vor, der eine Verwendung im Bebauungsplan 5-73 rechtfertigt. Da die Textliche Festsetzung Nr. 14 lediglich einen Nachweis über den Innenraumpegel von Aufenthaltsräumen verlangt und keine konkreten Anforderungen bezüglich des Schallschutzes an die Außenbauteile von Baukörpern festsetzt, ist die Beibehaltung eines „Sicherheitspuffers“ in Bezug auf den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger zumutbar.

Die niedriger liegenden Schwerverkehrsanteile führen zu geringeren Immissionen in den betroffenen Wohngebieten. Damit wird der im Sinne des 'worst-case-Ansatzes' vorliegende Puffer für zukünftige Entwicklungen im Plangebiet tendenziell noch vergrößert.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

▪ Hindernisrecht und Anlagenschutz (Luftfahrtrecht)

Der Standort der geplanten Bebauung liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel. Nach § 12 Abs. 3 Nr. 2 a) LuftVG dürfen in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 56 m über NHN überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Oberste Luftfahrtbehörde errichtet werden.

Daneben ist am Standort zusätzlich auch die Unbedenklichkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Störwirkungen auf Navigationsanlagen zu prüfen, wenn diese eine Höhe von 26 m über Grund überschreiten.

Stellungnahme:

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs dürfen Gebäude gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 eine Höhe der Oberkante von 51,7 m über NHN nicht überschreiten, so dass weder der Bauschutzbereich, noch der Anlagenschutz von diesen berührt ist.

Im Südwesten des Plangebiets ist an der Pohleseestraße am Brückenfuß der Spandauer-See-Brücke ein maximal siebengeschossiges Gebäude zulässig, für das keine zulässige Gebäudehöhe festgesetzt ist. Dieses Gebäude könnte somit auch unter Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplans unter Beschränkung der Geschosshöhe so realisiert werden, dass eine Höhe von 56,0 m nicht überschritten wird. Gleiches gilt für eine Gebäudehöhe von 26,0m über Grund in Bezug auf eine mögliche Störung von Flugsicherungsanlagen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit vollziehbar.

Da für den Geltungsbereich derzeit ein konkretes Vorhaben erarbeitet wird hat der Vorhabenträger eine luftrechtliche Genehmigung für eine Gebäudehöhe von 63,5 m über NHN bei der obersten Luftfahrtbehörde (Schreiben der Behörde vom 23.03.2018) und eine Genehmigung der deutschen Flugsicherung (Schreiben vom 10.11.2017) eingeholt.

zu 4.

▪ Regenentwässerung

Die Wasserbehörde des Landes Berlin weist darauf hin, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicher zu stellen ist. Vorhandene Einleitbeschränkungen sind zu beachten.

Stellungnahme:

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sind entsprechende Nachweise zu führen. Sollten die vorliegenden Restriktionen zur Einleitung nicht eingehalten werden können, stehen geeignete technische Maßnahmen, wie z.B. Rückhaltung mit kontrollierter Abgabe an das Kanalnetz zur Verfügung, um die Bestimmungen einhalten zu können.

Kenntnisnahme.

▪ Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5-73 beschreibt den westlich der Daumstraße gelegenen Bereich zwischen Schwielowseestraße im Norden und Pohleseestraße im Süden. Der gesamte Geltungsbereich ist aufgrund seiner früheren Branchennutzung (Chemische Fabrik Griesheim, Großtanklager Shell) Teil einer Fläche, die im Bodenbelastungskataster (BBK) mit der Nummer 100 erfasst ist. Durch die Branchennutzung kam es zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers. Der Standort wird daher als Altlast kategorisiert. Zudem befindet sich der Standort im Trinkwasserschutzgebiet (Zone III B des Wasserwerks Tegel).

Um eine spätere Wohnbebauung zu ermöglichen wurden seinerzeit durch den städtischen *Entwicklungsträger „Wasserstadt Oberhavel“* durchschnittlich 2 m kontaminierter Boden der ungesättigten Zone bis ca. 0,5 m über dem Grundwasserspiegel abgetragen und durch sauberes Bodenmaterial (LAGA Z0) ausgetauscht.

Im nördlich angrenzenden B-Plan VIII-530 / 5-74 (Bereich Schwielowseestraße) befindet sich ein unterirdisches Sicherungsbauwerk, dass das Kontaminationszentrum einer Arsenbelastung einkapselt, von der ausgehend eine Schadstofffahne im Grundwasser bis zu den Wasserwerksbrunnen des WW Tegel (Galerie Hohenzollernkanal) reicht. Der weiterhin vorhandene Grundwasserschaden wird über ein langjähriges Grundwasser-Monitoring beobachtet. Hierbei hat die Sicherung der Trinkwassergewinnung im Bereich der Galerie Hohenzollernkanal des Wasserwerkes Tegel vorrangige Bedeutung.

Im Jahr 2017 wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (5-73) gem. § 9 BBodSchG erneut Erkundungen in den sensiblen Bereichen durchgeführt (Kinderspielflächen und Mietergärten/Grünflächen), in deren Ergebnis einer sensiblen Nutzung zu Wohnzwecken nichts entgegensteht.

Im Rahmen der bauvorbereiten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplan 5-73 ist der Grundstückseigentümer gemäß Bundesbodenschutzgesetz verpflichtet, sich mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (SenUVK Referat II C) über alle bodenschutzrechtlichen Belange abzustimmen. Im vorliegenden Fall befindet sich der Eigentümer (Gewobag) in enger Abstimmung mit meiner Behörde und hat bereits Erkundungen mit dem Ziel durchgeführt, emittierende Schadstoffquellen in der gesättigten Bodenzone zu lokalisieren. Erste Ergebnisse deuten auf eine anhaltende Grundwasserschädigung hin. Die vorhandenen Grundwasserbelastungen im Geltungsbereich erfordern hinsichtlich geplanter Versickerungsanlagen und der baubedingten Entnahme von Grundwasser ebenfalls eine zwingende Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde. Grundwassernutzungen jeglicher Art sind belastungsbedingt nur eingeschränkt möglich.

Auf Grundlage der Ergebnisse der aktuellen Erkundungsmaßnahmen wird durch SenUVK II C eine abschließende Gefahrenbeurteilung erfolgen. In deren Ergebnisse sind sowohl weiterführende Erkundungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im System

Boden und Grundwasser nicht auszuschließen, die dann dem Sanierungspflichtigen (Zustandsstörer) gem. § 4 BBodSchG gegenüber auferlegt werden (Sanierungsanordnung, Öffentlich Rechtlicher Vertrag, etc.).

Stellungnahme:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt hinsichtlich einzelner aufgeführter Sachverhalte eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.

Kenntnisnahmezu 5.**▪ Brückenbewirtschaftung**

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V weist darauf hin, dass die Notwendigkeit der Freihaltung eines ausreichend breiten Sicherheits- und Wartungsstreifens am Brückenende der Spandauer-See-Brücke, um Brückenunterhaltungsarbeiten durchführen zu können, erforderlich ist. Es bestehen keine Bedenken, sofern in die Begründung aufgenommen wird, dass vor den Linien E-A1 und E-L12 keine größeren Balkonauskragungen als 2,5m zulässig und keine Ausnahmen oder Befreiungen davon in Baugenehmigungsverfahren zu erteilen sind.

Stellungnahme:

Im genannten Bereich ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um mehr als 1,5 m zulässig.

Die Begründung wird hinsichtlich des Sachverhalts redaktionell um einen Hinweis zu Befreiungen ergänzt.

Ist bereits teilweise berücksichtigt.

zu 6.**▪ Versorgung mit Grundschulplätzen**

Bei einer erfolgten Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB könnte dem geplanten Vorhaben durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie nicht zugestimmt werden, bis eine bedarfsgerechte – zeitlich wie quantitativ – Versorgung mit Schulplätzen in der hier maßgeblichen Grundschulplanungsregion Haselhorst gesichert ist.

Stellungnahme:

Zunächst ist festzustellen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 5-73 nur diejenigen Bedarfe an Grundschulplätzen in die Abwägung einzustellen sind, die sich aus den über das zulässige Maß der baulichen Nutzungen (Geschossfläche) des rechtsverbindlichen Bebauungsplans VIII-526 hinausgehenden geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben. Ein sich aus der Realisierung des bereits zulässigen Geschossflächenanteils aus dem geltenden Planungsrecht ergebender Bedarf, der zudem jederzeit durch eine Bebauung nach geltendem Planungsrecht hätte entstehen können, war bereits in der bezirklichen Schulplanung zu berücksichtigen.

Für die Bedarfe aus dem bereits seit 2008 bestehenden Baurecht kann der Grundstückseigentümer mangels Rechtsgrundlage nicht herangezogen werden. Der Grundstückseigentümer kann allerdings für denjenigen Bedarf in Anspruch genommen werden, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 **zusätzlich** entsteht. Dieser Mehrbedarf von rechnerisch fünf Grundschulplätzen, der nach den Berechnungsvorgaben des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung ermittelt wurde, wurde in den verbindlichen Regelungen des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer berücksichtigt.

Der Bedarfsträger, die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, eine Bedarfsliste, auf der die Erweiterung des Grundschulstandorts „An der Pulvermühle“ durch einen modularen Erweiterungsbau (MEB) mit Priorität geführt wird. An diesem Standort werden, in Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen, die genannten fünf Grundschulplätze, die von dem Grundstückseigentümer finanziert werden, verortet. Die Realisierung des MEB erfolgt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. V, und wird aus einem dort geführten Sammelkonto finanziert, d. h. die entsprechenden Investitionsmittel stehen zur Verfügung. Die Bedarfsliste sieht eine Errichtung des MEB im Jahr 2019 vor. Dies liegt innerhalb des zu erwartenden Bedarfshorizonts für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73.

Kenntnisnahme.

Innerhalb des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wird wie folgt Stellung genommen: Die Belange der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung werden nicht berührt.

Kenntnisnahme.

zu 7.

▪ **Berücksichtigung übergeordneter Planungen**

Die Senatsverwaltung für Finanzen weist darauf hin, dass im Jahr 2019 der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP H-R) in Kraft treten soll und empfiehlt die Inhalte zur Vermeidung von Unstimmigkeiten in die Begründung aufzunehmen.

Stellungnahme:

Eine übergeordnete Planung wird für die Bauleitplanung erst mit ihrem in Kraft treten verbindlich. Da aufgrund des Verfahrensstands zu erwarten ist, dass eine Festsetzung des Bebauungsplans vor dem Jahr 2019 erfolgen wird, stellt die Darstellungen und Ziele des LEP B-B die zu beachtend Planung dar.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

zu 8.

▪ **Anwendung des Berliner Modells (mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum)**

Die Industrie- und Handelskammer trägt vor, dass die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hinsichtlich der Forderung nach einem Mindestanteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum stadortgenau und nach den Bedarfen vor Ort und nicht pauschal mit einem Anteil von 30 % an der Geschossfläche erfolgen soll.

Stellungnahme:

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung stellt eine vom Senat des Landes Berlin beschlossene Planungsgrundlage dar, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Aufstellung des Berliner Modells ist insbesondere hinsichtlich der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf der Grundlage der Bestandsermittlung und Prognosen zum zukünftigen Wohnungsbedarf ein gesamtstädtisches Defizit an Wohnraum zur Versorgung finanzschwächerer Haushalte festgestellt worden. Die Minderung bzw. langfristige Beseitigung dieses Sachverhalts ist im Rahmen der Gesamtabwägung der im Berliner Modell enthaltenen Regelungen dergestalt abgewogen worden, dass sie auch eine gesamtstädtische Aufgabe darstellt. Darauf basierend ist festgelegt worden, dass das Berliner Modell in allen Bebauungsplanverfahren, die Wohnraum in einer bestimmten Mindestgrößenordnung enthalten, Anwendung findet. Ausnahmen oder Abweichungen vom Berliner Modell sind in begründeten Einzelfällen dann möglich, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass durch die anteilige Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraums die Erhaltung oder Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gefährdet wäre. 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 mittlerem Status und stabiler Dynamik.

Der Träger nimmt außerhalb seines Zuständigkeitsbereichs Stellung.

– Kenntnisnahme –

Da bereits im November 2014 ein Entwurf des Bebauungsplans 5-73 vorlag, wird ein Ansatz in Höhe von 25 % der geplanten Wohneinheiten für gerechtfertigt gehalten.

Stellungnahme:

Eine Anwendung des vor dem 01.02.2017 geltenden Mindestanteils für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum in Höhe von 25 % der Wohnungen kommt nur in Betracht, sofern die Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells vor dem 01.02.2017 erfolgt ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall, insofern kommt die aktuelle Regelung zur Anwendung.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

10.2 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans 5-73 wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals geändert. Die Änderungen berührten die Grundzüge der Planung. Daher wurde gemäß § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB eine weitere erneute beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 18 vom 4. Mai 2018 auf Seite 2250 sowie in der Tagespresse am 11. Mai 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Eine Abzeichnung des Bebauungsplans und eine Abschrift der Begründung konnten im Beteiligungszeitraum auch über das Internet eingesehen werden (www.berlin.de/bebauungsplan-spandau). Im Amtsblatt wurde klargestellt, dass die Möglichkeit zur erneuten Stellungnahme auf die geänderten und ergänzten Teile des Bebauungsplans (Deckblätter 1 und 2) beschränkt sind.

Im Rahmen der Nutzung elektronischer Medien oder auf dem Postweg wurden von 5 Bürgern Stellungnahmen eingereicht. Eine weitere Stellungnahme wurde auf dem Postweg eingereicht. Es wurden sowohl Äußerungen zu Themenbereichen vorgetragen, die bereits Bestandteil der Abwägung zur 1. Öffentlichen Auslegung waren und im Rahmen der Abwägung abschließend, d.h. ohne Änderung der Planung behandelt wurden. Darüber hinaus wurden Stellungnahmen zu den geänderten Teilen abgegeben.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen der geänderten Teile des Bebauungsplans geäußert und wie folgt in die Abwägung eingestellt:

▪ **Entfall des Grabeverbots aus dem Bebauungsplan VIII-526**

Im noch gültigen B-Plan VIII-526 ist für den Bereich WA1 und den Teil nördlich der Linie a-b des Bereiches WA2 ein Grabeverbot als Textliche Festsetzung definiert worden. Findet sich diese Information entsprechend in den betroffenen Grundbuchblättern? Dies ist zu veranlassen, falls nicht bereits geschehen, um die Information an künftige Käufer weiterzugeben.

Stellungnahme:

Inwieweit das Grabungsverbot in den Grundbüchern vermerkt ist, ist dem Plangeber nicht bekannt. Allerdings ist die Festsetzung des Verbots für Grabungs- und Erdarbeiten im Bebauungsplan 5-73, der nach seiner Festsetzung die Regelungen des Bebauungsplans VIII-

526 ersetzen wird, nicht mehr enthalten. Die zum damaligen Zeitpunkt als Fachbehörde zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII D hat im Rahmen einer Behördenbeteiligung im März 2016 mitgeteilt, dass eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan 5-73 nicht mehr erforderlich ist: „*Der Bereich südlich der Templiner-See-Straße gilt zwischenzeitlich als vom Verdacht befreit. Im Bereich nördlich der Templiner-See-Straße bis zur Schwielowseestraße würden baubedingte Bodenaushubmaßnahmen bis in den Grundwasserschwankungsbereich den Sanierungserfolg erhöhen (Restverunreinigungen).*“ Somit besteht auch keine Notwendigkeit für eine Grundbucheintragung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

▪ Bauliche Dichte

Es wird gefordert auf eine vier- bis siebengeschossige Eckbebauung zu verzichten und stattdessen im gesamten Geltungsbereich maximal vier Geschosse zuzulassen. Darüber hinaus *wird vorgetragen, dass es durch die hohe Dichte, vergleichbar zum Quartier „Havelspitze“, zu erheblicher Verschattung, mangelnder Luftbewegung in den engen Straßenschluchten und damit zu mangelndem Wohnklima und zur Entstehung sozialer Probleme kommen kann.*

Stellungnahme:

Zunächst ist klarstellend darauf hinzuweisen, dass eine siebengeschossige Bebauung mit Ausnahme des westlichen Zeilenkopfes an der Spandauer-See-Brücke nicht Bestandteil der Planung ist. Vorgesehen (und zulässig) sind innerhalb des Plangebiets vorrangig Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Für das zeilenförmige Gebäude nördlich der Zernseestraße sind vier Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zulässig. Die Begründung ist an dieser Stelle missverständlich formuliert und wird redaktionell überarbeitet.

Die Planungen für die Wasserstadt Oberhavel sahen seit jeher die Errichtung von verdichteten Baugebieten beiderseits der Havel vor. Diese Verdichtung der Bebauung zum Havelufer und die Errichtung von Gebäuden mit Geschosswohnungsbau ist bereits mit der Rechtskraft des Bebauungsplans VIII-526 im Jahr 2007 geltendes Planungsrecht für die Flächen innerhalb des Bebauungsplans 5-73. Eine geringere Bebauungsdichte war lediglich für einen kurzen Zeitraum, in dem nur eine geringe Nachfrage nach Geschosswohnungsbau bestand, Gegenstand der Planungsüberlegungen für den Geltungsbereich. Die aktuelle Entwicklung veranlasst daher, zu den früheren Überlegungen zurückzukehren und die Planung auf weitere Potentiale und Optimierungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Eine offene Bebauung westlich der Daumstraße, als Übergang zwischen der Reihenhausbebauung und dem geplanten Geschosswohnungsbau war zu keinem Zeitpunkt Gegenstand der Planungsüberlegungen. Dies ergibt sich bereits aus der Tatsache, dass eine geschlossene Bebauung aus Immissionsschutzgründen wesentlich besser zur Abschirmung des Verkehrslärms und zur Schaffung ruhiger Gebäudeseiten geeignet ist, als eine offene Bebauung, die einen Schalleintrag in die Blockinnenbereiche nicht vollständig verhindern kann.

Die Verdichtung am Havelufer ist auch städtebaulich gerechtfertigt. Die bevorzugte Lage am Wasser und an der Promenade soll mit ihrer hohen Qualität möglichst für viele Anwohner erlebbar sein. Aufgrund der Wasserlage werden die im Geschosswohnungsbau naturgemäß geringeren Freiflächenanteile der Grundstücke ergänzt. Eine Planung von Einfamilienhäusern an dieser Stelle würde der Lagequalität und den übergeordneten Erfordernissen der Stadtentwicklung nicht gerecht, da sich in den letzten Jahren die Rahmenbedingungen des Wohnraumbedarfs erheblich verändert haben. Im Land Berlin besteht ein erhebliches Defizit an Wohnraum. Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist sowohl die bisherige, als auch die prognostizierte Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung Berlins in den letzten Jahren - allein in den letzten fünf Jahren wuchs die Bevölkerung um 220.000 Personen - sind die vor wenigen Jahren noch vorhandenen Wohnungsmarkt-Reserven in Berlin aufgezehrt und der Woh-

nungsmarkt ist mittlerweile in der gesamten Stadt sehr angespannt. Darüber hinaus wird aktuell prognostiziert, dass Berlins Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um weitere 266.000 Personen wachsen wird. Um den akuten Wohnraumbedarf zu decken, sind jedes Jahr 15.000 bis 20.000 neue Wohnungen nötig. Die Deckung dieses Bedarfs erfordert und rechtfertigt eine optimale Nutzung mit entsprechend höherer Verdichtung von noch bestehenden innerstädtischen Baupotentialen in städtebaulich verträglicher Weise und im begründeten Einzelfall auch über die Obergrenzen aus § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinaus. Ziel ist eine maßvolle Verdichtung im Wesentlichen innerhalb der bereits im Bebauungsplan VIII-526 geplanten Kubaturen. Daher sieht der Bebauungsplan einerseits vor, die teilweise bislang noch für eine Reihenhausbauung vorgesehenen Zeilen ebenfalls als Geschosswohnungsbau zu entwickeln und in Teilbereichen (WA 2 und 3) die geplante Zeilenbebauung im mittleren Bereich der Baugebiete um ein zulässiges Vollgeschoss zu erhöhen sowie im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Zeile nördlich der Zernseestraße oberhalb des jeweils obersten zulässigen Vollgeschosses ein Staffelgeschoss zuzulassen.

Die Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus § 17 Abs. 2 BauNVO ist, wie die Begründung zum Bebauungsplan ausführlich darlegt, aus folgenden Gründen städtebaulich gerechtfertigt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Siedlungsflächen auf der Grundlage der Vorschriften des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch
- Städtebauliches Gesamtkonzept zur Entwicklung der Wasserstadt Oberhavel mit konzeptioneller Staffelung der baulichen Dichte von der Wasserkante mit der höchsten baulichen Dichte nach Osten bis an die Grenze der bestehenden Kleingärten mit der niedrigsten Dichte.

Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch ausgleichende Umstände und Maßnahmen verträglich gestaltet.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation soll durch den Bebauungsplan 5-73 das bestehende Baurecht `aufgestockt` werden. Hierzu wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Auswirkungsanalysen erstellt (u.a. Verschattungsstudie, Analyse einer eventuellen Wertminderung der angrenzenden Grundstücke). Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zeigen, dass sich durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 Auswirkungen ergeben, die jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandenen bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs und östlich der Daumstraße haben.

Darüber hinaus ist die geplante Entwicklung im Bebauungsplan 5-73 nicht mit der Entwicklung auf der westlichen Seite der Havel zu vergleichen. Die geplante Bebauung weist wesentlich höhere städtebauliche Qualitäten auf, die nahezu allen Wohnungen einen Wasserblick ermöglicht. Damit können Wohnungen entstehen, deren Attraktivität auch Bürger mit höherem Einkommen anspricht, so dass auch in den Geschosswohnungsbereichen eine adäquate soziale Mischung erwartet wird.

Die Einwände werden zurückgewiesen.

▪ **Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum**

Es wird vorgetragen, dass der festgesetzte Mindestanteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum mit pauschal 30 % zu hoch angesetzt wird. Angesichts der Sozialstruktur des weiteren Umfelds und in Spandau insgesamt bestünde die Gefahr, dass keine sozial stabilen Bewohnerstrukturen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 entstehen. Daher muss gerade in Spandau überproportional höherwertiger Wohnraum sowie Eigentum geschaffen werden, um eine substantielle Verbesserung der Sozialstruktur zu erreichen.

Stellungnahme:

Die Festsetzung eines Mindestanteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ist vor einem gesamtstädtischen Hintergrund zu sehen. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung Berlins in den letzten Jahren sind die vor wenigen Jahren noch vorhandenen Wohnungsmarkt-Reserven in Berlin aufgezehrt und der Wohnungsmarkt ist mittlerweile in der gesamten Stadt sehr angespannt. Daraus resultiert ein dringender Bedarf, neuen und preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen. Um den akuten Bedarf zu decken, sind jedes Jahr 15.000 bis 20.000 neue Wohnungen nötig.

Der anhaltende Bevölkerungszuwachs und die damit verbundene höhere Nachfrage haben in den vergangenen Jahren das verfügbare Wohnraumangebot in Berlin stark verknappt und die Mietpreise deutlich steigen lassen. Gleichzeitig verringert sich der Bestand preiswerten Wohnraums in Berlin durch das Auslaufen von Belegungsbindungen immer weiter. Gab es im Jahr 2011 noch fast 300.000 entsprechend gebundene Wohnungen, wird sich dieser Bestand bis 2022 in etwa halbieren. Damit haben es vor allem einkommensschwache Haushalte immer schwerer, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Der Anteil der Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, liegt weiterhin bei mehr als 50%. Folglich reicht die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht aus, den gegenwärtigen und den zu erwartenden Bedarf zu decken. Vor diesem Hintergrund steht Berlin in der Pflicht, eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch im unteren und mittleren Preissegment sicherzustellen.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Flächen im Eigentum des Landes Berlin standen und an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft übertragen wurden, wäre eine Entwicklung von gefördertem Wohnraum auch für Wohnungsbauvorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts des Bebauungsplans VIII-526 bereits jederzeit möglich gewesen.

Durch Festsetzung im Bebauungsplan und Regelung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft soll in Übereinstimmung mit dem „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ ein **Mindestanteil von 30 %** der Geschossfläche für die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gesichert werden (textliche Festsetzung Nr. 17). Demnach stehen bis zu 70 % der neu zu schaffenden Geschossflächen für Wohnungen, die andere Zielgruppen mit Wohnraum versorgen, zur Verfügung. Hierdurch und durch die bisherige Entwicklung der Flächen östlich der Havel mit einem Schwerpunkt auf Einfamilienhäusern steht nicht zu befürchten, dass einseitige – sozial schwache – Bevölkerungsstrukturen entstehen, sondern es wird vielmehr hiermit das Ziel einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur gefördert.

Der Anregung wird nicht gefolgt / Der Einwand wird zurückgewiesen.

Weitergehend wird vorgetragen, dass für die textliche Festsetzung Nr. 17 weder ein Erfordernis besteht, noch ohne weitere Untersuchung und Abwägung ein pauschalisierter Anteil in Höhe von 30 % der Geschossfläche für Wohnen gerechtfertigt sei. Vielmehr sei durch Untersuchung der örtlichen Situation ein verträglicher Anteil zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Es wird auf eine Studie des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung (WZB), deren Erkenntnisse für die Entwicklung der Wasserstadt sehr wichtig sind. Darin sowie von den Autoren der Studie heißt es u.a.: "Die Segregation, also die Entmischung und Trennung von verschiedenen Bevölkerungsgruppen und deren ungleiche Verteilung im

Stadtraum, ist besonders stark in Gebieten mit vielen Sozialwohnungen. Das Ideal einer sozial gemischten Stadt ist schon lange dem Ziel gewichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. *Denn Sozialwohnungen seien überwiegend „in Gebieten zu finden, in denen ohnehin die Armen wohnen“*. Zudem schreitet die Spaltung umso schneller voran, je stärker sie bereits besteht. Dem ließe sich mit Sozialwohnungsbau in Quartieren entgegenwirken, in denen es bisher keine gibt."

Stellungnahme:

Die textliche Festsetzung Nr. 17 (Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden müssen) ist im vorliegenden Verfahren städtebaulich erforderlich.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung stellt eine vom Senat des Landes Berlin beschlossene Planungsgrundlage dar, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Aufstellung des Berliner Modells ist insbesondere hinsichtlich der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf der Grundlage der Bestandsermittlung und Prognosen zum zukünftigen Wohnungsbedarf ein gesamtstädtisches Defizit an Wohnraum zur Versorgung finanzschwächerer Haushalte festgestellt worden. Die Minderung bzw. langfristige Beseitigung dieses Sachverhalts ist im Rahmen der Gesamtabwägung der im Berliner Modell enthaltenen Regelungen dergestalt abgewogen worden, dass sie auch eine gesamtstädtische Aufgabe darstellt. Darauf basierend ist festgelegt worden, dass das Berliner Modell in allen Bebauungsplanverfahren, die Wohnraum in einer bestimmten Mindestgrößenordnung enthalten, Anwendung findet. Im Rahmen der Anwendung sind sowohl die Kausalität als auch die Angemessenheit der vertraglichen Regelungen zu prüfen. Ausnahmen oder Abweichungen vom Berliner Modell sind in begründeten Einzelfällen dann möglich, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass durch die anteilige Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraums die Erhaltung oder Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gefährdet wäre.

Dies ist vorliegend aber nicht der Fall. Weder liegt das Plangebiet in einem Planungsraum, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex "Soziale Ungleichheit" mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde, noch bestehen sonstige Anhaltspunkte auf Grund der bereits vorhandenen Bevölkerungsstruktur. Es wird nur ein Mindestanteil von 30 % der Geschossfläche für die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Bebauungsplan gesichert (textliche Festsetzung Nr. 17). Demnach stehen bis zu 70 % der neu zu schaffenden Geschossflächen für Wohnungen, die andere Zielgruppen mit Wohnraum versorgen, zur Verfügung. Hierdurch und durch die bisherige Entwicklung der Flächen östlich der Havel mit einem Schwerpunkt auf Einfamilienhäusern steht nicht zu befürchten, dass einseitige – sozial schwache – Bevölkerungsstrukturen entstehen, sondern es wird vielmehr hiermit das Ziel einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur gefördert. Es ist nicht erkennbar, dass hierdurch ein sozialer Brennpunkt erstmalig geschaffen oder ein solcher verschärft wird. Somit ist im Rahmen der Anwendung der Leitlinie des Berliner Modells hier auch eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation erfolgt. Die Festsetzung ist somit aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Die Abwägung wird hierdurch in keiner Weise verkürzt oder ersetzt.

Darüber hinaus ist die Aufnahme der textlichen Festsetzung für die Prüfung der Angemessenheit der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Forderungen und zur Klarstellung der Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer erforderlich.

Des Weiteren ist die geplante Entwicklung im Bebauungsplan 5-73 nicht mit der Entwicklung auf der westlichen Seite der Havel zu vergleichen. Die geplante Bebauung weist wesentlich höhere städtebauliche Qualitäten auf, die nahezu allen Wohnungen einen Wasserblick ermöglicht. Damit können Wohnungen entstehen, deren Attraktivität auch Bürger mit höherem Einkommen anspricht, so dass auch in den Geschosswohnungsbereichen eine adäquate soziale Mischung erwartet wird. Die Festsetzung eines entsprechenden Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in einem Quartier, das derzeit im Wesentlichen mit Einfamilienhäusern bebaut ist, entspricht zudem der Empfehlung der angeführten Studie.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

▪ Wertminderung durch potentielle Entwicklung eines sozialen Brennpunkts

Im Zusammenhang mit dem festgesetzten Mindestanteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum wird die Befürchtung geäußert, dass durch das potentielle Entstehen eines sozialen Brennpunkts in der Zukunft eine Wertminderung des Eigentums eintreten könnte.

Stellungnahme:

Hinsichtlich einer befürchteten Wertminderung des Eigentums ist nach der ersten öffentlichen Auslegung das Vermessungsamt des BA Spandau um Stellungnahme gebeten worden. Es kommt zu dem Ergebnis dass bei Gegenüberstellung des Status Quo und der Umsetzung der in den Bebauungsplänen 5-73 und 5-74 geplanten Bebauung die Bedenken der mittelbaren und unmittelbaren Grundstückseigentümer des Baugebiets, dass ihre Grundstücke an Wert verlieren, dem persönlichen momentanen subjektiven Empfinden entsprechen.

Stattdessen führt die geplante Bebauung, die dem Gebiet eine homogene Bau- und Wohnstruktur geben würde, mit Sicherheit zu einer Wertstabilität, wenn nicht sogar deutlich zu einer Wertsteigerung des gesamten Wohngebiets inklusive der bestehenden Bebauung östlich und westlich der Daumstraße.

Die Bedenken der unmittelbaren und mittelbaren betroffenen Nachbarn, dass durch die Neubebauung die Grundstücke an Wert verlieren, sind nur bedingt nachvollziehbar, da die Planung für die benachbarte mehrgeschossige Wohnbebauung den jetzigen Grundstückseigentümern zum Zeitpunkt des Erwerbs durchaus bekannt war oder hätte sein können (frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan VIII-526 im Jahr 1998) und somit Einfluss auf den Grundstückkaufpreis hatte.

Wertbeeinflussend wirken sich derzeit aus:

- Insellage der Reihenhäuser an der Schwielowseestraße;
- Eindruck eines heterogenen provisorischen Wohngebiets, den jeder potentielle Kaufinteressent eines Reihenhauses entlang der Schwielowseestraße als Makel ansehen würde;
- Risiko und die Ungewissheit, inwieweit die festgesetzten oder geplanten Bebauungspläne konkret umgesetzt werden, hat negative Auswirkungen auf den Marktwert der Grundstücke;
- freie Lage der bestehenden Reihenhausesgrundstücke entlang der Schwielowseestraße sowie die ungehinderte Zugangsmöglichkeit von der Gartenseite mindern das Empfinden der Geborgenheit und des Sicherheitsgefühls;
- subjektiver Vorteil eines freien Blickes auf die ungenutzten Baufelder und der nahe fließende Havel steht nicht im Verhältnis zu den vorgenannten Nachteilen eines unfertigen Wohnbaugebiets.

Nach Realisierung der Planung wirken sich wertbeeinflussend aus:

- durch die Umsetzung der Bebauungspläne erhält das Wohngebiet das gewollte homogene Stadtbild und verliert somit den negativen Gesamteindruck des Provisoriums;
- Häuserzeile entlang der Daumstraße hätte den positiven Effekt einer Schall- und Sichtschutzwand zur Daumstraße, so dass der bestehende Verkehrslärm von derzeit 65-70 dB(A) für die in zweiter Reihe liegenden Wohngebäude sich verringern würde;
- eine Wertminderung wegen der geplanten Durchmischung des Wohngebiets mit einer geförderten Wohnstruktur von max. 30 % ist nachweislich nicht ermittelbar. So sind im Umfeld großer Wohngebiete mit hohem Anteil an Sozialbauwohnungen die umliegenden Bodenrichtwerte im individuellen Wohnungsbau in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen;

- Lichtsituation verschlechtert sich durch nördlich verschobenes Stadthaus und zusätzliche Staffelgeschosse, die Kriterien der DIN 5034-1 werden jedoch erfüllt.

Beispielhaft ist hier ein vergleichbares erschlossenes Wohngebiet südlich vom Groß-Berliner Damm im Entwicklungsgebiet Berlin Adlershof zu nennen, bei dem erst mit dem Verkauf der einzelnen Grundstücke und der einhergehenden Umsetzung der geplanten Bebauung den Bodenwert erheblich steigerte, von BRW 220,- EUR/m² (01.01.2012) auf BRW 600,- EUR/m² (01.01.2017) bei Wohnen mit einer gebietstypischen GFZ von 1,5. In dem gleichen Zeitraum sind die Bodenrichtwerte östlich und westlich der Daumstraße von 200,- EUR/m² auf 450,- EUR/m² bei Wohnen mit einer gebietstypischen GFZ von 1,0 gestiegen. Bei der Ermittlung des Bodenrichtwerts wurden die bestehenden festgesetzten Bebauungspläne berücksichtigt in der Annahme, dass diese umgesetzt werden, aber auch die derzeit vorhandene Baustruktur.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

▪ **Barrierefreier Wohnraum**

Im Gegenzug zur Absenkung des Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum sollte der Anteil an barrierefreiem Wohnraum erhöht werden.

Stellungnahme:

Der Gesetzgeber hat den zu erbringenden Anteil an barrierefreiem Wohnraum bereits in der Bauordnung für Berlin (§ 50) abschließend geregelt, so dass für eine weitere Regelung im Bebauungsplan kein Erfordernis besteht.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

▪ **Verkehrerschließung / ÖPNV**

Ohne eine erhebliche Aufwertung der ÖPNV-Verkehrsanbindung ist von der vorgesehenen Bebauungsdichte abzusehen oder ein relevanter Anteil an autofreiem Wohnen vorzusehen.

Stellungnahme:

Die östliche Seite der Wasserstadt Oberhavel wird derzeit durch insgesamt drei Buslinien (139, 236, X36) ausreichend durch den ÖPNV erschlossen und an das U-Bahnnetz sowie an die Altstadt Spandau angebunden. Zukünftige Bedarfe lassen sich zudem ggf. durch eine Taktverdichtung auffangen. Die das Plangebiet im Wesentlichen erschließende Daumstraße hat in Verbindung mit der 'Wasserstadtbrücke' über die Havel die Funktion einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße (Verbindungsstufe II). Gleichzeitig übernimmt die Daumstraße eine entsprechende Anbindungs- und Erschließungsfunktion für die weiteren angrenzenden bereits bebauten oder planungsrechtlich bereits gesicherten Siedlungsflächen. Der Ausbauzustand der Daumstraße entspricht diesen Funktionen. Daher besteht weder ein Erfordernis die geplante städtebauliche Dichte zu reduzieren, noch weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung von Individualverkehr zu treffen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Verkehrsflächen sind auf künftige Verkehre auszurichten (Individualverkehr mit deutlich geringerem Kfz- Anteil; Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge; Abstellmöglichkeiten Fahrräder).

Stellungnahme:

Die im Geltungsbereich geplanten Verkehrsflächen sind für die Erschließung der Bauflächen bedarfsgerecht dimensioniert. Da die Aufteilung der Flächen nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans ist (textliche Festsetzung Nr. 10) besteht heute und in der Zukunft für die Funktionsausbildung und Gliederung der Flächen ein großer Spielraum.

Die Anregung ist bereits durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

▪ **Beteiligungsfrist**

Die Beteiligungsfrist wurde unangemessen verkürzt, da der Beteiligungszeitraum einen Feiertag enthielt.

Stellungnahme:

Eine Auslegungsfrist von insgesamt 15 Kalendertagen wird im vorliegenden Fall für angemessen angesehen. Nach der Rechtsprechung bemisst sich die erforderliche Länge des Auslegungszeitraums daran, ob die Frist unter Würdigung aller Umstände nicht ausreichend war, um den Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung zu erfüllen. Es muss genügend Zeit bleiben, sich mit den ausgelegten Unterlagen in Gänze (Planentwurf, Begründung, Gutachten, wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen) zu befassen. Vor dem Hintergrund, dass die Möglichkeit auf die geänderten Teile oder Festsetzungen des Bebauungsplans beschränkt war und diese entsprechend gekennzeichnet waren, wird die Frist als angemessen eingeschätzt.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine Befassung an Sonn- und Feiertagen auch möglich war, zumal die Unterlagen zusätzlich im Internet verfügbar waren.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

▪ **Anrechnung von Terrassen nach § 19 Abs. 2 BauNVO**

Die textliche Festsetzung 1 des Bebauungsplans ist so formuliert, dass Terrassen in die Berechnung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die sog. Haupt-GRZ, eingeht. Gemäß dem vom Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure herausgegebenen Handbuch "Bauordnungs- und Bauplanungsrecht für Berlin" werden Terrassen hinsichtlich der Bodenversiegelung nicht auf die GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO angerechnet, sondern auf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Da die Verwaltungspraxis im Land Berlin Ihrer Handhabung nicht entspricht, wird von Ihnen eine Ungleichbehandlung der Bauherren innerhalb des Landes Berlin betrieben. Nach dem Grundgesetz ist jedoch gleiches auch gleich zu behandeln.

Stellungnahme:

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist der Sachverhalt planungsrechtskonform zu berücksichtigen, Regelungen aus anderen Regelwerken sind im Bebauungsplan an dieser Stelle nicht maßgeblich.

Nach der allgemeinen Rechtsprechung zu § 19 BauNVO werden von § 19 Abs. 2 BauNVO alle baulichen Anlagen erfasst, die „Bestandteil“ der Hauptanlage sind. Terrassen, die an die Hauptanlage angebaut sind, weisen regelmäßig entsprechende „Bestandteilseigenschaften“ auf und sind demnach den Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zugeordnet. Sie fließen daher in die Berechnung der zulässigen Grundfläche ein. Nicht baulich mit der Hauptanlage verbundene Terrassen werden hingegen den Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugeordnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen im Regelfall als reine oder erweiterte Baukörperausweisungen zugleich die zulässige Grundfläche. Daher sind im Bebauungsplan bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO diejenigen Terrassen einzubeziehen, für die eine Überschreitung der Baugrenzen in der textlichen Festsetzung Nr. 4 ermöglicht werden und daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von einem Anbau an die Hauptanlage auszugehen ist.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

▪ **Kindertagesstätten- und Grundschulplätze**

In der Begründung zum Bebauungsplan stellen Sie ein erhebliches Defizit an Kita- und Schulplätzen fest. Gleichzeitig wird erklärt, dass der Grundstückseigentümer (GEWOBAG) aufgrund des bestehenden Baurechts nur einen geringen Anteil davon ausgleichen muss. Das mag so sein. Das bestehende Baurecht bezieht sich allerdings auf ein Gesamtkonzept, was sich aus der Seite 7 der Begründung ergibt. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass der

ursprüngliche Bebauungsplan im ehemaligen Entwicklungsbereich Wasserstadt Berlin-Oberhavel lag und weder eine Kita noch eine Grundschule im Bebauungsplan 5-73 bzw. angrenzend festgesetzt ist. Es liegt also nahe, dass eine übergreifende Kita- und Schulplanung im Entwicklungsbereich existierte und Grundlage der Abwägung zum Bebauungsplan VIII-526 war. Bedenklich ist:

a) Sie greifen mit dem Bebauungsplan 5-73 in eine übergreifende Abwägung zu den B-Plänen im ehemaligen "Entwicklungsbereich Wasserstadt" ein, ohne dies zu thematisieren, ohne die ehemaligen Bedarfszahlen der sozialen Infrastruktur mit den heutigen Bedarfszahlen zu vergleichen bzw. vergleichend zu bilanzieren.

b) Auf Seite 12 der Begründung werden zwar einigen Kita-Standorte benannt, ohne dass jedoch eine Bilanzierung der Bedarfe/Fehlbedarfe erfolgt. Dies geschieht dann auf Seite 72. Ich verstehe also, dass ein Fehlbedarf von über 150 Plätzen existiert, denen mit 4 Plätzen durch die GEWOBAG begegnet wird. Sie verkennen also

b1) den gesetzlichen Platzanspruch und thematisieren diesen nicht einmal und

b2) lassen den Bezirk im Klageverfahren durch die Eltern in die juristische Strafzahlung laufen. Ob dies mit einer geordneten und zulässigen Fachaufsicht durch die Senatsverwaltung noch vereinbar ist, ist zu bezweifeln.

b3) Sie hätten zumindest klarstellen müssen, dass die Senatsverwaltung als Planaufsteller die Strafzahlungen im Klageverfahren trägt.

Stellungnahme:

Zunächst ist festzustellen, dass das in der Begründung festgestellte Defizit an Kindertagesstättenplätzen im Ortsteil Haselhorst **unabhängig** von den Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 besteht. Das Defizit würde zudem auch ohne den Bebauungsplan 5-73 verschärft, wenn der Grundstückseigentümer seine aus dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans VIII-526 vorhandenen Baurechte nutzt und verwirklicht. Diese Baurechte bestehen bereits seit dem Jahr 2008. Aus diesem Grund liegt auch keine Rechtsgrundlage vor, ihn zum heutigen Zeitpunkt an der Bereitstellung von Kitaplätzen für die Ausnutzung bestehender Baurechte zu beteiligen. Der Grundstückseigentümer kann allerdings für denjenigen Bedarf in Anspruch genommen werden, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 5-73 **zusätzlich** entsteht, in dem dieser eine höhere Geschossfläche als der Bebauungsplan VIII-526 zulässt. Dieser Mehrbedarf von rechnerisch vier Kindertagesstättenplätzen, der nach den Berechnungsvorgaben des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung ermittelt wurde, wurde in den verbindlichen Regelungen des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer berücksichtigt.

Eine weitergehende Bilanzierung des tatsächlichen Bedarfs ist daher nicht erforderlich, da dies an der tatsächlich vorliegenden baurechtlichen Situation nichts verändert und auch nicht zu einer anderen Abwägungsentscheidung hinsichtlich der geplanten Geschossfläche führen würde. Die Planung und Schaffung der bereits durch die Ausnutzung des bestehenden Baurechts erforderlichen Kitaplätze obliegt der bezirklichen Entwicklungsplanung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans (allgemeines Wohngebiet) stehen der Realisierung einer Kindertagesstätte nicht entgegen.

Der gesetzliche Platzanspruch wird nicht verkannt und ist hinsichtlich des rechtlich zulässigen Umfangs durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag – wie vom Berliner Modell vorgesehen – für den über das bestehende Planungsrecht hinausgehenden Bedarf abgedeckt.

Eventuelle Strafzahlungen des Bezirks sind nicht durch den Bebauungsplan 5-73, sondern – wenn überhaupt – durch das bereits geltende Planungsrecht verursacht. Sie würden ggf. bei einer Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplans VIII-526 in gleicher Höhe entstehen. Daher besteht auch keine Verpflichtung des Planaufstellers hierfür Kosten zu übernehmen.

Bei den Grundschulplätzen scheint die Platzsituation besser zu sein, wobei auch dies eigentlich im Unklaren bleibt. Was soll man mit der zweifelhaften Aussage anfangen, dass "nach

Endwidmung des Sportplatzes nach Möglichkeit im Jahr 2018" der Bau eines sog. MEB erfolgen soll. Diese Aussage birgt gleich drei Unklarheiten:

a) Dass ein Entwidmungsverfahren läuft, heißt nicht, dass es erfolgreich zum Abschluss kommt. Es fehlt also die Zusicherung des Bedarfsträgers der Sportanlage, auf die Fläche zu verzichten. Auch diese Zusicherung reicht nur dann, wenn keine politischen Gremien hierzu Beschlüsse fassen müssen, da politische Entscheidungsträger frei in ihrer Willensbildung sind.

b) Es gibt keine Bilanzierung dafür, dass auf die Sportfläche überhaupt verzichtet werden kann. Man hört doch immer wieder, dass ein Mangel an Sportflächen besteht; Reserveflächen sind wertvoll. Es ist nicht zu erwarten, dass die Sportflächen auch im Hinblick auf die vielen zusätzlichen Menschen, für die Wohnrecht geschaffen wird, ausreichen. Es mangelt der Begründung an einer Bewertung.

c) Wo führt heute, Ende Mai 2018, die Aussage hin, dass im Jahr 2018 mit dem Bau möglichst begonnen werden soll. Wenn man mal von den Wintermonaten absieht, müsste dann ja wohl bald der erste Spatenstich erfolgen; liegen Verträge mit Bauunternehmen vor?! Die Aussage klingt wie eine Beschönigung und damit wie eine unrichtige Tatsachenbehauptung, um den an der Bebauungsplanung Interessierten zu behindern. Eine ordnungsgemäße Information erfolgt nicht und damit ist es der Öffentlichkeit nicht möglich, sich eine sachgerechte Meinung zu bilden.

Stellungnahme:

Der Bedarfsträger, die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, führt eine Bedarfsliste, auf der die Erweiterung des Grundschulstandorts durch einen modularen Erweiterungsbau (MEB) mit Priorität geführt wird. An diesem Standort werden, in Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen, die genannten fünf Grundschulplätze, die von dem Grundstückseigentümer finanziert werden, verortet. Die Realisierung des MEB erfolgt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. V, und wird aus einem dort geführten Sammelkonto finanziert, d. h. die entsprechenden Investitionsmittel stehen zur Verfügung.

Eine Bewertung oder Abwägung, ob auf die Sportfläche zu Gunsten eines MEB verzichtet werden kann, ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, da dieser nicht ursächlich für den Bau des MEB's ist. Die Abwägung ist durch die beteiligten Fachbehörden vorzunehmen. Zudem ist die Sportfläche der benachbarten Grundschule zugeordnet, so dass keine Konflikte bei der Umwidmung zu erwarten sind. Die Planung ist mit dem Bezirk abgestimmt.

Die Aussage spiegelt den dem BA Spandau bekannten Sachstand bei Redaktionsschluss der Begründung im April 2018 wider. Zwischenzeitlich ist die o.g. Bedarfsliste der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie aktualisiert worden. Die Bedarfsliste sieht eine Errichtung des MEB im Jahr 2019 vor. Dies liegt innerhalb des zu erwartenden Bedarfshorizonts für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-73.

Die Einwände werden zurückgewiesen.

▪ Städtebaulicher Vertrag

In der Begründung bleibt durch unterschiedliche Formulierungen auf verschiedenen Seiten unklar, ob der Vertrag bereits abgeschlossen ist und welche sonstigen Vereinbarungen mit dem Bezirk Spandau aus der zurückliegenden Zeit noch Gültigkeit haben.

Stellungnahme:

Der städtebauliche Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Gewobag als Grundstückseigentümer wurde vor der erneuten öffentlichen Auslegung im April 2018 abgeschlossen. Dies kann – einschließlich der vereinbarten Inhalte – auch unmissverständlich den Formulierungen in Kapitel II.3.13 „Städtebaulicher Vertrag“ entnommen werden.

Die Begründung wird an den beanstandeten Stellen redaktionell überarbeitet.

Der Einwand wird zurückgewiesen.**▪ Grundlagen schalltechnisches Gutachten**

Ab Seite 54 der Begründung befassen Sie sich mit der Verkehrslärmproblematik. Die Situation ist nachvollziehbar dargestellt. Es wird aber auch deutlich, dass die Berücksichtigung der Verkehrsmengen nicht sachgerecht erfolgt: Zum Zeitpunkt der Erstellung des Schallgutachtens zum Bebauungsplan lagen die Daten der Verkehrsprognose 2030 nicht vor. Der Schallgutachter hatte daher zur Berechnung des schalltechnischen "Worst-Case" die seinerzeit bekannten Verkehrsstärken mit einem pauschalen Zuschlag von 50 % versehen. Die Prognosedaten 2030 liegen zum Glück unterhalb der "Worst-Case-Betrachtung". Allerdings sind Verdichtungen im örtlichen Umfeld wiederum nicht berücksichtigt. Es ist bedenklich, dass an dieser Vorgehensweise festgehalten wird, obwohl seit Erstellung des Ergänzungsgutachtens die FNP-Änderung zur Bebauung der Insel Gartenfeld im Beteiligungsverfahren ist und sich die örtlichen Bauprojekte (siehe Bürgerinitiative Spandau-Haveleck) weiter konkretisieren. Sie halten also trotz besserem Wissen an einer Tatsachenbehauptung fest, anstatt die Gutachten auf eine realistische Ebene zu heben.

Stellungnahme:

In die im April 2018 von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vorgelegten korrigierten Prognosewerte ist die erwartende Verkehrsentwicklung im Bereich der Insel Gartenfeld ebenso eingeflossen, wie die Entwicklungspotentiale aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen, die auf Grund fehlender Realisierung aber noch nicht ausgeschöpft sind (Begründung S. 55). Angesichts eines erheblichen Puffers von knapp 4.000 Fahrten auf der erschließenden Daumstraße zwischen den im Schallgutachten und den aus der Verkehrsprognose 2030 stammenden Angaben besteht ein ausreichender Puffer für eine über das bestehende Planungsrecht hinausgehende Entwicklung im Bereich der Wasserstadt.

Der Einwand wird zurückgewiesen.**▪ Festsetzung von Baulinien**

Mit ununterbrochener Linie in Rot stellen Sie im Planbild des Bebauungsplans (nördlicher Teil des WA 1 / baulicher Bestand) Baulinien dar. Diese Baulinien begrenzen gleichzeitig eine Fläche. Es ist ein Mangel, dass die Baulinie nicht in der Legende dargestellt wird und in der Abwägung eine Auseinandersetzung mit den privaten Belangen unterbleibt.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplanentwurf 5-73 ist im nördlichen Teil des WA 1 keine Baulinie festgesetzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt vielmehr über Baugrenzen (vgl. Zusammenzeichnung). Die Einstellung einer Baulinie in die Abwägung ist nicht erforderlich; ebenso wie eine Aufnahme in die Legende.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

▪ Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassentreppen

In der TEF 4 war geregelt, dass eine weitere Überschreitung der GRZ zum Zwecke der Zugänglichkeit der Terrassen geregelt war. Diese Regelung haben Sie mit der Bemerkung (Seite 67) gestrichen, dass die Terrassen der Bestandsgebäude an der Schwielowseestraße Bestandsschutz hätten. Das ist richtig. Ausweislich von Luftbildern und der Schraffur im Bebauungsplan handelt es sich bei den Grundstücken aber um eine Sondersituation mit gefangenen Reihenhause-Scheiben in topographisch schwierigem Gelände. Zur Überwindung der Höhenunterschiede dürfte es sich bei den Treppenanlagen um Hauptanlagen handeln. Wenn z.B. einer der Kopfbauten mit Verlust des Bestandsschutzes umgebaut oder neu gebaut würde, wären die Treppen nicht mehr zulässig bzw. müsste die Grundfläche der Gebäudescheiben geringer sein. Zur Wahrung des Eigentumsschutzes müsste womöglich eine kostenpflichtige Befreiung ausgesprochen werden.

a) Sie schaffen also mit der Planung einen Konflikt, anstatt diesen bauleitplanerisch zu lösen. Und dies trotz der Tatsache, dass es eine Lösung für diesen Konflikt im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf gegeben hatte. Mit Ihrer Entscheidung, die textliche Festsetzung zu streichen, schaffen Sie vorher bewältigte bodenrechtliche Spannungen.

b) Sie setzen sich nicht einmal mit dieser Konfliktsituation und den Eigentumsfolgen auseinander.

Stellungnahme:

Treppen oder Rampen zählen dann zu den Hauptanlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wenn sie für die Erschließung der Hauptanlage erforderlich sind. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Erschließung der bestehenden Reihenhäuser erfolgt über die Pohleseestraße und ist durch die gewidmete Verkehrsfläche gesichert. Die Treppen auf der Rückseite dienen lediglich der leichteren Zugänglichkeit der Hausgärten und stellen somit keine Hauptanlagen dar. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan war daher nicht erforderlich und die vorgenommene Streichung stellt keinen Nachteil für die betroffenen Eigentümer dar, da die Treppe als Nebenanlage genehmigungsfähig bleibt. Insofern werden weder bodenrechtliche Spannungen erzeugt, noch entsteht eine Konfliktsituation, die in der Abwägung zu behandeln wäre.

▪ Verfahren

Auf Seite 130 erläutern Sie, warum Sie vom Eingriffsrecht des Senats gegenüber dem Bezirk Gebrauch gemacht und die textliche Festsetzung 17 eingefügt haben. Auf Seite 21 wird zudem dargestellt, dass das Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden sei. Dies beinhaltet die Kostentragung der durch das Vorhaben verursachten Folgekosten, jedoch auch die Mietpreis- und Belegungsbindung. Sie tun gleichsam so, als wenn das "Berliner Modell" eine Abwägung der örtlichen Situation ersetzen könnte. Es ist bedenklich:

a) Eine Festsetzung im Sinne des Baugesetzbuchs ist dann erforderlich, wenn die Umsetzung eines Planinhalts anders nicht zu erwarten ist. Das Gelände ist jedoch landeseigen. Die GEWO BAG ist eine Landesgesellschaft. Der Plangeber sitzt im Vorstand/Aufsichtsrat der GEWO BAG. Die textliche Festsetzung Nr. 17 ist nicht erforderlich. Die auf den genannten Seiten vorgetragene generelle Überlegung der Verwaltungsdisziplin ist kein städtebaulicher Belang, der die Festsetzung rechtfertigt. Es mangelt der Begründung an einer nachvollziehbaren Herleitung der städtebaulichen Erforderlichkeit der Festsetzung.

b) Unterstellt, dass eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zulässig wäre, mangelt es der Begründung doch an einer Herleitung der Quote von 30 Prozent. Das "Berliner Modell" ersetzt die bundesgesetzlich geregelte Abwägung hierzu nicht.

c) Unterstellt, dass es im Land Berlin einen stadtweiten Bedarf an Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB gibt, so kann es jedoch auf kleinräumlicher Ebene Argumente gegen eine Quotierung geben. Es ist bauleitplanerisch erforderlich und durch sozialwissenschaftliche Gutachten prüf- und nachweisbar, ob Quotierungen, die auch noch durch einen städtebaulichen Vertrag durchgesetzt werden, noch oder eben nicht mehr abwägungsgerecht sind. Soziale Brennpunkte können nämlich vertieft oder geschaffen werden. Hier mangelt es der Begründung an einer Reflektion der Thematik. Vielmehr ersetzen die pauschalisierten Vorgaben des "Berliner Modells" die Abwägung.

d) Von dem Mangel der fehlenden ortsbezogenen Abwägung (Punkt 9 c) abgesehen, begehen Sie einen grundsätzlichen Abwägungsfehler, da das "Berliner Modell" aufgrund des vorrangigen Bundesrechts nur eine Leitlinie ist. Im Rahmen der in die Abwägung einzustellenden Belange kommt der Leitlinie keine Vorrangbestimmung zu; Verstoß gegen Bundesrecht.

e) Aus der Begründung, Seiten 21 und 130 geht zweifelsfrei hervor, dass der Plangeber das "Berliner Modell" als allgemeingültig anwendet, was eine Abwägung der örtlichen Verhältnisse ersetzt. Damit wird das planerische Handeln unrechtmäßig "tarifartig". Vielmehr muss sich die Rechtfertigung der Planinhalte aus den städtebaulichen Gründen des § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergeben und darf nicht kausal hergeleitet werden (BayVGh, Urt. v. 12.04.2004 - 20 N 04.329).

Stellungnahme:

Die textliche Festsetzung Nr. 17 (Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden müssen) ist im vorliegenden Verfahren erforderlich, um klarzustellen, dass eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer erfolgt.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung stellt eine vom Senat des Landes Berlin beschlossene Planungsgrundlage dar, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Aufstellung des Berliner Modells ist insbesondere hinsichtlich der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum auf der Grundlage der Bestandsermittlung und Prognosen zum zukünftigen Wohnungsbedarf ein gesamtstädtisches Defizit an Wohnraum zur Versorgung finanzschwächerer Haushalte festgestellt worden. Die Minderung bzw. langfristige Beseitigung dieses Sachverhalts ist im Rahmen der Gesamtabwägung der im Berliner Modell enthaltenen Regelungen dergestalt abgewogen worden, dass sie auch eine gesamtstädtische Aufgabe darstellt. Darauf basierend ist festgelegt worden, dass das Berliner Modell in allen Bebauungsplanverfahren, die Wohnraum in einer bestimmten Mindestgrößenordnung enthalten, Anwendung findet. Ausnahmen oder Abweichungen vom Berliner Modell sind in begründeten Einzelfällen dann möglich, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass durch die anteilige Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraums die Erhaltung oder Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gefährdet wäre.

Dies ist vorliegend aber nicht der Fall. Weder liegt das Plangebiet in einem Planungsraum, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex "Soziale Ungleichheit" mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde, noch bestehen sonstige Anhaltspunkte auf Grund der bereits vorhandenen Bevölkerungsstruktur. Es wird nur ein Mindestanteil von 30 % der Geschossfläche für die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gesichert (textliche Festsetzung Nr. 17). Demnach stehen bis zu 70 % der neu zu schaffenden Geschossflächen für Wohnungen, die andere Zielgruppen mit Wohnraum versorgen, zur Verfügung. Hierdurch und durch die bisherige Entwicklung der Flächen östlich der Havel mit einem Schwerpunkt auf Einfamilienhäusern steht nicht zu befürchten, dass einseitige – sozial schwache – Bevölkerungsstrukturen entstehen, sondern es wird vielmehr hiermit das Ziel einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur gefördert. Somit ist hier auch eine Auseinandersetzung mit der örtlichen Situation

erfolgt und die Festsetzung ist auch aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Die Aufnahme der textlichen Festsetzung ist darüber hinaus für die Prüfung der Angemessenheit der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Forderungen erforderlich.

Hier im Studiengang ist bekannt, dass es im Bereich der Bebauungsplanung keine Fachaufsicht gibt. Ausgehend von der Grundsatzentscheidung der Verfassung von Berlin, gewisse Verwaltungs-/Planungsaufgaben den Bezirken zu übertragen, war der Bezirk Spandau für das Bebauungsplanverfahren zuständig. Über das Allgemeine Zuständigkeitsgesetz und das Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch hat sich die Senatsverwaltung aber ein Weisungs- und Eingriffsrecht gesichert. Diese sind dann anzuwenden, wenn der Senat eine angemessene und rechtsstaatlichen Kriterien folgende andere Abwägungsentscheidung treffen will als der Bezirk.

a) Wie dargestellt, mangelt es der Senatsverwaltung an dem Willen, die örtliche Situation sozialwissenschaftlich zu bewerten. Stattdessen wird das "Berliner Modell" als feststehende Abwägungsentscheidung präsentiert. Das An-Sich-Ziehen der Planung wird also damit gerechtfertigt, dass das "Berliner Modell" vollumfänglich anzuwenden sei (siehe auch mein Punkt 9). Sie wenden also das Eingriffsrecht missbräuchlich als Disziplinarrecht an.

b) Es ist wohl unbestritten, dass das Gelände des Bebauungsplans überwiegend landeseigen ist. Zudem wird die landeseigene GEWOBA in der Begründung zum Bebauungsplan als Eigentümer des Geländes bezeichnet. Der Plangeber ist selbst als Mitglied des Vorstands/des Aufsichtsrats Teil der GEWOBA. Der Bezirk Spandau hat nun die Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB unterlassen und auch keinen Vertrag hinsichtlich einer Mietpreis- und Belegungsbindung mit der GEWOBA geschlossen. Dies veranlasst Sie, vom Eingriffsrecht Gebrauch zu machen. Die Begründung zum Bebauungsplan führt aus, dass dies zur Wahrung der gesamtstädtischen Belange erfolgte (Seite 130). Wenn aber das zu beplanende Gelände landeseigen ist, die GEWOBA landeseigen ist und der Plangeber selber Teil der GEWOBA ist, hätte es zur Durchsetzung der gesamtstädtischen Belange andere Mittel und Wege gegeben, als den verfassungsmäßig gegebenen Grundsatz der Selbstverwaltung der Bezirke zu unterlaufen. Mit Ihrem Handeln begehen Sie Verfassungsbruch.

Stellungnahme:

Die gesetzlichen Befugnisse zur Weisung oder der Übernahme des Bebauungsplanverfahrens werden nur dann genutzt, wenn eine Beeinträchtigung „dringender Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen“ vorliegt und nicht durch entsprechendes Handeln des Bezirks abgestellt wird. In diesem Fall lag eine Beeinträchtigung des Belangs nach § 7 Absatz 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB vor. Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung erfüllt, soweit mehr als 50 neue Wohneinheiten entstehen sollen, immer den Tatbestand /die Tatbestandsmerkmale der „Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt“. Dabei ist die Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen ein essentieller Bestandteil des Modells und ein generelles städtebauliches Ziel Berlins, das der bezirkliche Plangeber nicht einfach außer Acht lassen darf, weil die Bezirke keine Gemeinden sind. Dies wird in der Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin detailliert begründet und hergeleitet. Der für ganz Berlin verbindliche Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen steht selbstverständlich unter dem Vorbehalt, zur Wahrung der Angemessenheit der Leistungsverpflichtungen des Vorhabenträgers, im begründeten Einzelfall die generelle Quote zu verringern oder ganz auf sie zu verzichten. Das Eingriffsrecht ist hier also keine Maßnahme der Disziplinierung, sondern stellt sicher, dass der Bebauungsplan mit den gesamtstädtischen Zielen Berlins insgesamt vereinbar ist.

Darüber hinaus haben sich alle Bezirke vertraglich verpflichtet, das Modell anzuwenden und diese sich daher grundsätzlich zur Umsetzung des gesamtstädtischen städtebaulichen Ziels verpflichtet haben. Wenn der bezirkliche Plangeber das gesamtstädtische städtebauliche Ziel nicht umsetzen will, gibt es keine anderen Befugnisse als die gesetzlich geregelten.

Abschließend zur „Selbstverwaltung der Bezirke“: Die Verfassung Berlins legt in Artikel 1 Absatz 1 den Grundsatz der Einheitsgemeinde fest. Träger des Rechts auf gemeindliche Selbstverwaltung ist die Einheitsgemeinde Berlin. Die Bezirke sind verselbstständigte Teile der nachgeordneten Verwaltung der Einheitsgemeinde. Die Bezirke erfüllen lediglich ihre Aufgaben nach den Grundsätzen der Selbstverwaltung. Mithin geht es um die Art und Weise der Aufgabenerledigung der den Bezirken nach anderen Bestimmungen übertragenen Aufgaben und begründet ein für den Landesgesetzgeber verbindliches Organisationsprinzip der Berliner Verwaltung. Artikel 66 Absatz 2 Satz 1 der Verfassung gewährleistet aber kein eigenständiges Recht auf Selbstverwaltung.

Der landesverfassungsrechtliche Grundsatz der Einheitsgemeinde ist auch nicht für den speziellen Gewährleistungsgehalt der gemeindlichen Planungshoheit durchbrochen. Die Verfassung von Berlin enthält keine Bestimmung aus der zu entnehmen wäre, dass den Bezirken die Befugnis zusteht, die städtebauliche Ordnung in ihrem Gebiet eigenständig und umfassend durch Bauleitplanung zu regeln. Artikel 64 Absatz 2 Satz 1 der Verfassung, wonach die Bezirke durch Gesetz ermächtigt werden können, zur Festsetzung von Bebauungsplänen Rechtsverordnungen zu erlassen, begründet keine originäre Trägerschaft der Bezirke für die Regelung der Bodennutzung in ihrem Gebiet. Die Bezirke nehmen die Aufgabe der Bauleitplanung nur aus- von der Planungshoheit der Einheitsgemeinde- abgeleitetem Recht auf der Grundlage organisationsrechtlich zugewiesener Kompetenzen wahr.

Hinsichtlich der Regelungen zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum sind beim Abschluss städtebaulicher Verträge nach dem Berliner Modell alle Vertragspartner im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes auch gleich zu behandeln. Gegenstand und Ziel der jeweiligen Verträge sind identisch, egal ob es sich beim Vertragspartner um einen privaten Vorhabenträger oder eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft handelt.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Bebauungsplan 5-73 um einen Angebotsbebauungsplan, bei dem eine textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB (Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen) hinsichtlich eines gemäß Berliner Modells zu errichtenden Mindestanteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums in jedem Fall und unabhängig vom jeweiligen Eigentümer getroffen wird. Dies macht zugleich für den Bürger deutlich, dass im Plangebiet entsprechender Wohnraum vorzusehen ist. Dies dient auch der Klarheit im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, in dem den Bürger*innen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Die Einwände werden zurückgewiesen.

Die Auswertung der vorangehend beschriebenen Beteiligungsschritte führte zu keiner Änderung der Planung. Die Begründung wurde zu einigen Sachverhalten redaktionell ergänzt.

Nach der Offenlage wurde an der Planzeichnung eine redaktionelle Änderung vorgenommen. Im Verfahrensvermerk wurde die Rechtsgrundlage zur Festsetzung des Bebauungsplans angepasst. Des Weiteren wurden redaktionelle Ergänzungen in der Begründung in Bezug auf die endgültige Schließung des Flughafens Tegel und die bis dahin geltenden Regelungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vorgenommen.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB und § 25 BauNVO wurde das Bebauungsplanverfahren nach den bisher gültigen Rechtsvorschriften fortgeführt, da das Verfahren vor Änderung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung durch Gesetz vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juli 2013 (BGBl. I S. 1548) förmlich eingeleitet worden ist.

11. Planreifeerklärung zum Bebauungsplan

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 14.06.2018 gemäß § 33 Abs. 1 BauGB die Planreife zum Bebauungsplan 5-73 erklärt. Wesentlich hierfür war, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen des Berliner Abgeordnetenhauses in seiner Sitzung am 13.06.2018 die vorgestellten Planinhalte als auch die anvisierte Erteilung einer

Planreife im Vorgriff auf den festzusetzenden Bebauungsplan beifällig zur Kenntnis genommen hat.

Zum Zeitpunkt der Erteilung der Planreife für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Juni 2018 waren die Folgen der Festsetzung neuer Lärmschutzbereiche (Inkrafttreten der neuen Verordnung über die Lärmschutzbereiche des Flughafens Berlin-Tegel am 31.12.2019) nicht absehbar. Hinsichtlich der Bauverbote aus § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Anwendung der Legalausnahme gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG ausgegangen werden (vgl. Punkt II.3.9.1 Fluglärm. Zudem galten auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in Verbindung mit der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (SchallschutzV vom 5. April 1974) bei Bauanträgen, die vor dem 31.12.2019 gestellt wurden, höhere Schallschutzanforderungen, da hier von äquivalenten Dauerschallpegeln von 75 dB(A) auszugehen war und diese Pegel heute im Plangebiet nicht mehr erreicht werden. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse war also zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

Die nach § 33 BauGB erteilte Baugenehmigung erfolgte hinsichtlich des erforderlichen baulichen Lärmschutzes in Anwendung der zum Zeitpunkt der Erteilung gültigen Rechtslage.

12. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans 5-73 am 15.08.2019 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Nach dem Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin hat sich das Erfordernis ergeben, den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 5-73 nochmals anzupassen. Ursächlich hierfür war die Fortführung des Verfahrens des nördlich angrenzenden Bebauungsplans 5-74, in dessen Verlauf der ursprünglich in dessen Geltungsbereich geplante Standort für einen öffentlichen Kinderspielplatz im Bereich der nördlichen Havelpromenade auf Grund von Immissionsschutzbedenken nicht weiter verfolgt werden konnte. Der Spielplatz war als Ausgleich für die zusätzlichen Bedarfe, die sich aus den erweiterten Baurechten der Bebauungspläne 5-73 und 5-74 ergeben, vorgesehen. Die Realisierung dieses Spielplatzes erfolgt gemäß dem am 2. Oktober 2019 unterzeichneten Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 5-73 nunmehr auf einer bereits als öffentlicher Spielplatz gesicherten, aber bislang nicht ausgebauten Fläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans VIII-523. (vgl. S. 91 f.)

Da während des Verfahrensverlaufs dieses Bebauungsplans davon ausgegangen werden konnte, dass der Kinderspielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-74 errichtet werden würde, enthielt der städtebauliche Vertrag eine entsprechende anteilige Finanzierungsvereinbarung für den aus diesem Bebauungsplan resultierenden zusätzlichen Bedarf mit dem Grundstückseigentümer der Bauflächen im Geltungsbereich. Diese Vereinbarung war an den neuen Sachverhalt nachträglich anzupassen.

Die Änderung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 5-73 erfordert keine erneuten Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch. Die Verlagerung des Standortes erfolgte in Abstimmung mit den Fachbehörden und war zudem Gegenstand der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan 5-74. Dort wurden von den zuständigen Behörden keine Bedenken hinsichtlich der Verlagerung vorgebracht.

Durch die Änderung des städtebaulichen Vertrags ist eine erneute Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin zum Bebauungsplan 5-73 notwendig. Der Beschluss erfolgte am ##.##.2020.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

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)

Aufgestellt

Berlin, den.....(Datum vom Plan, Aufgestellt)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abt. IV

B r a n d

Abteilungsleiter

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 5-73 vom mit Deckblatt vom und vom nach § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.

Berlin, den

ANHANG :

Anhang 1: Verschattungsstudie zum Bebauungsplan 5-73 im Bezirk Spandau (April 2017)

Anhang 2: Ergänzung zur Verschattungsstudie zum Bebauungsplan 5-73 im Bezirk Spandau (September 2017)

C. ANLAGEN

I. Textliche Festsetzungen

1. In den mit den Buchstaben B, C, D und E gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen werden als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil i.V. mit den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche der mit den Buchstaben C, D, E und F gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf durch vortretende Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone insgesamt bis zu einer Grundfläche von 8.270 m² überschritten werden.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche der mit den Buchstaben B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf durch vortretende Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone in dem gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässigen Umfang überschritten werden.
2. Die zulässige Geschossfläche darf durch Balkone mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m und weniger als 2,5 m um bis zu 1.600 m² überschritten werden.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
4. Im allgemeinen Wohngebiet ist entlang der Linien A2, A3 und A4; A5 und A6; A9 und A10; A13 und A14; A15 und A16; A21 und A22; A25 und A26 sowie A27 und A28 die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.
5. Für die baulichen Anlagen ist entlang der Linien A1 und A2; A3 und A4; A5 und A6; A7 und A8; A11 und A12; A15 und A16; A17 und A18; A19 und A20; A23 und A24; A29 und A30 sowie A31 und A32 ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern diese in den jeweiligen Vollgeschossen insgesamt nicht mehr als 50 vom Hundert der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
6. In den allgemeinen Wohngebieten werden folgende maximal zulässige Höhen für bauliche Anlagen festgesetzt:
 - a) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit drei Vollgeschossen: 10,0 m über der festgesetzten Geländeoberkante;
 - b) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vier Vollgeschossen: 13,0 m über der festgesetzten Geländeoberkante.

Abweichend hiervon ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B, D, E und F ein weiteres Geschoss bis zu einer Höhe von 3,70 m über der jeweils festgesetzten Höhe der baulichen Anlage zulässig, wenn dieses gegenüber den Außenwänden allseitig zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss) und zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.

Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre.
7. In den allgemeinen Wohngebieten wird als Höhenlage 35,0 m über NHN festgesetzt.
8. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A9 und A10, bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin, herangebaut werden.

9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen in den mit TGA1 bezeichneten Flächen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. In den mit den Buchstaben B, C und D gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen mit der zwingend bzw. mindestens festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse in voller Länge zwischen den jeweiligen seitlichen Baugrenzen in den mit dem Buchstaben E und F gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien zwischen den Punkten
- L1 und L2 sowie A21, f, h und A22 (WA 1)
 - L3, L4 und L5 sowie A9, d, e und A10 (WA 2)
 - L8, L9 und L10 sowie L13, L12, a, b, c und A4 (WA 3)
- in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
- In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
13. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien zwischen den Punkten A21, f, h und A22; A9, d, e und A10 sowie A4, c, b und a 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 in den in Satz 1 beschriebenen Bereichen liegen, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- die Außenbauteile, die entlang und senkrecht zur Daumstraße und entlang der Pohlesee-straße orientiert sind,
 - die Außenbauteile entlang der Linien zwischen den Punkten L1 und L2; L3, L4 und L5; L6 und L7; L8, L9 und L10 sowie
 - die Außenbauteile entlang der Linie zwischen den Punkten L11 und L12 oberhalb des vierten Vollgeschosses
- 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,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags 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 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

15. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,3 m betragen; hiervon muss auf einer Fläche von mindestens 20 vom Hundert die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,5 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind jeweils mindesten 50 vom Hundert der Dachflächen als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für die mit dem Buchstaben B bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
17. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies gilt nicht für die Flächen j-k-l-m-j. 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.
18. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets mit der Kategorie III B, das Bestandteil des Wasserwerks Tegel ist.
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich teilweise in der Tag-Schutzzone 1, teilweise in der Tagschutzzone 2 sowie vollständig innerhalb der Nachtschutzzone des Verkehrs-Flughafens Berlin - Tegel.

II. Verschattungsstudie (siehe separate Dokumente)

