

**Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin**  
Abteilung Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(Fassung zur Rechtsprüfung)

## **Bebauungsplan 4-73**

für das Grundstück Treseburger Straße 2

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,  
Ortsteil Charlottenburg

Stand: September 2022

## Inhalt

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b> | <b>4</b>  |
| 1           | Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung              | 4         |
| 2           | Beschreibung des Plangebietes                                      | 5         |
| 2.1         | Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung                     | 5         |
| 2.2         | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse                          | 8         |
| 2.3         | Städtebauliche Situation und Bestand                               | 8         |
| 2.4         | Geltendes Planungsrecht  | 11        |
| 2.5         | Verkehrerschließung  | 12        |
| 2.6         | Soziale Infrastruktur, Versorgung mit Grün- und Spielflächen       | 13        |
| 2.7         | Technische Infrastruktur   | 16        |
| 2.8         | Natur und Umwelt   | 17        |
| 3           | Planerische Ausgangssituation                                      | 21        |
| 3.1         | Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung             | 21        |
| 3.2         | Flächennutzungsplan  | 22        |
| 3.3         | Landschaftsprogramm (LaPro)  | 23        |
| 3.4         | Stadtentwicklungsplanungen   | 27        |
| 3.5         | Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen           | 31        |
| 3.6         | Bereichsentwicklungsplanung  | 35        |
| 3.7         | Sonstige städtebaulich relevante Planungen auf Bezirksebene        | 35        |
| 3.8         | Angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanentwürfe               | 38        |
| 3.9         | Sonstige Planungsbindungen   | 42        |
| 4           | Entwicklung der Planungsüberlegungen                               | 43        |
| <b>II.</b>  | <b>Planinhalt und Abwägung</b>                                     | <b>45</b> |
| 1           | Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt                      | 45        |
| 2           | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan                       | 47        |
| 3           | Begründung der geplanten Festsetzungen                             | 48        |
| 3.1         | Art der baulichen Nutzung  | 48        |
| 3.2         | Maß der baulichen Nutzung  | 54        |
| 3.3         | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche                            | 62        |
| 3.4         | Verkehrsflächen und Gehrecht                                       | 64        |
| 3.5         | Grünordnerische Festsetzungen                                      | 66        |
| 3.6         | Festsetzungen zum Immissionsschutz                                 | 71        |
| 3.7         | Sonstige Festsetzungen   | 83        |
| 3.8         | Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen                      | 84        |
| 3.9         | Städtebaulicher Vertrag  | 85        |
| 4           | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange                     | 87        |
| 5           | Flächenbilanz  | 89        |
| <b>III.</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>                                    | <b>90</b> |
| 1           | Auswirkungen auf die Umwelt  | 90        |
| 1.1         | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung                            | 90        |
| 1.2         | Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Artenschutz             | 91        |
| 1.3         | Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild                    | 93        |
| 1.4         | Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter                    | 94        |
| 1.5         | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit  | 94        |
| 1.6         | Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen        | 95        |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| 2          | Weitere Auswirkungen  | 95         |
| 2.1        | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen  | 95         |
| 2.2        | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Wohnfolgeeinrichtungen   | 96         |
| 2.3        | Verkehrliche Auswirkungen   | 99         |
| 2.4        | Bodenordnung  | 100        |
| 2.5        | Auswirkungen auf den Haushalt, die Finanz- bzw. Investitionsplanung   | 100        |
| 2.6        | Geschlechts- und altersspezifische Belange  | 100        |
| <b>IV.</b> | <b>Verfahren</b>  | <b>102</b> |
| 1          | Mitteilung der Planungsabsicht  | 102        |
| 2          | Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB  | 102        |
| 3          | Aufstellungsbeschluss   | 105        |
| 4          | Unterrichtung der Öffentlichkeit  | 105        |
| 5          | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB                           | 106        |
| 6          | Öffentliche Auslegung und erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 115        |
| <b>V.</b>  | <b>Rechtsgrundlagen</b>   | <b>131</b> |

# **I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS- ÜBERLEGUNGEN**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73, nachfolgend auch als „Plangebiet“ bezeichnet, umfasst mit dem Grundstück Treseburger Straße 2 – bestehend aus dem Flurstück 134/2 (4.304 m<sup>2</sup>) und dem Flurstück 487 (470 m<sup>2</sup>) – sowie den angrenzenden Straßenverkehrsflächen (jeweils bis zu deren Straßenmitte) eine insgesamt knapp 7.000 m<sup>2</sup> große Fläche im Ortsteil Charlottenburg nördlich der Spree. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Standort des Heizkraftwerks Charlottenburg südlich der Quedlinburger Straße und des Bebauungsplans 4-9a, der ein Mischgebiet und zwei Gewerbegebiete festsetzt.

Anlass für die Planaufstellung ist eine angestrebte nachhaltige städtebauliche Neuordnung der bisher gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich. Die neuen Grundstückseigentümer planen die Realisierung eines Wohnbauvorhabens mit ca. 150 Wohneinheiten, das sich an den umliegenden Baustrukturen orientiert und an die vorhandene Wohnnutzung im übrigen Teil des Baublocks anknüpft. Entlang der Treseburger Straße, der Quedlinburger Straße und der Ilsenburger Straße ist eine, die Bestandswohnbebauung ergänzende, durchgängige straßenbegleitende Blockrandschließung mit sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Ein Mittelflügel, ausgehend von der Randbebauung entlang der Quedlinburger Straße ergänzt die Bebauung und schafft zusätzlichen Wohnraum im Blockinnenbereich.

Auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts ist die Realisierung einer Wohnbebauung vorliegend nicht möglich. Geltende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73 ist der Baunutzungsplan i.V. mit den Vorschriften der BauOBl n 58 und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie den ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplans VII-A. Hiernach ist für das Grundstück Treseburger Straße 2 ein beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 festgesetzt. Die südlich vor der Straßen- und Baufluchtlinie liegende Teilfläche des Grundstücks (Flurstück 487) ist planungsrechtlich Teil der Straßenverkehrsfläche.

Die Neuordnung des Gebiets im Sinne der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplans. Mit dem Bebauungsplan 4-73 sollen die planungsrechtlichen Bestimmungen des Baunutzungsplans aufgehoben und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan 4-73 erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB (s. IV.2) und soll dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sowie ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73 in Zentrumsrandlage des Ortsteils Charlottenburg liegt innerhalb der sogenannten „Mierendorffinsel“, die vom Westhafenkanal im Norden, dem Charlottenburger Verbindungskanal im Osten und der Spree im Süden und Westen begrenzt wird. Der Baublock ist Teil eines nutzungsstrukturell heterogenen Siedlungsgefüges zwischen Kaiserin-Augusta-Allee und Spreeufer. Nördlich der Quedlinburger Straße überwiegt dabei die Wohnnutzung mit gründerzeitlichen Wohngebäuden in klassischer Blockrandbebauung, Reformblocks der 1920er Jahre und neueren Gebäuden. Derzeit noch kleinteilig eingestreute gewerbliche Nutzungen, werden absehbar größtenteils ebenfalls durch Wohnnutzungen ersetzt.

Der Bereich südlich der Quedlinburger Straße wird dagegen im Bestand fast ausschließlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt, vor allem durch den stadtgestalterisch und funktional abgeschirmten Standortkomplex aus Heizkraftwerk und (mittlerweile aufgegebenem) Mineralöltanklager. Auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 43 – und damit den westlichen Teilflächen des Plangebietes unmittelbar gegenüberliegend – wurde eine neue Stromverteilungszentrale (110-kV-Netzknoten Charlottenburg) in Form eines mehrgeschossigen Funktionsgebäudes im Oktober 2020 fertiggestellt und in Betrieb genommen. Südlich davon sind weitere gewerbliche Nutzungen bereits vorhanden bzw. geplant. Wohnnutzungen beschränken sich südlich der Quedlinburger Straße bisher auf eine Wohnzeile an der Sömmeringstraße und einige neue Wohnhäuser an der Spree östlich der Darwinstraße; eine weitere Wohnbebauung ist auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 45 in Form eines modularen Appartementhauses geplant. Die Planungen für das Gelände des ehemaligen Tanklagers östlich des Kraftwerks sehen ebenfalls einen hohen Wohnanteil vor.

Im Hinblick auf die Eignung als Wohnstandort ist die gute innenstadttypische Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die Nähe von Grünflächen und Grünverbindungen und ein adäquates Angebot an wohnungsnaher Grundversorgung sowie weiterer Infrastruktureinrichtungen herauszustellen. Unmittelbar westlich des Plangebietes ist an der Quedlinburger Straße ein großer Lebensmittelmarkt vorhanden und rund um den Mierendorffplatz bestehen weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs.

Westlich der Sömmeringstraße sind in wenigen Gehminuten vom Plangebiet entfernt eine Grundschule, eine Parkanlage (Österreich Park), Spiel- und Sportplätze sowie eine überregional genutzte Sporthalle vorhanden. Weitere wohnungsnaher Grün- und Spielflächen stehen auf dem Goslarer Platz und am Spreeufer zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich außerdem mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen (Kitas), eine davon im gleichen Baublock wie das geplante Wohnungsbauvorhaben an der Nordhauser Straße 30, eine weitere in der Nordhauser Straße 26.

Eine konfliktfrei mögliche Ansiedlung von Wohnnutzungen in Nachbarschaft zu den Emissionsquellen des Heizkraftwerks wurde im Rahmen eines Fachgutachtens nachgewiesen.

### Historische Entwicklung

Die Siedlungsentwicklung der selbständigen Stadt Charlottenburg (1705 bis 1920) vollzog sich bis etwa 1900 vor allem südlich der Spree - im Dorf Lietzow. Die Flächen nördlich der Spree waren bis 1899 Teil feuchter, allenfalls landwirtschaftlich genutzter Bereiche. 1887 legte die Stadt Straßenfluchtlinien fest, auf die im Wesentlichen das heute noch vorhandene Straßennetz zurückgeht.

Die bauliche Entwicklung des Bereichs nördlich der Spree begann mit dem im August 1900 in Betrieb genommenen Kraftwerk der Stadt Charlottenburg, das an der Spree und sich bis zur heutigen Quedlinburger Straße erstreckend, errichtet wurde. Das Kraftwerk wurde in den folgenden Jahrzehnten mehrfach erweitert, technisch erneuert und der Standort grundlegend umgebaut.

Die übrige städtebauliche Entwicklung konzentrierte sich um 1900 auf das Gebiet nördlich der Schlossbrücke, wo eine vollständige Blockstruktur entstand, sowie auf die Grundstücke entlang der Kaiserin-Augusta-Allee, die Charlottenburg mit Berlin verband. Auch hier verblieben jedoch zunächst Lücken mit gewerblichen Nutzungen in der geschlossenen Siedlungsstruktur.

Das Kraftwerk als großer industrieller Standort, die Spree als Transportweg, aber auch die industrielle Prägung des östlich anschließenden Teils von Moabit führten offenbar dazu, dass eine Vervollständigung der vorgezeichneten Blockstruktur mit Wohnbauten nur zögerlich zustande kam: Zwischen Kaiserin-Augusta-Allee und Kraftwerk wurden in der Folgezeit zwar die Straßen entsprechend der Fluchtlinienplanung angelegt, bis in die 1930er Jahre verblieben aber ausgedehnte Bereiche, die als Kleingärten oder für gewerbliche Nutzungen dienten.

Während im Baublock östlich der Ilsenburger Straße um 1930 die bis heute erhaltene Blockrandbebauung entstand, blieben die Flächen im Plangebiet sogar noch über den Zweiten Weltkrieg hinaus unbebaut und dienten nach Kriegende bis in die 1960er

Jahre einer überwiegend kleingärtnerischen Nutzung, die zeitweise sogar den Straßenraum der Treseburger Straße miteinschloss und sich im Blockinnenbereich abschnittsweise bis heute erhalten hat.

Offensichtlich bereits seit den 1910er Jahren wurden den Grundstücken zur Quedlinburger Straße hin vorgelagerte Teilflächen (im Abschnitt zwischen Sömmeringstraße und Ilsenburger Straße) zumindest nutzungsstrukturell zugeordnet und (später) auch baulich genutzt. Planungsrechtlich blieben sie auf der Grundlage der übergeleiteten Straßen- und Baufluchtlinien aber weiterhin Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Bis 1970 entstand das noch heute vorhandene zweigeschossige Funktionsgebäude an der Quedlinburger Ecke Ilsenburger Straße (Lebensmitteldiscounter, Tierbedarfsgeschäft) mit dem zugehörigen großflächigen Parkplatz.

Der westlich angrenzende Gebäudekomplex im Baublock an der Sömmeringstraße (Hotel, großflächiger Einzelhandel und Wohnungen) wurde in den 1990er Jahren errichtet. Die sechsgeschossigen Gebäude bilden entlang der Quedlinburger Straße eine neue Bauflucht etwa 2,70 m vor der historischen Straßen- und Baufluchtlinie aus, ein Nebengebäude sowie vorspringende Anbauten und Überdachungen reichen noch weiter in den eigentlichen Verkehrsraum hinein.

Südlich der Quedlinburger Straße standen nach Beendigung der „Insellage West-Berlins“ 1990 und der etwa zeitgleichen Umstellung von einer Kohleverfeuerung bei der Stromerzeugung auf Gasturbinentechnik weiträumige Außenflächen des Kraftwerksstandortes für eine Umnutzung zur Verfügung. Der westliche Kohlelagerplatz (Quedlinburger Straße 15 / Am Spreebord 5) und die angrenzenden Vorhalteflächen (Quedlinburger Straße 45 / Am Spreebord 9) wurden 2006 durch den Bebauungsplan 4-9a für eine Mischnutzung bzw. eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert; die Umsetzung einer entsprechenden Nutzungsstruktur/ Neubebauung dauert noch an.

Zunächst wurden drei zweigeschossige Behelfsbauten (aus den 1930er Jahren bzw. aus der Nachkriegszeit) entlang der Sömmeringstraße durch eine siebengeschossige Wohnzeile ersetzt und 2010 am Spreeufer (Straße „Am Spreebord“) der Firmenkomplex einer Bronzeießerei errichtet (siehe auch 2.3).

Im Jahr 2013 wurde außerdem die Strom-Freileitungsstrecke in der Quedlinburger Straße mit ihren Masten zurückgebaut und die Leitungen unterirdisch verlegt.

Im Oktober 2020 wurde auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 15 der Neubau einer Stromverteilungszentrale fertiggestellt und in Betrieb genommen (siehe auch 2.3).

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der ca. 7.000 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-73 umfasst das Grundstück Treseburger Straße 2, bestehend aus dem Flurstück 134/2 und einem südlich vor der historischen Straßen- und Baufluchtlinie liegenden Grundstücksstreifen (neu gebildetes Flurstück 487) sowie die Straßenverkehrsflächen der Treseburger Straße, Ilsenburger Straße und Quedlinburger Straße - jeweils bis zu deren Straßenmitte.

Sowohl das Flurstück 134/2 (4.304 m<sup>2</sup>) als auch der zur Quedlinburger Straße hin vorgelagerte Grundstücksteil (ca. 470 m<sup>2</sup>) stehen im Privateigentum derselben Unternehmensgruppe.

Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen (einschließlich eines Grünstreifens entlang der Treseburger Straße) sind Eigentum des Landes Berlin.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

### Grundstück

Das zur Neubebauung vorgesehene Grundstück wurde bisher ausschließlich gewerblich genutzt. Es ist mit einem zweigeschossigen Funktionsgebäude im Eckbereich Quedlinburger Straße/Ilsenburger Straße bebaut, das durch eine Discounterfiliale, einen Tierbedarfsladen und eine gemeinnützige Bildungseinrichtung genutzt wird. Auf der westlichen Hälfte des Grundstücks befindet sich ein Kundenparkplatz mit ca. 50 Stellplätzen, der von einem schmalen Grünstreifen eingefasst wird.

Das Grundstück ist durch bauliche Anlagen (Funktionsgebäude mit ca. 2.340 m<sup>2</sup> Grundfläche) und Erschließungsflächen (Stellplätze, Anlieferungszone, Zufahrten) fast vollflächig versiegelt, lediglich in den Randbereichen sind vereinzelte ungepflegte Rasenflächen vorhanden.

Der zur Quedlinburger Straße hin vor dem Gebäude liegende und gegenüber der gebauten Verkehrsfläche abgezaunte Grünstreifen ist funktional und eigentumsrechtlich dem Grundstück zugeordnet. Er verfügt abschnittsweise über einen (ebenfalls ungepflegten) Gehölzaufwuchs und drei größere Bäume (Kiefern).

### Übriger Baublock

Der nördliche Teil des Baublocks weist eine heterogene, aber überwiegend geschlossene Blockrandbebauung auf. Neben Altbauten im Eckbereich Nordhauser Straße / Ilsenburger Straße sind mehrere Wohnzeilen aus den 1950er/60er Jahren vorhanden, die sich durch niedrigere Gebäudehöhen und geringere Gebäudetiefen auszeichnen. Im Eckbereich Treseburger Straße / Nordhauser Straße sind diese Wohnzeilen außerdem zugunsten eines begrünten Vorgartens 4-5 m hinter der historischen Bauflucht der Nordhauser Straße angeordnet und durch Verzicht auf die

Ausbildung eines Eckgebäudes wird die ansonsten durchgehende Blockrandbebauung hier in der Treseburger Straße unterbrochen.

Die beiden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-73 angrenzenden grenzständigen Gebäude verfügen über anbaue geeignete Brandwände, die auch keine nachträglich eingebauten Fenster oder sonstige Fassadenöffnungen aufweisen.

Im nördlichen Blockinnenbereich (d.h. außerhalb des Plangebietes) sind große zusammenhängende Freiflächen mit abschnittsweise dichtem Vegetationsbestand vorhanden; hinter den Gebäuden Treseburger Straße 4-5 hat sich die ursprüngliche kleingärtnerische Nutzung erhalten.

Das Grundstück Nordhauser Straße 30 beherbergt u.a. die Kindertagesstätte eines freien Trägers mit 125 Plätzen; dementsprechend werden die zugehörigen Grundstücksfreiflächen auch als Außenbereich der Kita (Spielplatz) genutzt.

### Umgebung

Im Norden und Osten des Plangebietes schließen Baublöcke mit überwiegender oder (fast) ausschließlicher Wohnnutzung an; charakteristisch ist jeweils eine geschlossene Blockrandbebauung in innenstadttypischer Bauhöhe.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein sechsgeschossiges, gewerblich genutztes Gebäude-Ensemble mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb und weiteren kleinteiligen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten im Erdgeschoss und einer im Eckbereich Quedlinburger Straße/Sömmeringstraße konzentrierten Hotelnutzung (einschließlich Langzeitvermietung) in den Obergeschossen. Zur Treseburger Straße hin sind derzeit nur niedrige Baulichkeiten mit Verwaltungsräumen und eine (offene) Anlieferungszone vorhanden. Das Gebäudeensemble ist mit einer Tiefgarage unterbaut (ca. 75 Stellplätze). Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich in der Sömmeringstraße, die Ausfahrt in der Treseburger Straße.

Es bestehen konkrete Planungsabsichten zur räumlichen Erweiterung des Einzelhandelsstandortes bis zur Treseburger Straße und zum Bau eines weiteren City-Hotels mit 185 Zimmern in den Obergeschossen. Dadurch entsteht auch im Eckbereich Quedlinburger Straße / Treseburger Straße eine geschlossene sechsgeschossige Blockrandbebauung. Die Tiefgarage soll hinsichtlich Stellplatzanzahl und Lage der Ein- und Ausfahrt unverändert bleiben. Die Anlieferungszone des Einzelhandelsbetriebes soll vollständig in das Gebäude verlegt werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen südlich der Quedlinburger Straße sind überwiegend gewerblich geprägt. Eine Sonderstellung in vielfältiger Hinsicht nimmt dabei der Standort des Heizkraftwerks Charlottenburg ein. Es ist eines der ältesten erhaltenen Vorortkraftwerke Berlins und besitzt mit seinem historischen Maschinenhaus von 1899-1900 und weiteren denkmalgeschützten Bauwerken und technischen Anlagen eine herausragende Bedeutung für die Baugeschichte

Charlottenburgs und die Entwicklung der Kraftwerksarchitektur in Berlin. Das Betriebsgelände steht auch als Gesamtensemble unter Denkmalschutz und die hohen, großvolumigen Baukörper werden das Quartier und das Stadtbild auch weiterhin prägen.

Während einige Gebäudeteile und Flächen gerade im östlichen Bereich mittelfristig für neue Nutzungsoptionen offenstehen, sind andere Teile der Anlage weiterhin in Betrieb. Dazu gehört ein seit 2003 überwiegend erdgasbetriebener Kraftwerksteil mit drei Gasturbinen etwa 100 m südlich des Plangebietes sowie diverse Fernwärmeleitungen und -pumpen. Als Spitzenlastheizkraftwerk nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung handelt es sich bis heute um einen Versorgungsstandort mit gesamtstädtischer Bedeutung, dessen bestehende und künftige Funktion für die Strom- und Wärmeversorgung Berlins weiterhin zu gewährleisten ist. Eigentümer der Anlage ist seit 2003 der Energiekonzern Vattenfall Europe.

Westlich an das Heizkraftwerk angrenzend und damit unmittelbar südlich des Plangebietes, ist auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 43 kürzlich Deutschlands größte Schaltzentrale für die Stromversorgung mehrerer Berliner Bezirke in Form eines mehrgeschossigen Funktionsgebäudes entstanden. Der 110-kV-Netzknotten Charlottenburg der Stromnetz Berlin GmbH, der die benachbarte nicht mehr bedarfsgerechte Altanlage ersetzt, verteilt Energie an zehn Umspannwerke und vier 110-kV-Kundenanlagen und versorgt rund 320.000 Gewerbe- und Haushaltskunden. Der neue Netzknotten wurde Ende Oktober 2020 in Betrieb genommen.

Südlich davon befindet sich zum Spreeufer hin seit 2010 der Firmenkomplex einer Bildgießerei, der Produktion, Verwaltung, Schulung, Ateliers, Archiv und Ausstellungen unter einem Dach vereint.

Das 10.000 m<sup>2</sup> umfassende Areal, das u.a. eine Skulpturensammlung verschiedener Bildhauer aus mehr als einem Jahrhundert beherbergt und öffentlich zugängliche Schau-Gießereien veranstaltet, ist von der Straße Am Spreebord bzw. von der Sömmeringstraße aus zugänglich.

Entlang der Sömmeringstraße ist (nördlich der Bronzegießerei) eine siebengeschossige durchgehende Wohnzeile vorhanden, die ihren Abschluss im Eckbereich der Quedlinburger Straße an der Grenze zum Grundstück Quedlinburger Straße 45 findet.

Anknüpfend an diese Wohnnutzung ist auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 45 ein siebengeschossiges modulares Appartementhaus mit rund 150 Wohnungen genehmigt, deren Erstnutzung durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) angestrebt wird und der Unterbringung von Geflüchteten dienen soll. Im Erdgeschoss sind Gemeinschaftsräume, ein Kieztreff und eine Kindertagesstätte mit etwa 60 Plätzen geplant. Die Kita und der Kieztreff sollen bei einer späteren Nachnutzung erhalten bleiben. Mit dem Bau wurde Ende 2021 begonnen, die Eröffnung ist für Ende 2023 geplant.

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Geltende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73 ist der Baunutzungsplan in Verbindung mit den fortgeltenden Vorschriften der Berliner Bauordnung von 1958 (BO 58) und den übergeleiteten Straßen- und Baufluchtlinien sowie den ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplans VII-A, der die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Bestimmungen der BauNVO 1968 umstellt und bestimmt, dass förmlich festgestellte Baufluchtlinien als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO und festgesetzte zwingende Baulinien als Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO gelten.

Im Baunutzungsplan ist für das Grundstück Treseburger Straße 2 ein beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 festgesetzt. Zulässig sind demnach gewerbliche Betriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt in der Baustufe IV/3 für beschränkte und reine Arbeitsgebiete eine GRZ von 0,5 und eine BMZ von 4,8.

Da die BauNVO 1968 bezüglich der Anrechnung der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auf die GRZ keine Regelungen getroffen hat, ist eine vollständige Versiegelung der Grundstücke durch solche Anlagen – wie vorliegend vorhanden – zulässig.

Die südlich vor der historischen Straßen- und Baufluchtlinie liegende Teilfläche des Grundstücks ist planungsrechtlich Teil der Straßenverkehrsfläche. Die dort übergeleitete Straßen- und Baufluchtlinie hat bis heute Rechtskraft als Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

Für die übrigen Teilflächen des Baublocks ist ein gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 festgesetzt. Zulässig sind demnach Wohngebäude, Geschäfts-/ Bürohäuser und Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Verwaltung, Gaststätten, Hotels, Fremdenheime, Vergnügungsstätten, Versammlungsräume und ähnliches. Ausnahmsweise sind gewerbliche Betriebe mittleren Umfanges zulässig, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt in der Baustufe V/3 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,5 bei bis zu fünf Vollgeschossen.

Das südlich bzw. südöstlich angrenzende Heizkraftwerk Charlottenburg ist gemäß Baunutzungsplan einem reinen Arbeitsgebiet zugeordnet und entspricht damit weitgehend einem Industriegebiet nach BauNVO 1990. Dies ist bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Umfeld zu beachten (Verträglichkeitsnachweis).

## 2.5 Verkehrserschließung

Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort, der sowohl im Hinblick auf den Individual- als auch den öffentlichen Personennahverkehr als gut erschlossen bezeichnet werden kann. Durch öffentliche Verkehrsmittel ist das Plangebiet über den rund 300-350 m Luftlinie entfernten U-Bahnhof Mierendorffplatz (U 7) und die Buslinie M27 in der Kaiserin-Augusta-Allee (Haltestelle in rund 300 m Entfernung) gut angebunden. Der M27 übernimmt auch eine Zubringerfunktion zum ca. 1 km entfernt gelegenen U-, S- und Regionalbahnhof Jungfernheide – u.a. mit Anschluss an die Ringbahnlinien S41 und S42.

Für den Kfz-Verkehr besteht über die Verbindungen Quedlinburger Straße – Sömmeringstraße und Ilsenburger Straße – Kaiserin-Augusta-Allee ein Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz. Auch die nahegelegenen Autobahnanschlüsse in rund 1.500 m Entfernung tragen zur hohen Erschließungsgunst bei.

Die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraßen sind Teil einer Tempo-30-Zone und weisen nur eine mäßige Verkehrsbelastung auf. Durch einen Fachgutachter<sup>1</sup> wurde im Bestand für die relevanten Straßenabschnitte eine Querschnittsbelastung von 3.500 Kfz/24 h in der Quedlinburger Straße, 900 Kfz/24 h in der südlichen Treseburger Straße und 1.450 Kfz/24 h in der Ilsenburger Straße ermittelt. Im Vergleich dazu, ist der maßgebliche Abschnitt der Sömmeringstraße mit rund 16.000 Kfz/24 h um ein vielfaches höher belastet.

Für den Fußverkehr sind an der Treseburger Straße und der Ilsenburger Straße ausreichend breite Gehwege vorhanden; an der Quedlinburger Straße sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zusätzliche Flächen für eine Begehrbarkeit zugunsten der Allgemeinheit gesichert und dadurch die derzeit beengte Gehwegsituation dort verbessert werden.

Der Radverkehr kann aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in den anliegenden Erschließungsstraßen über die Fahrbahn abgewickelt werden, in der Sömmeringstraße und in der Kaiserin-Augusta-Allee sind Radwege bzw. Radstreifen vorhanden, die allerdings nicht mehr den aktuellen Standards entsprechen.

Die Sömmeringstraße ist Bestandteil des Radvorrangnetzes, die Quedlinburger Straße sowie die Wernigeroder Straße sind Teil des Ergänzungsnetzes.

Für den großräumigen Fuß- und Radverkehr und für Spaziergänge stehen außerdem die Uferwege beiderseits der Spree und damit abseits des Hauptverkehrsstraßennetzes zur Verfügung.

---

<sup>1</sup> VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, Gutachten von August 2020, S. 12

Der „Spree-Radweg“ am südlichen Spreeufer ist als Fernradweg Bestandteil des übergeordneten Fahrradrouthenetzes und über die Caprivibrücke in Verlängerung der Sömmeringstraße erreichbar.

## **2.6 Soziale Infrastruktur, Versorgung mit Grün- und Spielflächen**

### Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich im selben Baublock wie das Plangebiet und zwar in der Nordhauser Straße 30 (125 Plätze). Sie ist wie drei weitere Kitas in der Nordhauser Straße 22 (76 Plätze), in der Nordhauser Straße 26 (100 Plätze) sowie in der Kaiserin-Augusta-Allee (65 Plätze) gut fußläufig erreichbar. Die benannten Einrichtungen in kommunaler und freier Trägerschaft sind – wie fast alle Kinderbetreuungseinrichtungen im Bezirk – durch eine hohe Auslastung gekennzeichnet.

Eine weitere (in ein Wohngebäude integrierte) Kindertagesstätte mit ca. 60 Plätzen wird im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 45 entstehen. Die Fertigstellung des Neubauprojektes ist aktuell für Ende 2023 vorgesehen.

Insgesamt verfügt die Bezirksregion derzeit über 754 Betreuungsplätze, davon 713 Plätze in Kindertagesstätten und 41 Plätze in der Tagespflege.

Nach Auskunft des zuständigen bezirklichen Jugendamtes waren die vorhandenen Kinderbetreuungseinrichtungen (Kitas und Tagespflegeeinrichtungen) in der Bezirksregion Mierendorffplatz zum Stichtag 30.06.2020 mit einer Auslastungsquote von 101,5% bereits überbelegt.

Insofern bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der aus dem Bauvorhaben resultierenden Mehrbedarfe an vorschulischen Kinderbetreuungsangeboten und eine bedarfsgerechte Versorgung ist nur über die Neuschaffung von Plätzen zu gewährleisten.

Dementsprechend wurde auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ eine Bereitstellung des planungsbedingten Mehrbedarfs an Kitaplätzen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt (siehe auch II.3.9 und III.2.2).

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Mierendorff-Grundschule. Diese befindet sich in der Mierendorffstraße 20-24 etwa auf der Höhe der Quedlinburger Straße und ist vom Plangebiet aus in rund 700 m (Fuß-/Radwegelänge) erreichbar. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich außerdem eine private Grundschule (ohne vorgegebenen Einschulungsbereich) in der Nordhauser Straße 30 mit Oberschulbereich (integrierte Sekundarschule).

Die Mierendorffinsel zählt - nach einer Neuordnung der Schulplanungsregionen - zur Schulplanungsregion 3 „Charlottenburg“ mit derzeit neun (öffentlichen) Grundschulstandorten und einer Kapazität von insgesamt 4.464 Schulplätzen bzw.

31 Zügen. Da einer der Schulstandorte teilweise (3 Züge) über ein besonderes Profil als Staatliche Europa Schule verfügt, dienen die dortigen Schulplätze einer berlinweiten Versorgung und stehen der bezirklichen Regelversorgung mit Grundschulplätzen nur eingeschränkt zur Verfügung. Deshalb werden die vorhandenen Schulkapazitäten dieser 3 Züge bei den Bedarfsberechnungen des Schulamtes nur hälftig berücksichtigt, weil sie in der Regel auch nur zu 50% durch Kinder aus dem Bezirk besucht werden. Somit reduziert sich die vorhandene Schulplatzkapazität in der Schulplanungsregion auf 4.248 Plätze.

Allein durch die altersstrukturelle Entwicklung der Bestandsbevölkerung wird sich innerhalb von sechs Jahren ein Defizit in Höhe von 717 Grundschulplätzen ergeben, das durch anstehende Wohnungsneubauprojekte weiter verschärft wird.

Nach Berechnungen des bezirklichen Schulträgers ergibt sich in diesem Zeitraum aus der Bestandsentwicklung eine Gesamtnachfrage von 4.965 Plätzen und durch Neubauvorhaben von weiteren 378 Plätzen an öffentlichen Grundschulen. Das daraus resultierende Gesamtdefizit an öffentlichen Grundschulen in der Schulplanungsregion 3 wird mit 1.095 Schulplätzen bzw. 7,6 Grundschulzügen beziffert, da der prognostizierten Gesamtnachfrage von 5.343 Plätzen nur ein Angebot von derzeit 4.248 Plätzen gegenübersteht.

In der bezirklichen Schulnetz- und Standortplanung sind im Kontext der erwarteten Nachfragesteigerung innerhalb der Schulplanungsregion 3, kurzfristige Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen an mehreren Schulstandorten geplant.

Für das Plangebiet relevant ist einerseits die Erweiterung der Mierendorff-Grundschule um einen Zug sowie der Ludwig-Cauer-Grundschule in der Cauerstraße um 0,5 Züge. Weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Platzkapazität in der Schulplanungsregion betreffen zwei weiter entfernte Schulstandorte (Erweiterung der Halensee-Grundschule um einen Zug und Neubau eines zweizügigen Grundschulbereichs am Oberschulstandort der Peter-Ustinov-Schule).

Trotz dieser kapazitär wirksamen Erweiterungsmaßnahmen wird aber weiterhin ein Defizit von insgesamt 447 Schulplätzen (3,1 Züge) im Grundschulbereich verbleiben und es müssen weitere Grundschulplätze durch Neubau- und/oder Erweiterungsmaßnahmen geschaffen werden.

Deshalb ist aus Sicht des Schulträgers auf der Grundlage des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung ein konkreter Bedarfsdeckungsnachweis zu erbringen und eine Finanzierung der planungsbedingten, neu zu schaffenden Grundschulplätze durch die Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zu regeln (siehe Aussagen in II.3.9 und III.2.2).

Im Oberschulbereich gibt es keine vorgegebenen Einschulungsbereiche und im Allgemeinen auch keinen Anspruch auf Aufnahme in einer bestimmten Schule. Die Aufnahme erfolgt unter Beachtung der Aufnahmekapazität und nach Maßgabe freier

Plätze. Die nächstgelegene (öffentliche) weiterführende Schule, das Gottfried-Keller-Gymnasium, befindet sich nordwestlich des Mierendorffplatzes.

### Grünflächen und Kinderspielplätze

In fußläufiger Entfernung des Planungsgebietes sind Grün- und Freiflächen entlang der Spree (u.a. Uferstreifen Am Spreebord = 11.100 m<sup>2</sup> und Iburger Ufer = 14.400 m<sup>2</sup>) und westlich der Sömmeringstraße („Österreichpark“ = 24.000 m<sup>2</sup>) vorhanden. Die benannten Flächen erfüllen die Kriterien als wohnungsnaher Grünflächen im Hinblick auf Flächengröße und Erreichbarkeit, weshalb die Baublöcke zwischen Nordhauser Straße und Quedlinburger Straße hinsichtlich ihres Versorgungsgrades mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (6 m<sup>2</sup> je Einwohner) im Umweltatlas der besten von vier möglichen Kategorien (= „versorgt“) zugeordnet werden.

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks weist allerdings darauf hin, dass nicht die Versorgung der einzelnen Baublöcke ausschlaggebend ist, sondern die Grünflächenversorgung des jeweiligen Planungsraums und dass der Planungsraum 04030519 der Versorgungsstufe 2 zuzuordnen ist und somit bereits im Bestand als unterversorgt gilt. Da sich die Versorgungssituation durch die mit der Planung verbundene Erhöhung der Einwohnerzahl weiter verschlechtert, wurde eine finanzielle Beteiligung der Vorhabenträger an der Neuschaffung und Erweiterung der nahegelegenen Grünanlage auf dem Mierendorffinsel-Rundweg (Teilbereich Inselfspitze Spreekreuz) im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

In rund 700 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich mit dem Schlosspark Charlottenburg eine siedlungsnaher, über 10 ha große Grünfläche (498.000 m<sup>2</sup>). Ihre Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist vom Plangebiet aus über die Caprivibrücke und den Uferweg südlich der Spree schnell und bequem möglich, erfordert aber die Querung von zwei stark befahrenen Verkehrsstraßen.

Die nächstgelegenen öffentlichen Kinderspielplätze (200 – 300 m Luftlinie) befinden sich westlich der Sömmeringstraße. Der Spielplatz Sömmeringstraße 29, unmittelbar südlich der Sporthalle, umfasst lt. dem Berliner Geoinformationssystem FIS-Broker (Fachübergreifendes Informationssystem) eine Größe von rund 2.360 m<sup>2</sup> bzw. knapp 1.500 m<sup>2</sup> Netto-Spielfläche, der etwas weiter südlich gelegenen Spielplatz im Österreichpark weist rund 1.120 m<sup>2</sup> Nettospielfläche auf.

Ein weiterer öffentlicher Spielplatz auf dem Goslarer Platz (1.200 m<sup>2</sup> Spielflächen) ist ebenfalls gut fußläufig erreichbar.

Hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen wird dem Planungsraum, dem das Plangebiet 4-73 angehört, ein mittlerer Versorgungsgrad zuerkannt. Die Einstufung ergibt sich aus dem Verhältnis von vorhandenem Bestand und errechnetem Bedarf an öffentlichen Spielflächen im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Für die Berechnung des Bedarfes an öffentlicher Spielplatzfläche gilt gemäß § 4

Abs. 1 Kinderspielplatzgesetz für Berlin ein Richtwert von 1 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche pro Einwohner.

Grundsätzlich bestehen in allen Berliner Bezirken Versorgungsdefizite. Im Planungsraum „04030519 Kaiserin-Augusta-Allee“ liegt der Versorgungsgrad bei 0,5 bis 0,75 m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche je Einwohner und entspricht damit dem Berliner Durchschnitt von rund 0,6 m<sup>2</sup>. Da sich die Versorgungssituation durch die mit der Planung verbundenen Erhöhung der Einwohnerzahl weiter verschlechtert, wird auch hier eine finanzielle Beteiligung der Vorhabenträger an der Neuanlage von öffentlichen Spielflächen im Ufergrünzug (Mierendorffinsel-Rundweg) zwischen Caprivibrücke und Siemenssteig im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

## 2.7 Technische Infrastruktur

Für die medientechnische Erschließung der geplanten Neubebauung stehen die Ver- und Entsorgungsanlagen im Zuge der anliegenden Erschließungsstraßen zur Verfügung. Durch den Bebauungsplanentwurf werden keine relevanten Änderungen der gewidmeten Straßenverkehrsflächen vorbereitet.

Im nördlichen Straßenraum der Quedlinburger Straße verläuft eine überörtliche Kabelanlage (Höchstspannungs-Leitung) der 50Hertz Transmission GmbH. Die als **380-kV-Kabeldiagonale Berlin** bekannte zentrale Leitung verläuft von Spandau über Mitte nach Marzahn und bildet eine wichtige Grundlage für die Elektrizitätsversorgung der Hauptstadt.

Nach Auskunft der 50Hertz Transmission GmbH besteht in einem Schutzstreifen von 10 m beidseitig der Trassenachse ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot für Dritte und bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich ist die Zustimmung des Anlagenbetreibers einzuholen. Nach den vorliegenden Planunterlagen befindet sich die geplante Neubebauung vollständig außerhalb dieses Schutzstreifens und die benannten Schutzanforderungen im Nahbereich der Leitungstrasse betreffen ausschließlich Wegebaumaßnahmen im Bereich des zu erweiternden Gehwegs.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Mischwasserkanalisation. Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) sind einzuhalten und die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Anfallendes Niederschlagswasser ist demnach vor Ort zu versickern, außerdem soll die Verdunstung von Regenwasser gefördert werden. Nach den neuesten Vorgaben (BReWa-BE Stand Juli 2021) sind Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben im Einzugsbereich der Mischkanalisation grundsätzlich nicht mehr möglich und werden nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen.

Durch den Bauherrn ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit

ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Es muss ein entsprechender Überflutungsnachweis erbracht werden.

## **2.8 Natur und Umwelt**

### Naturräumliche Einbindung, Geologie und Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt in der Schmelzwasserrinne des in Ost-West-Richtung verlaufenden Warschau-Berliner Urstromtales. Im Verlauf der eiszeitlichen Entwicklung wurden in der Spreeniederung ausgedehnte Talsande abgelagert, die zum Teil von Geschiebemergel unterlagert sind.

Teilweise sind organische Schichten (i.d.R. Torf über Mudde) eingelagert. Der geologische Untergrund ist heute stark anthropogen überformt.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und das Geländeniveau liegt bei rund 34,0 m über NHN (Normalhöhe Null).

### Böden und Versiegelung

Der Umweltatlas Berlin kartiert die Flächen des Bebauungsplanentwurfes 4-73 als Bereich mit Sanden (mittel- und stark lehmige Sande sowie Mittelsand) und sandigen Lehmen mit einem hohen Anteil eckig-kantiger Steine im Unterboden. Sie gehören zu den anthropogenen Bodengesellschaften der dichten Innenstadtbebauung, zumeist auf Aufschüttungen, die im Krieg nicht zerstört wurden, und werden als Lockersyrosem, Humusregosol und Pararendzina benannt.

Das Baugrundstück weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad durch bauliche Anlagen sowie Erschließungsflächen auf. Dementsprechend können die Böden ihre ökologischen Funktionen (u.a. Filter- und Pufferfunktion, Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften und Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt) nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt erfüllen. Im Umweltatlas Berlin werden die Böden deshalb hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit der niedrigsten Schutzkategorie (geringe Schutzwürdigkeit – Böden ohne besondere Anforderungen) zugeordnet, d.h. es gibt keine über die allgemeinen gesetzlichen Regelungen hinausgehenden Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes.

### Bodenbelastungen

Aus der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks (Einzelhandel, Dienstleistung) ergeben sich keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht. Für das Grundstück gibt es keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster.

### Grundwasser, Wasser

Die quartären Kiese und Sande des Untergrundes bilden einen über 50 m mächtigen Grundwasserleiter. Als Entwässerungsbahn des Schmelzwassers sind die Böden des

Berliner Urstromtals durch eine gute Grundwasserspeicherfähigkeit gekennzeichnet. Da sich die Böden des Plangebiets aus Talsanden zusammensetzen, ist der Boden natürlicherweise durch Grundwasser beeinflusst.

Der digitale Umweltatlas Berlin weist für das Plangebiet einen Grundwasserflurabstand zwischen 3,0 – 4,0 m aus. Nach der Grundwassergleichenkarte 2018 steht der Hauptgrundwasserleiter bei ca. 30,5-31,0 m ü. NHN an. Der „zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand“ (zeMHGW) wird im FIS-Broker mit 31,0 m ü. NHN angegeben. Der Boden weist eine gute Versickerungsfähigkeit auf.

Der mittlere Jahresniederschlag lag im Zeitraum von 1961-1990 bei 525-540 mm/a. Die Verdunstungsrate liegt nach Angaben des Umweltatlas Berlin von 2012 im mittleren Bereich bei 150-200 mm/a. Das Plangebiet weist mit Werten über 400 mm/a einen hohen Gesamtabfluss (Summe aus Oberflächenabfluss und Versickerung) von Niederschlägen aus. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 150-200 mm/a im mittleren Bereich.

### Klima, Lufthygiene

Der Umweltatlas Berlin stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes – wie weite Teile des dicht bebauten Innenstadtbereichs – als Belastungsbereich mit einer ungünstigen bioklimatischen Situation dar (Belastungsklasse 4, überdurchschnittliche nächtliche Wärmebelastung mit einem Z-Wert zwischen 0,5 bis über 1). Dementsprechend hoch ist auch die mittlere jährliche Lufttemperatur (höchste Kategorie, mehr als 10,5°C) und die Schwülegefährdung.

Als Planungshinweise zugunsten des Stadtklimas wird im Umweltatlas die sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und Verdichtungen hervorgehoben und es werden folgende Maßnahmen angeregt: Entsiegelungen und Begrünung von Parkplätzen, Innen- und Hinterhöfen, Dächern sowie Fassaden. Außerdem sind Verschattungen von Parkplätzen und Gebäuden, weitere sommerliche Wärmeschutzmaßnahmen sowie die energetische Gebäudesanierung und die Erhöhung der Oberflächen-Albedos anzustreben.

### Biotoptypen und Baumbestand

Im Umweltatlas Berlin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes als Biototyp „Blockrandbebauung (Biotop-Code 12230)“ mit geringem Biotopwert (Biotopwert 1) dargestellt. Die Grünvolumenzahl wird – bezogen auf den gesamten Baublock – mit 0,5 - 1,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> angegeben und liegt damit im unteren Segment der gebildeten acht Bewertungsstufen.

Die wenigen Vegetationsbestände auf dem Flurstück 134/2 beschränken sich auf kleinteilige ungepflegte Rasenflächen und Unkrautfluren.

Der zur Quedlinburger Straße hin vorgelagerte Grundstücksteil (Flurstück 487) verfügt abschnittsweise über einen (ebenfalls ungepflegten) Gehölzaufwuchs und drei größere Nadelbaumstandorte. Dabei handelt es sich um Waldkiefern, die aufgrund ihrer Stammumfänge von 147 cm, 123/106 cm und 129 cm (in 1,3 m Höhe) den Schutzbestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung unterliegen.

Die Quedlinburger Straße und die Ilsenburger Straße weisen einen – teils lückenhaften – Alleebaumbestand auf. In der Treseburger Straße ist zwischen dem östlichen Gehwegbereich und der dahinterliegenden Bauflucht bzw. Grundstücksgrenze ein rund 7,5 m breiter Grünstreifen ausgebildet, der mit seinen Rasenflächen und Baumstandorten als eine Art Vorgarten auf öffentlichem Straßenland fungiert.

### Fauna

Die Lebensraumfunktion des Plangebiets für die Tierwelt ist aufgrund der eingeschränkten Ausstattung mit geeigneten Habitatstrukturen, der geringen Größe vorhandener Biotopstrukturen und ihrer isolierten Lage im innerstädtischen Siedlungsraum als insgesamt eher gering einzustufen und lässt auf eine arten- und individuenarme Fauna schließen.

Die zur Neuordnung vorgesehenen Flächen sind nahezu vollflächig versiegelt und haben deshalb nur eine äußerst geringe Bedeutung für den Natur- und Artenschutz. Lediglich die wenigen Bäume erfüllen in begrenztem Umfang Habitatfunktionen.

Bezüglich der Avifauna ist vor allem mit den in Berlin häufig vorkommenden Vogelarten, wie Haussperling, Haustaube, Blaumeise, Kohlmeise, Amsel/Schwarzdrossel, Mauersegler, Hausrotschwanz, Elster und Nebelkrähe zu rechnen.

Über das Vorkommen von Niststätten von Höhlenbrütern oder Quartieren von Fledermäusen liegen keine Erkenntnisse vor. Geschützte und streng geschützte Arten kommen nicht vor. Es sind bei der Planungsumsetzung im Vorfeld von Gebäudeabrissen und Gehölzrodungen fachgutachterliche Untersuchungen und ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um eine Kollision mit den artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Das Erfordernis zur Durchführung entsprechender Begutachtungen durch einen Sachverständigen ist im städtebaulichen Vertrag verankert.

### Landschaftsbild

Das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird derzeit durch die heterogene und diffuse Baustruktur der gewerblichen Nutzungen und angrenzenden Erschließungsflächen geprägt, die sich bisher auch westlich der Treseburger Straße fortsetzt. Dem Landschaftsbild kommt damit in diesem Bereich nur eine geringe Wertigkeit zu.

Nördlich und östlich des Planungsgebietes wird das Stadtbild durch eine geschlossene Blockrandbebauung in innenstadttypischer Bauhöhe geprägt; auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Grundstück ist eine entsprechende Neubebauung geplant und ist seit März 2021 über eine erteilte Befreiung von den geltenden baurechtlichen Bestimmungen zulässig.

Südlich der Quedlinburger Straße dominieren großvolumige Funktionsgebäude und technische Anlagen – vor allem innerhalb des historischen Kraftwerksstandortes – das Stadtbild.

### Immissionsbelastungen

#### *Gewerbe- und Verkehrslärm*

Potenzielle Lärmbeeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73 gehen vom südwestlich benachbarten Heizkraftwerk aus. Durchgeführte schallschutztechnische Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73 im Tagzeitraum vollflächig eingehalten werden und sich auch nachts allenfalls in einem eng begrenzten Wandabschnitt (10 m Breite in zwei Etagen) geringfügige rechnerische Überschreitungen von bis zu 1 dB ergeben.

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erstellte Immissionsschutzgutachten berücksichtigt auch weitere gewerbliche Lärmquellen im Umfeld des Plangebietes. Dazu gehören der Gebäudekomplex westlich der Treseburger Straße mit einem Einzelhandelsbetrieb und einem Hotel und vorhandene und planungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan 4-9a südlich der Quedlinburger Straße.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Prognosen und eine ausführliche Abwägung zum Lärmschutz erfolgt im Kapitel II.3.6.1 dieser Begründung.

Die Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm ist im Bestand vergleichsweise gering, da der Baublock nur an wenig befahrene Erschließungsstraßen angrenzt und sich die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen in ausreichender Entfernung befinden. Die aktuelle strategische Lärmkarte Gesamtverkehrslärm (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex  $L_{DEN}$ , Stand 2012, Rasterdarstellung) ordnet das Plangebiet mit Werten um die 50 dB(A) den beiden niedrigsten Belastungskategorien zu.

Infolge weiterer geplanter Bauvorhaben beiderseits der Quedlinburger Straße (Bebauungspläne 4-64 und VII-3-2 östlich des Heizkraftwerks) wird sich das Verkehrsaufkommen und damit auch die Lärmbelastung jedoch voraussichtlich erhöhen. Deshalb wurde auch die künftige Verkehrsbelastung und die daraus resultierende Lärmsituation in entsprechenden Fachuntersuchungen ermittelt und bewertet (siehe Kap. II.3.6.1 und III.2.3).

### *Lufthygiene*

Infolge des Verkehrsaufkommens der Hauptverkehrsstraßen wird im Umweltatlas für die Baublöcke zwischen Kaiserin-Augusta-Allee und Quedlinburger Straße pauschal eine mittlere Luftbelastung mit Feinstaub (PM<sub>2,5</sub>) und Stickstoffoxid (NO<sub>2</sub>) angenommen (Stand 2014). Laut Karte „Entwicklung der Luftqualität – Emissionen 2015 (Umweltatlas) besteht im Plangebiet und seiner Umgebung eine erhöhte Belastung mit Stickoxyden (NO<sub>x</sub>). Ausschlaggebend für die vergleichsweise hohe Belastung ist hierbei die Verursachergruppe Industrie mit etwa 4/5. Anders als bei verkehrsbedingten NO<sub>x</sub>-Belastungen, die an einzelnen Straßenabschnitten hoch konzentriert auftreten und dadurch Gesundheitsbeeinträchtigungen hervorrufen können, verteilen sich die industriellen Schadstoffemissionen aber über einen größeren Bereich und führen daher nicht zu vergleichbaren Belastungen an Einzelpunkten.

Der Standort des Tanklagers östlich des Heizkraftwerks wird im Umweltatlas noch als genehmigungsbedürftige Anlage nach § 4 BImSchG zur Lagerung von Stoffen geführt.

### Gefährdungspotenzial durch Störfallbetriebe

Anhaltspunkte für eine Gefährdung infolge schwerer Unfälle in einer Störfallanlage nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen für das Plangebiet nicht. Das südlich angrenzende Heizkraftwerk Charlottenburg unterliegt nicht den Grund- oder erweiterten Pflichten der Störfallverordnung. Das östlich davon gelegene – und damit weit genug vom Plangebiet entfernte – ehemalige Tanklager ist stillgelegt worden und im Rückbau begriffen. Künftig ist dort ebenfalls eine Neubebauung mit hohem Wohnanteil vorgesehen.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

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

#### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

Die landesplanerischen Festlegungen des LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (GVBl S. 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 3 ROG ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf den nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des integrierten Landesentwicklungsplans (LEP HR) und der Regionalpläne. Für das Plangebiet kommt vor allem der Grundsatz zur Siedlungsentwicklung zum Tragen, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat und hierbei unter anderem die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben soll. Anderweitige Ziele und Grundsätze, die unmittelbar auf den Geltungsbereich zutreffend wären, beinhaltet das Landesentwicklungsprogramm 2007 – aufgrund seiner primär strategischen Ausrichtung – nicht.

### **3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 1. Juli 2019 (Land Berlin: GVBl. S. 294) konkretisiert die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und bestimmt die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Hauptstadtregion. Der LEP HR hat den bis dahin gültigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 abgelöst.

Die Festlegungskarte 1 zum LEP HR stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73 als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem den Kommunen ein großer Spielraum an Binnendifferenzierung zusteht. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier quantitativ nicht begrenzt, auch die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht beschränkt. Es gilt der Vorrang der Innenentwicklung und es ist eine Funktionsmischung entsprechend der Vorgaben des Zentrale-Orte-Systems anzustreben (Ziel 3.4, 5.2, Grundsatz 5.1). Im Stadtgebiet von Berlin können aufgrund ihrer Einstufung als Metropole jegliche Funktionen angesiedelt werden (Ziel 3.4). Dabei sollen bestehende Freiräume erhalten und entwickelt werden (Grundsatz 6.1).

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-73 als Teil einer ausgedehnten gemischten Baufläche M2 (zwischen der Sömmeringstraße, Nordhauser Straße, Goslarer Ufer und der Straße Am Spreebord) dar. Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Südlich der Quedlinburger Straße wird das Heizkraftwerk Charlottenburg als Ver- und Entsorgungsanlage mit dem Standortsymbol „Energie“ dargestellt und als Bereich mit „schadstoffbelasteten Böden“ nachrichtlich gekennzeichnet.

Im Norden schließen zwischen Nordhauser Straße und Kaiserin-Augusta-Allee Wohnbauflächen des Typs W1 (hohe bauliche Dichte – GFZ über 1,5) an.

Weiterhin dargestellt sind der unterirdische Verlauf der U-Bahn im Zuge der Sömmeringstraße sowie eine übergeordnete uferbegleitende Grünvernetzung entlang der Spree und des Charlottenburger Verbindungskanals.

Hinsichtlich der Entwickelbarkeit geplanter Nutzungen aus dem FNP geben die „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP)“ vom 20. Juli 2021 (ABl. Nr. 40 vom 16. September 2021) folgende Erläuterungen: „Bauflächen sind dann als gemischte Bauflächen M2 dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren

Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen ist. Sie tragen den Charakter eines Mischgebietes oder einer Mischung verschiedener Baugebiete.“

„Entsprechend der spezifischen Charakteristik der M2-Flächen soll hier vorrangig eine Mischung von Nutzungen entwickelt werden. Hierzu gehören neben Mischgebieten und urbanen Gebieten auch andere Baugebiete wie zum Beispiel Wohngebiete, dörfliche Wohngebiete und in den Bereichen alter Ortskerne auch Dorfgebiete, soweit sie in ihrem Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche des FNP eine Mischnutzung bilden.“

Für M2-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung auf nachfolgenden Planungsebenen im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen. Maßgeblich ist die Beurteilung der örtlichen Situation im Hinblick auf die jeweils angestrebte städtebauliche Ordnung.

Für den Bebauungsplan beachtlich ist auch die textliche Darstellung 2 des FNP (Immissionsschutzregelung): „Soweit gewerbliche Bauflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter oder stark emittierende Verkehrsstraßen direkt an schutzbedürftige Flächen grenzen, sind in Bebauungsplänen die Bauflächen des Flächennutzungsplans in Gewerbe- und Industriegebiete oder die Baugebiete in sich nach Störungsgrad zu gliedern und/oder soweit erforderlich bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz festzusetzen.“

Zu den schutzbedürftigen Flächen zählen u.a. Wohnbauflächen (einschließlich aller Flächen für wohnungsbezogene soziale Infrastruktur), wie sie vorliegend geplant sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss insofern der Nachweis erbracht werden, dass in Nachbarschaft zu den Emissionsquellen des Heizkraftwerkes schutzbedürftige Wohnnutzungen konfliktfrei angesiedelt werden können. Die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung wird auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung im Abschnitt II.3.6 der Begründung dargelegt.

### **3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung/ Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes und sein unmittelbares Umfeld werden in den vier thematischen Programmplänen und in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert:

### Naturhaushalt / Umweltschutz:

Der Programmplan stellt das Plangebiet als Teil des Siedlungsgebietes „mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ dar. Dafür werden folgende Ziele und Maßnahmen benannt:

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt außerdem im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung, das die gesamte Berliner Innenstadt umfasst. Mit dieser Darstellung wird eine räumliche Priorität für Planungen und Maßnahmen zur Emissionsminderung der Verursachergruppen Hausbrand, Verkehr, Industrie und Gewerbe gesetzt. Daneben werden der Erhalt von Freiflächen bzw. die Erhöhung des Vegetationsanteils und der Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen als zusätzliche Ziele im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung benannt.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet auch innerhalb des Vorsorgegebiets Klima, in dem folgende Ziele gelten:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und Vermeidung von Luftaustauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Sanierung bzw. Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt bzw. Neupflanzung von Stadtbäumen und Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

### Biotop- und Artenschutz:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird dem Innenstadtbereich zugeordnet. Als Maßnahmen und Ziele werden benannt:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten und Förderung der biologischen Vielfalt.

### Landschaftsbild:

Der Programmplan Landschaftsbild ordnet das Plangebiet dem Innenstadtbereich zu, so dass folgende Zielsetzungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer, Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen und Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

### Erholung und Freiraumnutzung:

In diesem Programmplan wird das Plangebiet im Hinblick auf die Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung als Wohnquartier der Kategorie III (I – IV) eingestuft.

Als Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen werden aufgeführt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Straßenbaumpflanzungen,
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen.

Das Landschaftsprogramm verfolgt ein Konzept, das die Vernetzung von Grünzügen und Parkanlagen vorsieht. Teil dieses Konzeptes ist eine Grünverbindung entlang des

Charlottenburger Verbindungskanal unter Einbeziehung des Goslarer Platzes. Hier sollen die Entwicklung und Neuanlage von Grünflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersklassen und der Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung sowie die Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Nutzungsvielfalt angestrebt werden. Weiterhin werden der Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch eine Förderung des bürgerschaftlichen Engagements sowie die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, der Gestaltung, der Nutzung sowie der historischen und kulturellen Bedeutung der Grünfläche als Ziele benannt.

In der Begründung zum Landschaftsprogramm werden folgende Größenrichtwerte für Grün- und Spielflächen genannt, die im Rahmen städtebaulicher Planungen anzustreben sind:

| Fläche                           | Richtwert [m <sup>2</sup> /Einw.] | Erläuterung  |
|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Spielplätze auf Wohngrundstücken | 4 (je WE)                         | mindestens 50 m <sup>2</sup> , gemäß Bauordnung  |
| wohnungsnahe Parkanlage          | 6                                 | im 500 m Gehbereich; Mindestgröße 0,5 ha   |
| siedlungsnahe Parkanlage         | 7                                 | a) im ca. 1.000 m Gehbereich, Mindestgröße 10 ha<br>b) im ca. 1.500 m Gehbereich oder ca. 20 min Fahrbereich, Mindestgröße 50 ha                     |
| Öffentliche Spielplätze          | 1,5                               | Bruttospielfläche, dies entspricht einer nutzbaren Fläche von 1 m <sup>2</sup> pro Einwohner entsprechend dem Richtwert des Kinderspielplatzgesetzes |

### Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption:

Im Rahmen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. In diesen Bereichen sollen bevorzugt Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht werden, die zur Bewältigung von Eingriffen an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Ausgleichssuchraums, in dem Ausgleichsmaßnahmen prioritär verwirklicht werden sollen.

### Landschaftspläne in Charlottenburg–Wilmerdorf

In Charlottenburg-Wilmerdorf werden in drei Teilräumen die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in festgesetzten Landschaftsplänen (Text, Karte und Begründung) konkretisiert. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines solchen Landschaftsplans. Der nördliche Geltungsbereich des Landschaftsplans VII-L-5 „Charlottenburger Innenstadt“ verläuft südlich der Spree.

Für die Mierendorffinsel und angrenzende Bereiche wurde 2003 das Landschaftsplanverfahren 4-L-1 („Nördlicher Innenstadtbereich im Ortsteil Charlottenburg“) eingeleitet. Das Landschaftsplanverfahren hatte die Festlegung eines

Biotopflächenfaktors zum Ziel, ruht jedoch seit Anfang 2004 (Durchführung der TÖB-Beteiligung), bevor ein verbindlicher Planungsstand erreicht wurde.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, Soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehr, Gewerbe und Zentren erarbeitet. Sie sind „Grundlagen für alle weiteren Planungen“, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf. Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

#### **3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen**

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030, beschlossen am 20. August 2019, benennt stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder. Er dient als Orientierungsrahmen für öffentliche und private Investitionen sowie für die Bauleitplanung. Als vordringlichste Aufgabe wird der Neubau von Wohnungen angesehen und bis zum Jahr 2030 wird der Wohnungsneubaubedarf aktuell auf 194.000 Wohnungen geschätzt, davon ca. 100.000 als gemeinwohlorientierte Wohnungen. Insofern wird eine deutliche Beschleunigung des Wohnungsbaus und die zügige Aktivierung von Wohnungsbau-potenzialen als notwendig erachtet.

Der StEP Wohnen 2030 weist Potenziale für rund 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten nach, um den Neubaubedarf bis 2030 zu decken. Rund ein Viertel dieser Flächen sind landeseigen. Neben 14 neuen Stadtquartieren sollen über die ganze Stadt verteilte größere und kleinere Neubau- und Verdichtungspotenziale ihren Teil zum erforderlichen Wohnungsneubau beitragen. Auch im Bereich der Quedlinburger Straße werden mittelfristig aktivierbare Neubaupotenziale mit insgesamt mehr als 1.000 Wohneinheiten gesehen. In der Karte „räumliche Schwerpunkte“ ist im östlichen Abschnitt der Quedlinburger Straße symbolisch ein Wohnungsneubaustandort der Kategorie „mehr als 200 Wohneinheiten“ dargestellt.

Eine klare Zielsetzung des STEP Wohnen 2030 ist die Schaffung gemeinwohlorientierten Wohnraums bzw. die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“.

Der Bebauungsplanentwurf 4-73 berücksichtigt mit der Aktivierung von Wohnungsbau-potenzialen die Ziele des StEP Wohnen.

### **3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren**

Der Senat hat am 12. März 2019 den "Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)" beschlossen. Dieser zielt auf eine Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren, die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie eine stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ab.

Der StEP Zentren 2030 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt nicht innerhalb eines städtischen Zentrumsbereichs. Die nächstgelegenen Zentren befinden sich in der Wilmersdorfer Straße (einer der beiden Zentrumsbereichskerne des Zentrumsbereichs City West) und an der Turmstraße (Stadtteilzentrum) im Bezirk Mitte.

Die Zentrenstruktur und die Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren werden im Bebauungsplanentwurf 4-73 mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und den daraus resultierenden Beschränkungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (nur Läden der Gebietsversorgung, nicht großflächig) berücksichtigt. Einzelhandelsbetriebe sind von ihrer Größenordnung her zudem an die Baukörperfestsetzungen gebunden.

### **3.4.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr**

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) wurde am 2. März 2021 vom Senat beschlossen und löst den bisherigen StEP Verkehr von 2011 ab. Der Plan bildet den strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 und will darüber hinaus auch eine längerfristige Perspektive für die Mobilität der Zukunft entwickeln.

Zentrale Zielsetzung des StEP MoVe ist es, den Anteil des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, Busse und Bahnen) an allen zurückgelegten Wegen weiter zu steigern und den Anteil des MIV am Verkehr deutlich zu reduzieren.

Um die Stadt durch ein nachhaltiges Verkehrsangebot lebenswerter, sicherer, umweltverträglich, klimaschonend und sozial gerecht zu entwickeln, wurde ein umfangreiches Handlungsprogramm aufgestellt.

Im Maßnahmenkonzept des Stadtentwicklungsplans wird – als eine für das Plangebiet relevante Maßnahme – der Neubau einer Straßenbahnstrecke im Verlauf der Kaiserin-Augusta-Allee aufgeführt. Ein Senatsbeschluss zur Weiterführung der Straßenbahntrasse – die absehbar vom Hauptbahnhof bis zur Turmstraße verlängert werden soll – über den Mierendorffplatz bis zum S- und U-Bahnhof Jungfernheide liegt bereits vor, ein Planfeststellungsverfahren steht aber noch aus.

Die im Rahmen des StEP Verkehr 2011 erarbeitete Klassifizierung des übergeordneten Berliner Straßennetzes unterliegt einem ständigen Fortschreibungs- und Aktualisierungsprozess. Im aktuellen Bestandsplan (Dezember 2021) sind die

Kaiserin-Augusta-Allee als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und die Sömmeringstraße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. Im Planungshorizont bis 2030 sind an dieser Einstufung keine Änderungen vorgesehen (Karte „Übergeordnetes Straßennetz – Einstufung 2030“, Stand 12/2021).

Im Radverkehrsnetz – Bestand und Planung – ist südlich des Plangebiets ein Radfernweg entlang der Spree („Spreeradweg“) enthalten.

Die „Mierendorffinsel“ befindet sich in der Gebietskulisse für die potenzielle Erweiterung der Parkraumbewirtschaftung.

Die Ziele des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr 2030 werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 4-73 berücksichtigt. Günstige Rahmenbedingungen im ÖPNV, Fuß- und Radverkehr unterstützen eine nachhaltige, zukunftsorientierte Mobilität der künftigen Bewohner und Bewohnerinnen.

#### **3.4.4 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft**

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 Berlin wurde am 30. April 2019 vom Berliner Senat beschlossen. Er schreibt den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 fort und besteht aus folgenden drei Elementen:

- Das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030 zeigt die raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2030.
- Der Konzeptplan beschreibt Qualitäten und Potenziale der Wirtschaftsstandorte im Teilplan „Planungsziele“ und benennt Maßnahmen zur Standortentwicklung sowie Prioritäten der Inanspruchnahme neuer Standorte und infrastruktureller Vorleistungen im Teilplan „Handlungsansätze“.
- Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) definiert diejenigen Standorte, die aufgrund ihrer Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung in Berlin gesichert werden sollen.

Die gesamte „Mierendorffinsel“ befindet sich innerhalb des im räumlichen Leitbild des STEP Wirtschaft 2030 schematisch dargestellten Vorzugsraums für zusätzliche Flächenangebote innerstädtischen Gewerbes. Außerdem wird der Bereich als „Eignungsraum Büronutzung in gemischten/urbanen Lagen“ gekennzeichnet.

Die räumlich konkreteren Konzeptpläne des StEP Wirtschaft 2030 treffen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-73 und seine nähere Umgebung aber keine Aussagen und das Gebiet wird nicht als produktionsgeprägter Bereich eingestuft.

Die im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 identifizierte Eignung der Mierendorff-Insel für innenstadtaffines Gewerbe bzw. für Büronutzungen soll durch zusätzliche Flächenangebote südlich der Quedlinburger Straße berücksichtigt werden. Im vorliegenden Baublock wird aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung und ihrer Schutzbedürftigkeit sowie im Hinblick auf die Ziele des Stadtentwicklungsplans Wohnen der Wohnraumschaffung der Vorzug gegeben.

### 3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima und STEP Klima KONKRET

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima), am 31. Mai 2011 durch den Berliner Senat beschlossen, liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Hierfür definiert der StEP Klima die vier Handlungsfelder Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz.

In den Analysekarten zum Bioklima wird das Plangebiet ebenso wie große Teile der übrigen dicht bebauten Innenstadt sowohl tags als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft. Es wird eingeschätzt, dass diese Belastung in den nächsten Jahren noch zunehmen wird, so dass ein prioritärer Handlungsbedarf besteht. Hinsichtlich der Grünflächen und Stadtbäume besteht eine Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer.

Als Maßnahmen zur bioklimatischen Entlastung und zur Verbesserung der Situation des städtischen Grüns werden ein hitzeangepasster Bau von Gebäuden (z.B. helle Fassadenfarben), Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen), die Schaffung und der Erhalt von klimatischer Entlastungsflächen sowie wohnungsnaher Grünflächen sowie das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen genannt. In der Analysekarte „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet als ein Bereich mit Mischkanalisation gekennzeichnet. Der Stauraum in der Mischkanalisation soll hier erweitert und optimal bewirtschaftet werden.

Die Inhalte des Stadtentwicklungsplans Klima (StEP Klima 2011) werden durch den StEP Klima KONKRET 2016 ergänzt und insbesondere bezüglich Maßnahmen zur Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt vertieft und profiliert.

Für die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung liefert der StEP Klima KONKRET Handreichungen für die Praxis und zeigt, welche Anpassungsmaßnahmen in welcher Umgebung am sinnvollsten sind und wie sie sich in ihrer Wirkung optimieren lassen.

Besonders in der Innenstadt werden bei Neubauvorhaben Maßnahmen der Klimaanpassung für nötig erachtet. Als geeignete Maßnahmen werden das Verschatten durch Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, eine Erhöhung der Rückstrahlung sowie ein konsequentes Regenwassermanagement (Versickerung, Verdunstung, Speichern und Rückhalten, Schaffung von Notwasserwegen zur Überflutungsvorsorge) benannt.

Mit dem Bebauungsplan 4-73 werden die Klimaschutzziele durch umfangreiche Vorgaben zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und Dachflächen sowie durch vertragliche Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt.

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

#### **3.5.1 Planwerk Innere Stadt**

Das am 11. Januar 2011 vom Senat beschlossene Planwerk Innere Stadt als von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beruht auf dem Planwerk Innenstadt von 1999, welches sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. In der Fortschreibung wird grundsätzlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes räumlich miterfasst, jedoch nicht als Schwerpunkt oder Handlungsraum der Stadtentwicklung eingestuft. Im Plan wird insofern nur der Gebäudebestand unverändert übernommen.

Wesentliche Ziele, die mit dem Planwerk Innere Stadt allgemein verfolgt werden und deshalb auch im Bebauungsplan Berücksichtigung finden sollten, sind:

- Nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung und durch Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale
- Bewahrung und Qualifizierung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsort für sozial unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- Qualifizierung des öffentlichen Raumes und innerstädtischer Grün- und Freiflächen durch Verbesserung ihrer Aufenthalts-, Nutzungs- und Gestaltqualität und Verknüpfung innerstädtischer Grün- und Freiflächen
- Verlagerung des nicht innenstadtbezogenen motorisierten Durchgangsverkehrs auf einen leistungsfähig zu gestaltenden Straßenzug bei gleichzeitiger Stärkung des Umweltverbundes
- Stadtdialog und Neuformulierung der Berliner Stadtgestalt in einer identifikationsstiftenden Innenstadt
- Verflechtung von Einzelplanungen und Schaffung überbezirklicher städtebaulich-stadtgestalterischer Zusammenhänge
- Aktivierung kommunaler Grundstücke für selbstnutzende Bauherren und Bauherrengemeinschaften.

#### **3.5.2 Stadtentwicklungskonzept 2030**

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt wurde mit der so genannten „BerlinStrategie“ bzw. dem Stadtentwicklungskonzept 2030 ein ressortübergreifendes Leitbild für eine nachhaltige Stadtentwicklung erarbeitet, um Berlins heutige Qualitäten bis 2030 zu erhalten, zu stärken und zukunftsfähig zu machen. Der Senat von Berlin hat die „BerlinStrategie“ - Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 erstmals am 11. November 2014 per Beschluss zur Kenntnis genommen. Die aktuelle BerlinStrategie in der Version 3.0 wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen.

Neben den ausgearbeiteten acht Strategien definiert das Stadtentwicklungskonzept 2030 räumliche Schwerpunkte der Stadtentwicklung, darunter die beiden städtischen

Zentren Berlin Mitte und City West. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt außerhalb dieser räumlich definierten Schwerpunktbereiche.

### **3.5.3 Fördergebiet „Stadtumbau West“ bzw. „nachhaltige Erneuerung“**

Für das Gebiet der Mierendorff-Insel wurden Mitte 2017 die Voraussetzungen zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm ‚Stadtumbau West‘ geschaffen.

Das Fördergebiet setzt sich aus den Gebietsteilen Charlottenburg-Nord und der Mierendorff-Insel zusammen.

Ziel des Stadtumbaus ist die Stabilisierung des Gebiets durch die Erhöhung der Qualität des Wohnumfelds und zusätzliche Angebote der sozialen Infrastruktur.

2016/17 wurde für Charlottenburg-Nord ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als Voraussetzung für die Aufnahme des Gebiets in die Förderkulisse des Stadtumbaus erstellt und für die nachträgliche räumliche Erweiterung der Mierendorff-Insel eine Untersuchung durchgeführt. Beides wurde am 6. Juni 2017 vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen. Mit dem Senatsbeschluss vom 29. August 2017 erfolgte die förmliche Festlegung als Stadtumbaugebiet.

In den ersten Jahren werden Fördermittel voraussichtlich schwerpunktmäßig im Gebietsteil Charlottenburg-Nord eingesetzt, konkrete Projektvorschläge für die Mierendorff-Insel liegen noch nicht vor.

Im Jahr 2020 wurde die Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden neu strukturiert. Der Charlottenburger Norden wird seither als eines von 16 Berliner Stadtumbaugebieten in einem neuen Programm unter dem landeseigenen Namen "Nachhaltige Erneuerung" weiter gefördert.

### **3.5.4 Lärminderungsplanung (Lärmaktionsplan)**

Berlin hat auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt und seither stetig fortgeschrieben. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt.

Der Lärmaktionsplan für Berlin ist eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Seine Darstellungen sind im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung entsprechend der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), den Lärmindex für die allgemeine Lärmbelastung und

- $L_N$  (Nachtlärmindex), die gemittelte Lärmbelastung während der Nachtstunden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Eisenbahnlärm (S-Bahn, Fernbahn) und Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren und bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts:  
Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts:  
Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt (steigendes Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen) und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschimmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Aufgrund der Lage des Plangebietes abseits der Hauptverkehrsstraßen ist die Belastung durch Verkehrslärm eher gering. Bei summarischer Betrachtung (Pegeladdition) der im Rahmen des Lärmaktionsplans untersuchten Verkehrslärmquellen werden in der strategischen Lärmkarte (Gesamtlärmindex  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht) Raster 2014) Werte zwischen 50 und 55 dB(A) benannt. Immissionen des örtlichen Verkehrsnetzes werden in diese Lärmberechnungen generell nicht einbezogen.

Für das im Lärmaktionsplan festgelegte Konzeptgebiet „Mierendorffplatz“ werden folgende Maßnahmenvorschläge benannt.

- Lärmvorsorge in der Bauleitplanung (Verkehrsanbindung, Binnenerschließung, lärmrobuste Baustrukturen),
- Verlagerung von Durchgangsverkehren zur A 100,
- Sanierung der Fahrbahnbeläge, Anpassung der Fahrbahnbreiten,
- Umorganisation des ruhenden Verkehrs/ Parkraumbewirtschaftung,
- Verbesserungen im Radverkehr.

Der fortgeschriebene Lärmaktionsplan 2019-2023 enthält ein umfassendes Maßnahmenpaket zum Gesundheitsschutz der Bewohner und zur Attraktivitätssteigerung der Stadt.

Neben der Fortführung von Maßnahmen, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben, werden neue Handlungsfelder wie die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 - Nachtkonzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr benannt.

Das Plangebiet liegt weder in einem der zu schützenden „ruhigen Gebiete“ des Lärmaktionsplans noch in einem der Konzeptgebiete für Lärminderungsstrategien Kfz-Verkehr. Lärmschutzaspekte werden im Bebauungsplan u.a. durch eine lärmrobuste Baustruktur (Vervollständigung der Blockrandbebauung und Schaffung lärmgeschützter Blockinnenbereiche) berücksichtigt.

### **3.5.5 Luftreinhalteplan Berlin**

Am 23. Juli 2019 wurde die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom Senat beschlossen. Mit dem neuen Luftreinhalteplan schafft der Senat die Grundlage für weitere Verbesserungen der Luftqualität, um die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit erfüllen zu können. Die Grenzwerte für Partikel PM<sub>10</sub> (Feinstaub) konnten seit 2015 eingehalten werden. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen (NO<sub>2</sub>) zu vermindern. Dafür sind insbesondere kurzfristig wirksame, lokale Maßnahmen für hoch belastete Straßenabschnitte erforderlich (u.a. auch Durchfahrtsverbote für Dieselfahrzeuge), um die eigentlich schon bis 2010 geforderten Grenzwerte für Stickstoffdioxid einhalten zu können.

Außerdem soll die Parkraumbewirtschaftung auf 75% der Innenstadt ausgeweitet werden, weitere hochbelastete Streckenabschnitte mit einer ganztägigen Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30 belegt werden und eine Nachrüstung bzw. Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen stattfinden. Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan weitere gesamtstädtische Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschiffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Die Straßen im Umfeld des Plangebietes (einschließlich der Kaiserin-Augusta-Allee) sind nicht Bestandteil der geplanten Tempo-30-Strecken oder Durchfahrtsverbote für Dieselfahrzeuge.

Aus dem Handlungsfeld Stadtplanung sind für das Plangebiet u.a. die folgenden Maßnahmen relevant:

- Erhalt und Schaffung einer guten Frischluftversorgung der dicht bebauten innerstädtischen Gebiete,
- Erhalt und Schaffung guter Ausbreitungsbedingungen besonders für verkehrsbedingte Luftschadstoffe (z.B. Vermeidung von 'Straßenschluchten'),
- verkehrsarme Stadtstrukturen (u.a. kurze Wege, guter ÖPNV-Anschluss),
- Reduzierung des Wärmebedarfs von Gebäuden und saubere Energieversorgung,

- Erhalt und Pflanzung von Straßenbäumen.

Insgesamt sollen die Belange der Luftreinhaltung in Verfahren der Bauleitplanung mehr Berücksichtigung finden. Insofern sind die aus der geplanten Nutzung resultierende gesteigerte Schutzbedürftigkeit vor schädlichen Immissionen sowie die Lage des Plangebietes innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung zu beachten. Der Schutz vor Luftschadstoffen wird durch eine Festsetzung zur Beschränkung von Brennstoffen zur Beheizung der Gebäude berücksichtigt (siehe Kap. II.3.6.2).

### **3.6 Bereichsentwicklungsplanung**

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor.

Im Entwurf des Nutzungskonzeptes (Stand Oktober 2007) wird der für das Bebauungsplanverfahren 4-73 maßgebliche Baublock als Wohngebiet der Stufe W1 dargestellt. Diese Einstufung erfolgt auch für die unmittelbar westlich, nördlich und östlich angrenzenden Baublöcke. Südlich der Quedlinburger Straße ist das Heizkraftwerk Charlottenburg im Sinne einer Standortsicherung als Ver- und Entsorgungsanlage mit gewerblichem Charakter (Zweckbestimmung Elektrizität) bzw. auf den östlichen Teilflächen als Gewerbegebiet dargestellt. Zur Sömmeringstraße hin schließen sich weitere Gewerbeflächen und ein Mischgebiet an.

Im März 2021 wurde für den Bereich der sog. City West ein Verfahren zur Erarbeitung einer Bereichsentwicklungsplanung (BEP) eingeleitet. Die neue BEP soll aktuelle Themen, wie das Ziel der klimaneutralen Stadt, neue Mobilitätsformen, Digitalisierung, aber auch die Zukunft des Einzelhandels in planungsrechtlichen Prozessen abbilden. Die Mierendorff-Insel liegt außerhalb der Flächenkulisse der BEP City West.

### **3.7 Sonstige städtebaulich relevante Planungen auf Bezirksebene**

#### **3.7.1 Soziale Erhaltungsverordnung (Milieuschutz)**

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) können die Bezirke durch eine Verordnung Gebiete benennen, in denen aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten werden soll. In umfangreichen Untersuchungen ist vor Beschlussfassung nachzuweisen, dass verschiedene tatsächliche und rechtliche Voraussetzungen vorliegen, die eine Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet rechtfertigen.

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist eine entsprechende Verordnung über das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ am 1. September 2018 in Kraft getreten. Damit bedürfen dort Abrisse von Wohngebäuden, bauliche Veränderungen (z.B. Modernisierungsmaßnahmen), Änderungen der Nutzung und Nutzungsart sowie die

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer Genehmigung gemäß § 173 BauGB.

Der Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes „Mierendorff-Insel“ wurde auf der Grundlage des Wohnungsbestandes festgelegt und spart dementsprechend das lediglich mit einem Funktionsgebäude ohne Wohnnutzung bebaute Grundstück Treseburger Straße 2 aus.

### **3.7.2 Wettbewerb Zukunftsstadt „Die nachhaltige Mierendorff-Insel 2030“**

Mit der Vision „Die nachhaltige Mierendorff-INSEL 2030“ (NMI 2030) hat sich der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gemeinsam mit der DorfwerkStadt, einem Verein für ländliche und städtische Entwicklung der globalen Jugendarbeit in Brandenburg und Berlin, beim Wettbewerb „Zukunftsstadt“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung beworben und wurde als eines von 20 Modellprojekten für die 2. Phase des Wettbewerbs ausgewählt. Mit dem Wettbewerb „Zukunftsstadt“ unterstützt das Bundesforschungsministerium die Entwicklung moderner Konzepte, die unsere Städte nachhaltiger und langfristig lebenswert machen.

Dem Forschungsschwerpunkt entsprechend, soll sich die Mierendorff-Insel durch die Ansiedlung nachhaltig wirtschaftender Unternehmen und der sukzessiven Veränderung der Wohn-, Wohnumfeld- und Verkehrsverhältnisse den überregionalen Ruf eines „Leuchtturm-Projektes“ für nachhaltige Stadtentwicklung erarbeiten. Sie soll vom verkehrlichen Durchgangsquartier („Un-Kiez“) zum „In-Kiez“ mit kulturellen Highlights und einem attraktiven Wohn- und Arbeitsplatzangebot werden.

Zur Berücksichtigung von Umweltbelangen und Maßnahmen zur Klimaanpassung wurden Vorschläge für nachhaltige Wirtschaftskreisläufe, stadtklimatische Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen und privaten Raum aber auch Ideen von Automobilherstellern zur Etablierung neuer Mobilitätsformen und -konzepte entwickelt.

Mit der Veröffentlichung eines Handlungskonzeptes im Juli 2018 ist die Arbeit an der 2. Phase des Wettbewerbs „Zukunftsstadt“ abgeschlossen. Es ist ein Modell mit Handlungsfeldern, Projekten und Experimenten für nachhaltige Stadtteilentwicklung entstanden, das in den kommenden Jahren umgesetzt werden soll.

Zu den aktuellen Projekten gehört eine Verbesserung der Energieeffizienz im Quartier und ein Mobilitätskonzept, das Anreize zum Verzicht auf den eigenen Pkw schafft. Dafür soll den Bewohnern im öffentlichen Straßenraum ein Mix aus CarSharing, Lastenfahrrädern, Pedelecs usw. zur Verfügung gestellt werden. Die Mierendorff-Insel ist – zusammen mit einem weiteren Kiez – der erste Berliner Stadtbereich, in welchem eine Parkraum-Umnutzung zugunsten einer entsprechenden multimodalen Mobilität erprobt werden soll.

Außerdem sind ein barrierefreier Ausbau des Insel-Rundweges und seine Qualifizierung als Kunst-, Kultur-, Freizeit-, Sport- und Erholungsfläche geplant.

### **3.7.3 Bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzepte**

#### Teilräumliches Nahversorgungskonzept für das Quartier Mierendorffplatz

Das am 16. Mai 2013 von der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossene teilräumliche Nahversorgungskonzept soll zur Sicherung und Förderung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs um den Mierendorffplatz beitragen und eine nachfragegerechte, wohnortnahe und fußläufig erreichbare Nahversorgung im Quartier gewährleisten. Es stellt eine Entscheidungshilfe für Ansiedlungs-, Verlagerungs-, Erweiterungs- und Umnutzungsfälle dar und dient der Rahmensetzung für Investoren.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73 bisher ansässige Einzelhandelsbetrieb wird als einer der fünf strukturprägenden Lebensmittelanbieter für das Quartier eingestuft. Er befindet sich aber nicht in dem durch die Fachgutachter abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich und dient diesem demnach nur bedingt als Frequenzbringer.

Die Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs erstreckt sich demnach in einer Bandstruktur entlang der Kaiserin-Augusta-Allee und der Osnabrücker Straße, die Nebenlage umfasst u.a. den Abschnitt der Sömmeringstraße nördlich der Nordhauser Straße.

Die Handlungsempfehlungen der Fachgutachter zielen vor allem darauf ab, das Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich zu sichern und weiterzuentwickeln. Im Hinblick auf eine wohnortnahe, flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs werden ergänzende Nahversorgungsangebote in städtebaulich integrierten Lagen empfohlen.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Am 27. Mai 2021 hat die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept sowohl als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinn des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als auch als fachlichen Teilplan zur Bereichsentwicklungsplanung (§ 4 Abs. 2 AGBauGB i. V. m. AV-BEP Nr. I.3) beschlossen und nachfolgend im Amtsblatt für Berlin öffentlich bekannt gemacht (ABl. Nr. 30 / 23. Juli 2021; S. 2547).

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept Charlottenburg Wilmersdorf enthält eine veränderte Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Mierendorffplatz. Gegenüber dem teilräumlichen Nahversorgungskonzept von 2013 wird die Kaiserin-Augusta-Allee nicht mehr als Teil des Nahversorgungszentrums betrachtet. Das Plangebiet 4-73 befindet sich weiterhin deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

### 3.8 Angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanentwürfe

#### Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (Abl.1961, S. 742) trifft in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung von 1958, den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie dem Bebauungsplan VII-A festgesetzt am 9. Juli 1971 (GVBl. 1971, S. 1231) die Regelungen eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Regelungen des Baunutzungsplans für das Plangebiet selbst, wurden bereits im Kapitel 2.4 „Geltendes Planungsrecht“ dargelegt.

Die nördlich angrenzenden Teilflächen des Baublocks und des westlich der Treseburger Straße gelegenen Baublocks sind als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 festgesetzt. Zulässig sind demnach Wohngebäude, Geschäfts-/ Bürohäuser und Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Verwaltung, Gaststätten, Hotels, Fremdenheime, Vergnügungsstätten, Versammlungsräume und ähnliches. Ausnahmsweise sind gewerbliche Betriebe mittleren Umfangs zulässig, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt in der Baustufe V/3 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,5 (bzw. 1,8 wenn nur Gebäude errichtet werden, die keine Wohnungen beinhalten) bei bis zu fünf Vollgeschossen.

Im Osten und Nordosten grenzen als Allgemeine Wohngebiete der Baustufe V/3 (Anzahl der Vollgeschosse: 5; GRZ = 0,3; GFZ = 1,5) festgesetzte Baublöcke an. Hier sind Wohngebäude, Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe und Gaststätten allgemein zulässig, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, und Fremdenheime. Ausnahmsweise können Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und für die öffentliche Verwaltung zugelassen werden.

Die Flächen südlich der Quedlinburger Straße sind einschließlich des Straßenraums und eines schmalen Streifens nördlich davon, im Abschnitt zwischen der Sömmeringstraße und dem Heizkraftwerk Charlottenburg als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt. Zulässig sind demnach gewerbliche Betriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Die Baustufe IV/3 ermöglicht im beschränkten Arbeitsgebiet eine Baumassenzahl von 4,8.

Das Gelände des Heizkraftwerks Charlottenburg selbst ist vollständig als reines Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 ausgewiesen. Zulässig sind gewerbliche u. industrielle Betriebe aller Art mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonderen nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht

errichtet werden dürfen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Zulässig ist eine Baumassenzahl von 6,0 (bzw. 7,2 wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten)

### Bebauungsplan 4-9a

Der Bebauungsplan 4-9a (GVBl 2006, S. 68), der durch die Quedlinburger Straße, die Sömmeringstraße, die Straße Am Spreebord sowie die Flächen des Heizkraftwerks Charlottenburg begrenzt wird, schließt in einem Teilabschnitt im nordwestlichen Rand seines Geltungsbereiches unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans an.

Der am 20. Juni 2006 festgesetzte Bebauungsplan 4-9a setzt die Bauflächen im Nordosten seines Geltungsbereichs (Quedlinburger Straße 15) als Gewerbegebiet fest. Zulässig sind demnach Gewerbebetriebe, die als nicht erheblich belästigend eingestuft werden; die Ansiedlung von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Die Lärmemissionen werden durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln auf 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts, auf einer südlichen Teilfläche auf 54 dB(A)/m<sup>2</sup> bzw. 39 dB(A)/m<sup>2</sup> begrenzt. Auf den betroffenen Teilflächen, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73 nur durch die Verkehrsfläche der Quedlinburger Straße getrennt sind, wurde kürzlich eine große Schaltzentrale für die Stromversorgung in Form eines mehrgeschossigen Funktionsgebäudes errichtet. Der Netzknoten der Stromnetz Berlin GmbH, der die benachbarte nicht mehr bedarfsgerechte Altanlage ersetzt, verteilt Energie an Umspannwerke und 110-kV-Kundenanlagen. Im Hinblick auf die vom Standort ausgehenden Emissionen, ist er als wohnverträglich einzustufen und wird die im Bebauungsplan 4-9a ermöglichten Lärmkontingente bei weitem nicht ausschöpfen.

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind als Mischgebiet festgesetzt und dienen folglich gleichermaßen Wohnnutzungen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mittels textlicher Festsetzungen wird die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ausgeschlossen.

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung ist baugebietsübergreifend eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Die Anordnung der Baukörper wird über eine Bauflächenausweisung weitgehend offengehalten und ermöglicht ein unmittelbares Heranbauen an die Straßenbegrenzungslinie. Es ist eine Bebauung mit vier bis sieben Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt.

An der Grundstücksgrenze zum Heizkraftwerk wird die Anlage eines 10m breiten Grünstreifens vorgegeben, weiter westlich wird eine 15 m breite Grünverbindung

zwischen Quedlinburger Straße und ‚Am Spreebord‘ planungsrechtlich gesichert, die zudem mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Die Quedlinburger Straße, Sömmeringstraße und die Straße ‚Am Spreebord‘ werden bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### Bebauungspläne VII-3 und VII-3-1B

Der Bebauungsplan VII-3 wurde am 13. Dezember 1954 festgesetzt (GVBl 1955, S. 87). Er umfasst den Bereich des aufgegebenen Mineralöltanklagers auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 11 sowie weitere Flächen östlich davon bis zur Darwinstraße und befindet sich mit seinem Geltungsbereich in einem Abstand von 150 Metern und mehr südwestlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan VII-3 setzt die Bauflächen als „Gebiet mit gewerblicher Nutzung“ fest. Zulässig sind demnach gewerbliche Anlagen, von deren Betrieb keine erheblichen Nachteile, Belästigungen oder Gefahren für die Umgebung ausgehen. Neben zwei im Plan gekennzeichneten Bestandsgebäuden mit Wohnnutzung sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine BMZ 4,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch straßenseitige Baugrenzen bestimmt, dahinter sind die Baugrundstücke in voller Tiefe überbaubar. Mit dem Bebauungsplan werden außerdem historische Straßen- und Baufluchtlinien aufgehoben, die u.a. eine Straßenverbindung in Verlängerung der Klaustaler Straße zwischen der Quedlinburger Straße und der Straße Am Spreebord in 19,0 m Breite vorsahen.

Die Quedlinburger Straße und die Darwinstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die Bauflucht entlang der Quedlinburger Straße wird um 5,0 m von der Straßenverkehrsfläche abgerückt und ein privater Grünstreifen als (Sicht-)Schutz für das nördlich angrenzende Wohngebiet festgesetzt. Am Spreebord ist eine Baugrenze festgesetzt, es fehlt jedoch eine festgesetzte Straßenbegrenzungslinie.

Durch den Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 wurden u.a. die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der BauNVO vom 26. November 1968 umgestellt.

Ziel des am 16.07.2013 festgesetzten Bebauungsplans VII-3-1B (GVBl 2013, S. 354) war die Neuregelung der Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 BauNVO 1990. Der einfache Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 3 BauGB) setzt die verbindlichen Regelungen des Bebauungsplans VII-3 von 1954 zur Art der Nutzung außer Kraft.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unberührt, so dass Vorhaben diesbezüglich weiterhin auf der Grundlage des Bebauungsplans VII-3 beurteilt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans VII-3-1 diene vor allem im Hinblick auf die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel dazu, die bisherigen Festsetzungen zur Art der Nutzung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen und auf die Baunutzungsverordnung von 1990 überzuleiten. Der Bebauungsplan setzt dafür ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest und schränkt die zulässigen Nutzungen weiter ein. Allgemein zulässig sind demnach nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen sowie sonstige nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Bebauungspläne VII-3 und VII-3-1B sollen durch das Ende 2017 eingeleitete Bebauungsplanverfahren VII-3-2 im Bereich des ehemaligen Mineralöltanklagers (Quedlinburger Straße 11) und auf den Grundstücken Quedlinburger Straße 7/9 sowie Am Spreebord 1 vollständig ersetzt werden. Für die Flächen östlich davon an der Darwinstraße gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne VII-3 (in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-A) und VII-3-1B auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens VII-3-2 unverändert weiter.

#### Bebauungsplanentwürfe VII-3-2 und 4-64

Östlich des Charlottenburger Heizkraftwerks werden beiderseits der Quedlinburger Straße derzeit gewerblich untergenutzte bzw. aufgegebene Flächen durch die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne VII-3-2 und 4-64 überplant.

Der Bebauungsplanentwurf 4-64 für den (nördlichen) Baublock zwischen Wernigeroder Straße, Nordhauser Straße, Klaustaler Straße und Quedlinburger Straße sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vor und soll eine Vervollständigung der im nördlichen Baublock bereits vorhandenen Blockrandbebauung mit Wohngebäuden in innenstadttypischer Bauhöhe ermöglichen. Durch eine ergänzend mögliche Bebauung im Blockinnenbereich wird insgesamt eine GFZ von rund 3,0 zugelassen.

Der Bebauungsplanentwurf 4-64 ist im August/September 2020 öffentlich ausgelegt worden. Im August 2022 wurden erneute eingeschränkte Beteiligungen einzelner Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der planungsbeeinträchtigten Grundstückseigentümer gestartet.

Der Bebauungsplanentwurf VII-3-2 für die Grundstücke Quedlinburger Straße 11, 7/9 und Am Spreebord 1 soll die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung eines gemischt genutzten städtischen Quartiers mit hoher baulicher Dichte schaffen. Geplant ist die Festsetzung als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO und eine

planungsrechtliche Zulässigkeit mehrerer Gebäudeensembles mit integrierten Hochpunkten. Ein abgestimmtes städtebauliches Konzept liegt aber bislang noch nicht vor.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 20. Dezember 2017 gefasst. Danach erfolgte mehrmals eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf der Grundlage von § 13a Abs. 3 BauGB und im April 2020 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens wurde im Sommer 2020 ein neues städtebauliches Konzept ausgewählt, das seither angepasst und präzisiert sowie mit den bezirklichen Gremien abgestimmt wird.

### **3.9 Sonstige Planungsbindungen**

#### **3.9.1 Leitlinie "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung"**

Das 2014 eingeführte Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelt einheitlich und transparent den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin.

Mit der zum 1. November 2018 aktualisierten Leitlinie steht eine überarbeitete und aktualisierte Fassung zur Verfügung, die Erfahrungen aus der Praxis berücksichtigt und angepasste Kennwerte (zuletzt aktualisiert zum 1.11.2021) umfasst.

Das "Berliner Modell" gilt grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist und stellt sicher, dass ein Vorhabenträger im Regelfall an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, also z.B. die Erschließung, und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen sowie die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen zählen.

Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass ein prozentualer Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird. Die Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum beträgt seit Februar 2017 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen.

#### **3.9.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmale vorhanden; auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten bei Tiefbauarbeiten dennoch Denkmalfunde erfolgen, greifen die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes befinden sich auf dem Grundstück des Heizkraftwerks Charlottenburg jedoch mehrere Baudenkmale, die bei der Planung angemessen berücksichtigt werden müssen. So unterliegt unmittelbar südlich des zur Neubebauung vorgesehenen Grundstücks, d.h. im Abschnitt zwischen Treseburger und Ilsenburger Straße, das 110kv-Schaltheus, erbaut 1927 – 28 mit seiner bauzeitgeprägten Fassade (Klinker, Ziegelornamentik) den Regelungen des Denkmalschutzes.

Der Standort des Kraftwerks ist außerdem als Gesamtanlage (Denkmalbereich) im Sinne von § 2 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DSchG Bln) geschützt.

### **3.10. Bodenbelastungskataster**

Das Grundstück Treseburger Straße 2 ist nach Auskunft vom 21.06.2021 nicht im Bodenbelastungskataster registriert.

### **3.11. Baulasten, Grunddienstbarkeiten und Ortsstatute**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73 sind keine Baulasten oder Grunddienstbarkeiten eingetragen. Für das Plangebiet gelten keine Ortsstatute.

## **4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts für eine Wohnbebauung parzelliert und erschlossen, wurde die Entwicklung in den Baublöcken nördlich der Quedlinburger Straße durch den angrenzenden Standort des Heizkraftwerks Charlottenburg und seinen Nebenflächen (Kohlelagerplatz und Tanklager) beeinflusst. So blieben auch die südlichen Teilflächen des Baublocks zwischen Treseburger Straße und Ilsenburger Straße sogar noch über den Zweiten Weltkrieg hinaus unbebaut und wurden weiterhin überwiegend kleingärtnerisch genutzt. Erst Ende der 1960er Jahre entstand das noch heute vorhandene zweigeschossige Funktionsgebäude an der Quedlinburger Straße/Ecke Ilsenburger Straße (Lebensmitteldiscounter, Tierbedarfsgeschäft) mit dem zugehörigen großflächigen Parkplatz.

Neubauvorhaben auf den Flächen des ehemaligen Kohlelagerplatzes westlich des Heizkraftwerks und die absehbare Umnutzung des aufgegebenen Tanklagers östlich des Kraftwerksstandortes führten in den letzten Jahren auch für die nördlich der Quedlinburger Straße gelegenen Gewerbegrundstücke zu Überlegungen einer Umnutzung zugunsten von Wohnungsbau.

Da sich der Einzelhandelsstandort auf dem Grundstück Treseburger Straße 2 nach mehr als 40-jähriger Nutzungsdauer sowohl in stadtgestalterischer Hinsicht als auch

im Hinblick auf die funktionalen Anforderungen als nicht mehr zeitgemäß erwies, entstand auch hier der Wunsch nach einer Neubebauung.

Die vorherrschende Wohnnutzung auf den Flächen nördlich der Quedlinburger Straße und zunehmende Engpässe auf dem Berliner Wohnungsmarkt prädestinieren den Bereich für neue Wohnungsbauvorhaben. In der Klaustaler Straße wurde 2016 - 2018 ein entsprechendes Neubauvorhaben realisiert, für die westlich angrenzenden Flächen zwischen Wernigeroder Straße und Klaustaler Straße ist ein weiteres Wohnungsbauprojekt in Planung.

Ebenfalls mit dem Ziel einer Wohnbebauung erwarb der jetzige Eigentümer in seiner Funktion als Projektentwickler das Grundstück Treseburger Straße 2 und wurde beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf vorstellig. Erste Planungsüberlegungen zu einer Integration des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs mit einer größeren, heutigen Standards entsprechenden Verkaufsfläche wurden aufgrund der zu geringen Grundstücksgröße – für die konkurrierenden Flächenanforderungen von Einzelhandel und Wohnen – verworfen.

Das Stadtentwicklungsamt begrüßte die Entwicklungsabsichten zur Schaffung neuer Wohnungen und prüfte die planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen einer künftigen Neubebauung.

Da die Umwandlung der bisher rein gewerblich genutzten und planungsrechtlich als beschränktes Arbeitsgebiet im Baunutzungsplan festgesetzten Flächen eine Änderung des Planungsrechts erfordert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen ist, teilte das Bezirksamt im April 2019 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen seine Planungsabsicht zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit.

Weil die Wohnbebauung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht zulässig war, bestand ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB und nach der konkreten Entwurfserarbeitung wurde im August 2019 das Bebauungsplanverfahren 4-73 durch den Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes eingeleitet.

## II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

### 1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

#### Ziele und Grundsätze

Der Bebauungsplanentwurf 4-73 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bisher gewerblich genutzten Flächen schaffen und damit die bereits im Norden des Baublocks vorhandene Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung vervollständigen. Die geplanten Festsetzungen folgen damit dem stadtplanerischen Ziel der Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau. Die Neubebauung der Grundstücke soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauhöhe in die umgebende Baustruktur nördlich der Quedlinburger Straße einfügen.

Den Bebauungsplan ergänzende Regelungen und Vereinbarungen zum Bauprojekt werden in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

#### Städtebauliches Konzept

Das durch den Grundstückseigentümer/Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt erarbeitete städtebauliche Konzept stellt die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf 4-73 mit seinen geplanten Festsetzungen dar. Es sieht eine, die Bestandswohnbebauung im nördlichen Teil des Baublocks ergänzende durchgängige Blockrandschließung mit sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entlang der Ilsenburger Straße, der Quedlinburger Straße und der Treseburger Straße vor. Im Blockinnenbereich soll mittig ein von der Bebauung entlang der Quedlinburger Straße abgehender Gebäudeflügel mit ebenfalls sechs Vollgeschossen (zuzüglich Staffelgeschoss) errichtet werden. Die angestrebte Bauhöhe orientiert sich im Wesentlichen an der Berliner Traufhöhe und der Höhe angrenzender Bestandsgebäude. Vorgesehen sind bis zu 15,5 m tiefe Baukörper, der mittlere Gebäudeflügel weist eine Breite von bis zu 18 m auf.

Insgesamt ist die Realisierung von 16.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche geplant. Abzüglich der Flächen für die 2 Kindertagespflegestellen im Erdgeschoss verbleiben 16.283 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen, davon rund 1.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche im obersten, zurück gestaffelten Geschoss. Dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entsprechend sind rund 30% der Geschossfläche Wohnen für sozial geförderten Wohnraum vorgesehen, d.h. rd. 4.900 m<sup>2</sup>. Nach aktuellem Entwurfsstand sind das 49 von insgesamt 146 Wohnungen.

Im Erdgeschoss sollen zwei kleine Betreuungseinrichtungen für Kinder (2 Tagespflegestellen mit einmal 10 und einmal 6 Plätzen) untergebracht werden, die den planungsbedingten Bedarf vollständig abdecken.

Im Untergeschoss sind Flächen für Pkw- und Fahrradstellplätze sowie Technik- und Abstellräume (Mieterkeller) vorgesehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage soll aus der Ilseburger Straße erfolgen.

Für die rückwärtigen Grundstücksflächen wird eine Gestaltung als grüner Innenhof angestrebt. Die Erdgeschosswohnungen sollen hier Terrassen und kleine Mietergärten zur privaten Nutzung erhalten. Auf den übrigen Freiflächen ist die Anordnung der nach Bauordnung erforderlichen Kinderspielflächen sowie gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen. An der Treseburger wird über einen Gebäudedurchgang an der nördlichen Grundstücksgrenze auch eine Zufahrt zum Innenhof geschaffen. Diese ist jedoch ausschließlich für einzelfallbezogene Anfahrten z.B. im Rahmen von Reparatur- und Wartungsarbeiten an den Freiflächen und rückwärtigen Gebäudefassaden o.ä. vorgesehen. Ein anderweitiges Verkehrsaufkommen im Hof kann ausgeschlossen werden, da oberirdische Stellplätze unzulässig sind. Ein Befahren des Innenhofs durch die Feuerwehr ist ebenfalls nicht erforderlich.

### Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplanentwurf 4-73 trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortangepasste Wohnbebauung mit einer der innenstädtischen Lage angepassten Nutzungsdichte.

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der nach BauNVO zulässige Nutzungskatalog wird nur unwesentlich eingeschränkt (Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben), Nicht-Wohnnutzungen aber auf das untere Vollgeschoss beschränkt, mit Ausnahme von Räumen für freie Berufe, die auch über das 1. Vollgeschoss hinaus zugelassen werden können. Die Errichtung von Wohngebäuden wird ferner an die Auflage geknüpft, dass ein Anteil von mindestens 30% der Geschossfläche Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch vergleichsweise eng gefasste Baugrenzen bestimmt und damit eine Blockrandschließung und ein zusätzlicher blockinterner Mittelflügel ermöglicht. Um zwischen der historischen Bauflucht im weiteren östlichen Verlauf der Quedlinburger Straße und der vorspringenden Bauflucht der westlich angrenzenden Bestandsbebauung zu vermitteln, sind straßenseitig großzügige Regelungen für das Vortreten von Gebäudeteilen geplant.

Ergänzend zur erweiterten Baukörperausweisung und der Festsetzung von sechs Vollgeschossen als Höchstmaß, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GF) weiter beschränkt.

Für das Grundstück (Flurstück 134/2 und Flurstück 487) wird eine GF von 16.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Eine stadtbildverträgliche Höhenentwicklung soll über Festsetzungen zu den zulässigen Traufhöhen und Gebäudeoberkanten gewährleistet werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ausgeschlossen.

Nicht zuletzt berücksichtigt der Bebauungsplanentwurf Umweltbelange, indem er Regelungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich Tiefgaragen, zu Baumpflanzungen, zur Dachbegrünung sowie zur Luftreinhaltung und zum Schallschutz trifft.

Ergänzend zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurden Regelungen zur Umsetzung der Planung in einem städtebaulichen Vertrag mit dem neuen Grundstückseigentümer/Projektentwickler getroffen. Darin verpflichten sich die Eigentümer nach erfolgter Überprüfung der Angemessenheit, auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“, die dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projektes sind, zu übernehmen.

In die Kostenvereinbarung einbezogen sind insbesondere Maßnahmen zur Deckung des planungsbedingten zusätzlichen Platzbedarfes in Grundschulen sowie Ablösesummen die sich aus dem bestehenden Defizit im Bereich der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen und öffentlichen Grünflächen ergeben und jeweils zur Neuschaffung und Erweiterung von öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen im Umfeld verwendet werden sollen. Zur Abdeckung des planungsbedingten Mehrbedarfs an Kinderbetreuungsplätzen wird vertraglich die Errichtung von zwei Kindertagespflegeeinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans geregelt.

Des Weiteren wird vereinbart, 30% der wohnungsbezogenen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorzuhalten.

## **2      Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach den geltenden Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP vom 20. Juli 2021) ist die angestrebte Festsetzung als allgemeines Wohngebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche M2 entwickelbar, wenn im Gesamtgefüge der Charakter einer gemischten Baufläche erhalten bleibt. Dies ist hier der Fall, da die gemischte Baufläche M2 den gesamten – im Süden vorwiegend gewerblich genutzten – Bereich bis zur Spree umfasst. Neben dem Standort des Heizkraftwerks Charlottenburg sind westlich angrenzend weitere gewerblich und gemischt genutzte Flächen vorhanden und auch östlich des Kraftwerksstandortes wird ergänzend zu vorhandenen Büronutzungen und

kleinteiligen Gewerbebetrieben eine Mischnutzung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens VII-3-2 angestrebt (Ausweisung als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauGB). Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist auch insofern gegeben, als die Baugebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73 mit einer Größe von rund 0,5 ha deutlich unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP liegt. Der FNP stellt Flächen, die kleiner als 3 ha sind, i.d.R. nicht gesondert dar. Bebauungspläne sind zwar grundsätzlich aus dem FNP zu entwickeln, allerdings bestehen hier durchaus Spielräume für eine örtliche und inhaltliche Konkretisierung. Hierbei ist nicht ausgeschlossen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. So ist eine Abweichung vom dargestellten Flächentyp bzw. den der Fläche zugeordneten Baugebieten der Baunutzungsverordnung nur dann möglich, wenn das Gebiet kleiner ist als 3 ha.

Regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) werden nicht berührt.

Die Immissionsschutzregelungen der textlichen Darstellung 2 des FNP werden beachtet und im Rahmen einer Fachuntersuchung wird nachgewiesen, dass die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen in Nachbarschaft zu den Emissionsquellen des Heizkraftwerkes konfliktfrei angesiedelt werden können.

Bestand und Entwicklung des Kraftwerkstandortes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt und die Ziele für die Energieversorgung des Landes Berlin somit beachtet.

### **3 Begründung der geplanten Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplanentwurf 4-73 setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Art der baulichen Nutzung fest.

##### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Dem vorliegenden städtebaulichen Konzept entsprechend, werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden die nach geltendem Planungsrecht nur gewerblich nutzbaren Flächen planungsrechtlich für eine überwiegende Wohnnutzung gesichert.

Die Baugebietsfestsetzung knüpft an die im nördlichen Teil des Baublocks vorherrschende Wohnnutzung (faktisches WA) und die östlich angrenzenden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten und im Baunutzungsplan als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Bauflächen an.

Ein begrenzter und wohngebietsverträglicher Gewerbeanteil, wie er im allgemeinen Wohngebiet zulässig und verträglich ist (z.B. einzelne kleine Ladengeschäfte, Gastronomie- oder Dienstleistungsbetriebe), soll innenstadttypisch ebenfalls möglich sein; gerade entlang der Quedlinburger Straße ist eine öffentlichkeitswirksame Nutzung und damit Belebung der Erdgeschosszonen durchaus erwünscht. Deshalb bleiben mit Ausnahme von Tankstellen und Gartenbaubetrieben alle in § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Nutzungen im Erdgeschoss allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig. Dies betrifft auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, die ausnahmsweise auch in Obergeschossen zulässig sind, d.h. die Nutzung einzelner Einheiten für Bürozwecke, Praxen oder Kanzleien. Entsprechende Nutzungen haben in der Regel keine störenden Auswirkungen auf das Wohnen und stellen eine verträgliche Ergänzung dar.

Festsetzungen zur Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen (zum Schutz der Zentrenstruktur) sind im vorliegenden Fall entbehrlich: Durch die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe ohnehin auf die der Versorgung des Gebietes dienende Läden beschränkt. Eine weitere Beschränkung der Ladenflächen ergibt sich bereits aus der Baukörpertiefe.

Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind gemäß textlicher Festsetzung 1.2 nur Wohnungen zulässig. Damit soll eine Störung der Wohnnutzung durch verstärkten Publikumsverkehr in Treppenhäusern vermieden und einer späteren schleichenden Tertiärisierung, bei der die Wohnungen im Laufe der Zeit zu einem großen Teil in Büro- oder Praxisflächen umgewandelt werden, vorgebeugt werden. Gleichzeitig wird hiermit dem Ziel der Schaffung von Wohnungen Rechnung getragen.

Um im Einzelfall nicht zu verhindern, dass freiberuflich Tätige, die in einem der oberen Geschosse eines Gebäudes wohnen, einzelne Räume auch als Atelier, Büro o.ä. nutzen können, bleiben diese im Ausnahmetatbestand zulassungsfähig. Im Rahmen der Einzelfallprüfung muss auf Grundlage von § 15 BauNVO im Rahmen einer Einzelfallprüfung der Nachweis erbracht werden, dass die für freie Berufe insgesamt vorgesehenen Räume im jeweiligen Gebäude deutlich gegenüber der vorherrschenden Wohnnutzung untergeordnet sind und von der jeweiligen Berufsausübung keine erheblichen Besucherverkehre oder unzumutbare Lärm-, Geruchsbelästigungen o.ä. ausgehen.

Auch wenn die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Plangebiet nicht zu erwarten ist, werden diese – ansonsten im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen – Nutzungen für das Plangebiet ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.1), da sie aufgrund ihres typischerweise großen Flächenanspruchs, ihrer baugestalterischen Unverträglichkeit, ihres erhöhten Verkehrsaufkommens (Kundenverkehre) und den insbesondere von Tankstellen ausgehenden Emissionen nicht mit dem angestrebten Wohngebietscharakter und der nötigen Wohnruhe

vereinbar sind. Der Ausschluss von Tankstellen ist auch deshalb vertretbar, da im weiteren Umfeld des Plangebietes Tankstellen vorhanden sind (z.B. Kaiserin-Augusta-Allee 9), so dass die Versorgung mit Kfz-Treibstoff durch die Ausschlussfestsetzung nicht beeinträchtigt wird.

### **3.1.2 Festsetzungen zur sozialen Wohnraumförderung**

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

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Hier ist seit einigen Jahren durch die stark angestiegene Nachfrage eine zunehmende Angebotsverknappung zu beobachten.

Insbesondere das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahre hat zu einer erhöhten Nachfrage an Mietwohnungen in Berlin geführt. Der aktuelle Leerstand liegt nach wie vor deutlich unter den 3 %, die als Funktionsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt benötigt wird. Untersuchungen im Jahr 2019 ergaben, dass je nach Teilmarktsegment lediglich 0,8 bis 2,0 % des Wohnungsbestandes leer steht.

Aktuelle Zahlen aus dem Berliner Wohnungsmarktbericht<sup>2</sup> zeigen weiterhin ein Bevölkerungswachstum in Berlin, das jedoch gegenüber den Vorjahren mit geringerer Dynamik verläuft. So stieg zwar die Einwohnerzahl im Jahr 2019 weiter an, mit einem Zuwachs von insgesamt 24.665 Personen wurde das langjährige Niveau von über 30.000 Personen jedoch deutlich unterschritten. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erarbeitete Bevölkerungsprognose rechnet in der mittleren Variante bis zum Jahr 2030 mit einem weiteren Einwohnerzuwachs von 4,7 % bzw. um rund 176.900 Personen, wobei der Bezirk Pankow mit einem Wachstum von 11 % hier den größten Zuwachs erfährt, während u.a. in Charlottenburg-Wilmersdorf nur noch ein Wachstum von unter 1 % erwartet wird.

Noch immer bestimmen Mietwohnungen mit einem Anteil von rund 84 % den Berliner Wohnungsmarkt. Zu verzeichnen ist jedoch ein Rückgang des Anteils von

---

<sup>2</sup> IBB Wohnungsmarktbericht 2019

Mietwohnungen am Gesamtwohnungsmarkt (hauptsächlich durch Umwandlung in Eigentumswohnungen) sowohl im Jahr 2019 als auch schon in 2018. Innerhalb der Stadt differenzierte sich dieses Bild deutlich: So zeigten sich in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg Mietwohnungsanteile von über 90 %, ähnlich verhielt es sich in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln. Charlottenburg-Wilmersdorf liegt jedoch bei den Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen bei den Bezirken an erster Stelle (12,8 % in Jahr 2019).

Für Mietwohnungen sind zudem seit Jahren steigende Mietpreise zu konstatieren, wobei im Jahr 2020 erstmals ein Rückgang der mittleren Angebotsmieten verzeichnet werden konnte. Einschränkend ist jedoch zu bemerken, dass sich dieser Rückgang im Segment Neubau nicht widerspiegelt und bei den Bestandswohnungen eine deutlich geringere Anzahl von Inseraten ausgewertet werden konnte.

Rund 11,3 % des Mietwohnungsbestandes im Jahr 2019 sind mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Für das Jahr 2018 waren es noch 11,7 %. In Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und vor allem Reinickendorf liegt der Anteil unterdurchschnittlich bei unter 7 %. Dieser gesamtstädtische Trend wird sich durch das Auslaufen von Belegungs- und Mietpreisbindungen aus früheren Wohnungsbauprogrammen auch in den nächsten Jahren noch fortsetzen.

Gleichzeitig mit dem Rückgang der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen steigt die Zahl der Haushalte mit geringen Einkommen weiter an, wobei für 2019 ein Einkommensanstieg nahezu in allen Bezirken festzustellen war. Dennoch waren 2019 noch rund ein Drittel (36%) aller Haushalte sozialwohnungsberechtigt. Auch hat sich seit 2010 die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine verdreifacht.

Aus den genannten Gründen besteht in Berlin nach wie vor Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Dies gilt umso mehr, weil die Angebotsmieten im Neubausegment besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das Berliner Modell bei allen Bebauungsplanverfahren, die den Wohnungsneubau zum Gegenstand haben, anzuwenden und durch vertragliche Vereinbarungen mit den Projektträgern sicherzustellen, dass ein Anteil von mindestens 30% der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert wird.

Für Teile der sog. Mierendorff-Insel besteht eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 14. August 2018. In der dazugehörigen, vorlaufenden Untersuchung wurde nachgewiesen, dass ein aufeinander abgestimmtes Verhältnis von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und

Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung besteht, welches durch weitere bauliche Aufwertungs- und Veränderungsmaßnahmen bedroht ist.

Ziel der Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Vermeidung der Verdrängung dieser Sozialgruppen und die Erhaltung von in Ausstattung und Mietpreis angemessenem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.

Ziele sind im Einzelnen die

- Vermeidung einer in der Alters-, Haushalts- und Einkommensstruktur unausgewogenen sozialen Struktur,
- Erhaltung eines in Wohnungsgrößen, Wohnstandards und der Miethöhe breit gefächerten Mietwohnungsangebots,
- Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen, die einen den zeitgemäßen Standard übersteigenden Wohnkomfort zum Ziel haben und zu einer Verdrängung führen können,
- Vermeidung einer Verdrängung, die durch das Entfallen preisgünstigen Wohnraums und die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen bewirkt werden, und derentwegen an anderer Stelle Wohnraumerersatz geschaffen werden müsste,
- Vermeidung einer Verdrängung von einkommensschwachen Einwohnern, durch die Berlin im Rahmen der Wohnungsvermittlung tätig werden müsste,
- Vermeidung einer Verdrängung, durch die an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Konzentration von Sozialgruppen eintreten würde, für die die Stadt durch die Bereitstellung von Infrastrukturen oder durch Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung tätig werden müsste.

Das Plangebiet grenzt direkt an die südliche Grenze des Geltungsbereiches der Erhaltungsverordnung „Mierendorff-Insel“, liegt also außerhalb, da bislang keine Wohnnutzung auf dem Grundstück stattgefunden hat. Mit der für das Plangebiet vorgesehenen textlichen Festsetzung Nr. 3.1 werden jedoch die Ziele der Erhaltungsverordnung unterstützt, da mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 auf der planungsrechtlichen Ebene sichergestellt wird, dass ein Mindestanteil der zu errichtenden Wohnungen (= 30% der Geschossfläche Wohnen) die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllt, d.h. hinsichtlich Größe, Ausstattung u.ä. den Förderbestimmungen entspricht.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB schränkt die grundgesetzlich geschützte Eigentums- und Baufreiheit der privaten Grundstückseigentümer ein, indem für mindestens 30 Prozent der zulässigen Geschossfläche in Wohngebäuden die Fördervoraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung eingehalten werden müssen. Die Einschränkungen gelten jedoch nur für die Grundrissgestaltung und Ausstattung einer Wohnung. Es entstehen dem Bauherrn/der Bauherrin auf Grund der

zur Verfügung stehenden Fördermittel keine Benachteiligungen. Die Festsetzung zieht grundsätzlich keine Entschädigung nach sich. Da der weitaus größere Anteil von bis zu 70 Prozent der zulässigen Geschossfläche ohne die Einschränkungen entsprechend der Regelung durch den Bebauungsplan entwickelt werden kann, ist der Anteil von (mindestens) 30 Prozent der zulässigen Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum nicht unverhältnismäßig hoch. Auf der anderen Seite würde ein geringerer Anteil, insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein großer Teil der Berliner Haushalte zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wäre, nicht ausreichen, um das städtebauliche Ziel einer Mischung zu sichern und einen relevanten Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Sozialwohnungen bzw. sozial verträglichen Wohnungen in Berlin zu leisten.

Aus diesen Gründen wird die Festsetzung von mindestens 30 Prozent der festgesetzten zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, im Rahmen der Abwägung getroffen. Ausschlaggebend ist dabei allein die *Förderfähigkeit*, während eine tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln und eine daraus resultierende Mietpreisbindung durch den Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden kann, sondern letzteres nur durch vertragliche Regelungen.

Da nur ein Teil der zulässigen Geschossfläche den Anforderungen für die soziale Wohnraumförderung entsprechen muss und der überwiegende Teil dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen wird, ist durch die Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst eine soziale Mischung nicht gefährdet und einseitige Bewohnerstrukturen können vermieden werden.

Die geplante Festsetzung folgt § 1 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung und damit insbesondere die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum zu berücksichtigen sind. Sie folgt außerdem dem in § 1 Absatz 5 BauGB verankerten Grundsatz, dass Bebauungspläne eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen und trägt dem allgemeinen Bedürfnis Rechnung, das Wohnraumangebot zu vergrößern, die durchschnittlichen Mietpreise zu senken und eine (bessere) soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3.1 reflektiert auf der Ebene des Bebauungsplans das Anliegen des Landes Berlin, bei der Entwicklung neuer Wohngebiete grundsätzlich einen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Sinne des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ einzufordern. Ergänzend dazu werden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag verankert, die den Vorhabenträger verpflichten, die erforderliche Anzahl an förderungsfähigen Mietwohnungen innerhalb einer bestimmten Frist zu errichten, Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau zu beantragen und die im Fall der Wohnraumförderung

einzu eingehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen für die Frist von 30 Jahren einzuhalten.

In Übereinstimmung mit der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Februar 2022 neu herausgegebenen Musterfestsetzung für Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zur sozialen Wohnraumförderung (Rundschreiben Nr. 1/2022 vom 24. Februar 2022), wird der zu errichtende förderfähige Wohnraum bereits im Bebauungsplan flächenmäßig verortet. Die in der Planzeichnung mittels Buchstaben gekennzeichnete Fläche bestimmt jenen Bereich, auf dem nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ihr flächenmäßiger Anteil entspricht dem gemäß Berliner Modell geforderten Mindestanteil an förderfähigen Wohnungen im Umfang von 30% der Geschossfläche Wohnen.

Eine Ausnahmeregelung in Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 eröffnet neben der räumlich gebündelten Errichtung der förderfähigen Wohnungen auch eine anderweitige flexible städtebauliche Lösungsmöglichkeit durch den Vorhabenträger im Vollzug. Demnach können ausnahmsweise Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden. In diesem Fall ist sichergestellt, dass die Zielsetzung einer sozialen Wohnraumförderung weiterhin im geforderten Umfang erfüllt wird.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen und orientiert sich am städtebaulichen Konzept. Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen zusammen mit den für vortretende Bauteile (z.B. Balkone) privilegierten Flächen die zulässigen Grundflächen. Zur weiteren Bestimmung des Nutzungsmaßes werden die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die so bestimmte Kubatur der baulichen Anlagen wird durch eine Festsetzung zur zulässigen Geschossfläche noch geringfügig weiter begrenzt.

#### **3.2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundfläche der Bebauung wird durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte, durch Baugrenzen umfasste überbaubare Grundstücksfläche definiert. Sie bildet zusammen mit der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO und die darauf Bezug nehmende textliche Festsetzung Nr. 2.3 zur Zulässigkeit vortretender Bauteile, die Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO. Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes wird die textliche Festsetzung Nr. 2.1 aufgenommen.

Für die neugeplanten baulichen Anlagen errechnet sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Baugrenzen eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt rund 2.630 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55. Hinzu kommen die Grundflächen zulässiger vortretender Bauteile wie Balkone nach textlicher Festsetzung Nr. 2.3. Die GRZ wird hierdurch auf 0,56 erhöht.

Unter Berücksichtigung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Grundstücksfläche (geplante Gehwegweiterung an der Quedlinburger Straße) reduziert sich die Bezugsfläche für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung auf 4.580 m<sup>2</sup> und es ergibt sich eine GRZ von 0,57 zzgl. vortretender Bauteile.

Die in § 17 BauNVO benannten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sehen für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 als Obergrenze an; dieser Wert wird vorliegend überschritten.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die mögliche bauliche Inanspruchnahme des insgesamt 4.774 m<sup>2</sup> großen Grundstücks gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (einschließlich der Unterbauung mit Tiefgaragen) beläuft sich somit auf rund 3.820 m<sup>2</sup>.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (einschließlich Überschreitungsmöglichkeit), wird gegenüber dem Bestand und dem geltenden Bauplanungsrecht eine Verringerung der versiegelten Flächen im Sinne der Umweltbelange erreicht. Das bisherige Planungsrecht erlaubte für das festgesetzte beschränkte Arbeitsgebiet eine Vollversiegelung, da gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1968, anders als heute, eine Anrechnung von Nebenanlagen im Sinne des § 14, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht vorgeschrieben war.

### **3.2.2 Zulässige Geschossfläche, Geschossflächenzahl**

Zur Begrenzung der baulichen Dichte wird – ergänzend zur möglichen Kubatur baulicher Anlagen – eine zulässige Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO von 16.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GFZ von rund 3,45 in allen Geschossen (d.h. unter Einbeziehung eines Dach- oder Staffelgeschosses). Betrachtet man ausschließlich die Vollgeschosse, erreicht die GFZ im vorliegenden Bebauungskonzept einen Wert von rund 3,0. Das Nutzungsmaß entspricht damit der baulichen Dichte traditioneller Altbaubereiche im Bezirk allgemein und auch in angrenzenden Baublöcken, überschreitet jedoch die in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verankerten Orientierungswerte zum

Nutzungsmaß in allgemeinen Wohngebieten (GFZ bis 1,2) um mehr als das Doppelte (s.u.).

Berücksichtigt man die Tatsache, dass eine knapp 194 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Baugebietes mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird und einer geplanten Gehwegverbreiterung an der Quedlinburger Straße dienen soll, erhöht sich die rechnerisch zulässige Geschossflächenzahl, bezogen auf das verbleibende 4.580 m<sup>2</sup> große Baugebiet, auf 3,60.

Dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mit einzurechnen sind, regelt die textliche Festsetzung Nr. 2.5.

### **3.2.3 Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte**

Die in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verankerten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden mit den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan 4-73 sowohl hinsichtlich der Grundflächenzahl als auch der Geschossflächenzahl (GRZ bis 0,4 und GFZ bis 1,2 in allgemeinen Wohngebieten) deutlich überschritten.

Die angestrebte innenstadttypisch hohe Bebauungsdichte ist vorliegend städtebaulich begründet: Das Plangebiet liegt in einem bereits seit langem städtisch genutzten, gut erschlossenen Innenstadtbereich. In dieser Lage ist schon aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotentialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Flächenrecycling und dem Vorrang der Innenentwicklung eine hohe Bedeutung beimessen und der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanentwurfes 4-73 ermöglicht die Realisierung einer Blockrandbebauung in innenstadttypischer Traufhöhe. Die Größe des Blockinnenbereichs und die umliegend vorhandenen historischen Baustrukturen rechtfertigen darüber hinaus die zusätzliche Errichtung eines blockinternen Gebäudeflügels.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,56 und einer Geschossflächenzahl von rund 3,6 (bzw. 3,45 bezogen auf das Baugebiet inklusive der mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche) fügt sich das Vorhaben in die Dichtestruktur der näheren Umgebung ein bzw. ist aus der umgebenden Baustruktur abgeleitet. Die nordwestlich, nördlich und östlich angrenzenden Wohnblöcke weisen ebenfalls Grundflächenzahlen von 0,5 bis 0,6 und Geschossflächenzahlen von blockbezogen 2,5 bis über 3,0 auf.

Zudem entspricht eine Dichte von 3,0 dem Orientierungswert des § 17 BauNVO zum Nutzungsmaß-Orientierungswert in den Vollgeschossen für den Gebietstyp des „urbanen Gebietes“. Eine entsprechende Festsetzung wäre vorliegend ebenfalls möglich gewesen und wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Aufgrund der Standortgunst für eine Wohnbebauung ohne nennenswerte Anteile an Nicht-Wohnnutzungen und der stadtentwicklungspolitisch vordringlichen Aufgabe, möglichst viele Wohnungen zu errichten, fiel letztlich die Entscheidung zugunsten der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen werden ausreichende Besonnungs- bzw. Belichtungsverhältnisse der Wohn- und Arbeitsstätten sichergestellt und ausreichende Sozialabstände im Sinne des Wohnfriedens gewahrt. Mögliche Abstandsflächenkonflikte können mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Traufhöhen und Gebäudeoberkanten vermieden werden.

Auch im Hinblick auf die Freifächensituation im Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die sich rechnerisch ergebende Grundflächenzahl von 0,56 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO stellt die Bereitstellung ausreichender Freiflächen auf den Grundstücken im Grundsatz sicher. Ihre Nutzbarkeit für die Anlage von privaten Kinderspielflächen und für die wohnungsnaher Erholung wird durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen und die geforderte Erdüberdeckung von nicht überbauten Tiefgaragendächern gewährleistet. Die Anlage von Fahrrad- oder Geräteschuppen sowie Gebäuden für die zentrale Müllentsorgung wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, so dass sichergestellt ist, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend von baulichen Nebenanlagen freigehalten werden können.

In der Umgebung des Plangebietes stehen ergänzend verschiedene öffentliche Grün- und Freiflächen (z.B. der „Österreich Park“ westlich der Sömmeringstraße, die Ufergrünzüge beiderseits der Spree und der Goslarer Platz) in fußläufiger Entfernung zur Erholungsnutzung zur Verfügung und der Vorhabenträger beteiligt sich finanziell an der Qualifizierung des Rundwegs um die Mierendorffinsel.

Im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (Baum- und Strauchpflanzungen, intensive Dachbegrünung) dienen ebenfalls der Sicherstellung einer hohen Wohnqualität sowie der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des hohen Nutzungsmaßes auf die Umwelt. Im städtebaulichen Vertrag werden ergänzend Regelungen zur Niederschlagswasserversickerung getroffen, die zusammen mit den Begrünungsvorgaben auch positive klimatische Wirkung entfalten.

Die Einbeziehung der Flächen oberhalb der unterirdisch gelegenen baulichen Anlagen (Tiefgaragen) in die Begrünungsverpflichtung und die geforderte Erdüberdeckung von

80 cm ermöglichen dabei eine zusammenhängende und nachhaltige Bepflanzung auch mit größeren Sträuchern und flachwurzelnden Bäumen. Zusammen mit den hohen Anforderungen an die Dachbegrünung, bewirken diese Maßnahmen durch Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts. Darüber hinaus wird durch die Konzentration der Baumasse entlang des Blockrandes die Aufrechterhaltung eines zusammenhängenden grünen Blockinnenbereichs unterstützt.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens sind nur wenige Baumfällungen erforderlich (voraussichtlich drei Bäume, die unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung fallen), im Gegenzug entstehen neue private Grünflächen im rückwärtig gelegenen Grundstücksteil mit zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen, so dass sich das Grünvolumen im Plangebiet im Vergleich zur Bestandssituation voraussichtlich nicht reduzieren wird.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) gemäß der Kappungsgrenze der Baunutzungsverordnung in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 80% beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass auf dem Grundstück mindestens 20% unversiegelte Flächen mit natürlichem Bodenanschluss für die Versickerung von Niederschlagswasser und die Pflanzung auch großkroniger Bäume zur Verfügung stehen. Gegenüber der nahezu vollflächigen Versiegelung im Bestand, stellt dies eine deutliche Verbesserung für den Naturhaushalt dar.

Insgesamt gesehen sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die höheren Nutzungsmaße verursacht werden, nicht zu erkennen.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch eine leistungsfähige Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr befriedigt. Die gute Erreichbarkeit des Plangebietes durch den nahegelegenen U-Bahnhof und ergänzende Bushaltestellen wird sich durch eine geplante Straßenbahnverbindung weiter verbessern.

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Neubebauung wurden in einem Gutachten ermittelt und bewertet und im Ergebnis eine deutliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei Umsetzung der Planung prognostiziert. Insofern sind verkehrliche Belange, die dem festgesetzten Nutzungsmaß entgegenstehen, ebenfalls nicht erkennbar.

### **3.2.4 Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen**

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der Bebauung sollen sowohl die zulässige Traufhöhe und die Oberkante baulicher Anlagen als auch, zur ergänzenden Steuerung

der möglichen Geschossfläche, die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Unter Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks, d.h. der Außenwand des Gebäudes und der Dachhaut verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befinden.

Ziel der Planung ist ein städtebauliches Einfügen der ergänzenden Neubebauung in die Umgebung und eine Komplettierung des Blockrandes, welche die Höhen der Bestandsbaukörper aufgreift. Die festgesetzten Traufhöhen und Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

#### Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen und Oberkanten baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen der geplanten Gebäude berücksichtigen die Höhe der umliegenden Bestandsbauten und greifen die Höhenentwicklung der im Umfeld vorherrschenden typischen Berliner Block(rand)bebauung auf, um ein stadtbildverträgliches Einfügen der Neubebauung zu gewährleisten.

Mit dem Ziel einer standortangepassten Blockrandschließung werden einheitlich sechs Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 54,0 m über Normalhöhennull (NHN) und eine Oberkante von 57,5 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt.

Damit entspricht der obere Gebäudeabschluss der neugeplanten Bebauung der Gebäudehöhe des östlich angrenzenden Eckhauses Quedlinburger Straße/Ilsenburger Straße mit einer Firsthöhe von 57,54 m über NHN. Auch das Gebäude Ilseburger Straße 38 weist mit einer Traufhöhe von 53,1 m über NHN und einer Firsthöhe von 58,7 m über NHN eine vergleichbare Höhe auf.

Die Höhenentwicklung der beiden unmittelbar zum Anbau vorgesehenen Bestandsgebäude ist etwas geringer; sie kann aufgrund ihrer für die Mierendorffinsel eher untypischen Baustruktur aber nur bedingt als Maßstab dienen.

Beim nordwestlich angrenzenden Nachbargebäude Treseburger Straße 4 handelt es sich zwar ebenfalls um ein sechsgeschossiges Wohnhaus, das – seiner Entstehungszeit in den 1950/60er Jahren entsprechend – jedoch über sehr niedrige Geschosshöhen und ein Flachdach verfügt und dadurch nur eine Gesamthöhe (Oberkante) von 52,7 m über NHN erreicht. Beim Nachbargebäude Ilseburger Straße 39-40 resultiert die geringere Traufhöhe von 50,5 über NHN aus der Fünfgeschossigkeit mit ebenfalls vergleichsweise geringen Geschosshöhen. Durch das zusätzliche Dachgeschoss (Satteldach) erreicht die Gesamthöhe des Gebäudes dennoch 56,2 m über NHN (= Firsthöhe) und liegt damit nur gut einen Meter unterhalb der geplanten Gebäudehöhe des Neubaus.

Die geplanten Festsetzungen der zulässigen Oberkanten bestimmen die maximale Höhe des Dachfirstes bei geneigten Dächern bzw. die maximale Höhe des oberen Abschlusses der aufgehenden Wand einschließlich Attika bei Flachdächern. Sie ermöglichen umgerechnet eine Gebäudehöhe von bis zu 23,1 m über Gehweg für die

sechsgeschossige Blockrandbebauung (einschließlich Dach- bzw. Staffelgeschoss). Die entsprechenden Bezugshöhen im Gehwegbereich liegen bei rund 34,4 m über NHN.

Nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 wird oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zugelassen, die in einem Neigungswinkel von maximal 60° hinter den vorderen (den Verkehrsflächen zugewandten) und den hinteren Baugrenzen zurückbleibt. Damit wird dort neben einem „herkömmlichen“ Dachgeschoss auch die Ausbildung eines Staffelgeschosses als gestalterische Alternative zugelassen, zugleich aber dessen deutlich wahrnehmbares Zurücktreten hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses eingefordert. Durch diese städtebaulich-gestalterische Festsetzung wird im Hinblick auf die Dachlandschaft der weiteren Umgebung (überwiegend Satteldächer) ein harmonisches Einfügen im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes gewährleistet. Zugleich wirkt sich die Regelung positiv auf die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen aus.

Eine Öffnungsklausel ist für Treppenräume und Aufzugsschächte im Bereich der rückwärtigen Baugrenze vorgesehen, da die Erschließungskerne von Wohngebäuden i.d.R. durchgehend über alle Geschosse ausgebildet werden und ihre Anordnung im Sinne einer optimalen Nutzbarkeit aller Geschosse nicht zu weitgehend reglementiert werden soll.

Der geforderte Rücksprung eines Staffelgeschosses steht auch im Einklang mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an ein Nicht-Vollgeschoss. Demnach gilt das oberste Dach- oder Staffelgeschoss nur dann nicht als Vollgeschoss, wenn es die für Wohnungen erforderliche lichte Höhe höchstens auf zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erreicht.

#### Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Oberkanten durch Dachaufbauten

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 wird geregelt, dass die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen im Einzelfall durch Dachaufbauten überschritten werden können. Die ausnahmsweise Zulässigkeit berücksichtigt vor allem die Anlage technisch erforderlicher Einrichtungen, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik und Aufzugsüberfahrten, soll aber im Grundsatz auch Austrittsbauwerke für Dachterrassen, notwendige Absturzsicherungen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglichen. Voraussetzung zur Gewährung der Ausnahme ist eine maximale Überschreitung der festgesetzten Oberkante von 2,0 m und ein Zurücksetzen hinter die Baugrenze um das Maß ihrer Höhe. Im Rahmen der Einzelfallprüfung sollten ferner stadtgestalterische Aspekte geprüft und die Gewährung der Ausnahme ggf. an eine Einhausung von Dachaufbauten geknüpft werden. Außerdem ist zu gewährleisten, dass die Belichtung umliegender Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

### 3.2.5 Abstandsflächen

Die von Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung Berlin (BauO Bln). Nach § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bleiben vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker, die aufgrund ihrer Abmessungen dem Baukörper untergeordnet sind, außer Betracht. In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 7 BauO Bln (bis zu festgelegten Abmessungen) z.B. Garagen, Gebäude ohne Aufenthaltsräume oder Einfriedungen zulässig. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen bzw. dürfen sich auf öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen erstrecken, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BauO Bln).

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens, 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 von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Diese Voraussetzungen sind mit den getroffenen Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes 4-73 vorliegend erfüllt: In den Blockinnenbereichen halten die vorhandenen und geplanten Baukörper die nach § 6 BauOBln notwendigen Abstandsflächentiefen von 0,4 H untereinander ein; Abstandsflächenüberdeckungen in den Blockecken entsprechen den Regelungen in § 6 Abs. 3 BauOBln, wonach das Überdeckungsverbot nicht für Außenwände gilt, die in einem Winkel von mehr als 75° zueinanderstehen. An der straßenseitigen Blockrandbebauung erstrecken sich die Abstandsflächen ganz oder teilweise auf angrenzende öffentliche Verkehrsflächen, wobei die jeweilige Straßenmitte nicht überschritten wird.

Die Baukörperfestsetzung und die Festsetzung zur zulässigen Traufhöhe vermeiden außerdem Abstandsflächenerstreckungen auf nördliche Nachbargrundstücke.

Für die rückwärtig zulässige größere Gebäudetiefe der straßenbegleitenden Gebäudeteile entlang der Treseburger und Ilsenburger Straße wird jeweils ein Abstand von 9,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, für den blockinternen Gebäudeflügel sogar ein Abstand von mindestens 12,5 m. Bei Ausnutzung der nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässigen Traufhöhe von umgerechnet 19,6 m ist eine Abstandsfläche von nur 7,84 m erforderlich. Oberhalb der Traufhöhe angeordnete zurückversetzte Bauteile sind nicht in voller Höhe abstandsflächenwirksam.

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

#### **3.3.1 Bauweise**

Ziel der Planung ist die städtebauliche Komplettierung des Blockrandes, weshalb durch zeichnerische Festsetzung im gesamten Baugebiet eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt wird.

Damit wird bestimmt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und eine innenstadttypische lückenlose Blockrandbebauung entsteht.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erfolgt außerdem zugunsten einer maximalen Wohnruhe im Blockinnenbereich.

#### **3.3.2 Festsetzung von Baugrenzen und Überschreitungsmöglichkeiten**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen, an die herangebaut werden kann, aber nicht muss, bestimmt. Um die bauliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit seiner sinnfälligen städtebaulichen Figur zu gewährleisten und Abstandsflächenkonflikte zu vermeiden, sind vergleichsweise enge Vorgaben erforderlich, d.h. die Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück wird weitgehend vorgegeben. Mit einer maximalen Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von 16 m bzw. 18 m für den Mittelflügel werden ausreichende Spielräume für die spätere Grundrissplanung hinsichtlich der Gebäudetiefe sowie für Vor- und Rücksprünge von Gebäude(teilen) belassen.

Die Baugrenzen folgen entlang der Treseburger und der Ilsenburger Straße den hier mit der jeweiligen ff. Straßen- und Baufluchtlinie übereinstimmenden Grundstücksgrenzen, so dass unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche herangebaut werden kann. Da die Treseburger Straße über einen breiten Grünstreifen zwischen Gehweg und Grundstücksgrenze verfügt, kann dieser als eine Art Vorgartenzone konzeptionell in die Planungsüberlegungen einbezogen werden, verbleibt aber als Teil der Verkehrsfläche in öffentlichem Eigentum. Mit dem Tiefbauamt ist diesbezüglich eine entsprechende Vereinbarung zu treffen.

Entlang der Quedlinburger Straße folgt die festgesetzte Baugrenze der historischen Straßen- und Baufluchtlinie und bleibt damit deutlich hinter der heutigen Grundstücksabgrenzung (Zaun) zurück.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Die entsprechende Vorschrift der Berliner Bauordnung § 6 Abs. 6 BauO Bln fordert, dass vortretende Bauteile nicht mehr als 1,5 m tief sein und nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand einnehmen dürfen, damit sie

bei der Bestimmung der Abstandflächen unbeachtlich bleiben können (Bagatellklausel).

Weil die (historische) Baugrenze entlang der Quedlinburger Straße deutlich hinter der seit Jahrzehnten bestehenden Grundstücks- und künftigen Baugebietsabgrenzung zurückbleibt, sollen für die straßenseitigen, nach Süden hin ausgerichteten Außenwände, weitergehende Überschreitungen von vortretenden Bauteilen als im Rahmen der Bagatellklausel zugelassen werden. Dies ist auch vor dem Hintergrund gerechtfertigt, dass im westlich angrenzenden Baublock eine deutlich vor die historische Bauflucht vorspringende Bebauung vorhanden ist und dem Straßenabschnitt zwischen der Treseburger Straße und der Ilsenburger Straße insofern eine Art „Vermittlerrolle“ diesbezüglich zukommt.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO wird deshalb in einem Abstand von zwei Metern zur festgesetzten Baugrenze eine ergänzende „Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen“ festgesetzt.

In diesem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird mit der textlichen Festsetzung 2.3 ab dem 2. Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 2,0 m ermöglicht, um die Errichtung gut besonnener Balkone mit adäquater Nutzungsqualität zu gewährleisten. Teilabschnitte der Fassade werden jedoch in einem Abstand von jeweils 5,0 m zur Gebäudeecke von dieser Privilegierung ausgenommen und dadurch insgesamt sichergestellt, dass die eigentliche Bauflucht weiterhin stadtgestalterisch wirksam bleibt.

Das Erdgeschoss wird wiederum ausgespart, um hier ausreichende Aufstellflächen in den Eingangsbereichen von Wohngebäuden (z.B. für das kurzfristige Abstellen von Kinderwagen, Gepäck u. ä.) zu ermöglichen und Ladengeschäften eine begrenzte Angebotszone für Waren bieten zu können.

### **3.3.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen**

Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten, sollen Stellplätze in einer Tiefgarage konzentriert werden. Oberirdische Stellplätze und Garagen werden deshalb auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Der mit der Regelung verbundene Eingriff in die private Baufreiheit ist erforderlich, um ausreichende Flächen für Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die nötige Wohnruhe sicherzustellen. Ergänzend zur geplanten Tiefgarage stehen (z.B. für Besuchende) in begrenztem Umfang ebenerdige Parkplätze in den angrenzenden Erschließungsstraßen zur Verfügung.

Ebenfalls zugunsten von Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen sowie bezogen auf die Straßenseite aus stadtgestalterischen Gründen, soll die Zulässigkeit von

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den Grundstücksfreiflächen beschränkt werden. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2 sind Nebenanlagen, von denen eine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht, unzulässig. Dies betrifft vor allem Fahrrad- und Geräteschuppen, eingehauste Müllsammelplätze und ähnliche Nutzungen, die vorzugsweise im Innern der Gebäude untergebracht werden sollen. Offene Fahrradabstellanlagen als ergänzendes Angebot für Besuchende und Kurzzeitparkende bleiben somit möglich.

### **3.3.4 Unterbaubarkeit der Baugrundstücke, Flächen für Tiefgaragen**

Um die oben beschriebene erwünschte Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen zu begünstigen und den Ausschluss oberirdischer Stellplätze zu kompensieren, soll die Anordnung von Tiefgaragen teilweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich ermöglicht werden. Dafür werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Planzeichnung zeichnerisch Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung berücksichtigt ihre Anordnung den Erhalt zusammenhängender Grundstücksfreiflächen mit direktem Bodenanschluss als potenzielle Versickerungsflächen.

Auch bei der Errichtung von Tiefgaragen auf den dafür privilegierten Flächen ist die Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu beachten. Diese Kappungsgrenze stellt sicher, dass 20% der Grundstücksflächen weder über- noch unterbaut werden.

Die Lage der Zufahrten zu den Tiefgaragen soll im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Ein- und Ausfahrten können demnach von der Treseburger Straße, der Quedlinburger Straße und der Ilsenburger Straße aus erfolgen.

## **3.4 Verkehrsflächen und Gehrecht**

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplanentwurf bezieht die angrenzenden Erschließungsstraßen jeweils bis zur Straßenmitte in seinen Geltungsbereich mit ein und setzt sie auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

In der Treseburger Straße und in der Ilsenburger Straße werden die vorhandenen Straßenverkehrsflächen in unveränderter Lage durch Aufhebung der f.f. Straßenfluchtlinien und Neufestsetzung als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und hiermit die Straßenverkehrsfläche gegenüber der Baugebietsfläche abgegrenzt. Entlang der Quedlinburger Straße ergibt sich die Besonderheit, dass durch die förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie vom 6.4.1887 die südlich davorliegende Teilfläche des Grundstücks Treseburger Straße 2 (Flurstück 487) planungsrechtlich Teil der Straßenverkehrsfläche ist. Ihrer langjährigen nutzungsstrukturellen Zuordnung entsprechend, sollen diese (privaten) Flächen im Bebauungsplanentwurf dem Baugebiet zugeordnet, auf Teilflächen aber mit einem Gehrecht zugunsten der

Allgemeinheit (s.u.) belegt werden. Daher wird hier die f.f. Straßenfluchtlinie aufgehoben und entsprechend dem Grundstückszuschnitt neu festgesetzt.

Die aus der Plangrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden. Dies wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 klargestellt.

#### Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB abgesehen von der Eckabschrägung im Bereich des Aufeinandertreffens von Ilsenburger und Quedlinburger Straße eine durchgehend 2,0 m breite Fläche fest, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist und bereitet so die grundbuchliche Sicherung dieses Rechts vor.

Die Festsetzung (zeichnerische Umgrenzung der Fläche A in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2) dient der Verbesserung der Rahmenbedingungen für Zufußgehende im nördlichen Gehwegbereich der Quedlinburger Straße, denen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-73 derzeit nur beengte Flächen zur Verfügung stehen. Während der Gehweg im Abschnitt östlich der Ilsenburger Straße insgesamt rund 7,5 m breit ist, verengt er sich im Abschnitt zwischen Treseburger Straße und Ilsenburger Straße durch die – deutlich vor der historischen Straßen- und Bauflucht angeordnete – Abzäunung des Grundstücks Treseburger Straße 2 auf rund 4 m Breite. Davon werden Teilflächen des straßenseitigen Unterstreifens durch den Überhang senkrecht parkender Kraftfahrzeuge im Straßenraum blockiert oder von Baumscheiben eingenommen. Im Bereich der Baumstandorte verbleibt dadurch lediglich eine ca. 2,0 – 2,5 m breiter Gehweg bei gleichzeitig bestehendem dringenden Erweiterungsbedarf der viel zu kleinen Baumscheiben (tlw. < 2 m<sup>2</sup>). Der zur Berlin-typischen Gehwegstruktur gehörende grundstücksseitige Oberstreifen fehlt in diesem Gehwegabschnitt vollständig.

Unter Einbeziehung des 2,0 m breiten Zusatzstreifens des Baugrundstücks, der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden soll, würden künftig insgesamt rund 6,0 m breite Gehwegflächen zur Verfügung stehen. Diese ermöglichen eine idealtypische Aufteilung des Gehwegs mit einem mindestens 1 m breiten Oberstreifen, einer durchgehend mindestens 2,5 m breiten Gehbahn und einem – auch für die Integration von Baumscheiben in der vorgegebenen Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> – ausreichend breiten Unterstreifen (mind. 2 m).

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.5.1 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen einschließlich der Oberkanten von Tiefgaragen**

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Sicherung der Freiflächenqualität wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind (textliche Festsetzung Nr. 4.1). Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Grundstücksfreiflächen eine der Wohnnutzung angemessene Durchgrünung erhalten und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten sowie ein verträglicher Anschluss an die grüneprägten Flächen des nördlichen Blockinnenbereichs gewährleistet wird. Außerdem sollen neue Biotopflächen und damit Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Tiere entstehen. Es handelt sich zugleich um eine ausgleichende Maßnahme für die, gemessen an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO, hohe Bebauungsdichte bzw. die durch den Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf die Orientierungswerte ermöglichten Nutzungsmaßüberschreitungen.

Die straßenseitige, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende, Fläche A ist von der Begrünungsverpflichtung ausdrücklich ausgenommen. Der 2 m breite, nicht überbaubare Grundstücksstreifen erfordert in seiner Funktion als Gehwegweiterung eine ortsübliche Befestigung.

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen betrifft auch Tiefgaragen(-teile), die mit einer mindestens 80 cm betragenden Erdschicht zu überdecken sind. Die planungsrechtliche Sicherung einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm über der Oberkante von Tiefgaragen ermöglicht eine qualifizierte Begrünung dieser Flächen unter Einbeziehung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen und hilft diesen, auch regenarme Perioden zu überdauern. Der Erhalt der Bepflanzungen wird ebenfalls verbindlich festgesetzt.

Um die Anlage von Wegen und Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Fahrradstellplätze oder Spielflächen, aber auch eine Überdeckung von Tiefgaragen(teilen) z.B. durch Terrassen nicht auszuschließen, entfällt in diesen Fällen die Begrünungspflicht.

Die Errichtung von Werbeanlagen wird aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen; der Ausschluss zielt vor allem auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich ab.

#### **3.5.2 Anpflanzen von Bäumen**

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und aus Gründen der Freiflächenqualität sowie der Wohnqualität sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück festgesetzt werden. Neben der Bedeutung für die

Biotopeentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Die Begrünungsverpflichtung ist zugleich eine ausgleichende Maßnahme für die – gemessen an den gebietsbezogenen Orientierungswerten in § 17 BauNVO – angestrebte hohe Bebauungsdichte. Sie trägt dazu bei, dass diese Überschreitungen nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet führen und dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Festsetzung soll auch unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind erfolgen. Sie sind auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 soll die Pflanzung von mindestens zwei gebietstypischen und standortgerechten großkronigen Laubbäumen oder Waldkiefern und von weiteren sechs klein- bis mittelkronigen Bäumen oder Großsträuchern eingefordert werden. Diese Forderung berücksichtigt die Tatsache, dass die straßenseitigen, mit einem Gehrecht zu belastenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Baumpflanzungen nicht zur Verfügung stehen.

Die Verwendung einer Mindestzahl von großkronigen Laubbäumen wie z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Ulme (*Ulmus spec.*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Säuleneiche (*Quercus robur 'Fastigiata'*) soll dabei die positive Wirkung der Baumpflanzungen auf den Naturhaushalt und Qualität der Freiflächen langfristig verstärken. Zusätzlich wird die Pflanzung von Waldkiefern ermöglicht, da auch bisher drei entsprechende Baumstandorte im Plangebiet vorhanden sind und das Ortsbild mitprägen.

Die darüber hinaus geforderte Anpflanzung von 6 kleinkronigen Bäumen wie z.B. Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster agg.*) und Wild-Apfel (*Malus sylvestris agg.*) oder von Großsträuchern berücksichtigt Aspekte der Belichtung und Besonnung von Wohnungen sowie die besonderen Wuchsbedingungen von Bäumen auf Tiefgaragendächern. Mit der geforderten Erdüberdeckung von 80 cm werden ausreichende Pflanz- und Wuchsbedingungen für Büsche, Sträucher oder kleine Bäume geschaffen und diese können als Nährgehölze und Lebensstätten für Vögel, Insekten und andere Tierarten dienen.

### **3.5.3 Dachbegrünung**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.3 sind alle Dachflächen im Plangebiet intensiv zu begrünen. Da keine oberirdischen Garagen oder Nebenanlagen, von denen eine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht (z.B. Fahrrad- und Geräteschuppen, Gebäude für die zentrale Müllsammlung) zugelassen werden sollen (vgl. Abschnitt 3.3.3), betrifft die Festsetzung vorliegend ausschließlich die Dachflächen der geplanten Wohngebäude.

Als intensive Dachbegrünung gilt eine qualifizierte Bepflanzung der Dachflächen nicht nur mit anspruchslosen Moosen oder Sedumteppichen. In der Regel werden hierfür höhere Gräser und Blütenpflanzen bzw. Farne (als schattenverträgliche Bepflanzung) verwendet, bei ausreichender Dicke der Substratschicht sind im Einzelfall aber auch Strauchpflanzungen oder sogar kleinere Bäume möglich.

Um ausreichende Wuchsbedingungen abzusichern, wird vorgegeben, dass der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus, d.h. die Substrat- bzw. Bodenschicht, eine Mächtigkeit von mindestens 20 cm aufweisen muss. Dadurch wird außerdem – auch vor dem Hintergrund der geltenden Einleitbeschränkungen in die Kanalisation – die Rückhaltefunktion für Niederschlagswasser gestärkt und ein niedriger Abflussbeiwert für begrünte Flachdächer erreicht.

Gegenüber einer extensiven Dachbegrünung, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält, erfordert eine intensive Begrünung einen regelmäßigen Pflegeaufwand und Maßnahmen zur Bewässerung.

Mit der geforderten intensiven Dachbegrünung kann in Anpassung an den Klimawandel vor allem eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen erreicht werden. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Darüber hinaus wirkt die Dachbegrünung staubbindernd und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung auch kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen.

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Begrünung sind technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen, um die Nutzbarkeit der Dachflächen nicht unangemessen einzuschränken. Der Anteil dieser Flächen darf aber nicht mehr als 40 % der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie schließt eine Dachbegrünung dagegen nicht grundsätzlich aus und wird deshalb mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht flächenmäßig beschränkt; bei entsprechender Pflanzenauswahl ist eine Begrünung auch auf den beschatteten Flächen unterhalb der Solaranlagen möglich. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind somit unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 auf allen Dachflächen zulässig, wenn die darunterliegenden Dachflächen begrünt werden.

Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen gilt unabhängig von der möglichen Dachform, legt jedoch die Errichtung von Flachdächern nahe.

### 3.5.4 Bewirtschaftung von Niederschlagswässern

Aus dem Berliner Wassergesetz (BWG) leitet sich ein Gebot zur Versickerung von Niederschlagswasser ab. Gemäß § 36a Absatz 1 BWG ist anfallendes Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, sofern hierdurch eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu befürchten sind und sonstige Belange (z.B. absehbare Vernässungsschäden) nicht entgegenstehen. Voraussetzung für eine Versickerung ist insofern, dass die Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung zulassen (ausreichende Wasserdurchlässigkeit und ausreichender Grundwasserflurabstand) und dass das Vorhandensein von unverträglichen Schadstoffbelastungen ausgeschlossen werden kann.

Der Bebauungsplan berücksichtigt Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung durch Vorgaben zur Dachbegrünung, eine Begrünungsverpflichtung für nicht überbaubare Grundstücksflächen einschließlich Tiefgaragen, eine mindestens 80 cm betragende Erdüberdeckung von Tiefgaragen und verpflichtende Baumpflanzungen. Damit wird vor allem die Verdunstung gefördert und die von Dachflächen abzuleitende Regenwassermenge verringert sowie der Abfluss zeitlich verzögert.

Für das verbleibende Niederschlagswasser wird eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück angestrebt und vertraglich vorgegeben. Dafür stehen auf dem Baugrundstück künftig mindestens 20% unversiegelte Grundstücksflächen mit direktem Bodenanschluss zur Verfügung. Gegenüber der Bestandssituation mit fast vollständiger Versiegelung werden sich die Rahmenbedingungen für den Wasserhaushalt somit deutlich verbessern.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Mischwasserkanalisation. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz weist als zuständige Wasserbehörde in ihrer Stellungnahme vom 4. Juni 2020 darauf hin, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind und die Regenwasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen ist. Nach den neuesten Vorgaben (BReWa-BE Stand Juli 2021) sind Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben im Einzugsbereich der Mischkanalisation grundsätzlich nicht mehr möglich und werden nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen.

Durch den Eigentümer ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Von der Wasserbehörde wurde deshalb die Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes gefordert.

In dem daraufhin von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH erarbeiteten Regenwasserkonzept zum Bebauungsplan wurde ermittelt, welche Rahmenbedingungen und Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung vorliegend bestehen, ein Grobkonzept zur Entwässerung erarbeitet und überschlägige Berechnungen durchgeführt (ergänzter Erläuterungsbericht vom 21. Februar 2021).

Die Sachverständigen kommen zu der Einschätzung, dass eine vollständige Versickerung des Regenwassers nach den Berliner Vorschriften auf dem Grundstück möglich ist, weil die dafür notwendigen Rahmenbedingungen vorliegen:

- Der Boden weist eine gute Versickerungsfähigkeit auf und es besteht kein Altlastenverdacht.
- Der Grundwasserflurabstand zwischen Geländeneiveau und dem im FIS-Broker angegebenen zeMHGW („zu erwartender mittlerer höchster Grundwasserstand“ bei 31,0 m über NHN) ist abschnittsweise mit rund 2,0 m zwar relativ gering aber für eine Versickerung noch ausreichend.
- Das zu versickernde Niederschlagswasser stammt von nichtmetallischen Dachflächen sowie versiegelten Wege- und Hofflächen und erfüllt damit die Voraussetzungen für eine Versickerung nach DWA A138.
- Die für eine Versickerung erforderlichen Freiflächen sind auf dem Grundstück vorhanden und flächenmäßig ausreichend.

Im Hofbereich der geplanten Neubebauung stehen ca. 700 m<sup>2</sup> zusammenhängende nicht-unterbaute Freiflächen für die Versickerung und die Einrichtung von Rückhalteräumen, d.h. für Rigolen, Muldenflächen oder Stauraumkanäle zur Verfügung. Darüber hinaus können und sollen auch die begrünten Dächer und Tiefgaragendächer zur Wasserrückhaltung mit gedrosseltem Ablauf in das Entwässerungskonzept eingebunden werden.

Insofern liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück problematisch wäre und/oder die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) nicht eingehalten werden können.

Für die angestrebte Kombination aus Wasserrückhaltung/-verdunstung auf begrünten Dach- und Tiefgaragenflächen mit Versickerungsanlagen im Bereich der Grundstücksfreiflächen wurde mittels einer Langzeitsimulation nachgewiesen, dass diese Lösung eine geeignete Form der Regenwasserbewirtschaftung darstellt.

Für die überschlägigen Berechnungen wurden Niederschlagsmengen aus langjährigen Aufzeichnungen der Berliner Wasserbetriebe und die sich voraussichtlich ergebenden Abflüsse auf versiegelten und begrünten Flächen herangezogen. Vom Bauherrn wurden Prinzipskizzen für den geplanten Aufbau der Dach- und Tiefgaragenbegrünung bereitgestellt.

Für die Dachflächen der Gebäude ist demnach eine Ausbildung als begrüntes Retentionsdach geplant und für die Simulation ein Mindest-Begrünungsanteil von 60%

aller Dachflächen gemäß Bebauungsplan angenommen. Die Tiefgaragenflächen außerhalb der Gebäude sollen ebenfalls einen Dachaufbau erhalten, der einen deutlichen Regenwasserrückhalt bewirkt. Konkret wird für die Simulation eine Speicherschicht von 10 cm Dicke und ein temporärer Anstau bis zu einer Höhe von 40 cm angesetzt. Zusammen mit der nach Maßgabe des Bebauungsplans mindestens 80 cm mächtigen Erdschicht ist insgesamt ein 0,9 bis ca. 1,20 m starker Aufbau für die Tiefgaragenbegrünung vorgesehen und durch eine Anlage (Schnitt) zum städtebaulichen Vertrag entsprechend gesichert.

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Abläufe der Dachbegrünung auf die Tiefgaragenbegrünung aufgeleitet werden und der Ablauf der Tiefgaragenbegrünung in die Versickerungsanlage geleitet wird.

Die Versickerungsanlage kann grundsätzlich als Mulde, Rigole, Rain-Garden oder ähnliches ausgebildet werden. Für die Simulation wurde von einer Füllkörperrigole (Kunststoff-Boxen mit sehr hohem Speichervermögen) ausgegangen und diese in ihren Abmessungen iterativ so verändert, dass die nach den technischen Regelwerken (DWA-A 138 / DIN 1986-100) geforderte Überstauhäufigkeit eingehalten wird.

Erforderlich ist demnach eine Rigole mit einem Volumen von ca. 20 m<sup>3</sup> (10 m Länge, 3 m Breite, 0,66 m Tiefe) und einer Sickerfläche von knapp 37 m<sup>2</sup>. Für ihre Unterbringung stehen im rückwärtigen Hofbereich ausreichende weder über- noch unterbaubare Freiflächen zur Verfügung.

Die Entwässerungssicherheit des Gesamtsystems ist damit gegeben.

Die Simulation zeigt außerdem, dass durch die Kombination von Dach- und Tiefgaragenbegrünung mit einer nachgeschalteten Versickerungsanlage eine weitgehend naturnahe Wasserbilanz im Sinne der Nachhaltigkeit erreicht werden kann und positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu erwarten sind.

Ein detailliertes Niederschlagsentwässerungskonzept mit einer konkreten Bemessung der Versickerungsanlagen und dem obligatorischen Überflutungsnachweis wird im Zuge der weiteren Objekt- und Freianlagenplanung ausgearbeitet. Die Umsetzung des vorliegenden Regenwasserkonzeptes und eine vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplans (d.h. ohne Ableitung in die Kanalisation) werden über Vorgaben im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

### **3.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

#### **3.6.1 Lärmschutz**

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung für die künftige Bebauung. Dabei sind sowohl gewerbliche Geräuschemissionen von Anlagen im Umfeld des Plangebietes (Heizkraftwerk Charlottenburg und das westlich angrenzende Gewerbegebiet,

Einzelhandelsbetrieb und Hotel) als auch der langfristig auf das Gebiet einwirkende Verkehrslärm zu betrachten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch einen Sachverständigen schalltechnische Prognosen zum Gewerbe- und Verkehrslärm erstellt und der Umfang möglicher Lärmkonflikte ermittelt und bewertet (schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM – Bericht Nr. M151070/01, November 2020).

### Beurteilungsgrundlagen und Ergebnisse schalltechnischer Prognosen

Die Bestimmung der im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes 4-73 zu erwartenden Geräuschimmission erfolgt getrennt für Verkehrs- und Gewerbelärm. Die Bildung von Summenpegeln ist nach den einschlägigen Richtlinien nicht vorgesehen. Straßenverkehrslärmimmissionen werden den Orientierungswerten der DIN 18005 und Gewerbelärmimmissionen den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) gegenübergestellt.

#### *Gewerbelärm:*

Zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) mit der Änderung vom 1. Juni 2017 heranzuziehen.

Die TA Lärm benennt als gebietsbezogene Immissionsrichtwerte im Allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und entspricht damit den in der DIN 18005 festgelegten Anforderungen an den Schallschutz in der Bauleitplanung. Am Tag beziehen sich die benannten Richtwerte für den Beurteilungspegel auf einen Zeitraum von 16 Stunden, in der Nacht ist nur die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend. Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB, nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Für alle Immissionsorte mit Lage in einem Wohngebiet ist außerdem ein Ruhezeitenzuschlag zu berücksichtigen (wochentags 3 Stunden von 6 bis 7 Uhr und 20 bis 22 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7 Stunden von 6 bis 9, 13 bis 15 und 20 bis 22 Uhr). Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Schallquellen, Geräuschimmissionen anderer Arten von Schallquellen (z.B. Verkehrsgeräusche, Sport- und Freizeitgeräusche) sind getrennt zu beurteilen.

Beim Vorliegen einer Gemengelage, d.h. wenn lärmintensive Nutzungen (GE, GI) und schutzbedürftige Nutzungen (WR, WA) aneinandergrenzen, können gemäß Ziffer 6.7 TA Lärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf geeignete Zwischenwerte angehoben werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.

Voraussetzung ist ferner, dass bei den gewerblichen Nutzungen der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbeimmissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Müller-BBM vom November 2020 untersucht. Als relevante gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes wurden dabei die Emissionen des südlich benachbarten Heizkraftwerks Charlottenburg, die mit Emissionskontingenten belegten Gewerbeflächen des Bebauungsplans 4-9a im Südwesten und der westlich angrenzende Gebäudekomplex mit Hotel und Einzelhandelsbetrieb betrachtet. Letzteres betreffend wurden auch hinreichend konkrete Erweiterungsabsichten des Einzelhandelsbetriebes und ein vorgesehener Hotelneubau an der Treseburger Straße berücksichtigt.

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen ergeben sich für einen eng begrenzten Fassadenabschnitt (10 m Breite im 5. und 6. Vollgeschoss) in der Quedlinburger Straße im Nahbereich zur Einmündung Ilsenburger Straße sehr geringfügige Überschreitungen des nächtlichen Immissionswerts der TA Lärm um maximal 1 dB durch das Heizkraftwerk Charlottenburg.

Gemäß Ziffer 3.2.1 TA Lärm soll die Genehmigung eines Betriebes nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt. Es kann im Rahmen der Abwägung daher auch unterstellt werden, dass dieser Grundsatz auch indirekt bei heranrückender Wohnbebauung gilt.

Weitere Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete ergeben sich an den Gebäudefassaden entlang der Treseburger Straße durch den angrenzenden Einzelhandelsbetrieb (Anlieferung, Tiefgaragenausfahrt) und die Hotelnutzung (Tiefgaragenausfahrt).

Die Bestandssituation mit Ladetätigkeiten im Freien führt tagsüber zu Überschreitungen an fast der gesamten Fassadenfront der Neubauten um 1 bis 2 dB. Nachts ergeben sich durch Kfz-Ausfahrten aus der bestehenden Tiefgarage in einem eng begrenzten Fassadenabschnitt (20 m Länge) im Norden Überschreitungen um bis zu 2 dB. Darüber hinaus ist auch mit einer Überschreitung der zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen bei nächtlicher Nutzung der Tiefgaragenausfahrt zu rechnen.

Durch die geplante Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes und den darüber liegenden Neubau eines weiteren Hotels wird sich die schalltechnische Situation verändern.

Die vollständige Verlagerung der Anlieferung in das Gebäude bewirkt eine deutlich geringere Lärmbelastung im Tageszeitraum und die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden mit prognostizierten Werten von maximal 52 dB(A) sicher eingehalten.

Obwohl auch die derzeit offen liegende Tiefgaragenrampe vollständig eingehaust werden soll, können im Nachtzeitraum Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nicht ausgeschlossen

werden: Unter der Annahme der Sachverständigen, dass in der lautesten Nachtstunde 8 Abfahrten durch Kunden des Einzelhandels und 10 Abfahrten durch Hotelgäste erfolgen, ergeben sich in einem 26 m langen Fassadenabschnitt (beginnend an der nördlichen Grundstücksgrenze) Überschreitungen um 2 – 3 dB. Da nach 22 Uhr vorrangig mit Gästen zu rechnen ist, die in das Hotel zurückkehren (Tiefgaragenzufahrt von der Sömmeringstraße) und nur sehr wenige Gäste das Hotel um diese Zeit noch (mit dem Pkw) verlassen werden, stellen 10 Abfahrten durch Hotelgäste in einer Stunde eine „worst-case-Annahme“ dar und werden voraussichtlich nicht erreicht.

Neben diesen Worst-Case-Annahmen hinsichtlich der Anzahl künftiger Ausfahrten, sind die ermittelten Überschreitungen auch im Hinblick auf die absolute Höhe der Geräuschbelastung zu relativieren. Mit maximal 43 dB(A) in der lautesten Nachtstunde an der Fassade der Neubebauung sind sie z.B. deutlich geringer als die (über den gesamten Nachtzeitraum gemittelten) rechnerischen Lärmpegel der projekteigenen Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt in der Ilsenburger Straße (46 – 48 dB(A) nachts)<sup>3</sup> und werden durch den nächtlichen Straßenverkehrslärm in der Treseburger Straße (ebenfalls mindestens 46 dB(A)) überlagert. Von den benannten Lärmbelastungen sind darüber hinaus nicht nur die geplante Neubebauung, sondern aufgrund der vorhandenen Gemengelage auch die vorhandenen Wohngebäude Treseburger Straße 1 und 4 betroffen.

Diese Umstände sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Sachverständigen wurde auch untersucht, ob sich durch die Planung (Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-73) und die damit einhergehende Änderung des Schutzanspruchs von einem derzeit beschränkten Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan (entspricht Gewerbegebiet gemäß BauNVO) zu einem allgemeinen Wohngebiet unzulässige, weitergehende Beschränkungen für das Heizkraftwerk Charlottenburg (reines Arbeitsgebiet  $\triangleq$  Industriegebiet) ergeben. Dies kann im Ergebnis eigens dafür durchgeführter Berechnungen (Belegung mit einer flächenhaften Modellschallquelle, losgelöst von den realen Geräuschquellen des Heizkraftwerks) verneint werden. Über die sich bereits aus dem Bestand heraus ergebenden Restriktionen (vorhandene Wohngebäude im Umfeld, nächstgelegener relevanter Immissionsort ist die Wohnbebauung in der Quedlinburger Straße 18-24), ist durch die Planung nicht mit weiteren Einschränkungen zu rechnen.

#### *Verkehrslärm:*

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen und benennt im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete, deren Einhaltung

---

<sup>3</sup> Während Stellplatzimmissionen, die im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung stehen (einschließlich Parkdecks, Tiefgaragen u.ä., soweit deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht) generell als zumutbar eingestuft werden, sind Fahrzeuggeräusche auf einem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt (im Zusammenhang mit dem Betrieb), der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Im Plangebiet sind in Bezug auf den Verkehrslärm die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts relevant.

Gleichzeitig wird im Beiblatt 1 der DIN 18005 darauf hingewiesen, dass sich die Orientierungswerte in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Außerdem wird im Beiblatt 1 der Hinweis gegeben, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilgeöffnetem Fenster ein ungestörter Nachtschlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Als ergänzende Beurteilungsgrundlage für Verkehrsgeräusche kann im Rahmen der Abwägung die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden, die formal allerdings nur für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen gilt. Für allgemeine Wohngebiete betragen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Die künftig auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr wurden ebenfalls in der benannten schalltechnischen Untersuchung des Büros Müller-BBM untersucht. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2030 gewählt und das Verkehrsaufkommen weiterer Bauvorhaben im östlichen Abschnitt der Quedlinburger Straße (Bebauungsplanentwürfe 4-64 und VII-3-2) berücksichtigt.

Grundlage der Berechnungen bilden diesbezüglich die im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (VCDB VerkehrsConsult Berlin-Dresden GmbH, August 2020) für die relevanten Straßenabschnitte bereitgestellten Verkehrsmengendaten.

Im Ergebnis einer Gegenüberstellung des Prognosenußfalls (künftige Situation ohne Planung) mit dem Planfall (künftige Situation nach Realisierung der Planung) ist mit einer geringfügigen Abnahme der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen zu rechnen, da verkehrserzeugende gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel) mit öffentlich nutzbarer Stellplatzanlage im Zuge der Planungsrealisierung durch eine weniger verkehr-intensive Wohnbebauung ersetzt werden. Insofern sind auch keine negativen Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs auf die Umgebung des Plangebiets zu erwarten. Dies wurde durch exemplarische Berechnungen für sieben Immissionspunkte angrenzender Gebäude unter Berücksichtigung von Schallreflexionen bestätigt.

Im Hinblick auf die künftige Lärmbelastung im Plangebiet wurden sowohl die freie Schallausbreitung als auch die Situation an den künftigen Gebäudefassaden (= Baugrenzen gemäß Bebauungsplan zzgl. Außenwand in einem nach Maßgabe des Bebauungsplans zurückgesetzten oberen Geschosses) betrachtet.

Bei freier Schallausbreitung, berechnet in Höhe von 6, 12 und 18 m liegt die Lärmbelastung tagsüber bei 52 – 62 dB(A) und nachts bei 44 bis 54 dB(A).

Bei einer vollständigen Umsetzung der Bebauung gemäß Bebauungsplan ergeben sich an den straßenzugewandten Fassaden Beurteilungspegel in Höhe von tagsüber 50 – 60 dB(A) in den Vollgeschossen bzw. 50 – 55 dB(A) im Staffelgeschoss und nachts 46 – 52 dB(A) in den Vollgeschossen bzw. 43 – 47 dB(A) im Staffelgeschoss – und damit Überschreitungen der in der DIN 18005 verankerten gebietsbezogenen Orientierungswerte.

An den straßenabgewandten Fassaden mit Ausrichtung zum Blockinnenbereich ist die Eigenabschirmung der Gebäude ausreichend wirksam, um die gebietsbezogenen Orientierungswerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum deutlich zu unterschreiten. Die – für innerstädtische Verhältnisse – ausgesprochen niedrigen Lärmpegel von tags 40 – 41 dB(A) und nachts 32 – 34 dB(A) tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags werden in den straßenseitigen Regelgeschossen um bis zu 5 dB(A) überschritten. Bei der Beurteilung der künftigen Lärmbelastung des Wohngebietes können im Rahmen der Abwägung aufgrund der bisher vorherrschenden Nutzungsmischung aus Gewerbegrundstücken und Wohnbereichen und der daraus resultierenden Gebietsprägung die Orientierungswerte für Mischgebiete mit herangezogen werden, in denen der dort ebenfalls allgemein zulässigen Wohnnutzung um 5 dB höhere Orientierungswerte in der DIN 18005 zugeordnet werden. Der für Mischgebiete tagsüber maßgebliche Orientierungswert von 60 dB(A) wird vorliegend überall eingehalten.

Nachts sind gegenüber den verkehrsbezogenen Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) Überschreitungen um bis zu 7 dB(A) nicht ausgeschlossen; in geringfügigem Umfang können auch die Staffelgeschosse betroffen sein. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich erwartungsgemäß an den Fassaden der verkehrlich (auch künftig) am stärksten belasteten Quedlinburger Straße. Auch dort liegt die künftige Lärmbelastung jedoch überall unterhalb des von der Lärmwirkungsforschung ermittelten gesundheitsrelevanten nächtlichen Schwellenwertes von 55 dB(A), der im Rahmen der Lärminderungsplanung als Zielwert (2. Stufe Lärmaktionsplan) benannt wird. Die im Rahmen der Abwägung mit herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden abschnittsweise um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwünschte Zielwerte darstellen, von denen mit entsprechender Begründung im Einzelfall abgewichen werden kann (Hinweis Beiblatt 1 der DIN 18005). In diesem Fall sollte „möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden“.

Darüber hinaus ist in die Abwägung eingestellt worden, dass vorliegend ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht, im Plangebiet Wohnnutzungen zu ermöglichen, um der weiterhin hohen Nachfrage zu entsprechen, gut erschlossene Innenbereichsflächen lagegerecht zu nutzen und den südlichen Teil des Baublocks stadtstrukturell aufzuwerten. Die damit einhergehenden Belastungen durch Straßenverkehrslärm werden im Ergebnis der Abwägung hingenommen, gleichzeitig wird aber über Schutzauflagen im Bebauungsplanverfahren eine angemessene Wohnqualität gewährleistet (siehe nachfolgende Ausführungen im Abschnitt Schallschutzmaßnahmen).

Schalltechnisch untersucht wurde auch die geplante Tiefgaragenzufahrt in der Ilsenburger Straße. Dort ist eine kombinierte Ein- und Ausfahrt für 58 Stellplätze im Untergeschoss (Stand 11/2021) der neuen Wohnbebauung vorgesehen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Stellplatzimmissionen in Wohngebieten zu den hinnehmbaren üblichen Alltagserscheinungen gehören, wenn – wie vorliegend – deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht. Demzufolge wird auch aus fachgutachterlicher Sicht weder für die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb noch außerhalb des Plangebietes ein räumlicher Verlagerungsbedarf der Tiefgaragenzufahrt gesehen.

Zusätzlich erfolgte die Betrachtung unter dem Aspekt der erforderlichen Schalldämmung für unmittelbar über der Zufahrt angeordnete schutzbedürftige Räume und Fenster. Um unnötige Lärmeinträge in den ansonsten sehr ruhigen Blockinnenbereich zu vermeiden, wird im Bebauungskonzept, das Anlage des städtebaulichen Vertrages ist, der gutachterlichen Empfehlung gefolgt, die Rampenöffnung der Tiefgarage hofseitig vollständig zu schließen. Andernfalls wären im Innenhofbereich Beurteilungspegel von maximal 50 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts zu erwarten.

Straßenseitig liegt die Geräuschbelastung aus der Nutzung der Tiefgarage unterhalb der allgemeinen Belastung durch den Straßenverkehr.

### Lärmschutzmaßnahmen

#### *Trennungsgrundsatz, aktive und städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen*

Grundsätzlich ist nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zunächst zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände zumutbare Lärmbelastungen gewährleistet werden können. Vor allem im Hinblick auf den dominierenden Verkehrslärm wäre eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 auch durch Abrücken der Bebauung von den angrenzenden Straßen jedoch vorliegend nicht erreichbar und würde der charakteristischen, historisch gewachsenen Baustruktur (Blockrandbebauung mit weitgehend einheitlichen Baufluchten) widersprechen.

Im Sinne einer Prüfkaskade sind im Rahmen der Abwägung als nächstes die Möglichkeiten aktiver Schutzmaßnahmen zur Konfliktlösung bzw. -minderung zu

eruierten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind solche, die die Emissionen unmittelbar (an der Schallquelle) oder mittelbar (auf dem Schallausbreitungsweg) mindern.

Lärmschutzanlagen, wie Wände oder Wälle zum Schutz vor Verkehrslärm bzw. gewerblichen Immissionen, sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen oder auf den der Bebauung vorgelagerten Grundstücksfreiflächen kaum räumlich oder gestalterisch integrierbar. Um eine ausreichende Wirkung zu entfalten, müssten die Lärmschutzwände überdies nahezu die Höhe der geplanten Gebäude aufweisen, was aus städtebaulichen Gründen abzulehnen ist.

Im Sinne einer lärmrobusten Stadtstruktur trägt der Bebauungsplan der prognostizierten Lärmbelastung deshalb vor allem durch Festsetzung einer durchgehenden Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise Rechnung. Diese stellt sicher, dass lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche und ruhige Gebäudefassaden im Blockinnenbereich entstehen können. Davon profitieren auch angrenzende Bestandsgrundstücke.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder verkehrslenkende Maßnahmen (z. B. Durchfahrverbote für Lkw) können grundsätzlich ebenfalls zu einer Reduzierung der verkehrsbedingten Lärmbelastung beitragen. Straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen können jedoch nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sein.

Da außerdem in den umliegenden Straßen des Plangebietes bereits eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 gilt, sind diesbezüglich keine weiteren Minderungspotenziale vorhanden. Die Verwendung eines geräuschmindernden Fahrbahnbelages insbesondere in der Quedlinburger Straße wird von den Sachverständigen dagegen als geeignete Maßnahme angesehen und sollte im kommenden Sanierungszyklus geprüft werden. Damit könnte eine Lärminderung um 2 – 3 dB erreicht, aber keine Konfliktlösung herbeigeführt werden.

Unabhängig von diesem Lärminderungspotenzial werden für die geplante Neubebauung deshalb passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

### *Gewerbelärm*

Angesichts bestehender Prognoseunsicherheiten und dem Vorliegen einer Gemengelage werden die für den „worst-case“ ermittelten Lärmbelastungen – auch im Abgleich mit den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten der TA Lärm – vorliegend im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar eingestuft. Werden für die Beurteilung der Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf geeignete Zwischenwerte zu den Werten im Mischgebiet angehoben, ergeben sich keine Überschreitungen und es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Die Bildung von Zwischenwerten gemäß Ziffer 6.7 TA Lärm erscheint aufgrund der vorhandenen Gemengelage (gebildet aus dem unmittelbaren Nebeneinander von

vorhandenen und geplanten reinen Wohngebäuden, dem Heizkraftwerk Charlottenburg und dem Gebäudekomplex mit Hotel und Einzelhandelsbetrieb) und der damit verbundenen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme gerechtfertigt. Die neue Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplan 4-73 ist dabei weder als Auslöser der Gemengelage zu betrachten, noch bringt sie Einschränkungen für zukünftige Entwicklungen am Standort des Heizkraftwerks oder angrenzend festgesetzter Gewerbeflächen mit sich.

Hinzukommt, dass es sich im Bereich der Treseburger Straße bei den geringfügigen nächtlichen Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm um Fahrzeuggeräusche einer Tiefgaragenausfahrt handelt. Diese sind aufgrund der Hotelnutzung zwar formal dem Gewerbelärm zuzurechnen, werden von den Bewohnenden der vorhandenen und neu geplanten Wohngebäude aber indes nicht anders wahrgenommen als Fahrzeuggeräusche einer vergleichbaren Tiefgaragenzufahrt eines Wohnhauses und werden zudem von der Verkehrslärmbelastung des Straßenraums überlagert: Durch den Fahrverkehr in der Treseburger Straße werden im Nachtzeitraum Lärmpegel zwischen 46 und 50 dB(A) an den straßenzugewandten Fassaden der Neubebauung (in den Vollgeschossen) prognostiziert, durch die Tiefgaragenausfahrt dagegen nur Lärmpegel von maximal 43 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.

Um eine angemessene Schlafruhe zu gewährleisten, haben sich in der Rechtsprechung Innenpegel von 30 dB(A) nachts verfestigt. Da allgemein eine Schalldämmung von rund 15 dB bei einem herkömmlichen, gekippten Fenster angenommen werden kann, wird eine ungestörte Schlafruhe bei teilgeöffnetem Fenster insofern durch die Tiefgaragenausfahrt nicht in Frage gestellt.

Gleichzeitig sind aber Schutzmaßnahmen gegenüber nächtlichem Straßenverkehrslärm erforderlich und werden im Bebauungsplan durch die Anforderung zum Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder anderer baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung berücksichtigt (s.u.).

Der Vorschlag der Sachverständigen im Bebauungsplan für Fassadenabschnitte, bei denen durch die (gewerblich genutzte) Tiefgaragenzufahrt nachts mehr als 40 dB(A) erreicht werden, eine Festverglasung vorzugeben bzw. vertragliche Regelungen in Form einer nächtlichen Schließverpflichtung der Fenster zu treffen, erscheint vor diesem Hintergrund nicht angemessen und verkennt die im Rahmen der Abwägung hoch zu gewichtenden Belange der natürlichen Belüftung durch ein teilgeöffnetes Fenster und den damit verbundenen Außenraumbezug.

Die Möglichkeit, das Baugrundstück als Urbanes Gebiet gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung festzusetzen (und den damit verbundenen geringeren Schutzanspruch zu nutzen) wurde ebenfalls geprüft, auch im Hinblick auf Lärmschutzbelange jedoch verworfen. Da mit dieser Gebietsfestsetzung ein verpflichtender Anteil gewerblicher Nutzungen eingefordert wird, wäre eine

Lärmerzeugung im Plangebiet selbst bis zu einer Höhe von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zulässig und entsprechende Lärmbelastungen könnten auch im Blockinnenbereich nicht ausgeschlossen werden. Dies ist angesichts der vorherrschenden aufenthaltsbezogenen Freiflächennutzung der angrenzenden Bestandswohngebäude, einzelner Kleingartenparzellen und einer Kindertagesstätte nicht Ziel der Planung.

### *Verkehrslärm*

Grundlegender Schutz von Innenräumen entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestimmen sich auf Grundlage der DIN 4109, die die Dämmung der Außenbauteile von Neubauten zur Einhaltung raumnutzungsabhängiger Innenraumpegel vorgibt. Die nunmehr seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 gewährleistet eine ausreichende Berücksichtigung der Schallschutzbelange auf nachfolgenden Planungsebenen und es besteht kein Erfordernis mehr, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen im Bebauungsplan zu treffen. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen und die jeweils erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile müssen im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen ermittelt und festgelegt werden. Dies ist insofern gerechtfertigt, als erst zu diesem Zeitpunkt feststeht, wie der jeweilige Raum nach Größe und Höhe bemessen sein wird und welchen konkreten Schallimmissionen er ausgesetzt sein wird (z.B. durch Berücksichtigung von lärmabschirmenden Gebäudevorsprüngen, Loggien u.ä.). Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist es insofern dem Bauherrn überlassen, die geeignete Dämmung seiner Außenbauteile herzustellen bzw. gleichwertige Vorkehrungen zu treffen, um die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Für die Einschätzung der voraussichtlich erforderlichen Maßnahmen des baulichen Schallschutzes wurden im Rahmen der Schallschutzuntersuchungen exemplarische Berechnungen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Berechnungen sind insbesondere für Fenster bewertete Schalldämm-Maße von  $R'_w$  34 dB -  $R'_w$  36 dB an den straßenseitigen Fassaden und  $R'_w$  32 dB an den hofseitigen Fassaden zu erwarten. Dies liegt im Bereich handelsüblicher Fenster und stellt keine besonderen Anforderungen an die bauliche Konstruktion dar.

Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche, d.h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Balkone und Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen. Mit Beurteilungspegeln von maximal 60 dB(A) für die straßenseitigen

Fassaden und höchstens 41 dB(A) im Blockinnenbereich, sind die Voraussetzungen für einen ungestörten Aufenthalt im Freien auf Balkonen, Loggien oder Terrassen sowie auf gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Freiflächen im Hofbereich überall gegeben. Im Hinblick auf die Außenwohnbereiche besteht insofern ebenfalls kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

Ein weiteres Ziel der planerischen Lösung gegenüber Verkehrslärm und diesbezüglicher Festsetzungen, sollte ein weitgehend ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster sein. Denn während tagsüber ein kurzzeitiges Lüften durch weit geöffnete Fenster (Stoßlüften) bei erhöhter Lärmbelastung in den Innenräumen möglich und hinnehmbar ist, muss während des Nachtschlafs eine nutzerunabhängige Belüftung über teilgeöffnete (gekippte) Fenster gewährleistet werden. Darüber hinaus gehört das Wohnen bei teilgeöffnetem Fenster heutzutage – auch zum Zwecke der Außenwahrnehmung – zur allgemeinen Erwartungshaltung der Bevölkerung. Die Sicherstellung einer nutzerunabhängigen Belüftung über den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen wird deshalb im Land Berlin künftig nur noch im begründeten Einzelfall akzeptiert.

Um eine angemessene Schlafruhe zu gewährleisten, haben sich in der Rechtsprechung Innenpegel von 30 dB(A) nachts verfestigt. Da der typische Dämmwert eines herkömmlichen, gekippten Fensters bei rund 15 dB liegt, sind Überschreitungen dieses empfohlenen Zielwertes zu erwarten, wenn der Beurteilungspegel vor dem Fenster des jeweiligen Schlafraumes 45 dB(A) übersteigt. Dies ist im Plangebiet zumindest in den Vollgeschossen an allen straßenseitigen Fassaden zu erwarten und kann auch im zurückgesetzten obersten Geschoss (Dach- oder Staffelgeschoss) abschnittsweise nicht ausgeschlossen werden.

Da raumspezifische Festsetzungen (z.B. für Schlaf- und Kinderzimmer) wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich sind, sollte der empfohlene nächtliche Innenpegel von 30 dB(A) zumindest in einer bestimmten Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nutzerunabhängig eingehalten werden können.

Im Idealfall wird dies durch Vorgaben im Bebauungsplan zu schallschutzorientierten Wohnungsgrundrissen erreicht, die sicherstellen, dass in jeder Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum (bei größeren Wohnungen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume) zu einer ruhigen Gebäudeseite hin angeordnet wird. Als ruhige Gebäudeseiten sind vorliegend alle Fassaden einzustufen, die zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind.

Auch im Berliner Lärmleitfaden wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Prinzip „durchgesteckter“ Wohnungen bei großen Gebäudetiefen, Eckwohnungen, 1-Zimmer-Appartements und anderen Sonderfällen kaum sinnvoll umsetzen lässt. Vorliegend sind durchgesteckte Grundrisslösungen vor allem entlang der am stärksten lärmbelasteten Quedlinburger Straße (mit der Sondersituation im Bereich des angrenzenden Mittelflügels) und in den Eckbereichen zur Treseburger und Ilsenburger Straße

problematisch und würden in den Bereich dazwischen zudem die Anordnung von Wohnungen mit reiner Nordausrichtung (3-Spänner mit zusätzlicher Wohnung zur ruhigen Gebäudeseite) befördern.

Deshalb wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen eingefordert, die die Einhaltung eines Innenpegels von 30 dB(A) bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern in einer angemessenen Zahl von Räumen sicherstellt (textliche Festsetzung Nr. 5.2). Diese Festsetzungsmöglichkeit wird auch im Berliner Lärmleitfaden als Alternative zur Grundrissregelung in Sonderfällen benannt.

Am einfachsten umzusetzen sind Maßnahmen an der Fenstergeometrie sowie Öffnungsbegrenzer an den zu öffnenden Fensterflügeln. Zusätzlich können schallabsorbierende Verkleidungen an Sturz und Laibung angebracht werden. Daneben kommt der Einbau von Kastenfenstern in Betracht.

Grundsätzlich müssen die geforderten Schallpegeldifferenzen zur Gewährleistung des vorgegebenen Innenpegels in mindestens einem Aufenthaltsraum je Wohnung erreicht werden, bei größeren Wohnungen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume diese Bedingungen erfüllen. Die Einstufung als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum erfolgt dabei auf Grundlage der DIN 4109 und umfasst demnach in Wohnungen alle Wohn- und Schlafräume, jedoch nicht Küchen, in denen nur Mahlzeiten zubereitet werden, Bäder, Hausarbeitsräume u.ä.). Die Festsetzung greift zudem nicht, sofern die geforderte Anzahl an Aufenthaltsräumen einer Wohnung zur lärmabgewandten Seite, d.h. zum Blockinnenbereich hin angeordnet wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 ermöglicht neben dem Einbau besonderer Fensterkonstruktionen auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, d.h. es müssen sowohl die Anforderungen an die Schalldämmung eingehalten werden als auch eine ausreichende Frischluftzufuhr bei teilgeöffnetem Fenster sichergestellt werden. Geeignete Maßnahmen können u.a. Doppelfassaden (z.B. Prallscheiben, d.h. vor die zu schützenden Fenster mit geringem Abstand montierte feststehende Glasscheiben, oder partielle Vorhangfassaden), Schiebeläden und verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) bzw. verglaste Laubengänge sein.

Im (nördlichen) Fassadenabschnitt entlang der Treseburger Straße bietet der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung auch einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen, die von der gegenüberliegenden Tiefgaragenausfahrt des Hotels/Einzelhandelsbetriebes ausgehen.

Wohnungen im zurückgesetzten obersten Geschoss sind vom verpflichtenden Einbau besonderer Fensterkonstruktionen bzw. der Durchführung anderer baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung ausgenommen. Hier werden Immissionspegel von überwiegend 44 bis 45 dB(A) prognostiziert und lediglich im Eckbereich Treseburger

Straße/Quedlinburger Straße sind geringfügige Überschreitungen des empfohlenen 30 dB(A)-Innenpegels um 1 – 2 dB zu erwarten. Diese werden angesichts bestehender Prognoseunsicherheiten (worst-case-Betrachtung) und in Abwägung aller Belange hingenommen. In die Abwägung eingestellt wurde dabei auch die Tatsache, dass die VDI-Richtlinie 2719 erst bei einem Außengeräuschpegel > 50 dB(A) die Notwendigkeit zusätzlicher Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer sieht und die nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in gemischt genutzten Quartieren (MI) sicher eingehalten werden.

Im Ergebnis der Berechnungen zur geplanten Tiefgaragenzufahrt in der Ilsenburger Straße wird vom Gutachter empfohlen, den hofseitigen Teil der Zufahrtsrampe baulich geschlossen auszuführen oder zumindest Wände und Decken schallabsorbierend auszugestalten, um auch im Nahbereich der Zufahrtsrampe ein ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster sicherzustellen. Dieser Empfehlung wird im städtebaulichen Konzept gefolgt.

### **3.6.2 Schutz vor Luftschadstoffen**

Das Plangebiet liegt in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen hinsichtlich der Minimierung von Luftverunreinigungen der Verursachergruppen Hausbrand, Verkehr, Industrie und Gewerbe im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), werden durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe für die Beheizung der geplanten Gebäude berücksichtigt (textliche Festsetzung Nr. 5.1). Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zu CO<sub>2</sub>-Belastungen in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Feuerungsanlagen gesenkt werden. Die geplante Festsetzung zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB. Sie gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und verringert die Luftverunreinigungen.

## **3.7 Sonstige Festsetzungen**

### **3.7.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Mit der geplanten textlichen Festsetzung Nr. 6.1, die auf der Grundlage von § 12 Abs. 3 AGBauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erfolgen soll, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) beschränkt und wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ausgeschlossen. Mit diesen

Einschränkungen wird dem Schutzanspruch vorhandener und künftiger Bewohner Rechnung getragen und im Sinne des Rücksichtnahmegebots sichergestellt, dass erhebliche Belästigungen durch Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (z. B. durch Leuchtreklame, die unmittelbar in die Fenster oder Außenwohnbereiche von Wohnungen strahlt) vermieden werden. Die für eine Erkennbarkeit etwaiger Ladengeschäfte im Erdgeschoss bzw. einzelne Büro- und Dienstleistungsnutzungen (auch in anderen Geschossen) notwendigen und üblichen Werbeanlagen, z.B. in Form von Lichtreklame, bleiben zulässig.

Eine Regelung zur Beschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung ist im allgemeinen Wohngebiet entbehrlich. Die Errichtung von Fremdwerbungen ohne Bezug zu einer vor Ort ausgeübten Nutzung wird bereits über bauordnungsrechtliche Bestimmungen (§ 10 Abs. 4 BauOBln) ausgeschlossen.

Ergänzend wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 auf Grundlage von § 12 Abs. 1 AGBauGB geregelt, dass Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Diese Festsetzung soll in erster Linie der Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen straßenseitig vor dem Baukörper dienen und gewährleisten, dass diese Flächen, abgesehen von der Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet wird, begrünt werden. Freistehende Werbeanlagen sind ortsuntypisch, mit dem Ortsbild nicht vereinbar und die mit ihnen einhergehenden Störwirkungen sollen für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **3.7.2 Außerkräfttreten bisheriger Regelungen**

Eine neue Rechtsnorm, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt, hat eine Aussage über die Aufhebung der bisherigen Rechtsnorm zu treffen. Entsprechend dem Bestimmtheitsgebot erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 6.4 eine Aussage über die Aufhebung bisheriger Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-73. Dies betrifft vorliegend die bisher geltenden Festsetzungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit den fortgeltenden Vorschriften der Berliner Bauordnung von 1958 (BO 58) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie den ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplans VII-A.

### **3.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

In der Quedlinburger Straße wird der Verlauf einer unterirdischen Hochspannungsleitung (380-kV-Kabelanlage Reuter - Charlottenburg – Mitte) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Darüber hinaus besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Erfordernis zur Kennzeichnung von Flächen oder zur nachrichtlichen Übernahme von Festsetzungen, die auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffen wurden.

### 3.9 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Eigentümer des Grundstücks Treseburger Straße 2 und dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Dieser beinhaltet vor allem Regelungen zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, die der Umsetzung des Bauvorhabens dienen (Erschließungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen) und zu deren Finanzierung. Außerdem werden die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unterstützt und gesichert. Insbesondere soll angesichts bestehender Versorgungsprobleme in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten ein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung geleistet und dadurch zugleich gemischte Bewohnerstrukturen erreicht werden.

Weitere Regelungen betreffen die Bedarfsdeckung der benötigten zusätzlichen Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen, die Deckung des verursachten Bedarfs an öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplatzflächen sowie die Berücksichtigung von Umweltbelangen.

Der städtebauliche Vertrag enthält insbesondere Regelungen zu folgenden Themenkomplexen:

- interne Erschließung des Plangebietes und Anschluss an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme;
- Durchführung aller erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie Planungsleistungen und Übernahme der Kosten durch den Grundstückseigentümer;
- Durchführung ggf. erforderlicher Kampfmittelbeseitigungen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem von Berlin (Umweltamt) festgelegten Umfang;
- Bauverpflichtung mit zeitlichen Vorgaben;
- verpflichtende Bereitstellung eines 30%igen Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren;
- Bereitstellung des erforderlichen Angebotes an vorschulischen Kinderbetreuungsplätzen durch entsprechende Einrichtungen im Plangebiet selbst;
- Übernahme der dem Land Berlin entstehenden Kosten bei der Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze zur planungsbedingten Bedarfsdeckung;
- Finanzielle Beteiligung an der Neuschaffung und Erweiterung von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplatzflächen
- verpflichtende Durchführung von Begrünungsmaßnahmen (Erstanlage, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege)

- Einräumung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit mittels Baulasteintragung für eine rund 194 m<sup>2</sup> große Fläche (zur Gehwegweiterung);
- Verpflichtung zur vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet gemäß vorliegendem Regenwasserkonzept
- Abstimmung und Durchführung erforderlicher natur- und artenschutzrechtlicher Untersuchungen/Maßnahmen und Einhaltung der gesetzlichen Schutzbestimmungen.

Als Grundlage und Voraussetzung für die benannten Regelungen im städtebaulichen Vertrag erfolgte eine Angemessenheitsprüfung nach den Grundsätzen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, die den Nachweis erbracht hat, dass die vom Investor zu tragenden Leistungspflichten (vor allem Bereitstellung eines 30%igen Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum sowie die Kostenbeteiligung an erforderlichen Kita- und Grundschulplätzen) insgesamt angemessen sind.

## 4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der baulichen Nutzung privaten Eigentums festgelegt, d.h. in die Eigentümerrechte eingegriffen. Da die Bedeutung dieser privaten Belange hochrangig ist, ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit diese Einschränkung erforderlich macht. Maßgabe dabei sind die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Belange, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind zu berücksichtigen.

Die Regelungen des Bebauungsplanentwurfes gehen auf konkrete Planungen des Grundstückseigentümers zurück, denen sich die Plangeberin aus städtebaulichen Gründen angeschlossen hat. Dem Anspruch nach einer angemessenen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Baugrundstücks wird durch die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes entsprochen, da er die Umsetzung des vorgelegten Bauprojekts grundsätzlich ermöglicht. Die Entwicklung der derzeit gewerblich genutzten südlichen Teilflächen des Baublocks zu einem Wohnstandort entspricht sowohl dem öffentlichen Interesse als auch dem privaten Interesse des Grundstückseigentümers.

Öffentliche Belange machen jedoch eine Reihe von Regelungen erforderlich, die die Bau- und Gestaltungsfreiheit einengen. Dies sind neben grundsätzlichen Festsetzungen zur verträglichen räumlichen und funktionalen Einbindung des Vorhabens (Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) vor allem Regelungen zur sozialen Wohnraumförderung und zum Umweltschutz (Baumpflanzungen, Tiefgaragenüberdeckung und -bepflanzung, Dachbegrünung, Schallschutzmaßnahmen, Beschränkung von Heizstoffen) sowie zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und die Einräumung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit. Die mit diesen Maßnahmen einhergehende Beschränkung der Bau- und Gestaltungsmaßnahmen wird jedoch mit Blick auf die Wertsteigerung des Grundstücks durch die Festsetzung einer Wohnnutzung als vertretbar für den Eigentümer beurteilt.

Folgende öffentliche Belange wurden u.a. in die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplanes eingestellt:

- eine der Innenstadtlage angemessene und für die weitere Umgebung charakteristische Dichteentwicklung im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB,
- eine städtebauliche, nutzungsstrukturelle und ortstypische Weiterentwicklung des Bereichs im Interesse der Stadtteilentwicklung

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung nachfragegerechter Wohnungen in innerstädtischer Lage,
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Vermeidung von Verdrängungsprozessen durch ein Angebot mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Klimaschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Mit der Entwicklung innerstädtischer bisher untergenutzter Flächen werden die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans aufgenommen, die der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen Vorrang vor äußeren Erweiterungen der Stadt einräumen. Die Planung entspricht auch den stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielen des Landes Berlin. Im Stadtentwicklungsplan Wohnen wird der Neubau von Wohnungen angesichts der dynamischen Bevölkerungsentwicklung als vordringlichste Aufgabe gesehen und der akute Bedarf auf 20.000 Wohnungen jährlich beziffert.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit neuer Wohnbauflächen (Festsetzung als allgemeines Wohngebiet auf Flächen, die bisher im Baunutzungsplan als eingeschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt waren) trägt außerdem den Anforderungen des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung.

## 5 Flächenbilanz

|  | Flächengröße<br>(gerundet)                                 | Nutzungsmaße   |
|--|--|--|
| <b>Geltungsbereich</b>   | 6.970 m <sup>2</sup>                                       |  |
| öffentliches Straßenland   | 2.200 m <sup>2</sup>                                       |  |
| <b>Baugebietsfläche (WA) insg.<br/>abzüglich Gehrechtsfläche</b> | 4.774 m <sup>2</sup><br><b>4.580 m<sup>2</sup></b>         |  |
| <b>zulässige Grundfläche</b><br>= überbaubare Grundstücksfläche  | <b>2.630 m<sup>2</sup></b><br>(zzgl. vortretende Bauteile) | <b>GRZ 0,56</b><br>(bzw. 0,57*)                        |
| <b>zulässige Geschossfläche</b>                                  | <b>16.500 m<sup>2</sup></b>                                | <b>GFZ 3,6</b><br>(bzw. 3,45*)                         |
| zusätzlich unterbaubare<br>Grundstücksflächen                    | <b>964 m<sup>2</sup></b>                                   | <b>„Zweit-GRZ“ 0,8</b><br>(gem. Kappungsgrenze BauNVO) |

\* Angabe des Nutzungsmaßes bezogen auf gesamte Baugebietsfläche inklusive die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen

### **III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1 Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan 4-73 wird im beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt (vgl. IV.2).

Da im Bebauungsplan 4-73 eine zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, welche aufgrund der Planaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-73 kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB vorbereitet wird, der Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschrift des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich machen würde.

Darüber hinaus erfolgt hier kein Eingriff, da nach Baunutzungsplan i.V. m. den fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO 58) eine GRZ von 0,5 und nach der anzuwendenden BauNVO 1968 eine Vollversiegelung des Grundstücks möglich ist. Das Grundstück zeigt sich im Bestand nahezu vollversiegelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu einer positiven Veränderung dieser Situation.

Dies entbindet jedoch nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Dafür werden die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet und es wird geprüft, ob sich planungsbedingte Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut ergeben. Neben der vorzufindenden Bestandssituation ist dabei ggf. auch das bestehende Planungsrecht zu berücksichtigen.

Wie nachfolgend dargelegt, sind durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 4-73 keine relevanten negativen Auswirkungen auf Natur, Landschaft oder Umwelt zu erwarten. Gegenüber der bestehenden nahezu vollflächigen Versiegelung durch bauliche Anlagen/Erschließungsflächen und dem weitgehend fehlenden Vegetationsbestand bzw. Grünvolumen, ergeben sich infolge der Planung eher Verbesserungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima/Luft sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

## 1.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Artenschutz

### Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Die Böden des Plangebiets sind stark anthropogen beeinflusst und nicht als wertvoll anzusehen. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich wird sich mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 4-73 gegenüber der Bestandssituation verringern. Derzeit sind auf dem 4.774 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück insgesamt rund 4.200 m<sup>2</sup> durch Baulichkeiten und Erschließungsflächen versiegelt; dies entspricht einem Versiegelungsgrad von knapp 90%. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes lassen im gesamten Baugebiet (WA) eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 2.630 m<sup>2</sup> zu. Hinzu kommen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitungen durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie weitere Erschließungsflächen. Durch den in § 19 Abs. 4 BauNVO verankerten Grundsatz, dass diese Überschreitungen nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich sind (Kappungsgrenze), wird für das Grundstück die Freihaltung eines mindestens 20% betragenden Flächenanteils, der weder über- noch unterbaut werden darf, sichergestellt.

Die Abnahme der Bodenversiegelung ermöglicht eine vermehrte flächige Versickerung von Niederschlagswässern und begünstigt die Grundwasserneubildung. Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zur Art der Nutzung (Festsetzung als WA, Ausschluss von Tankstellen) nicht zu erwarten.

Mit dem vorliegenden Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wird eine weitgehend naturnahe Wasserbilanz auf den Neubauf Flächen erreicht und eine Ableitung von Niederschlagswässern in die Kanalisation vermieden.

Mögliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers durch Mobilisierung von etwaig vorhandenen Schadstoffen können durch geeignete bauvorbereitende und/oder begleitende Untersuchungen und im Bedarfsfall durch nachfolgende geeignete Sanierungsmaßnahmen vermieden werden. Hinweise auf einen Altlastenverdacht liegen aber nicht vor.

Aufgrund des relativ hohen Grundwasserstandes sind während der Bauphase Kontakte mit dem Grundwasserkörper möglich. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind bei Einhaltung einer umweltschonenden Bauweise entsprechend der gültigen Standards (lokale Wasserhaltung, ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) aber auszuschließen.

### Schutzgut Klima/Luft

Der Umweltatlas Berlin stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes – wie weite Teile der dicht bebauten Innenstadt – als Belastungsbereich mit einer ungünstigen bioklimatischen Funktion und einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und Verdichtungen dar. Der Plan intendiert

bezogen auf die klimarelevante Versiegelung jedoch keine Nutzungsintensivierung und entspricht mit geplanten Vorgaben zur Begrünung und einem Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung auch den Zielsetzungen der Stadtentwicklungspläne Klima und Klima konkret.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Regenwasserversickerung und Erdüberdeckung sowie Bepflanzung von Tiefgaragendächern ermöglichen zudem eine verbesserte Verdunstung von Wasser durch Vegetation und wirken sich positiv auf die klimatische Situation aus. Durch die Begrünungsverpflichtungen und die festgesetzten Baumpflanzungen werden auch die Verluste einzelner kleinklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsstrukturen (notwendige Baumfällungen) kompensiert.

Die Lage des Plangebietes in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung wird durch die im Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung zulässiger Brennstoffe für die Beheizung der geplanten neuen Gebäude berücksichtigt.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bekannt. Im Umweltatlas Berlin wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes nur ein geringer bzw. kein Biotopwert (Biotoptyp „Blockrandbebauung“) zuerkannt. Gegenüber dem Bestand mit hohem Versiegelungsgrad und weitgehend fehlendem Vegetationsbestand, wirken sich die geplanten Festsetzungen zur Begrünung aufgrund der damit verbundenen Erhöhung des Grünvolumens voraussichtlich positiv auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aus. Im Zuge der Planungsumsetzung müssen voraussichtlich 3 Nadelbäume (Waldkiefern) gefällt werden, die dem Schutz der Berliner Baumschutzverordnung unterliegen.

Für diese Fällungen ist gemäß Bestimmungen der Baumschutzverordnung ein Ausgleich zu leisten. Dabei werden Art und Stammumfang der entfallenden Bäume berücksichtigt, so dass ein ökologisch etwa gleichwertiger Ausgleich gesichert wird. Die Kompensation für Eingriffe in den Baumbestand kann voraussichtlich durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet selbst erfolgen. Dies wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zu erforderlichen Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und deren Anrechenbarkeit auf die Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung begünstigt. Sollten sich auf Grundlage der Fällgenehmigungen weitergehende Anforderungen ergeben, können ggf. Zahlungen vereinbart werden, die für Ersatzpflanzungen an anderen Standorten des Bezirks verwendet werden. Die Berliner Baumschutzverordnung stellt dabei sicher, dass die aus der Ausgleichsabgabe aufkommenden Mittel zeitnah und ausschließlich für

Maßnahmen verwendet werden, die der Förderung des Schutzes, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Eine relevante Beeinträchtigung von Artenschutzbelangen ist im Geltungsbereich nicht erkennbar. Die Lebensraumfunktion des Plangebiets für die Tierwelt ist aufgrund der eingeschränkten Ausstattung mit geeigneten Habitatstrukturen, der geringen Größe vorhandener Biotopstrukturen und ihrer isolierten Lage im innerstädtischen Siedlungsraum als insgesamt eher gering einzustufen. Ein mögliches Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten beschränkt sich voraussichtlich auf nicht gefährdete, allgemein verbreitete Brutvogelarten. Bei der absehbar erforderlichen Beseitigung von drei Einzelbäumen kann durch Fällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes vermieden werden.

Hinweise auf Niststätten von Höhlenbrütern oder Quartiere von Fledermäusen liegen nicht vor. Um Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen im Geltungsbereich zu vermeiden, sind im Vorfeld von Abrissmaßnahmen und Gehölzrodungen Untersuchungen auf dauerhaft nutzbare Niststätten europäischer Vogelarten sowie auf Fledermausquartiere erforderlich. Das Prüferfordernis, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG eingehalten werden, gilt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren und sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens nachzuweisen. Gegebenenfalls sind bei der zuständigen Behörde Befreiungen (§ 67 BNatSchG) von dem Verbot des § 44 BNatSchG zu beantragen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten) und/oder geforderte Ersatzmaßnahmen (z.B. Schaffung geeigneter Ersatznist- und Lebensstätten) ergeben.

Das Erfordernis zur Durchführung nachweisbarer Sichtkontrollen durch Sachverständige auf geschützte Niststätten von Brutvögeln und auf Fledermausquartiere, zur Einhaltung der gesetzlichen Schutzbestimmungen sowie zur Abstimmung natur- und artenschutzrechtlicher Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im städtebaulichen Vertrag verankert.

### **1.3 Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild**

Durch die geplante Bebauung nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf wird sich das Stadtbild am Standort zwar nachhaltig verändern, es ergeben sich aber keine Beeinträchtigungen für das betroffene Schutzgut. Die bisher unstrukturierte niedrige Bebauung ohne städtebauliche Qualitäten, die im Hinblick auf die für die Berliner Innenstadt und die Mierendorffinsel typische fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung auch einen Fremdkörper

darstellt, wird durch eine an die Umgebung angepasste und architektonisch städtebaulich angemessenere Baustruktur ersetzt.

#### **1.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet selbst sind keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden. Der mittelbar angrenzende Denkmalsbereich des historischen Heizkraftwerks Charlottenburg mit zahlreichen Einzeldenkmälern wird im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt, indem Festsetzungen zur Höhenentwicklung mittels Traufhöhe und Oberkante sowie zur Beschränkung von Dachaufbauten getroffen werden.

#### **1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Zusätzliche Immissionsbelastungen und gesundheitliche Probleme sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplanentwurf nur Nutzungsänderungen zulässt, die sich gegenüber der Bestandssituation (gewerbliche Nutzung) positiv auf Umwelt und Gesundheit auswirken werden. Um die Belastung durch Luftschadstoffe nicht zu erhöhen, wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Verwendung von Brennstoffen geregelt. Das infolge der Neubebauung mit Wohngebäuden planbedingte Verkehrsaufkommen ist deutlich geringer als der Quell- und Zielverkehr in der Bestandssituation (Einzelhandelsbetriebe und zugehöriger Parkplatz mit hohem Umschlaggrad).

Ein mittelfristig absehbares höheres Verkehrsaufkommen aufgrund weiterer geplanter Neubauvorhaben im östlichen Abschnitt der Quedlinburger Straße (vor allem in der Quedlinburger Straße) wird bei der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm (siehe II.3.6.1) berücksichtigt.

Die Vervollständigung der Blockrandbebauung gewährleistet grundsätzlich ruhige vom Verkehrslärm abgeschirmte Aufenthaltsbereiche im Innern des Baublocks. Durch Schutzauflagen für Wohnungen mit ausschließlicher oder überwiegender Ausrichtung zur Straßenseite wird auch in diesen Wohnungen ein Schlafen bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster ermöglicht.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes durch bestehende Emissionsquellen des angrenzenden Heizkraftwerks (Anlagenlärm) und angrenzende gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Hotel) sind nicht zu besorgen.

Durch einen Sachverständigen wurde der konkrete Nachweis erbracht, dass an nahezu allen künftigen Gebäudefassaden die gebietsbezogenen Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Geringfügige nächtliche Überschreitungen (< 1dB) in einem eng begrenzten 10 m breiten Fassadenabschnitt

in zwei Vollgeschossen stehen im Einklang mit Ziffer 3.2.1 TA Lärm, zumal in den betroffenen Wohnungen eine ausreichende Schlafruhe über den Einbau besonderer Fensterkonstruktionen sichergestellt wird.

Im städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass etwaige schadstoffbelastete Böden im Vorfeld der Neubebauung im erforderlichen Umfang saniert werden; wobei zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch keinerlei Hinweise auf einen Altlastenverdacht bestehen. Aufgrund des Kraftwerksbetriebes mit Gasturbinen und der Höhe der Abluftkamme kann eine überhöhte Abgas- und Luftbelastung im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es ist vorgesehen, die bestehende Gasturbinenanlage durch eine Ersatzanlage am Standort der im südlichen Teil des Kraftwerksgeländes vorhandenen ehemaligen Rauchgasentschwefelungsanlage zu ersetzen. Das Antragsverfahren hierzu wird auch auf Grundlage der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) durchgeführt.

## **1.6 Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen**

Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft sind – wie oben dargelegt – nicht zu erwarten. Auch die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt sind durch die Bebauungsplanung nicht betroffen.

Unabhängig von der Eingriffsregelung ist der Belang der Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan trifft in diesem Zusammenhang Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Erdüberdeckung der Tiefgarage, zur Dachbegrünung sowie zum Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe.

Andere naturschutzrechtliche Vorschriften, wie zum besonderen Artenschutz und zum Baumschutz (Berliner Baumschutzverordnung) sind im Vorfeld von Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen gesondert zu beachten.

## **2 Weitere Auswirkungen**

### **2.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die im Plangebiet derzeit ausgeübten Nutzungen (gebietsversorgende Einzelhandelsbetriebe, gemeinnützige Bildungseinrichtung) bleiben mit der beabsichtigten Wohngebietsfestsetzung (WA) des Bebauungsplans 4-73 im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin zulässig.

Im Zuge der Planungsumsetzung wird jedoch der Abriss des bestehenden Gebäudes erforderlich und führt zur Kündigung der Nutzungs-/Mietverträge durch den Eigentümer. Wohnungen sind auf dem Grundstück bisher nicht vorhanden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-73 stehen im Einklang mit der Absicht des Grundstückseigentümers, die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen am Standort aufzugeben. Das vorhandene Gebäude besitzt stadtgestalterisch und nutzungsstrukturell ohnehin keine längerfristige Bestandperspektive.

Die mit der Neubebauung verbundenen Betriebsaufgaben sind Teil des üblichen Marktgeschehens und führen vorliegend nicht zu einer relevanten Verschlechterung der Versorgungssituation umliegender Wohnquartiere, da unmittelbar angrenzend ein weiterer Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Auch im Hinblick auf die Zentrenstruktur ist die Betriebsaufgabe unbedenklich, da sich der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum) Mierendorffplatz befindet.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die geplante Blockrandschließung kann die städtebauliche Situation am Standort verbessert werden.

Auf die benachbarte Bebauung, dortige Grundstücksnutzungen und die persönlichen Lebensumstände der Bewohnerinnen und Bewohner und Nutzerinnen und Nutzer wirken sich die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen nicht negativ aus.

## **2.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Wohnfolgeeinrichtungen**

Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums werden grundsätzlich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt und das Angebot auf dem Wohnungsmarkt erweitert. Ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist durch aktuelle Bevölkerungsprognosen und Erhebungen im Rahmen der Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung belegt. Insofern wird mit den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen den Anforderungen der „wachsenden Stadt“ Rechnung getragen und den Planungsgrundsätzen/-leitlinien gemäß § 1 BauGB entsprochen.

Mit der Bereitstellung eines Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird ferner der dringende Wohnraumbedarf sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen in angemessener Weise berücksichtigt und ihren Wohnbedürfnissen entsprochen.

Die neubaubedingte Zunahme der Einwohnerzahl erhöht die Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas) sowie nach Kinderspiel- und Grünflächen im Bereich der Mierendorff-Insel. Als Planungsannahme für die Bedarfsermittlung wurde gemäß Berechnungstool zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> GF je Wohneinheit und eine durchschnittliche Belegung von 2,0 Personen je Wohneinheit zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen eine Geschossfläche von 16.500 m<sup>2</sup>. Zieht man hiervon die Fläche für die 2 Tagespflegestellen im Erdgeschoss ab, bleiben 16.283 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen übrig. Dies ist insofern gerechtfertigt, als pauschal in Allgemeinen Wohngebieten nur 95% der zulässigen Geschossfläche als Geschossfläche Wohnen angesetzt werden könnten und die Fläche für die Kinderbetreuungseinrichtungen unter dem entsprechenden Spielraum von 5% bleibt. Eine Geschossfläche Wohnen von 16.283 m<sup>2</sup> entspricht unter den oben benannten Annahmen 163 Wohneinheiten und 326 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern. Die tatsächliche Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner ist abhängig vom Wohnungsschlüssel und kann insofern abweichen. Nach aktuellem Entwurfsstand ist die Errichtung von 146 Wohnungen geplant.

### Kita- und Grundschulplätze

Auf der Basis der ermittelten 326 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern ergibt sich bei einer Jahrgangsstärke von 1% der Wohnbevölkerung (= Langzeitbedarf) ein rechnerischer Platzbedarf von 18 Grundschulplätzen und 16 Plätzen in Kindertagesstätten. Diese Platzbedarfe gehen davon aus, dass für 70% der Kinder unter 7 Jahren ein Betreuungsplatz in Kitas vorzuhalten ist und im Grundschulbereich 6 Jahrgänge sowie ein struktureller Abzug von 10% zu berücksichtigen sind.

Die Bereitstellung eines Platzangebotes bzw. eine finanzielle Beteiligung bei der Schaffung planungsbedingter zusätzlicher Plätze in Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen wird dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ entsprechend über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Zur Deckung des planungsbedingten Platzbedarfs im Bereich der vorschulischen Kinderbetreuung sind im Erdgeschoss der neuen Wohngebäude zwei Kindertagespflegestellen für die Betreuung von insgesamt 16 Kindern vorgesehen. Die Details zur Herstellung und Vermietung der Einrichtungen werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die planungsbedingt erforderliche und zu finanzierende Anzahl von 18 zusätzlichen Grundschulplätzen soll über eine Erweiterung der Ludwig-Cauer-Grundschule in der Cauerstraße abgedeckt werden. Dort wird ab 2023 ein zusätzlicher 0,5 Zug mit 72 Schulplätzen geschaffen. Die Ludwig-Cauer-Grundschule befindet sich – nach einer Neuordnung der Schulplanungsregionen – zusammen mit der Mierendorff-Grundschule in der Schulplanungsregion 0403. Die Erweiterungsmaßnahme soll bis 2025 abgeschlossen sein, so dass die entsprechenden Schulplätze ab dem 1. August 2026 zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig werden derzeit durch einen Ergänzungsbau auf dem Schulgelände der deutlich näher gelegenen Mierendorff-Grundschule die Platzkapazitäten um einen Zug (+ 144 Plätze) bis zum Schuljahr 2023/24 erweitert.

Diese zusätzlichen Grundschulplätze dienen rechnerisch der Bedarfsdeckung aus der Bestandsentwicklung und aus anderen (länger bekannten und teils deutlich größeren) Wohnungsbauvorhaben im Schul-Einzugsbereich. Da insbesondere für das neue Stadtquartier östlich des Heizkraftwerks (Bebauungsplan VII-3-2) keine kurzfristige Planungsumsetzung zu erwarten ist, kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Platzkapazitäten zunächst auch dem vorliegenden Bauvorhaben (Bebauungsplan 4-73) zugutekommen können und eine bedarfsgerechte Grundschulplatzversorgung auch bei einer Fertigstellung des Wohnungsbauvorhabens an der Treseburger Straße vor 2026 gewährleistet werden kann.

Generell ist anzumerken, dass die Finanzierung von Schulplätzen nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ dazu dient, die insgesamt erforderlichen Platzkapazitäten in den einzelnen Schulplanungsregionen sicherzustellen, während die Zuordnung der Wohnquartiere zu den Schulstandorten (Festlegung der Einschulungsbereiche) unabhängig davon nach dem Kriterium der Erreichbarkeit erfolgt und im Bedarfsfall fortlaufend angepasst werden kann.

Um längerfristig weitere Bedarfe im Einzugsbereich der Mierendorff-Grundschule abdecken zu können, prüft der Bezirk derzeit für das Grundstück Sömmeringstraße 29 die Möglichkeiten für den Neubau einer 3-zügigen Grundschule.

#### Spielplatzflächen

Bei rechnerisch 326 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohner ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen, nutzbaren Spielplatzflächen von insgesamt 326 m<sup>2</sup>. Die Mindestgröße für einen öffentlichen Spielplatz (Regelgröße gemäß Kinderspielplatzgesetz mindestens 2000 m<sup>2</sup> nutzbare Spielfläche) wird damit nicht annähernd erreicht und die Nachfrage kann und muss auf bestehende Standorte im Umfeld des Plangebietes verwiesen werden.

Nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes besteht im Planungsraum Kaiserin-Augusta-Allee insgesamt ein Spielplatzdefizit von 1.572 m<sup>2</sup>, weshalb die durch den Bebauungsplan ausgelösten rechnerischen Bedarfe nicht durch bestehende Spielflächen abgedeckt werden können. Deshalb wird eine finanzielle Beteiligung der Vorhabenträger an der Neuanlage von öffentlichen Spielflächen im Ufergrünzug (Mierendorffinsel-Rundweg) zwischen Caprivibrücke und Siemenssteig im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich in kurzer fußläufiger Entfernung westlich der Sömmeringstraße. Weitere Kinderspielflächen stehen auf dem Goslarer Platz nordöstlich des Plangebietes zur Verfügung.

Der durch die geplanten Wohnungen erzeugte Bedarf an privaten Spielflächen soll vollständig auf dem Baugrundstück selbst abgedeckt werden, wodurch sich auch die Nachfrage der dortigen Bewohner nach öffentlichen Kinderspielplätzen reduziert.

Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze und Freiflächen auf den privaten Grundstücken hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. beim Antrag zur Genehmigungsfreistellung zu erfolgen. Die festgesetzten Nutzungsmaße im allgemeinen Wohngebiet (GRZ < 0,6) ermöglichen die Unterbringung auf den Grundstücksfreiflächen im Blockinnenbereich. Die abgestimmte Freiflächenplanung (einschließlich Spielflächen) ist als Anlage Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

### Öffentliche Grünflächen

Ausgehend von 326 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-73 ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von rund 1.956 m<sup>2</sup> wohnungsnahen und 2.282 m<sup>2</sup> siedlungsnahen Grünflächen.

Für die Kurzzeit- und Feierabendholung stehen den Bewohnern im Umfeld die fußläufig erreichbaren Grünflächen westlich der Sömmeringstraße („Österreich Park“), auf dem Goslarer Platz und in den uferbegleitenden Grünzügen entlang der Spree zur Verfügung. Im städtebaulichen Vertrag wird darüber hinaus eine Kostenbeteiligung für die Neuschaffung und Erweiterung der Grünanlage auf dem Rundweg um die Mierendorffinsel (Teilbereich Inselspitze Spreekreuz) vereinbart.

Der nahe gelegene Schlosspark Charlottenburg erfüllt die quantitativen und qualitativen Anforderungen an eine siedlungsnah Grünfläche bei ebenfalls guter Erreichbarkeit. Insgesamt sind damit unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage ausreichende wohnungs- und siedlungsnah Erholungsmöglichkeiten gegeben.

## **2.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplanentwurf werden keine Änderungen am Ausbauzustand der öffentlichen Straßen, ihrer Aufteilung oder Verkehrsfunktion vorbereitet. Die Belastung eines 2,0 m breiten Grundstücksstreifens mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, erweitert den für den Fußgängerverkehr zur Verfügung stehenden nördlichen Gehweg der Quedlinburger Straße und verbessert dadurch die Rahmenbedingungen für zu Fuß gehende.

Gegenüber der Bestandssituation mit zwei Einzelhandelsbetrieben und zugehörigem Parkplatz mit entsprechend hohem Umschlaggrad, wird sich das Verkehrsaufkommen infolge der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung reduzieren.

Nach den Berechnungen des Verkehrsgutachters (VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH) stehen dem täglichen Verkehrsaufkommen von jeweils 314 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr (davon jeweils 15 Lkw) im Bestand nur jeweils ca. 157 Kfz-Fahrten (davon jeweils 1 Lkw) im Planfall (Umsetzung Wohnbebauung B-Plan 4-73) gegenüber.

Der motorisierte Quell- und Zielverkehr der neuen Wohngebäude kann problemlos über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.

Perspektivisch ist aufgrund weiterer geplanter Neubauvorhaben im östlichen Abschnitt der Quedlinburger Straße (Wohnungsbauvorhaben mit rund 360 Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 sowie Entstehung eines gemischt genutzten Stadtquartiers auf knapp 3 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-2) jedoch mit einem höheren Verkehrsaufkommen vor allem in der Quedlinburger Straße zu rechnen. Von den Verkehrsgutachtern wird hier eine Verkehrszunahme von rund 1.000 Kfz/24 h prognostiziert. Dies wurde bei der Festlegung der Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm (siehe II.3.6.1) berücksichtigt.

## **2.4 Bodenordnung**

Die Umsetzung der vorgesehenen Bebauungsplaninhalte erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

## **2.5 Auswirkungen auf den Haushalt, die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

### Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 4-73 ergeben sich keine Kosten für den Bezirkshaushalt und es sind auch keine Kostenrisiken durch Entschädigungsforderungen oder Übernahmeverlangen bekannt.

Weiterhin verpflichtet sich der Eigentümer des Baugrundstücks im städtebaulichen Vertrag auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“, die dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projektes sind, zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für die Erschließung sowie für die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen.

### Personalwirtschaftliche Ausgaben

Keine.

## **2.6 Geschlechts- und altersspezifische Belange**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung ehemals gewerblich genutzter Flächen unter Nutzung ihrer Lagequalitäten und schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer hochwertigen Wohnbebauung.

Nach Maßgabe des Berliner Modells werden dabei auch Festsetzungen zur sozialen Wohnraumförderung getroffen und über ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird die Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen abgesichert. Dies leistet einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraum-Versorgungsprobleme haben und unterstützt damit die Schaffung und Erhaltung sozial

stabiler Bewohnerstrukturen – auch im Sinne der sozialen Erhaltungsverordnung „Mierendorff-Insel“ („Milieuschutz“).

Die getroffenen Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen; eine einseitige und unausgewogene Auswirkung der Planung auf eine der Betroffenenengruppen ist nicht erkennbar.

## **IV. VERFAHREN**

### **1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 26. April 2019 wurden gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes 4-73 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5 17 hat mit Schreiben vom 16. Mai 2019 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht mit dem dargelegten Planungsstand keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat mit Schreiben vom 27. Mai 2019 erklärt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 4-73 keine Bedenken bestehen. Durch das Vorhaben werden aber aufgrund seiner Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Demzufolge gilt § 7 Abs. 1 S. 3 Nrn. 1 und 5 AGBauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegen vor.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (noch) nicht abschließend eingeschätzt werden konnte und im weiteren Bebauungsplanverfahren insbesondere das Heranrücken der Wohnbebauung an das Heizkraftwerk Charlottenburg sowie das Tanklager Quedlinburger Straße zu berücksichtigen seien. Auch verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens seien zu prüfen.

Die Beachtung der Immissionsschutzregelungen des FNP, d.h. die konfliktfreie Ansiedlung einer Wohnbebauung in Nachbarschaft zum Heizkraftwerk und die verkehrliche Verträglichkeit der Planung werden mittels Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens belegt.

Die Durchführbarkeit des Verfahrens auf der Grundlage von § 13a BauGB wurde bestätigt.

### **2 Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf 4-73 dient der Neuordnung bereits nahezu vollständig versiegelter innerstädtischer Flächen und der Nachverdichtung eines Standortes in gut erschlossener Lage. Das Bebauungsplanverfahren wird daher gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Leitbild ist dabei das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme.

Der Geltungsbereich liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsbereich und zielt darauf ab, auch bislang schon überwiegend bebaute bzw. versiegelte Innenstadtfächen einer neuen Nutzung zuzuführen und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig wird eine bauliche Verdichtung auf den Flächen angestrebt. Insofern handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

#### Schwellenwerte der zulässigen Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> – nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. In beiden Fällen gilt die Kumulationsregel und die zulässigen Grundflächen in anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mit zu rechnen.

Im Bebauungsplan 4-73 soll eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO, von 2.700 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Sie liegt damit deutlich unterhalb der im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>, bis zu der eine überschlägige Prüfung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entbehrlich ist.

Zeitlich parallel und in räumlicher Nähe werden die Bebauungspläne 4-64 und VII-3-2 aufgestellt, ein enger sachlicher Zusammenhang existiert hier jeweils aber nicht. Zudem wird das Bebauungsplanverfahren 4-64 im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung durchgeführt.

### Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB

Die Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kommen nicht zum Tragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind; das südlich der Quedlinburger Straße angrenzende Heizkraftwerk Charlottenburg fällt nicht unter den Anwendungsbereich der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) und unterliegt damit nicht den Grund- oder erweiterten Pflichten dieser Verordnung. Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzradius/Achtungsabstands des Tanklagers Quedlinburger Straße.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind somit erfüllt.

### Merkmale des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 2 BauGB)

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend gelten, wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung vorbereitet werden, gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (d.h. für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegend keine Anwendung findet. Mit dem Bebauungsplan 4-73 ist zudem kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Der Verzicht auf die Umweltprüfung und das fehlende rechtliche Ausgleichserfordernis befreien aber nicht von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

### 3 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 19. November 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-73 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 4-73 und der Hinweis auf die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Information über die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurden im Amtsblatt für Berlin (Nr. 49) am 21. November 2019 auf Seite 4799 bekannt gemacht.

### 4 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte auf der Grundlage von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 9. Dezember 2019 bis einschließlich 20. Dezember 2019. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB fand zum Bebauungsplan 4-73 nicht statt.

Der Bebauungsplanvorentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen und einem kurzen erläuternden Textteil sowie ein erstes Bebauungskonzept zur Planungs-umsetzung konnten im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

Zu den Sprechzeiten sowie nach terminlicher Vereinbarung konnten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 4-73 sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und dazu Stellung nehmen. Darüber hinaus konnte auch im Internet Einsicht in den Entwurf des Bebauungsplans genommen und eine Stellungnahme abgegeben werden.

Auf die Möglichkeit der Information und Stellungnahme zum Bebauungsplan wurde im Amtsblatt von Berlin und in der Tagespresse aufmerksam gemacht.

Im Rahmen des oben benannten Beteiligungsverfahrens ist im Fachbereich Stadtplanung nur eine **schriftliche Stellungnahme der Naturschutzverbände** eingegangen.

Die Naturschutzverbände begrüßen die Nutzung bereits versiegelter Flächen für die Planung und unterstützen die geplanten Begrünungsfestsetzungen im Bebauungsplan. Sie regen zusätzlich die Vorgabe eines Mindestbodenauftrags für Dachflächen von 40 cm und eine intensive Begrünung an sowie Maßnahmen zur Fassadenbegrünung. Weiterhin werden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Minimierung von Lichtverschmutzung (durch Beleuchtung) gegeben.

Die Stellungnahme wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren durch Anpassungen der textlichen Festsetzungen und vertragliche Regelungen teilweise berücksichtigt.

## **5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Mai/Juni 2020 durchgeführt. Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, hat mit Schreiben vom 7. Mai 2020 per Mail insgesamt 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich der Fachämter des Bezirks) über den Bebauungsplanentwurf 4-73 informiert und zur Stellungnahme bis zum 12. Juni 2020 aufgefordert. Dem Schreiben war die Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen und die zugehörige Begründung beigelegt.

Von den im Fachbereich Stadtplanung eingegangenen insgesamt 29 Stellungnahmen enthielten 7 Schreiben keine Bedenken, Anregungen und/oder Hinweise. Bei den 15 Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, ist ferner davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf die von ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt.

Stellungnahmen, die auf eine Änderung der Planinhalte oder Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung abzielten, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

### Inhalt und Abwägung eingegangener Stellungnahmen

*Stellungnahme Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf - Fachbereich Facility Management:*

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem zur Quedlinburger Straße hin vorgelagerten Grundstücksteil um ein eigenes, mittlerweile vermessenes Flurstück handelt (Flurstück 487 mit einer Größe von 470 m<sup>2</sup>), das 2019 an den Grundstückseigentümer des angrenzenden Grundstücks Treseburger Straße 2 (Flurstück 134/2) verkauft wurde.

*Abwägung:* Für die Erstellung der Planzeichnung zur öffentlichen Auslegung wurde eine aktualisierte Planunterlage verwendet, die die neue Flurstückssituation abbildet. Die Aussagen in der Begründung zur Flurstückssituation und zu den Eigentumsverhältnissen wurden entsprechend angepasst.

*Stellungnahme Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf – Umwelt- und Naturschutzamt - Immissionsschutz:*

Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes gibt es keine Bedenken, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass die geplante Wohnnutzung konfliktfrei zur Nachbarschaft des Heizkraftwerkes angesiedelt werden kann und die erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm geprüft werden.

*Abwägung:* Der Nachweis einer konfliktfreien Ansiedlung der geplanten Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft des Heizkraftwerks wurde durch einen Sachverständigen erbracht.

Die gebietsbezogenen Richtwerte der TA Lärm werden im Tageszeitraum vollflächig eingehalten, im Nachtzeitraum ergeben sich lediglich geringfügige Überschreitungen (bis 1 dB) für einen eng begrenzten Wandabschnitt von 10 m oberhalb des 4. Geschosses. Diese Überschreitungen stehen in Einklang mit Ziffer 3.2.1 der TA Lärm und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in der vorgefundenen Gemengelage.

Zugleich weist die schalltechnische Untersuchung nach, dass sich durch die Planung einer Wohnbebauung (und der damit einhergehenden Erhöhung des Schutzanspruchs) keine weitergehenden Beschränkungen für das Heizkraftwerk ergeben, als dies im Bestand durch bereits angrenzend vorhandene Wohngebäude der Fall ist.

Entsprechende Aussagen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt und die schalltechnische Untersuchung wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a BauGB zur Kenntnis- und Stellungnahme bereitgestellt.

Im Ergebnis durchgeführter Untersuchungen zum Verkehrslärm sind an den straßenzugewandten Fassaden moderate Überschreitungen der gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten, deren Höhe tagsüber (max. 60 dB(A)) im Rahmen der Abwägung kein Festsetzungserfordernis auslöst. Zur Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafes bei teilgeöffnetem Fenster sind dagegen aufgrund von prognostizierten Schallpegeln zwischen 46 und 52 dB(A) straßenseitig Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan erforderlich. Diese werden in Form von Vorgaben zum Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*Stellungnahme Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf – Umwelt- und Naturschutzamt – Naturschutz:*

Es wird angeregt in den Grünfestsetzungen vorzugeben, dass ausschließlich einheimische Laubbäume oder Wald-Kiefern zu pflanzen sind. Außerdem solle die Wahl zwischen Großsträuchern und Kleinbäumen zugunsten der Baumpflanzungen entfallen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass weder Groß- noch Kleinbäume über Tiefgaragen gepflanzt werden dürfen.

Als Ersatz für die zu fällenden Kiefern entlang der Quedlinburger Straße soll zusätzlich die Pflanzung von möglichst ortsnahen Straßenbäumen über Bebauungsplanfestsetzungen eingefordert werden.

*Abwägung:* Die angeregten Modifizierungen der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 zu Baum- und Strauchpflanzungen wurden teilweise berücksichtigt und neben Laubbäumen nunmehr auch die Pflanzung von Waldkiefern zugelassen. Bei der Artauswahl erfolgte eine zusätzliche Begrenzung auf „gebietstypische“ Arten. Damit wird gegenüber der vorgeschlagenen Begrenzung auf „einheimische“ Arten – im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel – längerfristig das mögliche Spektrum zu pflanzender Bäume etwas weiter gefasst und außerdem der Formulierung in den Musterfestsetzungen der zuständigen Senatsverwaltung (SenSW) entsprochen.

Dem Hinweis, dass auch kleinkronige Bäume nicht auf den durch Tiefgaragen unterbauten Flächen gepflanzt werden dürfen, wird durch die alternativ ermöglichte Pflanzung von Großsträuchern Rechnung getragen, weshalb der angeregte Verzicht auf diese Wahlmöglichkeit nicht berücksichtigt wurde. Generell zielen die Festsetzungen des Bebauungsplans auf eine qualifizierte Begrünung *aller* Grundstücksfreiflächen ab, weshalb über Tiefgaragen eine Erdüberdeckung von mind. 80 cm als Grundlage für eine qualifizierte Bepflanzung eingefordert wird. Darüber hinaus erscheint eine konzentrierte Anordnung von Baumpflanzungen auf den weder über- noch unterbaubaren nördlichen Grundstücksflächen auch im Hinblick auf die damit einhergehende zusätzliche Verschattung benachbarter Grundstücksfreiflächen nicht sinnvoll.

Bebauungsplanfestsetzungen zur Pflanzung von Straßenbäumen sind in Berlin unüblich und die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen für die zu fällenden Kiefern erfolgt – unabhängig vom Bebauungsplan – im Rahmen der Fällgenehmigung auf der Grundlage der Baumschutzverordnung.

*Stellungnahme Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf – Umwelt- und Naturschutzamt - Artenschutz:*

Es wird auf die notwendige Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und die zeitlichen Beschränkungen für Baumfäll- und andere Rodungsmaßnahmen hingewiesen. Außerdem werden Modifizierungen der Aussagen zur Avifauna in der Begründung angeregt.

*Abwägung:* Die gesetzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes gelten unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, ihre Einhaltung wird im Rahmen des Zulassungsverfahrens geprüft. Regelungen zum Arten- und Baumschutz werden im städtebaulichen Vertrag verankert. Die Aussagen in der Begründung zur Avifauna wurden den Hinweisen entsprechend modifiziert.

*Stellungnahme Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf – Umwelt- und Naturschutzamt - Klima/Klimaschutz:*

Aufgrund der bioklimatischen Vorbelastung des Gebietes wird die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung und eine weitergehende Beschränkung des Anteils für Dachterrassen angeregt. Zudem soll eine vollständige Versickerung/Rückhaltung von Regenwasser auf dem Grundstück erfolgen.

Es werden Bedenken gegen den ermöglichten Über- bzw. Unterbauungsgrad des Grundstücks bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 geäußert und vor allem die Anlage von Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich kritisiert. Dem StEP Klima werde nicht ausreichend entsprochen.

Ferner werden ergänzende Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sowie zur Vermeidung von Vogelschlag und Lichtverschmutzung angeregt.

*Abwägung:* Im Sinne des Klimaschutzes wurden im weiteren Verfahren höhere Anforderungen an die Dachbegrünung der Neubauvorhaben gestellt. Auch im Hinblick auf eine Vereinheitlichung mit weiteren laufenden Bebauungsplanverfahren im Umfeld, wurde in der Fassung der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 zur öffentlichen Auslegung eine intensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 20 cm eingefordert. Der maximal mögliche Flächenanteil nicht zu begrünender Dachflächen (bis 40%) wurde beibehalten, da er nicht nur Dachterrassen berücksichtigt, sondern auch technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Anlagen der Belichtung und Belüftung sowie erforderliche Wege auf den Dächern.

Die Bedenken gegen den ermöglichten Über- bzw. Unterbauungsgrad des Grundstücks werden nicht geteilt und die Festsetzungen werden beibehalten.

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass fast die Hälfte des Baugrundstücks begrünt wird und sichert die Nutzbarkeit der hofseitigen Grundstücksfreiflächen für Grün-, Spiel- und Aufenthaltsbereiche durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen ab. Im Sinne des Klimaschutzes werden weitreichende grünordnerische Festsetzungen (Baumpflanzungen, intensive Dachbegrünung, hohe Erdüberdeckung von Tiefgaragen) getroffen. Zur Regenwasserbewirtschaftung liegt ein Entwässerungskonzept vor, das im Zuge der weiteren Projektausarbeitung noch weiter konkretisiert wird. Mit der angestrebten Kombination aus Wasserrückhaltung/-verdunstung und Versickerung kann eine weitgehend naturnahe Wasserbilanz erreicht werden und voraussichtlich ganz auf die Einleitung von Niederschlagswässern in die Kanalisation verzichtet werden. Die kritisierten Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden in das Entwässerungskonzept einbezogen und zur temporären Rückhaltung von Niederschlagswässern genutzt. Die verbleibenden Freiflächen mit direktem Bodenanschluss sind nach Einschätzung des Sachverständigen für Versickerungsanlagen geeignet und ausreichend dimensioniert. Die Umsetzung des vorliegenden Regenwasserkonzeptes, d.h. die Kombination aus Wasserrückhaltung/-verdunstung und Versickerung ist im städtebaulichen Vertrag verankert.

Eine Fassadenbegrünung an den Wohngebäuden wird in Abwägung mit den Belangen des Stadt- und Landschaftsbildes und der architektonischen Baufreiheit sowie der Belichtungserfordernisse von Aufenthaltsräumen nicht verbindlich vorgegeben. Dafür werden aber die Potentiale der Freiflächen und Dachflächen optimal zur Erhöhung des Grünvolumens im Sinne von Klima-, Biotop- und Artenschutz genutzt.

*Stellungnahme 50 Hertz Transmission GmbH:*

Es wird auf den Verlauf der 380-kV-Kabelanlage Reuter – Charlottenburg – Mitte in der Quedlinburger Straße und bestehende Schutzanforderungen im Nahbereich des Hochspannungskabels (10 m beidseitig der Trassenachse) hingewiesen. Neben der geforderten Übernahme des Leitungsverlaufs in die Planzeichnung wird eine ergänzende textliche Festsetzung zu den Schutzanforderungen angeregt.

*Abwägung:* Der Leitungsverlauf im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und deutlich mehr als 10 m von den geplanten Gebäuden entfernt, steht nicht im Konflikt mit der angestrebten Planung und erfordert keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan. Die unterirdische Hochspannungsleitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, die Aussagen in der Begründung wurden ergänzt. Die vom Leitungsträger benannten Schutzanforderungen betreffen voraussichtlich nur Wegebaumaßnahmen auf den für die Erweiterung des nördlichen Gehwegs in der Quedlinburger Straße vorgesehenen Flächen.

*Stellungnahme Senatsverwaltung für Kultur und Europa:*

Es wird eine Bereitstellung von Flächen für Kultureinrichtungen im Plangebiet (kulturelle Präsentations- und Begegnungsstätten sowie Produktions- und Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler) angeregt. Ateliers, Werkstätten oder andere künstlerische Arbeitsräume entsprächen dem räumlichen Leitbild im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, der die gesamte Mierendorffinsel als Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe einstuft.

*Abwägung:* Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Innenstadtbereich, weshalb eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt. Die Nutzung von Teilflächen durch Kultureinrichtungen und Kunstschaaffende ist dabei im Grundsatz möglich.

Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nach Maßgabe des Bebauungsplans im Erdgeschoss allgemein zulässig. In den darüber liegenden Geschossen können Räume für freiberuflich tätige Künstlerinnen und Künstler auf der Grundlage von § 13 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Sofern Produktions- und Arbeitsräume von Kunstschaaffenden im Einzelfall als (nicht störende) Gewerbebetriebe einzustufen sind, kann ebenfalls bei Gebietsverträglichkeit eine Ausnahmegenehmigung auf Grundlage einer Einzelfallprüfung nach § 15 BauNVO erteilt werden.

Eine Flächenbereitstellung für Kultureinrichtungen und Kunstschaffende im Sinne einer planungsrechtlichen Sicherung (d.h. Ausschluss anderweitiger Nutzungen), wäre nur über die Festsetzung eines Sondergebietes umsetzbar und entspricht vorliegend nicht dem angestrebten Planungsziel. Darüber hinaus stehen die Flächen in privatem Eigentum, so dass im Zuge der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Interessen des Grundstückseigentümers (hier: Errichtung einer Wohnbebauung) angemessen zu berücksichtigen sind.

Zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines, wohnverträgliches Gewerbe im Sinne des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 sollen auf den Flächen östlich des Heizkraftwerks Charlottenburg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VII-3-2 bereitgestellt werden.

#### *Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – I B:*

Hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) wird auf den noch ausstehenden Nachweis zur Beachtung der Immissionsschutzregelung hingewiesen.

*Abwägung:* Der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Wohnbebauung im Nahbereich des Heizkraftwerks wurde durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung erbracht. Die Aussagen in der Begründung wurden entsprechend ergänzt.

#### *Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Wohnungsbauleitstelle:*

Es werden Hinweise zur Berücksichtigung zulässiger gewerblicher Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet bei der Ermittlung der maßgeblichen Geschossfläche Wohnen nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung gegeben. Demnach sind 95% der zulässigen Geschossfläche als Geschossfläche Wohnen anzusetzen, sofern keine planungsrechtliche Bindung für anderweitige Nutzungen im Bebauungsplan erfolgt.

Zudem werden ergänzende Aussagen zur Deckung des Mehrbedarfs an Kitaplätzen in der Begründung erbeten.

*Abwägung:* Bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages wurde aufgrund des bereits konkret vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzeptes eine Geschossfläche Wohnen von 16.283 m<sup>2</sup> (zulässige GF abzüglich vertraglich gesicherter Flächen für Kinderbetreuungseinrichtungen) zugrunde gelegt. Die Berechnungen und Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst.

Aussagen zur Deckung des Mehrbedarfs an Kitaplätzen wurden in der Begründung ergänzt. Die erforderlichen Betreuungsplätze sollen im Plangebiet selbst in Form von

zwei Tagespflegeeinrichtungen hergestellt werden. Entsprechende Details zu den Raumanforderungen und zur Vermietung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der sich rechnerisch ergebende Bedarf an zusätzlichen Grundschulplätzen soll nunmehr über eine Erweiterung der Ludwig-Cauer-Grundschule in der Cauerstraße gedeckt werden. Die Kostenübernahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und die Begründungsaussagen werden entsprechend angepasst.

*Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – Referat II:*

Von der Wasserbehörde wird auf einen noch ausstehenden Nachweis zur gesicherten Entwässerung des Plangebietes hingewiesen. Den Vorschlägen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung fehle jegliche Quantifizierung, aus der hervorgeht, ob und inwieweit diese Maßnahmen im Plangebiet wirksam sind. Es wird eine Fachuntersuchung zur Niederschlagsentwässerung gefordert, in der die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen und der Altlastensituation konzipiert wird. Außerdem sollten die wesentlichen Kerninhalte des Regenwasserkonzeptes in Form von textlichen Festsetzungen oder in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.

*Abwägung:* Durch einen Fachgutachter wurde zwischenzeitlich ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet, das die Grundzüge der Wasserbewirtschaftung festlegt und im Zuge der weiteren Projektausarbeitung nur noch im Detail konkretisiert werden muss. Für die überschlägigen quantitativen Berechnungen wurden Niederschlagsmengen aus langjährigen Aufzeichnungen der Berliner Wasserbetriebe und die sich voraussichtlich ergebenden Abflüsse auf versiegelten und begrüneten Grundstücksflächen herangezogen.

Mittels einer Langzeitsimulation konnte nachgewiesen werden, dass die angestrebte Kombination aus Wasserrückhaltung und -verdunstung auf begrüneten Dach- und Tiefgaragenflächen mit nachgeschalteten Versickerungsanlagen im Bereich der nicht unterbauten Grundstücksfreiflächen eine geeignete Form der Regenwasserbewirtschaftung darstellt. Damit kann eine weitgehend naturnahe Wasserbilanz erreicht und gänzlich auf die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation verzichtet werden.

Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswässern ergänzt und das Regenwasserkonzept wurde der Wasserbehörde im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Verfügung gestellt.

Die Umsetzung des vorliegenden Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung wird über eine Verpflichtungserklärung der Vorhabenträgerin im städtebaulichen Vertrag abgesichert. Das Regenwasserkonzept wird als Anlage Bestandteil des Vertrags.

*Stellungnahme Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie:*

Vom zuständigen Referat I D werden konkrete Aussagen zu einer zeitlich und qualitativ bedarfsgerechten Deckung des planungsbedingten Mehrbedarfs an Grundschulplätzen erbeten. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben im aktuellen Monitoringverfahren noch nicht berücksichtigt wurde und trotz geplanter Kapazitätserweiterungen an mehreren Bestandsschulen (u.a. Erweiterung der Mierendorff-Grundschule um einen Zug zum Schuljahr 2023/24) längerfristig ein Defizit an Grundschulplätzen in der Schulplanungsregion prognostiziert wird.

*Abwägung:* Um das prognostizierte Schulplatzdefizit zu minimieren und die sich rechnerisch ergebenden schulischen Folgebedarfe des vorliegenden Wohnungsbauvorhabens abdecken zu können, ist ergänzend zum Ausbau der Mierendorff-Grundschule eine Erweiterung der Ludwig-Cauer-Grundschule in der Cauerstraße geplant. Dort wird ab 2023 ein zusätzlicher 0,5 Zug mit 72 Schulplätzen geschaffen und die Schule befindet sich nach einer Neuordnung der Schulplanungsregionen in der gleichen Planungsregion 0403 wie die Mierendorff-Grundschule. Eine Kostenübernahme für die Herstellung der planungsbedingt 18 zusätzlichen Grundschulplätze wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Längerfristig ist darüber hinaus der Bau einer weiteren 3-zügigen Grundschule an der Sömmeringstraße geplant. Dieser Schulstandort würde sich in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet befinden und die Versorgungssituation weiter verbessern.

#### *Stellungnahme Industrie- und Handelskammer zu Berlin:*

Angesichts der bestehenden gewerblichen Nutzung und der planungsrechtlichen Vorgaben im Baunutzungsplan wird die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet kritisch gesehen und stattdessen die Festsetzung eines Mischgebietes oder eines Urbanen Gebietes angeregt. Auch mit Verweis auf den StEP Wirtschaft 2030 solle eine Mischnutzung unter Erhalt des Discounter-Standortes angestrebt werden.

*Abwägung:* Die Einschätzung, dass auf dem Grundstück besser eine Mischnutzung vorgesehen werden sollte, wird nicht geteilt. Vor dem Hintergrund des nachweislich dringenden innerstädtischen Wohnraumbedarfes ist das Baugrundstück durch die fast ausschließliche Wohnnutzung des übrigen Baublocks, ergänzt durch kleingärtnerische Nutzung und einen Kitastandort (der mit seinen Freiflächen bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze heranreicht), auch für die Errichtung von Wohngebäuden prädestiniert. Das angestrebte Bebauungskonzept schafft einen zusammenhängenden ruhigen und grünen Blockinnenbereich und verbessert dadurch die Standortqualität für alle Nutzungen im Baublock. Ein Nachweis zur Wohnverträglichkeit gegenüber dem Heizkraftwerk wurde ebenfalls erbracht. Eine Integration des Einzelhandelsbetriebes in das geplante Wohnungsbauprojekt wurde geprüft, ist aufgrund konkurrierender Freiflächen- und Stellplatzbedarfe bei begrenzter Grundstücksgröße jedoch nicht umsetzbar. Eine Standortsicherung ist

aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Mierendorffplatz auch nicht vordringlich.

### Ergebnis der Auswertung/Abwägung und Erarbeitung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt und sind in das weitere Bebauungsplanverfahren eingeflossen.

Im Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander ergeben sich aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nur geringfügige Anpassungsbedarfe bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zur öffentlichen Auslegung:

Aufgrund von Veränderungen der Flurstückssituation wird im weiteren Bebauungsplanverfahren für die Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen eine neue Planunterlage verwendet und in die Planzeichnung die unterirdische Hochspannungsleitung (380 kV) in der Quedlinburger Straße nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen der weiteren Projektarbeit hat sich gezeigt, dass die im Bebauungsplan für eine Unterbauung durch Tiefgaragen privilegierte Fläche zu knapp bemessen ist. Die rückwärtige Abgrenzung der Tiefgaragenfläche wird deshalb nach Norden aufgeweitet; der 20%ige Mindestanteil unversiegelter Grundstücksfläche mit direktem Bodenanschluss kann und muss weiterhin gewährleistet werden.

Bei den textlichen Festsetzungen erfolgen Modifizierungen der Begrüfungsvorgaben: In der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 zu Baum- und Strauchplantagen soll neben der Pflanzung von Laubbäumen auch die Pflanzung von Waldkiefern ermöglicht werden. In der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 werden – auch im Hinblick auf eine Vereinheitlichung mit weiteren laufenden Bebauungsplanverfahren im Umfeld – höhere Anforderungen an die Dachbegrünung gestellt und künftig eine intensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 20 cm gefordert.

Im Ergebnis zwischenzeitlich erstellter schalltechnischer Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm wird eine ergänzende textliche Festsetzung zum Lärmschutz aufgenommen. Darin wird für ausschließlich straßenseitig orientierte Wohnungen der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen festgesetzt, um trotz erhöhten Lärmeintrags (max. 52 dB(A) durch Straßenverkehrslärm) ein Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zu ermöglichen.

Weitere Stellungnahmen werden bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags berücksichtigt. Dies betrifft zum einen den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis der planungsbedingten zusätzlichen Kita- und Grundschulplätze (Bereitstellung von

Kinderbetreuungsplätzen auf dem Grundstück und Kostenbeteiligung an einer Grundschulerweiterung) und zum anderen den Natur- und Artenschutz (Einhaltung der gesetzlichen Schutzbestimmungen) sowie die Niederschlagsentwässerung (Verpflichtung zur Umsetzung des vorliegenden Regenwasserkonzeptes).

Die Aussagen in der Begründung wurden entsprechend modifiziert und ergänzt.

Ein Hinweis von 50Hertz auf Anforderungen bzw. Auflagen für Bau- und Pflanzmaßnahmen innerhalb eines 10 m Schutzstreifens der überörtlichen Leitungstrasse führt aufgrund eines ausreichenden Abstands der Neubebauung zu keinem Regelungsbedarf im B-Plan.

Lediglich der Wunsch der IHK nach Sicherung eines Mindestanteils an Gewerbe durch Festsetzung eines Mischgebietes oder eines Urbanen Gebietes und der Wunsch der Senatsverwaltung für Kultur und Europa nach Bereitstellung von Flächen für Kultureinrichtungen mussten in Abwägung mit anderen Belangen zurückstehen.

## **6 Öffentliche Auslegung und erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans 4-73 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen) und der zugehörigen Begründung hat in der Zeit vom 21. Februar 2022 bis einschließlich 25. März 2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 11. Februar 2022 (Seite 317) sowie durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel) am 18. Februar 2022 öffentlich bekanntgemacht. Sie fand in den Räumen des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung im Dienstgebäude Hohenzollerndamm 174-177 statt. Aus Gründen des Infektionsschutzes mussten dabei die zu diesem Zeitpunkt geltenden Corona-Schutzmaßnahmen (Tragen einer medizinischen Maske im gesamten Dienstgebäude und Sichtung der ausgelegten Unterlagen nur einzeln nach vorheriger Terminvereinbarung) eingehalten werden.

Darüber hinaus konnte auch im Internet über die bezirkliche Webseite „[www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de](http://www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de)“ und über das Berliner Beteiligungsportal „[mein.berlin.de](http://mein.berlin.de)“ während des Offenlagezeitraums Einsicht in den Entwurf des Bebauungsplans genommen und eine Stellungnahme abgegeben werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind im Fachbereich Stadtplanung zwei schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und eine schriftliche Stellungnahme eines Naturschutzverbandes zum Bebauungsplanentwurf eingegangen.

In beiden Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wird der Anteil an Sozialwohnungen als zu gering erachtet.

*Abwägung:* Der prozentuale Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen entspricht den geltenden Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und ist insofern nicht zu beanstanden.

Die im Rahmen der geplanten Neubebauung vorgesehene Mischung von Sozialwohnungen und frei finanziertem Wohnraum soll auch zu einer sozialen Durchmischung beitragen und einseitige Bevölkerungsstrukturen vermeiden. Die Entscheidung gegen einen höheren Anteil förderfähiger Wohnungen erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass sich unmittelbar südlich des Plangebietes bereits ein weiteres Wohnungsbauvorhaben mit rund 150 geförderten Wohnungen im Bau befindet. Anknüpfend an die dort geplante Erstnutzung zur Unterbringung von Geflüchteten, stehen die Wohnungen nachfolgend ebenfalls als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zur Verfügung. Die Errichtung weiterer Sozialwohnungen wird östlich des Heizkraftwerks Charlottenburg im Rahmen der dortigen Bebauungsplanverfahren beiderseits der Quedlinburger Straße abgesichert (Bebauungspläne 4-64 und VII-3-2). Mit der Verordnung über das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ von 2018 wird der Erhalt preisgünstigen Wohnraums im Bestand unterstützt.

Es gibt sowohl Kritik als auch Zustimmung zur Überplanung des Discounter-Standortes.

In einer Stellungnahme wird mit Blick auf die Versorgung älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen bedauert, dass der jetzige Einzelhandel keine Flächen mehr im Neubau bekommen wird. Argumentiert wird mit der (zu großen) Entfernung zu den verbleibenden Discounterstandorten in der Umgebung und das deutlich höhere Preisniveau des angrenzenden Rewe-Marktes.

*Abwägung:* Eine Integration des Einzelhandelsbetriebes in das geplante Wohnungsbauprojekt wurde geprüft, ist aufgrund konkurrierender Freiflächen- und Stellplatzbedarfe bei begrenzter Grundstücksgröße jedoch nicht umsetzbar.

Zu einer relevanten Verschlechterung der Versorgungssituation umliegender Wohnquartiere wird die Betriebsaufgabe aufgrund des unmittelbar angrenzend vorhandenen Lebensmittelmarktes und der in der Stellungnahme benannten Discounter-Standorte im weiteren Umfeld nicht führen.

Auch im Hinblick auf die Zentrenstruktur ist die Betriebsaufgabe unbedenklich bzw. eine Standortsicherung nicht vordringlich, da sich der Betrieb außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum) Mierendorffplatz befindet. Die Festlegung „Zentraler Versorgungsbereiche“ auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene dient dazu, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern und eine

verbrauchernahe Versorgung abzusichern. Das Nahversorgungszentrum Mierendorffplatz wird im 2021 beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks und in einem teilräumlichen Nahversorgungskonzept für das Quartier Mierendorffplatz von 2013 abgegrenzt und umfasst neben dem Bereich rund um die Platzfläche vor allem die Baublöcke beiderseits der Mierendorffstraße.

In einer anderen Stellungnahme werden Bedenken gegen die Dominanz von Lebensmitteldiscountern rund um den Mierendorffplatz geäußert und deren negative Auswirkungen auf den Wochenmarkt und das kleinteilige Einzelhandelsangebot der Kaiserin-Augusta-Allee angeführt. Die Aussage in der Begründung, dass die Kaiserin-Augusta-Allee über einen „dichten Besatz mit kleinteiligen Einzelhandelsgeschäften“ verfüge, sei mittlerweile unzutreffend.

*Abwägung:* Der kritisierten Dominanz von Lebensmitteldiscountern im Bereich der Mierendorffinsel wird durch den Entfall des Standortes im Plangebiet entgegengewirkt. Der Hinweis auf das in den letzten Jahren reduzierte Angebot an kleinflächigem Einzelhandel in der Kaiserin-Augusta-Allee wird durch eine Präzisierung der Aussagen in der Begründung berücksichtigt und stärker auf die Angebote innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereichs abgestellt. Anders als im teilräumlichen Nahversorgungskonzept für das Quartier Mierendorffplatz aus dem Jahr 2013 wird die Kaiserin-Augusta-Allee im 2021 beschlossenen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept nicht mehr als Bestandteil des Nahversorgungszentrums Mierendorffplatz eingestuft.

Weitere Bedenken der Öffentlichkeit richten sich gegen die Dichte und Höhe der Bebauung. Es wird kritisiert, dass die zulässige GFZ in angrenzenden Bebauungsplänen nur 3,0 betrage und auch zu Beginn des vorliegenden Verfahrens lediglich diesen Wert aufgewiesen hätte, später aber heraufgesetzt worden sei. Außerdem werde die Öffentlichkeit durch die angegebene Geschossanzahl von VI im Bebauungsplan nicht wahrheitsgemäß informiert und es wird erfragt, warum das zusätzliche Staffelgeschoss in der Planzeichnung nicht eingezeichnet sei.

*Abwägung:* Die Kritik an der vermeintlich heraufgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens beruht überwiegend auf einer Fehlinterpretation der Bebauungsplanfestsetzungen:

Die Flächen in Nicht-Vollgeschossen (z.B. Dach- oder Staffelgeschossen) sind gemäß § 20 der Baunutzungsverordnung nicht anrechnungspflichtig, sofern der Bebauungsplan dies nicht explizit festsetzt. Da der Bebauungsplan 4-73 zu Beginn des Verfahrens keine entsprechende Regelung enthielt, wurde auf der Grundlage der seinerzeit festgesetzten GFZ von 3,0 auf dem 4.774 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Geschossfläche von 14.322 m<sup>2</sup> in allen Vollgeschossen zzgl. weiterer Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen ermöglicht. Dies entspricht auch dem festgesetzten Nutzungsmaß in dem kurz vor Abschluss stehenden Bebauungsplanverfahren 4-64 zwei Baublöcke weiter östlich an der Quedlinburger Straße, wo die GFZ von 3,0 sich

ebenfalls auf die Geschossflächen in den Vollgeschossen bezieht und weitere (nicht anrechnungspflichtige) Geschossflächen in einem Dach- oder Staffelgeschoss ermöglicht werden.

Im Zusammenhang mit (neuen) Berechnungsmodalitäten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung erfolgte dann im B-Plan 4-73 vor Durchführung der Behörden-/TÖB-Beteiligung 2020 eine Umstellung der Festsetzungssystematik zugunsten einer Anrechnungspflicht der Staffelgeschosse auf Grundlage von § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Geschossfläche in allen Geschossen. Betrachtet man ausschließlich die Vollgeschosse, erreicht die GFZ aber weiterhin einen Wert von rund 3,0.

Der Vorwurf einer nicht wahrheitsgemäßen Information der Öffentlichkeit ist unzutreffend, da in der rechtlich normierten Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes – ausweislich der verwendeten Musterlegende und den Vorgaben in § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO entsprechend – stets die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird und diesbezüglich kein „Darstellungsspielraum“ besteht. Die Einstufung als Vollgeschoss richtet sich wiederum nach der Definition in der Berliner Bauordnung.

In der zugehörigen Bebauungsplanbegründung wird explizit auf die geplante Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses, das sowohl von der Straßen- als auch von der Hoffassade zurückgesetzt ist, eingegangen. Über die Höhenfestsetzungen wird ein stadtbildverträgliches Einfügen der Neubebauung gewährleistet. Auch ist das Vorhandensein eines Nicht-Vollgeschosses im Dachbereich für die Berliner Innenstadt und auch für die Mierendorffinsel prägend und wird mit den Festsetzungen unterstützt.

Weitere Bedenken richten sich gegen die Regelungen zu vortretenden Gebäudeteilen, da diese zwar bis zu 2 m tiefe Balkone zuließen, aber die für das Stadtbild der Mierendorff-Insel typischen, in den Obergeschossen um 80 bis 100 cm vorspringenden Erker nicht berücksichtigt seien.

*Abwägung:* Vor die Baugrenzen vorspringende Gebäudeteile können generell auf der Grundlage von § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden. Ausschlaggebend sind hierbei die landesrechtlichen Vorschriften zu den Abstandsflächen. § 6 Abs. 6 der Berliner Bauordnung fordert, dass vortretende Bauteile nicht mehr als 1,5 m tief sein und nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand einnehmen dürfen, damit sie bei der Bestimmung der Abstandsflächen unbeachtlich bleiben können (Bagatellklausel). Die benannten gebietstypischen, bis zu 1,5 m vorkragenden Erker bedürfen insofern keiner gesonderten Regelung zur Zulässigkeit im Bebauungsplan.

Die Regelung zu den darüber hinaus möglichen Überschreitungen trägt vor allem den in diesem Abschnitt der Quedlinburger Straße vorherrschenden unterschiedlichen Baufluchten Rechnung: Vor die Hauptfassade tretende Gebäudeteile bis 2 m Tiefe sollen im Plangebiet zwischen der historischen Bauflucht des östlich angrenzenden

Baublocks und der in Richtung Sömmeringstraße deutlich in den Straßenraum verspringenden Bauflucht des westlich angrenzenden Gebäudekomplexes aus den 1990er Jahren vermitteln.

Vor diesem Hintergrund werden für die gegenüber dem öffentlichen Straßenraum zurücktretende und gleichzeitig gut besonnte Südfassade entlang der Quedlinburger Straße bis zu 2,0 m tiefe Balkone ermöglicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Erkern auf der Grundlage der BauOBln wird durch die Festsetzung sowohl hier als auch in der Treseburger und Ilseburger Straße nicht eingeschränkt.

Bedenken seitens der Öffentlichkeit richten sich auch gegen die künftige Verkehrszunahme. Der in der Begründung benannte Prognoseverkehrswert von 1.000 Kfz pro 24 Stunden sei angesichts der Vielzahl geplanter Neubauvorhaben im Bereich Quedlinburger Straße zu gering und solle im weiteren Verfahren überprüft werden. Es werden verkehrslenkende Maßnahmen und Auflagen für den Baustellenverkehr gefordert.

*Abwägung:* Der benannte Wert von 1.000 Kfz/24 h bezieht sich auf die Steigerung bzw. das zusätzliche Verkehrsaufkommen bei Umsetzung der Planinhalte in den Bebauungsplänen 4-73, 4-64 und VII-3-2. Weitere Bauvorhaben, z.B. der Bebauungsplan VII-129-1 in der Darwinstraße, wurden ebenfalls berücksichtigt. Insgesamt wird im relevanten Abschnitt der Quedlinburger Straße ein Verkehrsaufkommen von rund 4.600 Kfz pro 24 Stunden prognostiziert.

Die den Berechnungen zugrundeliegenden verkehrlichen Kennwerte entsprechen allgemein gültigen Standards und sind nicht zu beanstanden. Es ist aber zu berücksichtigen, dass bei Umsetzung der Planung auch bestehende Nutzungen entfallen und deren Verkehrsaufkommen bei Ermittlung der künftigen Verkehrsmenge abzuziehen ist. Vor allem im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird eine bestehende verkehrsintensive Einzelhandelsnutzung (Stellplatzanlage mit hoher Umschlagrate, mehrere Lkw-Fahrten pro Tag) durch eine weniger verkehrsintensive Wohnnutzung ersetzt, so dass sich eine planungsbedingte Reduzierung der künftigen Verkehrsmenge ergibt.

Ein Erfordernis zur Überprüfung des künftigen Gesamtverkehrsaufkommens und die Ableitung verkehrslenkender bzw. verkehrsreduzierender Maßnahmen wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans insofern nicht gesehen. Geplant ist aber, bei der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens VII-3-2, dessen Planinhalte (neues urbanes Stadtquartier) maßgeblich zur ermittelten Steigerung des künftigen Verkehrsaufkommens beitragen, die vorliegende (bereits zu Beginn des dortigen Verfahrens bebauungsplanübergreifend erstellte) Verkehrsuntersuchung zu aktualisieren.

Im Ergebnis der Neubetrachtung ist dann auch zu entscheiden, ob sich das Erfordernis verkehrstechnischer Maßnahmen ergibt, wobei das bisher prognostizierte Verkehrsaufkommen dafür keine Anhaltspunkte liefert und infolge der derzeit stattfindenden Umplanungen im Bebauungsplangebiet VII-3-2 auch nicht von

zusätzlichen Verkehrssteigerungen in der Quedlinburger Straße gegenüber den bisherigen Annahmen auszugehen ist.

Die Abwicklung des Baustellenverkehrs betrifft die Planungsumsetzung und diesbezügliche Regelungen können nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein.

Nicht zuletzt werden von Seiten der Öffentlichkeit die Immissionsschutzfestsetzungen im Hinblick auf die Beheizung der Gebäude kritisiert. Es wird hinterfragt, warum nur Erdgas und Heizöl als Brennstoff zugelassen werde und nicht die klimafreundlichere Nutzung von Erdwärme, Solarenergie oder ein Fernwärmeanschluss über Festsetzungen eingefordert werde.

*Abwägung:* Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe zielen im Sinne der Mindestvorsorge (in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung) darauf ab, vor allem besonders luftverunreinigende Brennstoffe wie beispielsweise Kohle für die Beheizung der neuen Gebäude auszuschließen. Die Regelung knüpft an die emittierenden Eigenschaften der jeweiligen Brennstoffe an und benennt Erdgas und Heizöl EL lediglich als Vergleichswerte für die Obergrenze der emittierenden Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub. Die Nutzung von Erdwärme oder Solarenergie sowie ein Anschluss an das Fernwärmenetz bleiben damit (aufgrund der festsetzungskonformen, geringeren Masse an emittierenden Stoffen) selbstverständlich möglich.

Generell ist darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a oder b BauGB zwar dazu beitragen können, die Nutzung regenerativer Energien zu befördern, ein Nutzungs- oder Anschlusszwang für bestimmte Energieträger oder -anlagen kann im Bebauungsplan dagegen nicht festgesetzt werden. Sofern mit der Errichtung der Gebäude nach dem 31. Dezember 2022 begonnen wird, greifen die Pflichten des Solargesetzes Berlin vom 5. Juli 2021. Darin werden (ab 01.01.2023) eine verpflichtende Installation und der Betrieb von Photovoltaikanlagen auf mindestens 30% der Brutto-Dachfläche bei Neubauten vorgegeben. Über diese gesetzlichen Regelungen hinausgehende Anforderungen mittels Bebauungsplan wären im Sinne der Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern/Bauherrn nicht angemessen.

In der Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V wird die Planungsabsicht (Nutzung von bereits stark versiegelten Grundstücken zur Schaffung von Wohnraum) unterstützt und es werden Hinweise zu möglichen weitergehenden Berücksichtigung von Natur- und Artenschutz gegeben.

Zur Förderung der Avifauna und der Fledermauspopulation werden im Sinne des Animal-Aided-Designs Strauchpflanzungen und die Integration von Gebäudebrüter- und Fledermauskästen in die Bebauung empfohlen. Außerdem werden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag und zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung gegeben. Die eingeforderte intensive Dachbegrünung wird ausdrücklich begrüßt und

die Ausbildung als „Biodiversitätsdach“ durch zusätzliches Einbringen von Strukturelementen wie Holz oder Steinen angeregt.

*Abwägung:* Im Sinne des Animal-Aided Design ist auf der Ebene der Projektplanung (verankert im Freiflächenplan als Anlage zum städtebaulichen Vertrag) das Pflanzen von vogelfreundlichen Hecken und Sträuchern vorgesehen, eine Integration von Gebäudebrüter- und Fledermauskästen wird ergänzend geprüft. Gegebenenfalls ergibt sich im Ergebnis der obligatorischen – auch im städtebaulichen Vertrag verankerten – Sachverständigen-Begutachtungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Abrissmaßnahmen und Gehölzrodungen auch eine diesbezügliche Verpflichtung.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Vogelschlag ist aufgrund der angestrebten Wohnnutzung der Gebäude nicht von der Ausbildung großflächig verglaste oder spiegelnder Außenfassaden auszugehen. Die ersten Projektausarbeitungen stützen diese Einschätzung. Sollten sich einzelne Fenster als risikoträchtig herausstellen, bestehen im Rahmen der Planungsumsetzung z.B. durch das Aufbringen gedruckter Muster auf den Glasscheiben, geeignete Schutzmöglichkeiten.

Die Art der Beleuchtung ist regelmäßig nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, eine Verwendung stromsparender, insektenfreundlicher Leuchtmittel kann nur auf nachfolgenden Planungsebenen Berücksichtigung finden. Übermäßige Lichtemissionen durch Werbeanlagen werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen (Beschränkung von Werbeanlagen auf das Erdgeschoss, kein wechselndes oder bewegtes Licht).

Die Errichtung von Retentionsdächern ist elementarer Bestandteil des ausgearbeiteten Regenwasserkonzeptes und im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin/Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Regenwasserkonzeptes, das darüber hinaus Vertragsanlage ist.

Zur Erhöhung der Biodiversität wird vorliegend einer insekten-, bienen- und vogelfreundlichen Grüngestaltung der ebenerdigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber einer entsprechenden Dachgestaltung in mehr als 20 m Höhe der Vorzug gegeben.

Die Abwägung der Stellungnahmen, die von Seiten der Öffentlichkeit (einschließlich der Naturschutzverbände) abgegeben wurden, führt im Ergebnis – aus den dargelegten Gründen – nicht zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

#### Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, hat mit Schreiben vom 16. Februar 2022 per E-Mail sechs potenziell planungsbetroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich der Fachämter des Bezirks) über den geänderten und ergänzten Bebauungsplanentwurf 4-73 informiert und zur Stellungnahme nach § 4a Abs. 3 BauGB aufgefordert. Der aktuelle Entwurf des

Bebauungsplans 4-73 vom 24. Januar 2022 (Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen) und die zugehörige Begründung mit Stand Januar 2022 wurden zur Verfügung gestellt. Sofern benötigt, wurden einzelne fachliche Untersuchungen auf Anfrage nachgereicht.

Die Beteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung und die Abgabe der Stellungnahmen wurde bis zum 25. März 2022 erbeten.

Daraufhin sind im Fachbereich Stadtplanung fünf Stellungnahmen eingegangen. Bei der verbleibenden Behörde, die sich im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht geäußert hat, ist davon auszugehen, dass die Änderungen des Bebauungsplandrawurfes die von ihr zu vertretenden Belange nicht berühren.

Die eingegangenen Stellungnahmen, bezogen sich auf folgende Sachverhalte und wurden wie folgt in die Abwägung eingestellt:

#### Inhalt und Abwägung eingegangener Stellungnahmen

*Stellungnahme Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf – Stadtentwicklungsamt, Bauaufsicht:* Es wird auf die aktuelle, seit Juli 2021 geltende Fassung der AV Stellplätze und ihre notwendige Berücksichtigung (vor allem im Hinblick auf die Anzahl der Fahrradstellplätze) sowie das etwaige Erfordernis zur Unterbringung von Fahrradabstellanlagen und Flächen für Müll auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hingewiesen. Zudem erfolgt ein Hinweis auf die Muster-Garagenverordnung und die vorzusehenden getrennten Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten von Großgaragen mit einer Nutzfläche über 1.000 m<sup>2</sup>.

Bezüglich der nunmehr geforderten intensiven Dachbegrünung wird auf diesbezüglich notwendige Absturzsicherungen und deren etwaige Abstandsflächenrelevanz hingewiesen.

*Abwägung:* Die Regelungen der neuen AV Stellplätze (in der Fassung vom 16. Juni 2021) sind in der Projektplanung bereits berücksichtigt. Demnach werden fast alle erforderlichen Fahrradstellplätze sowie die Müllsammelräume im Gebäude nachgewiesen. Die vorgesehene Anordnung einzelner Fahrradabstellmöglichkeiten im Außenbereich ist als Angebot für Besuchende und Kurzzeitparkende sinnvoll.

Die Hinweise zur Garagenverordnung betreffen ebenfalls die Planungsumsetzung bzw. Projektplanung. Ausweislich der Projektbeschreibung (Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag) ist eine Tiefgarage mit 58 Stellplätzen geplant, die mit rund 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu den Großgaragen zählt. Aus den Projektunterlagen ist die Ausbildung einer ausreichend breiten Tiefgaragenzufahrt (für getrennte Fahrstreifen) ersichtlich.

Grundsätzlich erscheint die Errichtung von Geländern auf Dächern über die Festsetzung 2.2 zulassungsfähig. Gemäß textlicher Festsetzung 2.2 können Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden,

wenn sie in einem Winkel von maximal 60 Grad hinter die Baugrenze zurücktreten. In der Begründung wird diesbezüglich klargestellt, dass dies auch für notwendige Absturzsicherungen gilt.

Nach derzeitigem Planungsstand ist keine Nutzung der Dachflächen im Sinne eines Dachgartens geplant und insofern ein Betreten lediglich sporadisch zur Pflege der Bepflanzung und ggf. zur Wartung von Solaranlagen durch geschultes Fachpersonal erforderlich. Für diese Arbeiten sind grundsätzlich auch alternative Sicherungsmethoden gegen Abstürze (z.B. durch Anseilen) gegeben. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die mögliche Absturzhöhe aufgrund der Rückstaffelung des obersten Geschosses lediglich rund 3 m (auf die Dachterrasse des darunter liegenden Geschosses) beträgt.

*Stellungnahme Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf – Umwelt- und Naturschutzamt:* Es wird angeregt, ergänzende Regelungen zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von grundstücksinternen Wege- und Platzflächen (z.B. Terrassen, Fahrradabstellanlagen u.ä.) außerhalb von unterbaubaren Grundstücksflächen zu treffen und zur Erhöhung der Rückstrahlung helle Farbtöne für die Gebäudefassaden mittels Albedo-Wert (Grad der Reflexion) vorzugeben.

*Abwägung:* Die grundstücksinternen, rückwärtigen Erschließungsflächen werden ausweislich des Freiflächenplans als wassergebundene Wegedecke ausgeführt. Die Umsetzung des Freiflächenplans wird verbindlich im städtebaulichen Vertrag geregelt und der Plan selbst ist als Anlage Vertragsbestandteil. Damit wird den Zielen des Landschaftsprogramms ausreichend entsprochen, ohne dass es einer zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan bedarf.

Die zeichnerische Darstellung im Freiflächenplan bietet gegenüber einer Vorgabe mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan den Vorteil der möglichen Differenzierung im Hinblick auf straßenseitige und rückwärtige Hauszugänge und zur Berücksichtigung von Sonderflächen wie Rampen-, Treppenbereiche, Lüftungsgitter der Tiefgarage u.ä. Die einheitliche Ausführung von rückwärtigen Wegeflächen in wassergebundener Wegedecke, hat auch in Bereichen mit darunterliegender Tiefgarage positive naturhaushaltswirksame Effekte und geht somit noch über die Anregung seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes hinaus.

Der Anregung zur verbindlichen Vorgabe eines Albedo-Wertes (Grad der Reflexion) für die neuen Gebäudefassaden mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan oder über den städtebaulichen Vertrag wird in Abwägung aller Belange nicht gefolgt, die Zielstellung einer erhöhten Rückstrahlung aber in der Projektplanung soweit wie möglich berücksichtigt.

Vorliegend müssen im Rahmen der Abwägung die Anforderungen des Klimaschutzes bzw. der Klimafolgenanpassung den Belangen des Stadtbildes und der Denkmalpflege gegenübergestellt werden. Da es sich beim südlich der Quedlinburger Straße angrenzenden Heizkraftwerk Charlottenburg um ein Denkmalensemble mit vielen

Einzel(Bau-)denkmalen handelt, ist der daraus resultierende Umgebungsschutz zu berücksichtigen.

Der historische Kraftwerksstandort zeichnet sich stadtgestalterisch vor allem durch Backsteinfassaden aus und auch die beiden unmittelbar der Neubebauung gegenüberliegenden Gebäude (historische und neue Schaltzentrale für die Stromversorgung) verfügen über entsprechende Fassaden aus rotem Klinker.

Um ein harmonisches Einfügen in die denkmalgeschützte Umgebung zu gewährleisten, wird straßenseitig auch für die Neubaufassaden abschnittsweise die Verwendung von Klinker angestrebt und durch den geplanten Wechsel von Putz- und Klinkerfassaden die ortstypische, gestalterische Ausbildung von mehreren Einzelgebäuden unterstützt.

Die rückwärtigen Fassaden mit Ausrichtung zum Hofbereich, werden ausweislich der Projektplanung aber ganz überwiegend als weiße Putzfassaden ausgeführt und entsprechen somit den Anforderungen an eine hohe Rückstrahlung.

*Weitere Stellungnahme Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf – Umwelt- und Naturschutzamt:* Es wird angeregt, die 100%ige Versickerung anfallender Niederschlagswässer auf dem Grundstück im städtebaulichen Vertrag oder mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich abzusichern und es wird der Hinweis gegeben, dass in den zur Versickerung vorgesehenen Bodenbereichen Schadstofffreiheit nachzuweisen ist.

*Abwägung:* Durch einen Sachverständigen wurde das Bebauungsplanverfahren begleitend ein Regenwasserkonzept ausgearbeitet, das eine Kombination aus Wasserrückhaltung/-verdunstung auf begrünten Dach- und Tiefgaragenflächen und nachgeschaltete Versickerungsanlagen im Bereich der Grundstücksfreiflächen vorsieht.

Die Ableitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation ist im Ergebnis nicht erforderlich. Sie ist überdies nach den aktuellen Senatsvorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE Stand Juli 2021) auch grundsätzlich gar nicht mehr zulassungsfähig.

Neben der im städtebaulichen Vertrag verankerten Verpflichtung zur Umsetzung des vorliegenden Regenwasserkonzeptes wird eine ergänzende vertragliche Regelung aufgenommen, die eine vollständige Versickerung/Rückhaltung der Niederschläge auf dem Grundstück absichert. Damit wird den Anforderungen an eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausreichend Rechnung getragen.

Die Hinweise zum Nachweis der Schadstofffreiheit werden für die Planungsumsetzung zur Kenntnis genommen, Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen aus der bisherigen Nutzung liegen aber nicht vor und für das Grundstück gibt es keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster.

*Weitere Stellungnahme Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf – Umwelt- und Naturschutzamt:* Es wird auf das bestehende Defizit an öffentlichen

Kinderspielplatzflächen und den planungsbedingt absehbaren erhöhten Nutzungsdruck auf bestehende Anlagen hingewiesen. Deshalb wird gefordert, dass ausreichende private Spielflächen auf dem Grundstück entstehen und vorhandene Spielplätze unter Berücksichtigung von Spielangeboten für ältere Kinder und Jugendliche weiterqualifiziert werden.

*Abwägung:* Zur Berücksichtigung der planungsbedingten Mehrbedarfe an öffentlichen Spielflächen, wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer eine finanzielle Beteiligung an der Neuerrichtung von Spielflächen im Bereich des Ufergrünzugs (Mierendorffinsel-Rundweg) zwischen Caprivi-Brücke und Siemenssteig vereinbart.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielflächen sollen vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Gemäß Freiflächenkonzept, dessen Umsetzung im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt ist, werden Spielflächen im erforderlichen Umfang von knapp 600 m<sup>2</sup> mit differenzierten Spielangeboten für verschiedene Altersgruppen bereitgestellt.

*Weitere Stellungnahme Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf – Umwelt- und Naturschutzamt:* Es wird erneut angeregt, auf die Wahl zwischen Großsträuchern und Kleinbäumen zu verzichten und die Pflanzung von 6 kleinkronigen Bäumen außerhalb der Tiefgaragenfläche einzufordern. Des Weiteren solle verdeutlicht werden, dass die zu fällenden Straßenbäume (Kiefern) an der Quedlinburger Straße zusätzlich zu den zwei Großbäumen möglichst ortsnahe durch Straßenbaumpflanzungen ersetzt werden.

*Abwägung:* Eine Anpassung der textlichen Festsetzung ist aus Sicht des Plangebers nicht erforderlich, da durch den Freiflächenplan, dessen Umsetzung im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt ist, eine der Stellungnahme entsprechende Begrünung der Grundstücksfreiflächen abgesichert wird. Ausweislich des Freiflächenplans sind die Pflanzung von zwei großkronigen Bäumen (Ulmen) und die Pflanzung von sogar acht kleinkronigen Bäumen außerhalb der durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen vorgesehen. Großsträucher (Rhododendren) und Hecken werden ergänzend gepflanzt.

Hinsichtlich der zusätzlich geforderten Straßenbaumpflanzungen ist anzumerken, dass in der Begründung zum Bebauungsplan explizit darauf hingewiesen wird, dass die zu pflanzenden Bäume auf die Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung für erforderliche Baumfällungen angerechnet werden können. Dies ist gerechtfertigt, da der Bebauungsplan mit Ausnahme der Baumfällungen keine Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht und insofern das Erfordernis für Gehölzpflanzungen ausschließlich auf die Kompensationspflichten aus der Fällung der Kiefern zurückgeht. Bei diesen handelt es sich zudem nicht um Straßenbäume, sondern um Baumstandorte auf dem Baugrundstück.

Nach Rücksprache mit dem Umwelt- und Naturschutzamt wird die grundsätzlich mögliche Anrechenbarkeit von Baumpflanzungen gemäß Bebauungsplan auf die

Kompensationspflichten nach Baumschutzverordnung schriftlich bestätigt (Mail vom 12. Mai 2022).

*Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz – Abt. IV und VI:* Im Hinblick auf die Belange der übergeordneten Verkehrsplanung wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich eine gesamtheitliche (bebauungsplan-übergreifende) verkehrliche Untersuchung geboten ist. Im Rahmen der Überarbeitung der vorliegenden Verkehrsuntersuchung zu den Bebauungsplanentwürfen 4-64 und VII-3-2 seien insofern die verkehrlichen Effekte des Bebauungsplanentwurfes 4-73 und weiterer baulicher Maßnahmen im Umfeld (u.a. auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 45), laufende Planungen zur Straßenbahnneubaustrecke in der Kaiserin-Augusta-Allee und deren Auswirkungen auf Kfz-Fahrbeziehungen und Verteilung der Verkehrsströme sowie der aktuelle Radverkehrsnetzplan mit Ausweisung von Vorrangrouten zu berücksichtigen.

Die bisher voneinander abweichenden Angaben zu geplanten Wohnflächen bzw. Zahl der Wohneinheiten in der Begründung und im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 4-73 seien zu vereinheitlichen.

*Abwägung:* Die Hinweise zu einer erforderlichen gesamtheitlichen Betrachtung des künftigen Verkehrsaufkommens im Gebiet sind vor allem für das Bebauungsplanverfahren VII-3-2 relevant, dass maßgeblich zur prognostizierten Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs beiträgt.

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ist dagegen keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden; vielmehr wird im Ergebnis der Berechnungen im Rahmen der bebauungsplanbegleitenden Verkehrsuntersuchung eine Reduzierung der Verkehrsmengen prognostiziert, da die entfallenden Nutzungen (überwiegend Einzelhandel) verkehrintensiver waren/sind als die geplante Wohnnutzung.

Insofern wäre eine Überarbeitung bzw. Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan nicht gerechtfertigt, sondern soll – wie auch in der Stellungnahme angeführt – bei der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens VII-3-2 erfolgen. Die gegebenen Hinweise zur Berücksichtigung der verkehrlichen Effekte weiterer Bauvorhaben und Verkehrsplanungen (vor allem Straßenbahn) werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplanverfahrens VII-3-2 berücksichtigt.

Bei der Festlegung der Schallschutzaufgaben im vorliegenden Bebauungsplan wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus den Bebauungsplanverfahren 4-64 und VII-3-2 aber berücksichtigt und die dabei zugrunde gelegten Verkehrswerte bilden den Worst Case ab, u.a. da verkehrsreduzierende Effekte eines angestrebten Mobilitätskonzeptes im B-Plan VII-3-2 noch nicht berücksichtigt sind. Durch das Bauvorhaben Quedlinburger Straße 45 ist aufgrund der Erstnutzung als Flüchtlingsunterkunft im Prognosezeitraum bis 2030 nicht von einer relevanten Verkehrserzeugung auszugehen.

Die unterschiedlichen Angaben zu geplanten Flächenkennzahlen und zur Zahl der Wohneinheiten sind zu relativieren und die Angaben in der Begründung nach Überprüfung nicht zu beanstanden.

Ausweislich der Projektplanung sind auf 16.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche 146 Wohnungen und zwei kleine Kinderbetreuungseinrichtungen vorgesehen. Die Geschossfläche Wohnen entspricht auf Basis des Berliner Modells rechnerisch 163 Wohneinheiten. In der Begründung werden beide Angaben zur Zahl der Wohneinheiten (163 und 146) im jeweils entsprechenden Kontext benannt.

Die Angabe von 12.000 m<sup>2</sup> im Verkehrsgutachten bezieht sich auf die Wohnfläche und entspricht bei Zugrundelegen der gängigen Umrechnungsfaktoren (Wohnfläche = 70 – 75% der Geschossfläche) insofern der benannten Geschossfläche. Sie führt auch nicht zu einem unterschätzten Verkehrsaufkommen, da gleichzeitig die Zahl der Wohneinheiten/Einwohner sogar höher angesetzt wurde: Die Verkehrsuntersuchung geht von 353 neuen Einwohnern in 196 Wohnungen aus. Nach aktuellem Planungsstand wird der planungsbedingte Einwohnerzuwachs aber nur bei rund 300 Einwohnern (146 WE x 2,0 Einwohnern je WE) bzw. 326 Einwohnern auf Basis des Berliner Modells (100m<sup>2</sup> Geschossfläche je WE, Belegung mit 2,0 Personen) liegen.

Die Verkehrssachverständigen prognostizieren in ihrer Untersuchung planungsbedingt eine Abnahme der Verkehrsbelastung. Da sich an dieser Einschätzung auch bei einer (geringfügigen) Anpassung der künftigen Einwohnerzahl keine Änderung ergeben würde, wird eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens nicht als notwendig erachtet.

*Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz – Abt. II (Wasserbehörde):* Gegen die Planungsziele und das erstellte Grobkonzept zur Niederschlagsentwässerung bestehen keine Einwände, sofern eine Verpflichtung zur vollständigen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan oder über Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert sei. Darüber hinaus wird auf den noch zu erstellenden Überflutungsnachweis hingewiesen. Die Einschätzung im Regenwasserkonzept zum Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die dadurch suggerierte Erlaubnisfreiheit für eine Versickerung werden als noch nicht gesichert angesehen.

*Abwägung:* Die angeregte weitergehende Absicherung einer vollständigen Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück wird durch eine ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt. Damit wird auch den geltenden Vorschriften zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE Stand Juli 2021) entsprochen.

Seitens des Sachverständigen wird bestätigt, dass gute Voraussetzungen für eine Versickerung bestehen und eine vollständige Bewirtschaftung der anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück möglich ist.

Die Hinweise zur (kritisierten) Einschätzung in Bezug auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung betreffen ausschließlich das Regenwasserkonzept; in der Begründung zum Bebauungsplan sind keine anpassungsbedürftigen Aussagen enthalten.

Auch geht der Plangeber weiterhin davon aus, dass die Voraussetzungen zur erlaubnisfreien Versickerung vorliegen: Der erforderliche Mindestabstand zwischen Bemessungsgrundwasserstand und Versickerungsanlage kann eingehalten werden, es besteht kein Altlastenverdacht und kein Erfordernis zur Vorreinigung anfallender Niederschlagswässer, da ausschließlich das Wasser von nicht für den Fahrverkehr vorgesehenen Flächen (Dachflächen der Neubauten, rückwärtige Grundstücksfreiflächen und Vorgartenflächen) zur Versickerung gebracht werden soll.

*Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Wohnungsbauleitstelle:* Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Kindertagespflegeeinrichtungen – mangels Bebauungsplanfestsetzung – zwar grundsätzlich auf die für das Berliner Modell relevante Geschossfläche Wohnen anzurechnen seien, aber vorliegend nicht einbezogen werden müssten, da ihre Flächengröße unter dem pauschal abzugsfähigen 5%-Spielraum für Nicht-Wohnnutzungen in Allgemeinen Wohngebieten liege.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Qualifizierung öffentlicher Grün- und Spielplatzflächen im Rahmen des Berliner Modells nicht angerechnet werden kann, sondern Kostenvereinbarungen nur im Rahmen von Erweiterungen oder Neuanlagen von Flächen getroffen werden können.

*Abwägung:* Die Hinweise zur grundsätzlich nötigen, aber vorliegend nicht relevanten Anrechnung der Kindertagespflegestellen bei der Ermittlung der Geschossfläche Wohnen werden durch redaktionelle Anpassungen der entsprechenden Aussagen in der Begründung berücksichtigt. Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans oder auf die Regelungen im städtebaulichen Vertrag ergeben sich hieraus nicht.

Den Hinweisen zur Kostenbeteiligung bei öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen entsprechend und in Absprache mit der Wohnungsbauleitstelle, werden die Regelungen im städtebaulichen Vertrag dahingehend angepasst, dass eine finanzielle Beteiligung an der Neuerrichtung von öffentlichen Spielflächen im Bereich des Ufergrünzugs (Mierendorffinsel-Rundweg) zwischen Caprivi-Brücke und Siemenssteig sowie an der Neuschaffung und Erweiterung der nahegelegenen Grünanlage auf dem Mierendorffinsel-Rundweg (Teilbereich Inselspitze Spreekreuz) erfolgt. Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

### Ergebnis der Abwägung

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden.

Im Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander ergeben sich aus dem Beteiligungsverfahren keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs. Im Rahmen der Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan werden einzelne Aussagen zu Dachaufbauten, zur geplanten Regenwasserversickerung, zum Schallschutz und zu Regelungen im städtebaulichen Vertrag redaktionell angepasst und ergänzt.

## **7 Geringfügige Anpassung der Planzeichnung nach der öffentlichen Auslegung und erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

In Anpassung an die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Februar 2022 veröffentlichte künftige Handhabung zu Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zur sozialen Wohnraumförderung (Rundschreiben Nr. 1/2022 vom 24. Februar 2022), soll der zu errichtende förderfähige Wohnraum nunmehr bereits im Bebauungsplan flächenmäßig verortet werden.

Dafür ist eine Anpassung der Planzeichnung erforderlich. Der Bereich, auf dem nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, wird mittels Buchstaben gekennzeichnet, wobei der flächenmäßige Anteil weiterhin dem geforderten 30%-Mindestanteil an der Geschossfläche Wohnen gemäß Berliner Modell entspricht.

Der Wortlaut der zugehörigen textlichen Festsetzung Nr. 3.1 wird ebenfalls angepasst und entspricht nun der neuen Musterfestsetzung.

Darüber hinaus ergab sich durch weitergehende Vermessungsarbeiten im Zuge der Projektausarbeitungen eine redaktionelle Korrektur in der Planzeichnung: Da das Bestandsgebäude Treseburger Straße 4 eine Tiefe von 11,7 aufweist und ein Heranbauen in gleicher Tiefe ermöglicht werden soll, wird die Vermaßung des dort vorgesehenen Neubaus (derzeitige Tiefe von 11,6 m) angepasst. Es ergeben sich hierdurch keine Änderungen von GRZ und GFZ.

Die von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümer sowie die Wohnungsbauleitstelle wurden vom Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, mit Schreiben vom 30. August 2022 per E-Mail über die geplanten Anpassungen des Bebauungsplanentwurfes 4-73 informiert und zur Stellungnahme nach § 4a Abs. 3 BauGB aufgefordert.

Sowohl die Grundstückseigentümer als auch die Wohnungsbauleitstelle äußerten sich zustimmend zu den geplanten Änderungen.

Die beschriebenen Änderungen erfolgen mittels Deckblatt vom ....2022.

Der bereits vor der öffentlichen Auslegung am 17. Dezember 2021 abgeschlossene städtebauliche Vertrag wurde in Form eines Nachtrags vom .....2022 angepasst und ergänzt.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN

**BauGB (Baugesetzbuch)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

**AGBauGB (Gesetz über die Ausführung des Baugesetzbuches)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl.S.1119) geändert worden ist

**BauNVO (Baunutzungsverordnung)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist

Berlin, den

Schmitz-Grethlein  
Bezirksstadtrat

Rudolph  
Fachbereichsleiter