

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan 4-64

für das Gelände zwischen Nordhauser Straße, Klaustaler Straße,
Quedlinburger Straße und Wernigeroder Straße
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Charlottenburg

27. Februar 2023

Inhalt

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	9
2.5	Verkehrerschließung	10
2.6	Soziale Infrastruktur, Versorgung mit Grün- und Spielflächen	11
2.7	Technische Infrastruktur	14
2.8	Denkmalschutz	15
2.9	Natur und Umwelt	15
3	Planerische Ausgangssituation	19
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	19
3.2	Flächennutzungsplan	20
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro)	21
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	25
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	29
3.6	Bereichsentwicklungsplanung	34
3.7	Sonstige Planungen auf Bezirksebene	35
3.8	Angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanentwürfe	36
3.9	Sonstige Planungsbindungen	40
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	41
II.	Umweltbericht	44
1	Einleitung	44
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	44
1.2	Planrelevante Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	44
1.3	Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm, Stadtentwicklungspläne	52
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	55
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	55
	Flächenbilanz der versiegelten und unversiegelten Flächen im Bestand (ohne Straßenverkehrsfläche)	56
2.2	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	68
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	68
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	79
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	85
3	Zusätzliche Angaben	86
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	86
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	87
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	88

III.	Planinhalt und Abwägung	89
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	89
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	92
3	Begründung der geplanten Festsetzungen	93
3.1	Art der baulichen Nutzung	93
3.2	Maß der baulichen Nutzung	97
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	107
3.4	Verkehrsflächen	111
3.5	Grünordnerische Festsetzungen	112
3.6	Festsetzungen zum Immissionsschutz	118
3.7	Sonstige Festsetzungen	137
3.8	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	138
3.9	Städtebaulicher Vertrag	138
4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)	140
5	Flächenbilanz	141
IV.	Auswirkungen der Planung	142
1	Auswirkungen auf die Umwelt	142
2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	142
3	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und auf Wohnfolgeeinrichtungen	142
4	Verkehrliche Auswirkungen	144
5	Bodenordnung	147
6	Auswirkungen auf den Haushalt, die Finanz- bzw. Investitionsplanung	147
7	Geschlechts- und altersspezifische Belange	148
V.	Verfahren	149
1	Mitteilung der Planungsabsicht	149
2	Aufstellungsbeschluss	149
3	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	150
4	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	150
5	Umstellung des Verfahrens, Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs	158
6	Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	161
7	Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	178
8	Ergebnis des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	184
9	Festsetzungsbeschluss	186
10	Beschluss der Rechtsverordnung	186
VI.	Überleitungsvorschriften	188
VII.	Rechtsgrundlagen	189

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 (nachfolgend auch als „Plangebiet“ bezeichnet) umfasst einen Baublock nördlich der Quedlinburger Straße mit einer Größe von ca. 1,75 ha im Ortsteil Charlottenburg nördlich der Spree. Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Standort des Heizkraftwerks Charlottenburg und eines aufgegebenen und im Rückbau befindlichen Mineralöltanklagers.

Anlass für die Planaufstellung ist eine angestrebte nachhaltige städtebauliche Neuordnung der bisher gewerblich genutzten Flächen im Süden des Geltungsbereichs. Die Grundstückseigentümer planen die Realisierung eines Wohnbauvorhabens mit insgesamt ca. 300 - 350 Wohneinheiten, das sich an den umliegenden Baustrukturen orientiert. Entlang der Wernigeroder Straße, der Quedlinburger Straße und der Klaustaler Straße ist eine, die Bestandswohnbebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ergänzende Blockrandschließung entlang der Straßen mit fünf bzw. sechs Vollgeschossen vorgesehen. Im Blockinnenbereich parallel zur Quedlinburger Straße soll ein verbindender Baukörper mit fünf Vollgeschossen sowie im Hofbereich der nördlich anschließenden Bestandsgebäude ein freistehender Baukörper mit sechs Vollgeschossen errichtet werden.

Auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts ist die Realisierung einer Wohnbebauung im Süden des Baublocks nicht möglich. Geltende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 stellt der Baunutzungsplan i.V. mit den Vorschriften der Berliner Bauordnung von 1958 (BauO Bln 58) dar. Hiernach ist für die südlichen Teilflächen des Grundstücks Quedlinburger Straße 12, Wernigeroder Straße 2 und des Grundstücks Quedlinburger Straße 10, Klaustaler Straße 21/27 ein beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 festgesetzt. Für die nördlichen Teilflächen der Grundstücke Wernigeroder Straße 2 und Klaustaler Straße 21/27 sowie die Grundstücke Wernigeroder Straße 4/8, Nordhauser Straße 36-38 und Klaustaler Straße 29/35 ist ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 festgesetzt.

Die Neuordnung des Gebiets im Sinne der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig und erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Eine Notwendigkeit zur Aufhebung der planungsrechtlichen Bestimmungen des Baunutzungsplans besteht einerseits hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, da die geplante Wohnbebauung auf den südlichen, im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet dargestellten Teilflächen nicht möglich wäre, aber auch im Hinblick auf

das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Vor allem die Errichtung einer zusätzlichen Bebauung im Blockinnenbereich wäre nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig. Mit dem Bebauungsplan 4-64 sollen deshalb die planungsrechtlichen Bestimmungen des Baunutzungsplans aufgehoben und die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren 4-64 wurde auf der Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sowie ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB begonnen, aufgrund der Störfallthematik des angrenzenden Tanklagers jedoch auf das „Normalverfahren“ mit Umweltprüfung umgestellt (siehe IV).

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 in Zentrumsrandlage des Ortsteils Charlottenburg liegt auf der sogenannten „Mierendorff-Insel“, 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 der Mischgebietscharakter mit gründerzeitlichen Wohngebäuden in klassischer Blockrandbebauung und Reformblocks der 1920er Jahre sowie kleinteilig eingestreuten gewerblichen Nutzungen. Der Bereich südlich der Quedlinburger Straße wird fast ausschließlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt, vor allem durch den stadtgestalterisch und funktional abgeschirmten Standortkomplex aus Heizkraftwerk und Mineralöltanklager (siehe I.2.3). Beiderseits der Darwinstraße sind vorwiegend größere gewerbliche Zweckbauten und Bürogebäude aus den letzten Jahrzehnten vorhanden (u.a. der ehemalige Gebäudekomplex der Deutschen Rentenversicherung, der heute durch ein Unternehmen für Softwareentwicklung und -herstellung genutzt wird), daneben aber auch einzelne kleinteilige Gewerbebetriebe. Wohnnutzungen beschränken sich hier bisher auf eine Wohnzeile an der Sömmeringstraße und eine weitere 2018/19 fertig gestellte Wohnbebauung am Spreeufer östlich der Darwinstraße.

Im Hinblick auf die Eignung als Wohnstandort sind 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. An der Quedlinburger Straße sind derzeit zwei Lebensmittelmärkte vorhanden und die Kaiserin-Augusta-Allee verfügt über einen dichten Besatz mit kleinteiligen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben. Unmittelbar nordöstlich des

Plangebietes stehen auf dem Goslarer Platz wohnungsnah Grün- und Spielflächen zur Verfügung; zwei Kinderbetreuungseinrichtungen in der Nordhauser und Klaustaler Straße befinden sich ebenfalls in direkter Nachbarschaft. Westlich der Sömmeringstraße sind außerdem fußläufig erreichbar eine Grundschule (Mierendorff-Grundschule), eine Parkanlage (Österreich Park), Spiel- und Sportplätze sowie eine überregional genutzte Sporthalle vorhanden.

Der Nachweis einer konfliktfrei möglichen Ansiedlung von Wohnnutzungen in Nachbarschaft zu den Emissionsquellen des Heizkraftwerks wurde – für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans – im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung erbracht.

Für die unmittelbar südlich der Quedlinburger Straße angrenzenden derzeitigen Gewerbeflächen (ehemaliges Tanklager) bestehen mit dem Bebauungsplan VII-3-2 konkrete Entwicklungsabsichten für ein neues gemischt genutztes Stadtquartier (siehe Kap. I.3.8).

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 Gemeinde 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. 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. Im Osten – am Charlottenburger Verbindungskanal – wurde durch Freihaltung eines potenziellen Baublocks eine öffentliche Grün- und Freifläche, der 1912/13 durch Erwin Barth gestaltete Goslarer Platz, geschaffen.

Im Plangebiet entstand in den Jahren 1930/31 die noch heute vorhandene Blockrandbebauung auf den nördlichen Teilflächen; der westlich angrenzende durch den Harlingeroder Weg geteilte Baublock wurde etwa zur selben Zeit vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans blieb es hingegen auf den südlichen Teilflächen an der Quedlinburger Straße bis heute bei gewerblichen Nutzungen.

In den 1960er/70er Jahren war der Standort des Kraftwerks Charlottenburg weiteren grundlegenden Veränderungen unterworfen, die sich auch auf die Entwicklung der angrenzenden Flächen auswirkten. Östlich des bebauten Kraftwerksbereichs entstand seit Mitte der 1960er Jahre auf ehemaligen Kohlelagerplätzen ein Mineralöltanklager, das neben der Kraftwerksversorgung später offenbar auch für die generelle Vorratshaltung für Diesel- und Flugkraftstoffe im isolierten West-Berlin diente. 1975 nahm eine neu errichtete Gasturbinenanlage im mittleren Grundstücksbereich des Kraftwerksstandortes ihren Betrieb auf, um die Stromversorgung bei Lastspitzen zu ergänzen. Aufgrund des Gefahrenpotentials und seiner städtebaulichen Barrierewirkung blockierte vor allem das Mineralöltanklager in der Folgezeit bauliche Entwicklungen und Investitionen in seinem Umfeld.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der rund 17.560 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 umfasst die Grundstücke Quedlinburger Straße 10/12, Wernigeroder Straße 2, Wernigeroder Straße 4/6/8, Nordhauser Straße 36-38, Klaustaler Straße 29/35 und Klaustaler Straße 21/27 (Flurstücke 2833/106, 485, 486 und 104/4 der Flur 11, Gemarkung Charlottenburg) sowie angrenzende Straßenverkehrsflächen. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Wernigeroder Straße, im Norden durch die Nordhauser Straße, im Osten durch die Klaustaler Straße und im Süden durch die Quedlinburger Straße (jeweils Straßenmitte) begrenzt.

Die beiden Grundstücke im südlichen Teil des Geltungsbereichs stehen in privatem Eigentum. Die nördlichen, bereits bebauten Teilflächen sind im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft. Das Straßenland steht im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die südlichen zur Neubebauung vorgesehenen Teilflächen des Plangebietes wurden bisher fast ausschließlich gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück Quedlinburger Straße / Ecke Klaustaler Straße (Flurstück 104/4) befand sich ein Autoservice und Autohandel. Neben standorttypischen ein- bis zweigeschossigen Werkstatt-, Büro und Verkaufsgebäuden ist an der Quedlinburger Straße ein dreigeschossiges Gebäude

vorhanden, das aus einem Werkstattgebäude mit zwei darüber liegenden Parkdecks besteht.

Auf dem westlich benachbarten, deutlich unter dem Geländeniveau der angrenzenden Straßen liegenden Grundstück Quedlinburger Straße 12 (Flurstücke 485 und 486), sind überwiegend Garagen und bisher kleinteilig gewerblich genutzte Baulichkeiten vorhanden. Im Zufahrtsbereich von der Quedlinburger Straße steht (noch auf Höhe des Straßenniveaus) ein kleines eingeschossiges Gebäude, das offensichtlich Wohnzwecken diene. Beide gewerblich genutzten Grundstücke sind seit der Kündigung der letzten Mietvertragsverhältnisse zum 30. Juni 2021 derzeit ungenutzt, aber bisher noch nicht beräumt. Sie sind durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen quasi vollflächig versiegelt. Mit Ausnahme eines Baumstandortes im straßennahen Bereich des Grundstücks Quedlinburger Straße 10 sind auf den südlichen Teilflächen des Baublocks keine Bäume oder sonstige Vegetationsbestände vorhanden.

Der nördliche Teil des Baublocks (Flurstück 2833/106) weist eine geschlossene Blockrandbebauung aus den Jahren 1930/31 auf. Die Wohngebäude in siedlungsbautypischer Architektur verfügen über fünf Vollgeschosse und ein hoch aufragendes Satteldach und orientieren sich mit ihren Balkonen überwiegend zum begrünten Blockinnenbereich. Hier befinden sich nur wenige versiegelte Flächen (Wege, Müllstandplätze) und ein dichter Baumbestand.

Die nach Süden gerichteten seitlichen Gebäudeabschlüsse sind als Brandwände ausgebildet und weisen auch keine nachträglich eingebauten Fenster oder sonstigen Fassadenöffnungen auf. Die im Gebäudeflügel Wernigeroder Straße unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze angeordneten Balkone verfügen in Richtung Süden, d.h. zur potenziellen Neubebauung hin, über einen in ganzer Gebäudehöhe durchgehenden Wandabschluss, der als Teil der derzeitigen Brandwand die Außenwohnbereiche auch langfristig vor einer unmittelbaren Einsichtnahme aus Richtung Süden abschirmt.

Im Norden, Westen und Osten des Plangebietes schließen entlang der Wernigeroder Straße, Nordhauser Straße und Klausaler Straße weitere Wohngebäude als geschlossene Blockrandbebauung in innenstadtypischer Bauhöhe an. Der nordöstlich gelegene Block ist unbebaut und wird durch eine historische Platzanlage, den Goslarer Platz, mit Grün- und Spielflächen sowie einen dichten Baumbestand geprägt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen südlich der Quedlinburger Straße sind derzeit noch fast ausschließlich 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. Einige Gebäudeteile und Flächen gerade im östlichen Bereich stehen aber für neue Nutzungsoptionen offen. Noch in Betrieb sind ein seit 2003 überwiegend erdgasbetriebener Kraftwerksteil mit drei Gasturbinen etwas weiter westlich sowie diverse Fernwärmeleitungen und -pumpen. Insofern handelt es sich bis heute um einen Versorgungsstandort mit gesamtstädtischer Bedeutung (Spitzenlastheizkraftwerk nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung), 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.

Östlich an das Heizkraftwerk angrenzend auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 11 und damit unmittelbar südlich des Plangebietes, befindet sich die rund 22.000 m² große Fläche eines ehemaligen Mineralöltanklagers mit zehn großvolumigen Tanks zur Lagerung und zum Umschlag von Heizöl EL und Dieselkraftstoff. Der nördlichste Tankbehälter (30 m Durchmesser, 15 m Höhe) mit einem Fassungsvermögen von rund 10.500 m³ befindet sich in einem Abstand von rund 30 m zum Plangebiet, die übrigen Tanks stehen deutlich weiter entfernt. Das Tanklager wird bereits seit längerer Zeit nicht mehr aktiv genutzt und am 30. September 2019 ist die immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Tanklagers erloschen. Einem Antrag auf Fristverlängerung wurde mit Bescheid vom 07. November 2019 von der zuständigen Fachbehörde (SenUVK IC) nicht entsprochen. Der Bescheid ist seit 10. Dezember 2019 rechtskräftig, eine daraufhin erhobene Anfechtungsklage wurde im Sommer 2021 zurückgenommen (siehe auch Abschn. III.3.6.3.).

Die neuen Eigentümer des Grundstücks Quedlinburger Straße 11 und der angrenzenden Grundstücke Quedlinburger Straße 7/9 und Am Spreebord 1 beabsichtigen eine Umnutzung der Gewerbeflächen und streben die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Stadtquartiers mit hohem Wohnanteil an. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dieser Umnutzung sollen mit dem Bebauungsplanverfahren VII-3-2 geschaffen werden, der Aufstellungsbeschluss wurde im Dezember 2017 gefasst. Derzeit wird ein neues städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Geltende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 ist der Baunutzungsplan in Verbindung mit den Vorschriften der BauO Bln 58 und den förmlich festgestellten Baufluchtlinien sowie den ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-A (GVBl. 1971, S. 1231).

Im Baunutzungsplan ist für die überwiegenden Teilflächen des Flurstücks 485 (südlich der Einmündung Harlingeroder Weg) und die straßennahen Teilflächen des Flurstücks 104/4 (etwa 25 m tiefer Grundstücksstreifen) 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 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 4,8.

Für die übrigen Teilflächen des Baublocks ist ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 festgesetzt. Zulässig sind demnach Wohngebäude, Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe und Gaststätten, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, und Fremdenheime. 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 und einer Bebauungstiefe von 13 m. Da die BauO Bln 58 bezüglich der Anrechnung der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auf die GRZ keine Regelungen getroffen hat, ist auf den gewerblich genutzten Grundstücken eine vollständige Versiegelung durch solche Anlagen – wie vorliegend vorhanden – zulässig und auch auf den Wohngrundstücken wären weitere Versiegelungen für die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen möglich.

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 500 m entfernten U-Bahnhof Mierendorffplatz (U 7) und die Buslinie M27 in der Kaiserin-Augusta-Allee (zwei Haltestellen in 250 – 300 m Entfernung) gut angebunden. Der M27 übernimmt auch eine Zubringerfunktion zum ca. 1,2 km entfernt gelegenen U-, S- und Regionalbahnhof Jungfernheide – u.a. mit Anschluss an die Ringbahnlinien S41 und S42. Die Entfernung der Bushaltestellen und die Taktfolge der Buslinie entsprechen den im Nahverkehrsplan Berlin 2019 – 2023 definierten Erschließungsstandards für Gebiete mit hoher Nutzungsdichte.

Perspektivisch ist in der Kaiserin-Augusta-Allee eine Straßenbahntrasse vorgesehen: Die absehbar vom Hauptbahnhof bis zur Turmstraße verlängerte Straßenbahnlinie M10 soll mittelfristig über den Mierendorffplatz bis zum U-, S- und Regionalbahnhof Jungfernheide weitergeführt werden. Der Neubau des Streckenabschnitts Turmstraße – Mierendorffplatz – Jungfernheide ist im Maßnahmenkatalog zum Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 enthalten. Damit wird sich das ÖPNV-Angebot nachhaltig verbessern und die neue Straßenbahnlinie wird künftig die Haupteerschließungsfunktion für das Bebauungsplangebiet 4-64 übernehmen.

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

Für Zufußgehende sind an allen anliegenden Straßen ausreichend breite Gehwege vorhanden.

Der Radverkehr kann aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in den umliegenden Erschließungsstraßen über die Fahrbahn abgewickelt werden. In der Sömmeringstraße stehen für den Radverkehr überwiegend Radschutzstreifen zur Verfügung; auf einem Teilstück südlich der Quedlinburger Straße wird der Radverkehr in Richtung Süden auf einem Radfahrstreifen geführt. Über die Sömmeringstraße verläuft eine nord-süd-gerichtete Ergänzungsrouten des übergeordneten Fahrradrouthenetzes von Berlin.

In der Kaiserin-Augusta-Allee sind beidseitig Radwege vorhanden, die jedoch nicht die aktuellen Anforderungen an Radverkehrsanlagen in Hauptverkehrsstraßen erfüllen (Vorgaben im Berliner Mobilitätsgesetz). Perspektivisch sind deshalb bauliche Änderungen erforderlich und zu erwarten.

Die Sömmeringstraße und der Straßenzug Goslarer Ufer – östliche Quedlinburger Straße – Darwinstraße sind im gesamtstädtischen Radverkehrsnetz Teil des Radvorrangnetzes; die übrige Quedlinburger Straße, die Ilsenburger Straße und die Kaiserin-Augusta-Allee sind Teil des Ergänzungnetzes.

Für den weiträumigen Fuß- und Radverkehr und für Spaziergänge stehen außerdem die Uferwege beiderseits der Spree und damit abseits des Hauptverkehrsstraßennetzes zur Verfügung. Der „Spree-Radweg“ am südlichen Spreeufer ist als Fernradweg Bestandteil des übergeordneten Fahrradrouthenetzes und über die Röntgenbrücke in Verlängerung der Darwinstraße erreichbar.

Die Anbindung an das Spreeufer soll für Zufußgehende und Radfahrende durch die Schaffung zusätzlicher Wegeverbindungen im neuen Stadtquartier südlich der Quedlinburger Straße (bisheriger Tanklagerstandort) und ggf. auch eine Durchwegung des östlichen Kraftwerksgeländes weiter verbessert werden. Der dann auch gut fußläufig erreichbare Siemenssteg stellt eine weitere Verbindung über die Spree und zum südlich angrenzenden Quartier Alt-Lietzow her.

2.6 Soziale Infrastruktur, Versorgung mit Grün- und Spielflächen

Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten am Goslarer Platz (23 Plätze), in der Nordhauser Straße 30 (70 Plätze) und in der Kaiserin-Augusta-Allee (65 Plätze)

sind gut fußläufig erreichbar und – wie fast alle Kinderbetreuungseinrichtungen im Bezirk – durch eine hohe Auslastung gekennzeichnet.

Nach den Berechnungen im Rahmen des „Sozialen Infrastrukturkonzeptes Charlottenburg-Wilmersdorf“ (SIKo 2015-2030) ergibt sich für die Bezirksregion Mierendorffplatz eine rechnerisch ausreichende Platzversorgung. Das zuständige Fachamt des Bezirks wies jedoch bereits zu Beginn des Verfahrens darauf hin, dass sich real ein deutlicher Kitaplatzmangel zeigt und im gesamten Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in großem Umfang Kita-Plätze geschaffen werden müssen, um ein bedarfsgerechtes Angebot zu gewährleisten. Um die steigenden Bedarfe infolge des anhaltenden Bevölkerungswachstums, der Neubaumaßnahmen und der steigenden Betreuungsquoten abdecken zu können, muss die Schaffung zusätzlicher Kitaplätze deshalb bei jedem Neubauvorhaben berücksichtigt werden.

Die Bereitstellung des planungsbedingten Mehrbedarfs an Kitaplätzen wird über den städtebaulichen Vertrag abgesichert (siehe II.3.9).

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Mierendorff-Grundschule in der ehemaligen Schulplanungsregion 1. Die Schule befindet sich in der Mierendorffstraße 20-24 etwa auf der Höhe der Quedlinburger Straße und ist von der Mitte des Plangebietes aus in rund 1 km (Fuß-/Radwegelänge) erreichbar.

In fußläufiger Nähe des Plangebietes befinden sich außerdem drei private Grundschulen (ohne vorgegebenen Einschulungsbereich) in der Nordhauser Straße, im Bereich Alt-Lietzow und in der Guerickestraße.

Das zuständige bezirkliche Fachamt wies bereits zu Beginn des Verfahrens (Stellungnahme vom April 2018) darauf hin, dass sich das bereits im Schuljahr 2017/18 in der ehemaligen Schulplanungsregion 1 bestehende Defizit an Grundschulplätzen allein durch die altersstrukturelle Entwicklung der bereits ansässigen Einwohner bis 2025 deutlich erhöhen wird. Hinzu kommen absehbare Einwohnerzuwächse und damit einhergehende zusätzliche Schulplatzbedarfe durch Wohnungsneubauvorhaben und Nachverdichtungen im Bestand.

Aus diesen Gründen wurde eingeschätzt, dass die aus der Neubebauung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans resultierenden Bedarfe in bereits bestehenden Schulen im Umfeld nicht gedeckt werden können, sofern keine zusätzlichen Erweiterungsmaßnahmen stattfinden. Um eine zeitgerechte Standortqualifizierung abzusichern, wurde es auch für erforderlich erachtet, auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (Berliner Modell) die anteilige Finanzierung der neu zu schaffenden Grundschulplätze durch die Projektträger der Neubauvorhaben zu prüfen.

Eine Kostenbeteiligung zur Bereitstellung des planungsbedingten Mehrbedarfs an Grundschulplätzen aus dem Bebauungsplanverfahren 4-64 wird im städtebaulichen Vertrag (siehe II.3.9) geregelt und soll einer Erhöhung der Platzkapazität an der Mierendorff-Grundschule durch Erweiterungsmaßnahmen dienen.

Mittlerweile erfolgte eine Neuordnung der Schulplanungsregionen und das Plangebiet befindet sich nunmehr in der Schulplanungsregion 403 Charlottenburg mit neun Grundschulstandorten. Auch für die neu zugeschnittene Schulplanungsregion wird in den kommenden Jahren ein Schulplatzdefizit prognostiziert. Dies wurde vom zuständigen Fachamt mit Schreiben (E-Mail) vom 11. Februar 2022 bestätigt.

Im Oberschulbereich gibt es keine vorgegebenen bezirklichen 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.

Grünflächen und Kinderspielplätze

Im Plangebiet selbst sind keine öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätze vorhanden. An der Nordhauser Straße befindet sich aber mit dem Goslarer Platz eine gut erreichbare rund 7.500 m² große Grünanlage mit Kinderspielplatz, die unmittelbar nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzt. Bei den Spielflächen auf dem Goslarer Platz handelt es sich um einen allgemeinen Spielplatz mit Spielangeboten auch für ältere Kinder.

Ebenfalls noch in fußläufiger Nähe sind Grün- und Freiflächen entlang der Spree (u.a. Uferstreifen Am Spreebord = 11.100 m² und Iburger Ufer = 14.400 m²) und westlich der Sömmeringstraße („Österreichpark“ = 24.000 m²) vorhanden. Die benannten Flächen erfüllen die Kriterien als wohnungsnahen Grünflächen im Hinblick auf Flächengröße und Erreichbarkeit, weshalb die Baublöcke zwischen Nordhauser Straße und Quedlinburger Straße hinsichtlich ihres Versorgungsgrades mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (6 m² je Einwohner) im digitalen Umweltatlas der besten von vier möglichen Kategorien (= „versorgt“) zugeordnet werden. Auf der Grundlage dieser Einschätzung wurde 2018 der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan 4-64 geschlossen.

In etwa 1 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich mit dem Schlosspark Charlottenburg zudem eine siedlungsnahen, über 10 ha große Grünfläche (498.000 m²). Ihre Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist derzeit vom Plangebiet aus über die Röntgen- oder Caprivibrücke bzw. (eingeschränkt) den Siemenssteg und den Uferweg südlich der Spree möglich, erfordert aber die Querung von zwei stark befahrenen Verkehrsstraßen.

Hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen wird dem Planungsraum, dem das Plangebiet 4-64 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 m² 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 m² nutzbarer Fläche je Einwohner und entspricht damit dem Berliner Durchschnitt von rund 0,6 m².

Um die neubaubedingten zusätzlichen Bedarfe abzudecken, erfolgte zum einen der Ausbau bzw. die Weiterqualifizierung eines bestehenden Spielplatzstandortes westlich der Sömmeringstraße im Jahr 2021 und zum anderen ist im Rahmen der angrenzenden Quartiersentwicklung südlich der Quedlinburger Straße (Bebauungsplanverfahren VII-3-2) die Errichtung weiterer neuer, öffentlich nutzbarer Spielflächen vorgesehen.

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 Bebauungsplan werden keine Änderungen der dortigen Straßenverkehrsflächen vorbereitet.

Im nördlichen Straßenraum der Quedlinburger Straße verläuft eine unterirdische 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. Der Versorgungsträger weist auf ein Abstimmungserfordernis bei allen Nutzungsänderungen sowie Bau- und Pflanzmaßnahmen im 10 m-Bereich beidseitig der Trassenachse mit dem zuständigen Regionalzentrum Mitte, Standort Charlottenburg hin. Der Trassenverlauf wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Eine weitere 110-kV-Leitung des Versorgungsträgers verläuft außerhalb des Geltungsbereichs im südlichen Straßenraum der Quedlinburger Straße.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Mischwasserkanalisation. Seit Mai 2021 wird der Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation grundsätzlich nicht mehr zugestimmt. Sie ist nur noch in begründeten Ausnahmefällen stark gedrosselt möglich. Maßgeblich sind dann die Einleitmengen gemäß dem Hinweisblatt zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE) von vorliegend maximal 10 l/(s*ha).

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist demnach innerhalb des Plangebietes durch Verdunstung/Rückhaltung und Versickerung zu gewährleisten. Dabei ist auch sicherzustellen, dass die bei einem Starkregenereignis anfallende Regenmenge schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung gegeben ist. Es muss ein entsprechender Überflutungsnachweis erbracht werden.

2.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmale vorhanden; auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich auf dem Grundstück des Heizkraftwerks Charlottenburg jedoch mehrere Baudenkmale, die bei der Planung angemessen berücksichtigt werden müssen. So unterliegt unmittelbar südlich der Quedlinburger Straße die Ruthsspeicheranlage aus dem Jahr 1929 mit ihren markanten zylinderförmigen und aluminiumverkleideten 16 Dampfspeichern 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 und wirkt – nicht zuletzt aufgrund der Wasserlage – auch über die nähere Umgebung hinaus stadtbildprägend.

Beim Goslarer Platz nordöstlich des Plangebietes handelt es sich um ein ebenfalls zu berücksichtigendes eingetragenes Gartendenkmal der Berliner Denkmalliste. Die 1912/13 durch Erwin Barth gestaltete Platzanlage mit einem ovalen Spielplatz im Süden und einer halbrunden Schmuckanlage im Norden ist in ihren Strukturen erhalten geblieben und ein wichtiges Zeugnis der Garten- und Landschaftsgestaltung, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

2.9 Natur und Umwelt

Eine ausführliche Beschreibung der umweltbezogenen Ausgangssituation erfolgt im Umweltbericht, Kap. II.2.1 dieser Begründung. Nachfolgend werden nur die wichtigsten planungsrelevanten Aspekte dargestellt.

Topografie

Das Geländeniveau der anteilig im Geltungsbereich gelegenen Erschließungsstraßen liegt im Gehwegbereich bei rund 34,5 m – 35,0 m über NHN (Normalhöhe Null). Im Baublock selbst treten dagegen erhebliche Niveau-Unterschiede auf und der Blockinnenbereich ist in weiten Teilen auf ein Höhenniveau unter 32 m über NHN abgesenkt. Dies betrifft sowohl den begrünten Innenhof der nördlichen Bestandsbebauung als auch die künftigen Bauflächen auf den westlichen Flurstücken 485 und 486 – mit Ausnahme der straßennahen Grundstücksflächen im Eckbereich Wernigeroder Straße/Quedlinburger Straße. Die Flächen des östlichen Flurstücks 104/4 befinden sich mit einer mittleren Geländehöhe von knapp 35 m weitgehend auf Gehwegniveau.

Böden und Versiegelung, Bodenbelastungen

Die zur Neubebauung vorgesehenen Flächen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans weisen einen sehr hohen Versiegelungsgrad durch bauliche Anlagen

sowie Erschließungsflächen (nahezu 100 Prozent) auf. Dementsprechend können die Böden ihre ökologischen Funktionen 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.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung (u.a. Autowerkstatt) erfolgte für die südliche Hälfte des Planungsgebietes ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster Berlin (BKK) als Altlastenverdachtsfläche: Das Grundstück Quedlinburger Str. 10 /Klaustaler Str. 21-27 (Flurstück 104/4) wird unter der Nr. 15410 im BBK und das Grundstück Quedlinburger Str. 12 / Wernigeroder Str. 2 (bisher Flurstück 104/2, jetzt 485 und 486) unter der Nr. 10279 im BBK geführt. Die Eintragung basiert ausschließlich auf einer historischen Nutzungsrecherche. Das Flurstück 104/4 diente seit 1906 als Kfz-Werkstatt sowie wurde zwischen 1910 und 1945 als Betriebstankstelle genutzt. Die Flurstücke 104/2 bzw. 485 und 486 wurden als Garagen und Kfz-Werkstatt zwischen 1929 und 1971 sowie als Betriebstankstelle zwischen 1929 und 1978 genutzt. Außerdem dienten sie dem Betrieb einer Färberei seit 1970 sowie seit 1994 zur Produktion von Brems- und Kupplungsbelägen.

In den Jahren 2015 und 2016 wurden für das Grundstück Quedlinburger Straße 12 / Wernigeroder Straße 2 (Altlastenverdachtsfläche Nr. 10279 im BKK) orientierende Untersuchungen durchgeführt, um das Gefährdungspotential von Boden und Grundwasser zu ermitteln. Für das Grundstück Quedlinburger Straße 10 (Nr. 15410 im BKK) wurde bereits 2014 ein Gutachten zur Deklaration des Bodenaushubs erstellt. Im Ergebnis der auf beiden Grundstücken durchgeführten Untersuchungen konnte nur ein auffüllungstypisches Schadstoffspektrum ermittelt werden; schädliche Bodenveränderungen infolge der ehem. Werkstattnutzung waren nicht erkennbar. Eine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch, Grundwasser) liegt nach Einschätzung der Sachverständigen auf Basis der untersuchten Parameter nicht vor.

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Fachuntersuchungen trifft das bezirkliche Umweltamt die Einschätzung, dass die angestrebte Wohnnutzung auf den betroffenen Flächen grundsätzlich realisierbar ist und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Um die Kontaminationssituation endgültig beurteilen zu können, sollen aber im Zuge der Baufeldfreimachung und Bauvorbereitung ergänzende detaillierte Untersuchungen von Bodenluft und Grundwasser in enger Abstimmung mit dem Umweltamt durchgeführt werden und auf ihrer Grundlage die zur Umsetzung der Planungsziele notwendigen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Grundstückseigentümer/ zur Durchführung der noch ausstehenden Untersuchungen und zur Beseitigung von ggf. vorhandenen Bodenverunreinigungen in dem zur plangemäßen Nutzung erforderlichen Umfang.

Unter diesen Voraussetzungen ist im Bebauungsplan keine Kennzeichnung als Gefährdungspotenzial gemäß § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.

Da das gesamte Innenstadtgebiet von Berlin im 2. Weltkrieg Bombenangriffen ausgesetzt war, ist eine Belastung des Bodens durch Kampfmittel auch im Plangebiet möglich. Eine präventive Untersuchung (Kampfmittelsuche) vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn. Darüber hinaus sind Regelungen zur Kampfmittelsuche und ggf. -beseitigung auch im städtebaulichen Vertrag verankert.

Grundwasser, Niederschlagswasser

Der digitale Umweltatlas Berlin weist für das Plangebiet einen überwiegend sehr geringen Grundwasserflurabstand insbesondere in den tiefer liegenden Innenhofbereichen aus, im nördlichen Innenhofbereich sind es nur 0,5 m und im südwestlichen Innenhofbereich 1,0 m – 1,5 m.

Nach der Grundwassergleichenkarte 2014 steht der Hauptgrundwasserleiter bei ca. 30,5-31,0 m ü. NHN an. Am 09.04.2015 wurde das Grundwasser (im Innenhof des Grundstücks Quedlinburger Straße 12) bei ca. 30,8 m ü. NHN eingemessen. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) wird bei ca. 31,3 m ü. NHN eingeschätzt; das Geländeniveau im nördlichen Innenhof liegt bei 31,4 – 31,9 m über NHN.

Durch den hohen Versiegelungsgrad im südlichen Teil des Plangebietes und die dadurch bedingte Ableitung eines Großteils der Niederschlagswässer in die Kanalisation übersteigt die Einleitmenge den „natürlichen“ Gebietsabfluss im Bestand um ein Vielfaches.

Klima, Lufthygiene

Der Umweltatlas Berlin stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans – wie weite Teile des dicht bebauten Innenstadtbereichs – als Belastungsbereich mit einer ungünstigen bioklimatischen Situation dar (Belastungsklasse 4, überdurchschnittliche nächtliche Wärmebelastung). Dementsprechend hoch sind auch die mittlere jährliche Lufttemperatur und die Schwülegefährdung.

Vor allem der hohe Versiegelungsgrad der beiden südlichen Grundstücke (fast 100 Prozent), wirkt sich negativ auf das Schutzgut Klima aus. Die vorhandenen Bäume im nördlichen Blockinnenbereich beeinflussen dagegen das kleinräumige Lokalklima positiv.

Flora, Fauna, Artenschutz

Im Umweltatlas Berlin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Biotoptyp „Blockrandbebauung (Biotop-Code 12230)“ mit geringem Biotopwert (Biotopwert 1) dargestellt. Die Grünvolumenzahl wird - bezogen auf den gesamten Baublock - mit 1,0 – 2,0 m³/m² angegeben und liegt damit im Mittelfeld der gebildeten acht Bewertungsstufen.

Im Plangebiet wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und auch der Baumbestand erfasst und bewertet (siehe Umweltbericht).

Die Vegetationsflächen (artenarmer Zierrasen mit lockerem Baumbestand, Strauch-/ Zierpflanzungen) beschränken sich – mit Ausnahme eines Baumstandortes – auf den nördlichen Innenhof der Blockrandbebauung; insgesamt wurden 18 Bäume kartiert, die den Schutzbestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung unterliegen.

Geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Die Bedeutung des Standortes für den Arten- und Biotopschutz ist – insgesamt gesehen – als eher gering einzustufen.

Die eingeschränkte Ausstattung mit geeigneten Habitatstrukturen, die geringe Größe vorhandener Biotopstrukturen und ihre isolierte Lage im innerstädtischen Siedlungsraum lässt auf eine arten- und individuenarme Fauna schließen; eine durchgeführte artenschutzrechtliche Potentialanalyse bestätigt dies. Hinsichtlich der Ergebnisse dieser Fachuntersuchung wird auf die Aussagen im Umweltbericht (Abschnitt II der vorliegenden Begründung) verwiesen.

Immissionsbelastungen

Gewerbelärm

Potenzielle gewerbliche Lärmbeeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 gehen vor allem vom südwestlich benachbarten Heizkraftwerk aus. Ein im Vorfeld der Bebauungsplanverfahren VII-3-2 und 4-64 planübergreifend erstelltes Immissionsschutzgutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 – auch ohne die im Zusammenhang mit der Bebauung des südlich angrenzenden ehemaligen Tanklagers am Kraftwerksstandort seinerzeit geplanten Lärmschutzmaßnahmen – im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 flächendeckend eingehalten werden. Weitere gewerbliche Lärmquellen im Umfeld wurden im Rahmen dieser schalltechnischen Prognose berücksichtigt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes VII-3-2 aber bereits die Errichtung eines gemischt genutzten Quartiers mit hohem Wohnanteil unterstellt. Da sich das Bebauungsplanverfahren VII-3-2 nunmehr aufgrund von Änderungen des städtebaulichen Konzeptes zeitlich verzögert, wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens 4-64 das formal weiterbestehende Planungsrecht als Gewerbegebiet für die Flächen südlich der

Quedlinburger Straße berücksichtigt. Dafür wurde 2021 eine ergänzende schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Gewerbelärmthematik erfolgt im Kapitel III.3.6.1 der Begründung.

Verkehrslärm

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 zum Verkehrslärm (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_DEN), Stand 2017 – Umweltatlas, ordnet das Plangebiet mit Werten unter 50 dB(A) der niedrigsten Belastungskategorie zu.

Infolge der geplanten Neubebauung beiderseits der Quedlinburger Straße wird sich das Verkehrsaufkommen und damit auch die Lärmbelastung marginal erhöhen. Die künftige Verkehrs- und Lärmsituation wurde in einer bebauungsplanübergreifenden Untersuchung ermittelt und bewertet. Die Darlegung der Ergebnisse und eine ausführliche Abwägung zum Lärmschutz erfolgt im Kapitel III.3.6.1 dieser Begründung.

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_{2.5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) angenommen (Stand 2014). Laut Karte „Entwicklung der Luftqualität – Emissionen 2015 (Umweltatlas) besteht im Plangebiet und seiner Umgebung eine erhöhte Belastung mit Stickoxyden (NO_x). Ausschlaggebend für die vergleichsweise hohe Belastung ist hierbei die Verursachergruppe Industrie mit etwa 4/5. Anders als bei verkehrsbedingten NO_x-Belastungen, die an einzelnen Straßenabschnitten hoch konzentriert auftreten und dadurch mögliche Gesundheitsbeeinträchtigungen hervorrufen, verteilen sich die industriellen Schadstoffemissionen über einen größeren Bereich und führen daher nicht zu vergleichbaren Belastungen an Einzelpunkten.

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

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 B-B) 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 zum 1. Juli 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (GVBl. II 2019, Nr. 16, S. 294) konkretisiert die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und bestimmt die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Hauptstadtregion.

Die Festlegungskarte 1 zum LEP HR stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Gemäß Grundsatz 5.1 LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 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 Versorgungsanlage mit dem Standortssymbol „Energie“ dargestellt und als Bereich mit „schadstoffbelasteten Böden“ gekennzeichnet.

Die südlich verlaufende Spree und der östlich angrenzende Charlottenburger Verbindungskanal werden als Wasserflächen mit einem Grünzug bzw. einer Grünverbindung in symbolischer Breite entlang ihrer Ufer dargestellt.

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

(ABI 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 (s. II.3.6).

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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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.

Die Ziele dieses Teilplans werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Begrünung, zur Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen im Süden des Plangebietes und zur Luftreinhaltung berücksichtigt. Ergänzend wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung vertraglich abgesichert.

Das bisher zulässige Maß der Bodenversiegelung und die real vorhandene Bodenversiegelung auf den südlichen Teilflächen werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verringert.

Biotop- und Artenschutz:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Die Festsetzungen zur Begrünung und zur Neuschaffung naturhaushaltswirksamer Flächen durch Entsiegelung kommen auch dem Biotop- und Artenschutz zugute.

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.

Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Goslarer Platz ist als Maßnahmenschwerpunkt „Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen“ gekennzeichnet.

Durch eine ortsangepasste Neubebauung und qualitativ hochwertig gestaltete (private) Freiflächen werden die Zielsetzungen dieses Programmplans berücksichtigt.

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 Verbindungskanals 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.

Eine hohe Aufenthaltsqualität und die Ausbildung gemeinsam nutzbarer Freiflächen im Blockinnenbereich werden konzeptionell berücksichtigt und über Regelungen im städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert.

In der Begründung zum Landschaftsprogramm werden Größenrichtwerte für Frei- und Grünflächen genannt, die im Rahmen städtebaulicher Planungen anzustreben sind. Für wohnungsnahen Grünflächen (im 500 m Gehbereich) sind demnach 6 m² und für siedlungsnahen Grünflächen 7 m² je Einwohner vorzusehen.

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–Wilmersdorf

In Charlottenburg-Wilmersdorf 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 Mierendorff-Insel 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 die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder und 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 geschätzt, davon ca. 100.000 als gemeinwohlorientierte Wohnungen. Insofern wird eine deutliche Beschleunigung des Wohnungsbaus und die zügige Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen als notwendig erachtet.

Der StEP Wohnen 2030 weist Potenziale für rund 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten nach, um den jährlichen Neubaubedarf von rund 20.000 Wohnungen bis 2030 zu decken. Neben 14 neuen Stadtquartieren sollen über die ganze Stadt verteilt größere und kleinere Neubau- und Verdichtungspotenziale ihren Teil zur erforderlichen Wohnraumschaffung beitragen. In der Karte „räumliche Schwerpunkte“ ist der Bereich Quedlinburger Straße als Wohnungsneubaustandort mit mehr als 200 Wohneinheiten dargestellt. Mit seinen Planungszielen und -inhalten berücksichtigt der Bebauungsplan 4-64 dies entsprechend.

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 Bebauungsplans 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).

Nach den Steuerungsgrundsätzen des Stadtentwicklungsplans sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in den städtischen Zentren angesiedelt werden, bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist dies anzustreben. Mit dem Beschluss des StEP Zentren 2030 wurde das 2013 beschlossene Fachmarktkonzept integriert. Die Ansiedlung von flächenintensiven Fachmärkten (insbesondere Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte) soll demnach ebenfalls primär innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen und andernfalls die Standortkulisse der im StEP Zentren 2030 definierten Fachmarkttagglomerationen nutzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können demnach lediglich Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, die der Nahversorgung dienen. Ziel ist dabei die fußläufige Erreichbarkeit in allen Wohnquartieren. Die Zentrenstruktur und die Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren werden im Bebauungsplan 4-64 mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und den daraus resultierenden Beschränkungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben berücksichtigt.

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 eine Zunahme des Kfz-Verkehrs zu verhindern.

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

Im Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsplans wird u.a. – 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 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 „Mierendorff-Insel“ befindet sich in der Gebietskulisse für die potenzielle Erweiterung der Parkraumbewirtschaftung.

Die Ziele des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr 2030 werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 4-64 berücksichtigt. Günstige Rahmenbedingungen im OPNV, Fuß- und Radverkehr unterstützen eine nachhaltige, zukunftsorientierte Mobilität der künftigen Bewohner und Bewohnerinnen.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Ein über die Grundlagenermittlung hinausgehender Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung existiert bisher nicht. Die vorliegenden Grundlagenkarten, die in Zusammenarbeit mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen zwischen 2005 und 2007 erarbeitet wurden, umfassen übergeordnete Anlagen, Standorte, Leitungsnetze sowie Versorgungsbereiche für sechs medienbezogene Themenbereiche (Elektroenergie-, Gas-, und Wärmeversorgung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Regenwasserableitung und -behandlung). Das Heizkraftwerk Charlottenburg ist in den Teilplänen „Fernwärmeversorgung“ und „Elektroenergieversorgung“ als Standort dargestellt. Seine gesamtstädtische Bedeutung und langfristig erforderliche

Standortsicherung wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 4-64 nicht beeinträchtigt.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft, der am 30. April 2019 vom Senat beschlossen wurde, baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen (z.B. Digitalisierung der Produktion) und zunehmender Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Wohnen vs. Gewerbe) werden mit dem StEP Wirtschaft 2030 Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet.

Die gesamte „Mierendorff-Insel“ wird im räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft 2030 als ein Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe eingestuft. Das Plangebiet befindet sich außerdem am Rande eines schematisch dargestellten „Eignungsraums Büronutzung in gemischten/urbanen Lagen“. Der räumlich konkretere Konzeptplan des StEP Wirtschaft trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aber keine Aussagen.

Die im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 identifizierte Eignung der Mierendorff-Insel für innenstadtaffines Gewerbe bzw. für Büronutzungen soll durch zusätzliche Flächenangebote südlich der Quedlinburger Straße (B-Plan VII-3-2) berücksichtigt werden. Im vorliegenden Baublock wird aufgrund der bereits vorhandenen ausschließlichen Wohnnutzung und ihrer Schutzbedürftigkeit sowie im Einklang mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen der Wohnraumschaffung der Vorzug gegeben.

3.4.6 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) wurde am 31. Mai 2011 vom Senat beschlossen und 2016 durch die Handreichung StEP Klima KONKRET fachlich vertieft. Angesichts veränderter Rahmenbedingungen wird der StEP Klima derzeit aktualisiert. Der neue Plan soll der Positionierung der Stadtentwicklung in der Klimaanpassung und dem Klimaschutz in der Perspektive 2030/2050 dienen.

Bereits der StEP Klima von 2011 liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Hierfür definiert er 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. Die im StEP Klima benannte Erweiterung und optimale Bewirtschaftung des Stauraums in der Mischkanalisation ist vor dem Hintergrund der aktuellen Senats-Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen zu relativieren. Bei Bauvorhaben im Einzugsbereich der Mischkanalisation sind Regenwassereinleitungen demnach grundsätzlich nicht mehr möglich.

Im ergänzenden StEP Klima KONKRET von 2016 werden insbesondere 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 4-64 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 Bebauungsplans räumlich mit erfasst, 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 gesamtstädtisches, ressortübergreifendes Leitbild für eine nachhaltige Stadtentwicklung erarbeitet, um Berlins heutige Qualitäten bis 2030 zu erhalten und zu stärken und die Metropole zukunftsfähig zu machen. Der Senat von Berlin hat die „BerlinStrategie“ - Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 am 11. November 2014 per Beschluss zur Kenntnis genommen; seither wird das Leitbild ständig fortgeschrieben. 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 Bebauungsplans liegt außerhalb dieser räumlich definierten Schwerpunktbereiche der Stadtentwicklung.

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 BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt, um Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin festzulegen. Dieser Plan wird seither regelmäßig fortgeschrieben. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Er identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden sollen.

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 Belästigung und
- L_N (Nachtlärmindex), den Lärmindex für Schlafstörungen.

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 Geräuschemissionen 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 2012)) Werte um 50 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 PM₁₀ (Feinstaub) konnten seit 2015 eingehalten werden. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen (NO₂) im Verkehrssektor zu verringern. Dafür sind insbesondere kurzfristig wirksame, lokale Maßnahmen für hoch belastete Straßenabschnitte erforderlich (u.a. auch Durchfahrtsverbote für Dieselfahrzeuge), um die europaweit verbindlichen Grenzwerte für Stickstoffdioxid einhalten zu können.

Außerdem soll die Parkraumbewirtschaftung auf 75 Prozent 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.

Für das Plangebiet sind 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 Schutzbedürftigkeit vor schädlichen Immissionen sowie die Lage des Plangebietes innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebiets Luftreinhaltung zu beachten. Der Schutz vor Luftschadstoffen wird durch eine Festsetzung zur Beschränkung von Brennstoffen zur Beheizung der Gebäude berücksichtigt (siehe Kap. III.3.6.2)

3.5.6 Nahverkehrsplan 2019-2023

Der Nahverkehrsplan 2019-2023 wurde vom Berliner Senat am 26. Februar 2019 beschlossen und schafft die Grundlage für die Weiterentwicklung einer attraktiven, stadtverträglichen und dauerhaft nachhaltigen Mobilität im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

Grundlage ist das neue Berliner Mobilitätsgesetz, das Ziele und Vorgaben zugunsten des Umweltverbunds (Bahn-, Bus-, Rad- und Fußverkehr) setzt, die der Nahverkehrsplan für die Verkehrsmittel U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn, Bus und Regionalbahnverkehr konkretisiert.

Für ganz Berlin werden die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der Leistungen der umfassten Verkehrsmittel festgeschrieben und bilden damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung.

Darüber hinaus enthält der Nahverkehrsplan Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV in Berlin, mit dem Ziel seinen Anteil am Gesamtverkehr weiter zu erhöhen und dadurch die Stadt vom Pkw-Verkehr zu entlasten.

Der Neubau einer Straßenbahnverbindung im Zuge der Kaiserin-Augusta-Allee ist als Maßnahme mit vordringlichem Bedarf im Nahverkehrsplan enthalten.

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 südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 als Mischgebiet mit hohem Gewerbeanteil und die Bestandsbebauung im Norden als Wohngebiet der Stufe W1 dargestellt. Die Einstufung als Wohngebiet erfolgt auch für die unmittelbar westlich, nordwestlich und nördlich angrenzenden Baublöcke.

Das Heizkraftwerk Charlottenburg ist im Sinne einer Standortsicherung als Ver- und Entsorgungsanlage mit gewerblichem Charakter (Zweckbestimmung Elektrizität) bzw. auf den östlichen Teilflächen als Gewerbegebiet dargestellt.

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 Planungen auf Bezirksebene

3.7.1 Soziale Erhaltungsverordnung (Milieuschutz)

Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 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 durch den Fachbereich Stadtplanung.

Der Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes „Mierendorff-Insel“ wurde auf der Grundlage des Wohnungsbestandes festgelegt und spart dementsprechend die beiden lediglich gewerblich genutzten Grundstücke an der Quedlinburger Straße aus. Für das Bebauungsplanverfahren 4-64 ist die benannte Erhaltungsverordnung zum Milieuschutz insofern nur für die Bestandsbebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs relevant.

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 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 mit Partnern aus der Privatwirtschaft 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 die 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 und die Mierendorff-Insel ist – zusammen mit einem weiteren Kiez – der erste Berliner Stadtbereich, wo eine Parkraum-Umnutzung zugunsten einer entsprechenden multimodalen Mobilität erprobt werden soll.

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

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 BauO Bln 58, den übergeleiteten Straßen- und Baufluchtlinien sowie den Änderungen durch den Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1231) Regelungen eines qualifizierten Bebauungsplans. Die planungsrechtlichen Vorschriften des Baunutzungsplans für das Plangebiet selbst wurden bereits im Kapitel 2.4 „Geltendes Planungsrecht“ dargelegt.

Die angrenzenden Flächen im Westen und Norden sind – wie der nördliche Teil des Baublocks – als Allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 (Geschosszahl 5; GRZ = 0,3; GFZ = 1,5) festgesetzt.

Die Flächen im Osten und Südosten (östlich der Klaustaler Straße bzw. der Darwinstraße) werden als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt. Zulässig sind 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 eine GRZ von 0,5 sowie eine BMZ von 4,8.

Die Flächen des Heizkraftwerks Charlottenburg sind vollständig einem reinen Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 zugeordnet und entsprechen damit einem Industriegebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Dies ist bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Umfeld zu beachten (Verträglichkeitsnachweis).

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. Als höchstzulässige Nutzungsmaße werden eine GRZ von 0,5 und eine BMZ von 6,0 ermöglicht.

Bebauungspläne VII-3 und VII-3-1B

Der Bebauungsplan **VII-3** (GVBl 1955, S. 87), der den Bereich des aufgegebenen Mineralöltanklagers sowie weitere Flächen östlich davon bis zur Darwinstraße umfasst, wurde am 13. Dezember 1954 festgesetzt. Er 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 von 4,0 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, Darwinstraße und die Straße Am Spreebord 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.

Durch den Bebauungsplan VII-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1231) 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. Nach vorherigen Bestimmungen festgesetzte Baugrenzen und förmlich festgestellte Baufluchtlinien wurden als Baugrenzen übergeleitet.

Der einfache Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 3 BauGB) **VII-3-1B** (GVBl 2013, S. 354) vom 16. Juli 2013 setzt die Festsetzung des Bebauungsplans VII-3 von 1954 hinsichtlich der Art der baulichen 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-3-1B 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.

Im Bebauungsplan werden keine über die Regelungen der Baunutzungsverordnung hinausgehenden Beschränkungen zum Immissionsverhalten zulässiger Betriebe und Anlagen getroffen.

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 überplant werden; für die Flächen östlich davon an der Darwinstraße sollen die Festsetzungen der Bebauungspläne VII-3 (in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des Bebauungsplans VII-A) und VII-3-1B unverändert weiter gelten.

Bebauungsplanverfahren VII-3-2

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 schaffen. Geplant ist die Festsetzung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO und es werden detaillierte Festsetzungen zur Anordnung der geplanten Baukörper angestrebt.

Als Maß der baulichen Nutzung soll eine Geschossfläche zugelassen werden, die einer GFZ von ca. 3,4 unter Berücksichtigung von Nichtvollgeschossen für das gesamte Baugebiet entspricht.

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erfolgte im Februar 2016, der Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf wurde am 20. Dezember 2017 gefasst.

Seither erfolgte mehrmals eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und im April 2020 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Gegenwärtig wird das städtebauliche Konzept überarbeitet und es soll vor einer Wiederaufnahme des Verfahrens mit den bezirklichen Gremien abgestimmt werden.

Weitere relevante Bebauungspläne im Umfeld

Bebauungsplanentwurf 4-73:

Nordwestlich des Charlottenburger Heizkraftwerks werden derzeit gewerblich genutzte Flächen an der Quedlinburger Straße durch das Bebauungsplanverfahren 4-73 überplant. Das Grundstück Treseburger Straße 2, das zusammen mit den angrenzenden Straßenverkehrsflächen den Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet, weist derzeit ein zweigeschossiges Funktionsgebäude (Einzelhandel) mit vorgelagertem großflächigem Parkplatz auf. Das Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit rund 150 Wohnungen in Ergänzung der bereits vorhandenen Wohngebäude im Norden des Baublocks schaffen.

Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eine Baukörperfestsetzung, die eine sechsgeschossige Blockrandschließung mit einem ergänzenden in den Blockinnenbereich reichenden Mittelflügel ermöglicht. Als Maß der baulichen Nutzung soll eine GFZ von ca. 3,4 unter Berücksichtigung von Nichtvollgeschossen festgesetzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 4-73 wurde am 19. November 2019 durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf gefasst. Der Bebauungsplan 4-73 wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Sinne des § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte im Dezember 2019, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Mai/Juni 2020.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand im Februar/März 2022 statt.

Bebauungspläne 4-9a und 4-9b:

Das 2003 eingeleitete Bebauungsplanverfahren für die Flächen zwischen der Sömmeringstraße, der Quedlinburger Straße, der östlichen Grenze des heutigen Kraftwerksgrundstücks und dem Spreeufer wurde nach Durchführung der Behördenbeteiligung geteilt und nachfolgend getrennt mit den Bezeichnungen 4-9a und 4-9b weitergeführt.

Der Bebauungsplan 4-9a, der die Flächen westlich des heutigen Kraftwerksgrundstücks umfasst, wurde am 20. Juni 2006 (GVBl. S. 682) festgesetzt, der Bebauungsplans 4-9b, dessen Geltungsbereich das heutige Betriebsgelände des Heizkraftwerks Charlottenburg sowie die Straße Am Spreebord und den sich anschließenden Uferbereich der Spree zwischen Sömmeringstraße und Darwinstraße bildet, ruht in der verfahrensmäßigen Bearbeitung seit Juli 2004.

Der Bebauungsplan 4-9a setzt entlang der Sömmeringstraße und der Straße Am Spreebord ein Mischgebiet und zum Heizkraftwerk hin ein Gewerbegebiet fest, um die

Entwicklung von Mischstrukturen (d.h. nicht störenden Gewerbenutzungen, Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandel sowie von Wohnungsbau) unter Berücksichtigung des Kraftwerksstandortes zu unterstützen. Für beide Baugebiete (MI und GE) wird eine vier- bis siebengeschossige Bebauung mit einer GRZ bis 0,6 und einer GFZ bis 3,0 ermöglicht.

Bebauungspläne VII-129 und VII-129-1:

Östlich der Darwinstraße bis zum Charlottenburger Verbindungskanal erstrecken sich der 1968 festgesetzte Bebauungsplan VII-129 (GVBl. S. 530) und der ihn auf den südlichen Teilflächen überplanende Bebauungsplan VII-129-1 von 2014. Der Bebauungsplan VII-129 setzte ursprünglich für den Gesamtbereich – mit Ausnahme eines Ufergrünzugs entlang der Spree – ein Gewerbegebiet fest.

Mit dem Bebauungsplan VII-129-1 (GVBl. 2014, S. 107) werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um ehemalige Gewerbeflächen in attraktiver Wasserlage zu einem standortgerechten Misch- und Wohngebiet zu entwickeln. Das festgesetzte Mischgebiet fungiert dabei als Puffer zu den weiterbestehenden lärmemittierenden Gewerbeflächen im Norden. Das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet ermöglicht die Errichtung von vier Wohngebäuden und trägt zusammen mit einer festgesetzten uferbegleitenden öffentlichen Grünfläche zu einer räumlichen Öffnung der Bebauung zur Spree bei. Das Bauvorhaben ist bereits umgesetzt.

3.9 Sonstige Planungsbindungen

3.9.1 Leitlinie "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung"

Am 28. August 2014 wurde das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung („Berliner Modell“) eingeführt. Die letzte Aktualisierung erfolgte zum 01. November 2018. Der Bericht über die Fortschreibung der Leitlinie wurde am 27. November 2018 durch den Senat beschlossen.

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 u.a. Kindertageseinrichtungen und Grundschulen 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 wurde mit Stichtag 01. Februar 2017 von 25 Prozent der entstehenden Wohneinheiten (ermittelt durch ein standardisiertes Berechnungsverfahren des Berliner Modells (1 WE = 100 m² BGF)) auf 30 Prozent der für Wohnnutzung vorgesehenen

Geschossfläche angehoben. Für Projekte, für die am Stichtag bereits eine abgestimmte unterzeichnete Grundzustimmung der Eigentümer/Investoren zum Berliner Modell vorlag, gilt eine Übergangsregelung. Bei diesen Projekten ist weiterhin die bisherige Quote maßgeblich, sofern der Abschluss der entsprechenden städtebaulichen Verträge bis zum 31. Juli 2018 erfolgte. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

3.9.2 Baulasten, Grunddienstbarkeiten und Ortsstatute

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 sind keine Baulasten oder Grunddienstbarkeiten eingetragen. Für das Plangebiet gelten keine Ortsstatute.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ursprünglich für die Errichtung einer Wohnbebauung parzelliert und erschlossen, wurde die Entwicklung im Plangebiet bereits seit Beginn des 20. Jahrhunderts durch den angrenzenden Standort des Heizkraftwerks Charlottenburg beeinflusst. So ist das Fehlen einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Quedlinburger Straße nicht auf Kriegsschäden zurückzuführen, sondern die Flächen wurden schon seit den 1930er Jahren gewerblich genutzt. Die in den Jahren 1930/31 errichtete fünfgeschossige Wohnbebauung im Norden des Baublocks war dagegen bereits auf eine Komplettierung der Blockrandbebauung ausgerichtet: Den Anforderungen der geschlossenen Bauweise entsprechend sind die seitlichen Außenwände als fensterlose Brandwände ausgebildet. Zusammen mit der vorgelagerten niedrigen Gewerbebebauung ohne städtebauliche Struktur und Qualitäten dominiert seither der „unfertige“ Charakter die Straßenansicht und das Stadtbild in diesem Bereich.

Über Jahrzehnte behinderte vor allem die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche des ehemaligen Mineralöltanklagers wegen seines Gefahrenpotentials und seiner städtebaulichen Anmutung bauliche Entwicklungen und Investitionen im näheren Umfeld. Das Tanklager auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 11 diente zur Lagerung und zum Umfüllen von Mineralölprodukten (Heizöl EL und Dieselkraftstoff) und war als sogenannte Seveso-III-Anlage eingestuft, die den erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung unterliegt und von der im Havariefall ein erhebliches Gefährdungspotential ausgehen kann. Die Bauflächen im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-64 liegen bzw. lagen – zumindest teilweise – innerhalb einer Schutzfläche im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), da sich der nächstgelegene Tank nur rund 30 m von der südlichen Grundstücksgrenze bzw. der straßenseitigen Fassade eines potenziellen Wohngebäudes entfernt befindet (vgl. III.3.6.3).

Mit der Aufgabe einer aktiven Nutzung des Tanklagers und die durch den neuen Grundstückseigentümer ab 2010 erkennbaren Umnutzungsabsichten für die Flächen,

gerieten auch die angrenzenden Grundstücke nördlich der Quedlinburger Straße in den Fokus städtebaulicher Entwicklungsüberlegungen. Die grundsätzliche Eignung als Wohnungsbaustandort und die zunehmend positiven Investitionsaussichten infolge des angespannten Berliner Wohnungsmarktes veranlassten die heutigen Grundstückseigentümer der Grundstücke Quedlinburger Straße 12 / Wernigeroder Straße 2 und Klaustaler Straße 21, 23, 25, 27 / Quedlinburger Straße 10 (Flurstücke 485, 486 und 104/4) in ihrer Funktion als Projektentwickler zum Kauf der Flächen. In Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin der nördlich angrenzenden Flächen, einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, erarbeiteten sie ein städtebauliches Konzept für eine ergänzende Wohnbebauung und wurden damit beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf vorstellig.

Das Stadtentwicklungsamt begrüßte die Entwicklungsabsichten zur Schaffung neuen Wohnraums und prüfte die planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen einer künftigen Neubebauung. Da eine Wohnbebauung nördlich der Quedlinburger Straße eng an eine wohngebietsverträgliche Entwicklung auf dem Gelände des Tanklagers geknüpft ist, spielten dabei die Planungsüberlegungen für die Flächen südlich der Quedlinburger Straße eine wichtige Rolle. Für die dortigen Grundstücke Quedlinburger Straße 7/9 und 11 sowie Am Spreebord 1 ist die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Stadtquartiers mit hohem Wohnanteil vorgesehen.

Da die Umwandlung der bisher rein gewerblich genutzten und planungsrechtlich als beschränktes Arbeitsgebiet im Baunutzungsplan festgesetzten Flächen beiderseits der Quedlinburger Straße eine Änderung des Planungsrechts erforderten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen war, teilte das Bezirksamt im Februar 2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung seine Planungsabsicht zur Einleitung der Bebauungsplanverfahren 4-64 und VII-3-2 mit. Die Senatsverwaltung wies in ihrem Antwortschreiben auf mögliche berührte Gesamtinteressen Berlins hin und stellte die Planungen unter den Vorbehalt, dass eine konfliktfreie Ansiedlung von Wohnnutzungen in Nachbarschaft zu den Emissionsquellen des Heizkraftwerks Charlottenburg nachgewiesen wird.

Bis Ende 2016 wurde daraufhin eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, die die vom bestehenden Heizkraftwerk ausgehenden Geräuschimmissionen zur Tages- und Nachtzeit in beiden Bebauungsplangebieten ermittelt und beurteilt. Im Ergebnis der Berechnungen können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet nördlich der Quedlinburger Straße flächendeckend sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

Im Januar 2017 haben sich die Grundstückseigentümer im Grundsatz dazu verpflichtet, nach erfolgter Überprüfung der Angemessenheit sämtliche Kosten, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projektes sind, zu übernehmen (Grundzustimmung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“). Nachfolgend begann die

konkrete Entwurfserarbeitung und im November 2017 wurde das Bebauungsplanverfahren 4-64 durch den Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes eingeleitet.

II. UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 4-64 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bisher gewerblich genutzten Teilflächen im Süden des Baublocks zwischen Wernigeroder Straße, Nordhauser Straße, Klaustaler Straße und Quedlinburger Straße in Ergänzung der bereits vorhandenen Wohngebäude (einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft) im Norden. Die Grundstückseigentümer der südlichen Teilflächen planen zusammen mit der Wohnungsbaugesellschaft die Errichtung von zusammen 300 bis 350 zum Teil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten.

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und es erfolgt eine Baukörperfestsetzung, die eine Blockrandschließung, einen blockinternen Querriegel und einen ergänzenden Einzelbaukörper im Blockinnenbereich ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Baukörperausweisung mit ergänzenden Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Bezogen auf den gesamten Baublock werden mit den geplanten Festsetzungen eine GRZ von knapp 0,6 und eine GFZ von rund 3,0 erreicht.

Darüber hinaus erfolgt eine bestandsorientierte Festsetzung der allseitig angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis zu deren Mitte.

1.2 Planrelevante Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan 4-64 von Bedeutung sind, dargestellt. Sie bilden die Grundlage und den Bewertungsmaßstab für die schutzgutbezogene Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen und werden bei der Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen berücksichtigt.

1.2.1 Baugesetzbuch

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden

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

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in deren Rahmen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d), i) und j) BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht. Die übrigen unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange werden, soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut behandelt.

Die Berücksichtigung des in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere durch Maßnahmen zur Innenentwicklung, wird in Kapitel II.2.1 und II.2.3.1 beschrieben.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wird auf Grundlage der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung im Kapitel II.2.3 schutzgutbezogen ermittelt, ob und in welchem Umfang bei Realisierung der Planung Eingriffe zu erwarten sind und ggf. die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung beschrieben. Bei der Ausgleichsentscheidung wird berücksichtigt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die bei Realisierung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Die Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB wird in Kapitel II.2.1.3 und II.2.3.3 behandelt.

1.2.2 Bundesnaturschutzgesetz, Berliner Naturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S 1166)

Nach den in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verankerten übergeordneten Zielen sind Natur und Landschaft (auch in Verantwortung für die künftigen Generationen) so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die für das Stadtgebiet von Berlin zu berücksichtigenden Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auch im Landschaftsprogramm dargestellt (siehe Kapitel I.3.3).

Die §§ 13 bis 18 BNatSchG regeln Eingriffe in Natur und Landschaft. Dazu zählen nach der Legaldefinition von § 14 BNatSchG Gestalt- oder Nutzungsänderungen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 16 NatSchGBIn enthält eine Aufzählung von Vorhaben, die regelmäßig als Eingriffe im Sinne der Definition anzusehen sind. Die Eingriffsermittlung erfolgt in Kapitel II.2.4.2 der Begründung. Dabei werden bestehende Planungsrechte (Bebaubarkeit auf der Grundlage des Baunutzungsplans) in die Beurteilung einbezogen.

Sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten, so ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 44 BNatSchG beinhaltet Vorschriften zum besonderen Artenschutz. Bei der Planaufstellung ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatz 1 eingehalten werden und somit eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Im Kapitel II.2.1.4 werden die – nach Einschätzung von Sachverständigen – im Plangebiet potentiell vorkommenden besonders geschützten Arten dargestellt.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird in Kapitel II.2.3.4 geprüft, ob in diesem Zusammenhang Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG möglich sind. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum (vorgezogenen) Ausgleich werden in Kapitel II.2.4.3 erläutert.

Der Baumbestand im Land Berlin wird durch die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Von der Verordnung erfasst werden Laubbäume (mit Ausnahme von Obstbäumen), Waldkiefern, Walnussbäume und Türkische Baumhasel ab 80 cm Stammumfang. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang eines Stammes von 50 cm; jeweils gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden.

Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist, unabhängig von der Eingriffsregelung, bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Sie dürfen ohne Genehmigung nicht beseitigt oder beschädigt werden. Wird die Fällung eines geschützten Baums genehmigt, so ist ein ökologischer Ausgleich vorzunehmen. Dieser kann in Form von Ersatzpflanzungen erfolgen oder es ist eine Ausgleichsabgabe zu zahlen.

Die unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung fallenden Bäume des Plangebietes wurden erfasst. Zur Realisierung der durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben müssen einige dieser Bäume gefällt werden (s. Kapitel II.2.3.4). Dadurch werden Ersatzpflanzungen nach den Vorschriften der Verordnung nötig. Der Nachweis zum Umgang mit dem geschützten Baumbestand hat im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren durch den Antragsteller zu erfolgen.

1.2.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz, Landesimmissionsschutzgesetz Berlin

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. S. 1792).

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38)

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen (§ 1 BImSchG). Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden und ein Schutz gegenüber den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und in gewissem Umfang auch gegenüber den Verkehrsemissionen erreicht werden.

Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Gemäß § 50 BImSchG sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die im Plangebiet entstehenden Emissionen sollen so begrenzt werden, dass im Wirkraum der Planung keine unzulässig hohen Immissionen auftreten (Trennungsgrundsatz).

Lärm

Da keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, wird zur Beurteilung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zugrunde gelegt. Die Norm gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen. Sie benennt die wichtigsten Schallquellen und einschlägige Normen, die zur Berechnung und Beurteilung von Schallimmissionen verwendet werden sollen.

Im Beiblatt 1 werden für die Baugebiete der Baunutzungsverordnung Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist. Die für den vorliegenden Bebauungsplan maßgeblichen Orientierungswerte in allgemeinen Wohngebieten liegen bei 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts. Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewebe- und Freizeitlärm.

Können Orientierungswerte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht durch Nutzungstrennung eingehalten werden, z. B. bei einem nicht vermeidbaren Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Schallquelle (Straße), muss die Planung sicherstellen, dass durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz (Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen, schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und von Aufenthaltsräumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Für die Beurteilung von Gewerbelärm ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08. Juni 2017 B5) heranzuziehen. Die darin aufgeführten Immissionsrichtwerte sind einzuhalten.

Nach § 47a-f BImSchG sind für Ballungsräume wie Berlin Lärmkarten und darauf aufbauende Lärmaktionspläne zu erstellen, in denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen dargestellt werden. Der fortgeschriebene Lärmaktionsplan 2019-2023 enthält ein umfassendes Maßnahmenpaket zur Lärminderung im Sinne des Gesundheitsschutzes der Bewohner und zur Attraktivitätssteigerung der Stadt.

Das Plangebiet liegt weder in einem der zu schützenden „ruhigen Gebiete“ des Lärmaktionsplans noch in einem der Konzeptgebiete für Lärminderungsstrategien Kfz-Verkehr. Die Inhalte des Lärmaktionsplans für Berlin werden im Rahmen der Umweltprüfung mitberücksichtigt.

Die Lärmsituation im Plangebiet wurde im Rahmen schalltechnischer Untersuchungen ermittelt und bewertet. Auf Grund der Ergebnisse werden im städtebaulichen Vertrag – die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzend – Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm geregelt. Eine Beschreibung und Bewertung der Bestandsituation vor dem Hintergrund der beschriebenen Grenz- und

Orientierungswerte erfolgt in Kapitel II.2.1.5; in Kapitel II.2.3.5 wird die Lärmbelastung für die vorhandenen und geplanten Gebäude im Plangebiet sowie die Bestandbebauung der Umgebung bei Umsetzung der Planung prognostiziert. Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz, auch vor dem Hintergrund der Ziele und Maßnahmen des Lärmaktionsplans, werden in Kapitel II.2.3.5 zusammengefasst. Weitere Ausführungen zur Berücksichtigung der Ziele des Lärmschutzes, insbesondere zum Schallschutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, finden sich in Kapitel III der Bebauungsplanbegründung (Abschnitt 3.6.1).

Luftverunreinigungen

Hinsichtlich der Luftgüte ist die 39. BImSchV von Bedeutung, die Immissionsgrenzwerte für die Belastung der Luft u.a. mit Stickstoffdioxid (NO₂) und Partikeln (PM₁₀ und PM_{2,5}) enthält, die zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt nicht überschritten werden dürfen.

Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit der 39. BImSchV (Auswahl)

Luftschadstoff	Zeitraum	Immissionsgrenzwert in µg/m ³ Luft	Anzahl der zulässigen Überschreitungen im Kalenderjahr
NO ₂	Stundenmittelwert	200	18
	Jahresmittelwert	40	
PM ₁₀	Tagesmittelwert *	50	35
	Jahresmittelwert	40	
PM _{2,5}	Jahresmittelwert	25	

* bei Einhaltung eines Jahresmittelwerts von 30 µg/m³ kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass auch der Tagesmittelwert an nicht mehr als 35 Tagen überschritten wird. Daher wird dieses Tagesgrenzwertäquivalent zur Beurteilung der Einhaltung des Tagesmittelwertes verwendet.

Bei Überschreitungen der Grenzwerte sind Luftreinhaltepläne aufzustellen, die Maßnahmen enthalten, um den Zeitraum der Nichteinhaltung so kurz wie möglich zu halten. Wegen Überschreitungen der Grenzwerte für NO₂ und Feinstaub PM₁₀ hat Berlin einen Luftreinhalteplan aufgestellt

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Inhalte des aktuellen Luftreinhalteplans (2. Fortschreibung - 2019) mit betrachtet. Dabei handelt es sich um allgemeine Zielsetzungen zur Luftreinhaltung, konkrete Maßnahmen für die Straßen im Umfeld des Plangebietes sind nicht vorgesehen.

Störfallanlagen

Gemäß § 50 BImSchG i.V.m. § 3 Abs. 5c BImSchG ist zwischen Störfallanlagen und benachbarten Schutzobjekten wie beispielsweise ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten und öffentlich genutzten Gebäuden ein angemessener Sicherheitsabstand einzuhalten. Dadurch soll der Vorgabe des Art. 12 Abs. 1 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-III-Richtlinie) Rechnung getragen werden,

wonach schwere Unfälle vermieden oder ihre Auswirkungen begrenzt werden sollen. Der „angemessene Sicherheitsabstand“ ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln.

Bis zum Inkrafttreten einer einheitlichen Verwaltungsvorschrift (geplante Technische Anleitung „TA Abstand“) sind für die Bemessung des „angemessenen Sicherheitsabstandes“ Abstandsberechnungen nach KAS 18 durchzuführen.

Das unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 angrenzende aufgegebene Mineralöltanklager unterlag den Regelungen der Seveso-III-Richtlinie. Ende 2017 wurde im Einvernehmen zwischen Bezirk und Grundstückseigentümer ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für ein gemischt genutztes Quartier mit hohem Wohnanteil eingeleitet. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Tanklagers ist Ende 2019 erloschen, die vom Betreiber beantragte Fristverlängerung wurde abgelehnt. Gegen diese Ablehnung wurde Klage erhoben, weshalb die Rechtssituation im Hinblick auf einen einzuhaltenden angemessenen Sicherheitsabstand zwischenzeitlich (Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung/ Behördenbeteiligung) eine abwägende Auseinandersetzung im Bebauungsplanverfahren erforderte.

Aufgrund der im Sommer 2021 zurückgenommenen Klage gegen die versagte Fristverlängerung bezüglich des Erlöschens der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung und der fortdauernden Rückbaumaßnahmen zur Umsetzung des Stilllegungskonzeptes ist mittlerweile nicht mehr von der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen der heranrückenden Wohnbebauung auszugehen.

Die im Umweltbericht zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung/Behördenbeteiligung enthaltenen Aussagen zum (Rest-)Risiko der ehemaligen Störfallanlage konnten entfallen.

1.2.4 Bundes-Bodenschutzgesetz, Berliner Bodenschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. September 2019 (GVBl. S. 554)

Gemäß § 1 BBodSchG dient das Gesetz der nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind hierzu schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und vom Boden ausgehende Gefahren zu beseitigen (Altlastensanierung).

Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten und bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Für die zur Neubebauung bestimmten Teile des Plangebietes liegen orientierende Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen vor. Darin werden die vorgefunden Boden- und Grundwasserbelastungen auf Grundlage der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und der Bewertungskriterien für die Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen in Berlin (Berliner Liste) beurteilt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sowie der sonstige derzeitige Zustand des Bodens werden in Kapitel II.2.1.1 dargelegt.

1.2.5 Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, ber. 2006, S. 248 und 2007, S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612)

Das Wasserhaushaltsgesetz und das Berliner Wassergesetz regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser.

Die §§ 72 – 81 WHG regeln zudem den gesetzlichen Hochwasserschutz. Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Das Gesetz gilt für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; Es ist ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes zu gewährleisten.

Da sich im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung keine Oberflächengewässer befinden, sind für das vorliegende Verfahren vor allem die Bestimmungen des WHG zur Bewirtschaftung des Grundwassers (Kapitel 2, Abschnitt 4) relevant. Danach ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine

Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. Hierzu zählt insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und -neubildung. Vorhandene Schadstoffkonzentrationen sollen zurückgeführt werden.

Nach § 36a Abs. 1 BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, es sei denn, dass dadurch Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen sind. Eine unmittelbare Pflicht zur Versickerung ergibt sich daraus nicht. Allerdings wird bei Bauvorhaben im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation nach den Richtlinien zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-Be)“ – Stand Juli 2021 eine Regenwassereinleitung nur noch in begründeten Ausnahmefällen und mengenmäßig stark beschränkt zugelassen. Die Voraussetzungen für eine schadlose (und damit erlaubnisfreie) Versickerung von Niederschlagswasser benennt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV).

Die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Einen Überblick über den Zustand des Wasserhaushaltes wird in Kapitel II.2.1.2 gegeben, die Auswirkungen des Plans und die Berücksichtigung der Ziele des Wasserschutzes sind in Kapitel II.2.3.2 dargestellt. Festsetzungen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser werden im Bebauungsplan nicht getroffen, aber über Regelungen im städtebaulichen Vertrag eine Umsetzung des ausgearbeiteten Regenwasserkonzeptes mit einer Speicherkaskade in Form einer kombinierten Dach- und Tiefgaragenbegrünung mit Retention sowie nachgeschalteten Versickerungsanlagen abgesichert.

1.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm, Stadtentwicklungspläne

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754), ist das Plangebiet als Teil einer ausgedehnten gemischten Baufläche M2 zwischen der Sömmeringstraße, Nordhauser Straße, Goslarer Ufer und der Straße Am Spreebord dargestellt. Die Flächen liegen darüber hinaus im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Im Hinblick auf das angrenzende Heizkraftwerk ist außerdem die textliche Darstellung 2 des FNP (Immissionsschutzregelung) beachtlich und es muss der Nachweis erbracht werden, dass in Nachbarschaft zu den dortigen Emissionsquellen schutzbedürftige Wohnnutzungen konfliktfrei angesiedelt werden können.

Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 17. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt flächendeckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze

des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar und formuliert darauf aufbauend Maßnahmen in vier thematischen Programmplänen sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption.

Im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz wird das Plangebiet als Teil des Siedlungsgebietes „mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ dargestellt und es werden dafür geeignete Maßnahmen formuliert. Dazu gehören u.a. eine Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Entsiegelung und Begrünung, eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, eine Förderung emissionsarmer Heizsysteme, Erhalt bzw. Neupflanzung und Pflege von Stadtbäumen sowie Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet auch innerhalb des Vorsorgegebiets Klima mit vergleichbaren Zielsetzungen zum Klimaschutz.

Durch die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung werden Prioritäten bei Maßnahmen zur Emissionsminderung der Verursachergruppen Hausbrand, Verkehr, Industrie und Gewerbe gesetzt und der Erhalt von Freiflächen bzw. die Erhöhung des Vegetationsanteils sowie der Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen als zusätzliche Ziele benannt.

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz werden als Ziele und Maßnahmen für das (dem Innenstadtbereich zugeordnete) Plangebiet ein Erhalt von Freiflächen und die Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung), die Kompensation von baulichen Verdichtungen, Verwendung und Erhalt stadtypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten und Förderung der biologischen Vielfalt benannt.

Gemäß Teilplan Landschaftsbild sind im Innenstadtbereich u.a. der Erhalt bzw. die Entwicklung begrünter Straßenräume, Baumpflanzungen und andere Begrünungsmaßnahmen sowie die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung als Zielsetzungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Goslarer Platz ist als Maßnahmenschwerpunkt „Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen“ gekennzeichnet.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung werden Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung kategorisiert (Stufe I-IV) und die Flächen nördlich der Quedlinburger Straße der Kategorie III zugeordnet, in der keine Sofortmaßnahmen als notwendig erachtet werden. Die Anforderungen an private bzw. halböffentliche Freiflächen werden als minimal bis durchschnittlich eingestuft und für öffentliche Freiflächen als durchschnittlich.

Die aufgeführten Entwicklungsziele und Maßnahmen beinhalten u.a. die Vernetzung von Grün- und Freiflächen; Teil dieses Konzeptes ist eine Grünverbindung entlang des Charlottenburger Verbindungskanals unter Einbeziehung des Goslarer Platzes.

In der Begründung zum Landschaftsprogramm werden Größenrichtwerte für Frei- und Grünflächen genannt, die im Rahmen städtebaulicher Planungen anzustreben sind. Für wohnungsnaher Grünflächen (im 500 m Gehbereich) sind demnach 6 m² und für siedlungsnaher Grünflächen 7 m² je Einwohner vorzusehen.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, in denen bevorzugt Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht werden sollen, die zur Bewältigung von Eingriffen an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines solchen Bereichs.

Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und als solche im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen. In Stadtentwicklungsplänen werden Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, Soziale Infrastruktur, Gewerbe sowie Verkehr erarbeitet. Sie sind Grundlagen für alle weiteren Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Hinsichtlich der festgelegten Ziele des Umweltschutzes ist vor allem der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) von 2011 und der ergänzende StEP Klima KONKRET von 2016 relevant.

Der am 31. Mai 2011 durch den Berliner Senat beschlossene StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für gesamtstädtische Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Gegenstand des Plans sind die vier Handlungsfelder Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz.

Als Maßnahmen zur bioklimatischen Entlastung und zur Verbesserung der Situation des städtischen Grüns werden u.a. Begrünungsmaßnahmen sowie das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung genannt. Der StEP Klima KONKRET, der insbesondere Maßnahmen zur Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt vertieft und profiliert, erachtet besonders in der Innenstadt Maßnahmen der Klimaanpassung bei Neubauvorhaben für nötig. 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.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Boden

Geologie und Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Geländeniveau der anteilig im Geltungsbereich gelegenen Erschließungsstraßen liegt im Gehwegbereich bei rund 34,5 m – 35,0 m über NHN (Normalhöhe Null). Im Baublock selbst treten dagegen erhebliche Niveau-Unterschiede auf und der Blockinnenbereich ist in weiten Teilen auf ein Höhenniveau unter 32 m über NHN abgesenkt. Dies betrifft sowohl den begrünten Innenhof der nördlichen Bestandsbebauung als auch die künftigen Bauflächen auf den westlichen Flurstücken 485 und 486 – mit Ausnahme der straßennahen Grundstücksflächen im Eckbereich Wernigeroder Straße/Quedlinburger Straße. Die Flächen des östlichen Flurstücks 104/4 befinden sich mit einer mittleren Geländehöhe von knapp 35 m weitgehend auf Gehwegniveau.

Bodengesellschaften und Versiegelung

Der Umweltatlas Berlin kartiert die Flächen des Bebauungsplans 4-64 als Sande (mittel- und stark lehmige Sande sowie Mittelsand) und sandige Lehme mit einem hohen Anteil eckig-kantiger Steine im Ober- und Unterboden. Sie gehören zu den anthropogen beeinflussten Bodengesellschaften der Innenstadt, zumeist auf Aufschüttungen, und werden als Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina benannt. Infolge kriegsbedingter Zerstörungen und späterer Gebäudeabrisse sind die Böden im gesamten Berliner Innenstadtgebiet durch Ablagerungen von Bau- und Trümmerschutt und anderen anthropogenen Überformungen gekennzeichnet.

Im Umweltatlas Berlin werden die Böden im Plangebiet 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.

Versiegelung

Die zur Neubebauung vorgesehenen Flächen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind fast vollständig durch bauliche Anlagen sowie Erschließungsflächen (insgesamt knapp 7.340 m²) versiegelt. Damit ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 99,8 Prozent auf den Flurstücken 485, 486 und 104/4.

Dementsprechend können die Böden ihre ökologischen Funktionen (u.a. Filter- und Pufferfunktion, Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften und Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt) dort nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt erfüllen.

Die nördlichen Teilflächen (Blockrandbebauung mit begrüntem Innenbereich auf dem Flurstück 2833) weisen einen deutlich geringeren Versiegelungsgrad von rund 52 Prozent auf. Neben den hierfür relevanten Gebäuden (2.140 m²) sind ausschließlich teilversiegelte Wegeflächen (410 m²) in Form von durchlässigem Beton- bzw. Verbundpflaster und wassergebundene Decken vorhanden. Knapp 2.400 m² bzw. 48 Prozent der Fläche sind unversiegelte Grundstücksfreiflächen mit direktem Bodenanschluss.

Im gesamten Baublock ergibt sich eine Versiegelungsrate von rund 80 Prozent. Wie sich diese zusammensetzt, ist aus der folgenden Flächenbilanz ersichtlich. Hinzu kommen knapp 5.300 m² hochgradig versiegelte Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Flächenbilanz der versiegelten und unversiegelten Flächen im Bestand (ohne Straßenverkehrsfläche)

Fläche	Größe [m ²]	Flächenanteil
Gebäude	6920	56 %
Vollversiegelte grundstücksinterne Erschließungsflächen	2550	21 %
Teilversiegelte Wege (wassergebundene Decke, Pflaster)	410	3 %
unversiegelte Grundstücksfreiflächen	2400	20 %
Baugrundstücke insgesamt	12.280	100 %

Bodenverunreinigungen (Altlasten) und Kampfmittel

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung (u.a. Autowerkstatt) erfolgte für die südliche Hälfte des Planungsgebietes ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster Berlin (BKK) als Altlastenverdachtsfläche: Das Grundstück Quedlinburger Str. 10/ Klausaler Str. 21-27 (Flurstück 104/4) wird unter der Nr. 15410 im BBK und das Grundstück Quedlinburger Str. 12/Wernigeroder Str. 2 (Flurstücke 485, 486) unter der Nr. 10279 im BBK geführt. Die Eintragung basiert ausschließlich auf einer historischen Nutzungsrecherche, wonach das Flurstück 104/4 seit 1906 als Kfz-Werkstatt sowie zwischen 1910 und 1945 als Betriebstankstelle genutzt wurde und das ehemalige Flurstück 104/2 (jetzt 485, 486) der Nutzung als Garagen und Kfz-Werkstatt zwischen 1929 und 1971 sowie einer Betriebstankstelle zwischen 1929 und 1978 und außerdem

dem Betrieb einer Färberei seit 1970 sowie seit 1994 zur Produktion von Brems- und Kupplungsbelägen diente.

In den Jahren 2015 und 2016 wurden für das Grundstück Quedlinburger Straße 12/Wernigeroder Straße 2 (Altlastenverdachtsfläche Nr. 10279 im BKK) orientierende Untersuchungen durchgeführt, um das Gefährdungspotential von Boden und Grundwasser zu ermitteln. Für das Grundstück Quedlinburger Straße 10 (Nr. 15410 im BKK) wurde bereits 2014 ein Gutachten zur Deklaration des Bodenaushubs erstellt.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte nur ein auffüllungstypisches Schadstoffspektrum ermittelt werden; schädliche Bodenveränderungen infolge der ehem. Werkstattnutzung waren nicht erkennbar. Sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Da das gesamte Innenstadtgebiet von Berlin im 2. Weltkrieg Bombenangriffen ausgesetzt war, ist eine Belastung des Bodens durch Kampfmittel auch im Plangebiet möglich. Eine präventive Untersuchung (Kampfmittelsuche) vor Baubeginn liegt im Interesse und in der Verantwortung des Bauherrn.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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 überwiegend sehr geringen Grundwasserflurabstand insbesondere in den tiefer liegenden Innenhofbereichen aus. Straßenseitig liegt der Grundwasserflurabstand zumeist zwischen 3,0 – 4,0 m, im nördlichen Innenhofbereich sind es dagegen nur 0,5 m und im südwestlichen Innenhofbereich 1,0 m – 1,5 m. Diese Werte decken sich mit der vorhandenen mittleren Geländehöhe und erklären auch den deutlich höheren Grundwasserflurabstand im Südosten des Plangebiets, der im Umweltatlas mit mindestens 4,0 m angegeben wird.

Nach der Grundwassergleichenkarte 2014 steht der Hauptgrundwasserleiter bei ca. 30,5-31,0 m ü. NHN an. Am 09. April 2015 wurde das Grundwasser (in einer Grundwassermessstelle im Innenhof des Grundstücks Quedlinburger Straße 12) bei ca. 30,8 m ü. NHN eingemessen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Nordwest bis West. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) wird bei ca. 31,3 m ü. NHN eingeschätzt; das Geländeniveau im nördlichen Innenhof liegt bei 31,4 – 31,9 m über NHN.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 150-200 mm/a im mittleren Bereich. Aufgrund der äußerst hohen Wasserdurchlässigkeit der Böden ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als hoch einzustufen. Die durchgeführten Altlastenerkundungen ergaben keine Hinweise auf sanierungsbedürftige Grundwasserverunreinigungen.

Niederschlagswasser

Der mittlere Jahresniederschlag lag im Zeitraum von 1961-1990 bei 525-540 mm/a. Die Verdunstungsrate im Plangebiet liegt nach Angaben des Umweltatlas Berlin von 2012 im mittleren Bereich bei 150-200 mm/a, wohingegen der Gesamtabfluss von Niederschlägen (Summe aus Oberflächenabfluss und Versickerung) mit Werten über 400 mm/a sehr hoch ist. Bei einem naturnahen Zustand des lokalen Wasserhaushaltes würden sich die Wassereinträge in Form von Niederschlägen und die Austräge durch Abfluss, Versickerung und Verdunstung im Gleichgewicht befinden. Durch den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet und die dadurch bedingte Ableitung eines Großteils der Niederschlagswässer in die Kanalisation übersteigt die Einleitmenge den „natürlichen“ Gebietsabfluss im Bestand um ein Vielfaches.

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich mit Mischwasserkanalisation.

2.1.3 Schutzgut Klima und Luft

Der Umweltatlas Berlin stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans – 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.

Vor allem der hohe Versiegelungsgrad der beiden südlichen Grundstücke (fast 100 Prozent), wirkt sich negativ auf das Schutzgut Klima aus. Die vorhandenen Bäume im nördlichen Blockinnenbereich beeinflussen dagegen das kleinräumige Lokalklima positiv.

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.

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_{2.5}) und Stickstoffoxid (NO₂) angenommen (Stand 2014). Laut Karte „Entwicklung der Luftqualität – Emissionen

2015 (Umweltatlas) besteht im Plangebiet und seiner Umgebung eine erhöhte Belastung mit Stickoxyden (NO_x), die maßgeblich durch die Verursacherguppe Industrie (ca. 4/5) bestimmt wird. Diese industriellen Schadstoffemissionen verteilen sich über einen größeren Bereich und führen i.d.R. nicht zu hohen Belastungen an Einzelpunkten. Eine bis 2026 geplante Modernisierung des Heizkraftwerks Charlottenburg (Neuanlage der Gasturbinen) wird die Belastungssituation zudem deutlich verbessern.

2.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (einschließlich Natura 2000)

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch in der Nähe von Schutzgebieten im Sinne des § 22 BNatSchG oder § 20 NatSchG Bln noch innerhalb oder in der Nähe von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Die nächstgelegenen Gebiete des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura-2000“ sind das FFH-Gebiet „Fließwiese Ruhleben“ und das FFH-Gebiet „Grunewald“ in einer Entfernung von jeweils gut 5 km. Auch die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind jeweils mehr als 2 km entfernt.

Biotoptypen

Im März/April 2020 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Dabei wurden vorherrschende Pflanzenarten bestimmt und die Teilflächen des Gebiets entsprechend ihrer floristischen Ausstattung den Biotoptypen der Biotoptypenliste Berlin (Köstler et al (2005)) zugeordnet.

Als Folge der langjährigen gewerblichen Nutzung sind die südlichen Teilflächen mit Gebäuden und Erschließungsflächen überbaut und vollständig versiegelt (Biotoptyp 12310).

Im Norden überwiegt innerhalb der geschlossenen Blockrandbebauung ein artenarmer Zierrasen mit locker stehenden Bäumen bzw. Sträuchern (Biotoptyp 051622). An Strauch- und Baumarten sind Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Sand-Birke, Vogel-Kirsche, Gemeine Fichte, Hainbuche sowie vereinzelt Weißdorn und Forsythie vertreten. Der Rasen selbst ist in weiten Teilen als Moosrasen ausgebildet, stellenweise sind auch einjährige Arten wie Efeublättriger Ehrenpreis bzw. ausdauernde Arten wie Giersch dominant. Gräser wie Deutsches Weidelgras, Schafschwingel und Knauelgras finden sich nur mit geringer Deckung. Weitere Arten sind Löwenzahn, Duft-Veilchen, Gänseblümchen, Behaartes Schaumkraut, Acker-Glockenblume und Mausohr Habichtskraut.

Der grüne Innenhof wird im Südwesten durch einen schmalen Streifen mit mehrschichtigem jungem Gehölzbestand aus überwiegend nicht heimischen Arten (Biotoptyp 07322) begrenzt. Es handelt sich hierbei um eine flächige Strauchpflanzung aus Pfeifenstrauch, der einige höherwüchsige Hainbuchen beigemischt sind. Im Unterwuchs wachsen Mahonie und Efeu.

Zwischen Gebäude und umlaufender Wegefläche finden sich im Innenhof schmale Anpflanzungen von Zierstäuchern (Biototyp 10272). Charakteristische Arten sind Schneebeere, Deutzie und Heckenmyrthe.

Die Wegeflächen im Hofbereich sind durchlässig mit Betonpflaster, Betonplatten bzw. Verbundpflaster befestigt; die quer über die Rasenflächen verlaufenden Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke versehen. Alle Wege auf dem Flurstück 2833/106 sind aufgrund ihrer Teilversiegelung dem Biototyp 12553 zuzurechnen.

Flächenbilanz der Biototypen im Bestand (ohne Einzelbäume)

Biototyp	Biotopcode	Größe [m²]	Flächenanteil
artenarmer Zier-/Parkrasen mit Bäumen	051622	2070	17 %
Mehrschichtige Gehölzbestände	07322	220	2 %
Anpflanzung Strauchpflanzung (>1 m Höhe)	10272	110	1 %
Gebäude und interne Erschließungsflächen	12310	9470	77 %
Teilversiegelte Wege	12653	410	3 %
Baugebiet - insgesamt		12.280	100 %

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 28 NatSchG Bln sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der Biotypenkartierung keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL im Plangebiet vorgefunden.

Die Bedeutung des Standortes für den Arten- und Biotopschutz ist – insgesamt gesehen – als eher gering einzuschätzen.

Bäume

Im Zuge der Biotopkartierung wurde auch der Baumbestand erfasst und bewertet. Als Kriterium wurde dabei der Anwendungsbereich der Baumschutzverordnung zu Grunde gelegt und hinsichtlich der Standorte und Stammumfänge auf die Angaben einer vermessenen Plangrundlage zurückgegriffen. Bäume, die wegen ihres geringen Stammumfanges nicht unter die Baumschutzverordnung fallen, wurden bei der Wahl des Biototyps berücksichtigt. Größere nicht geschützte Bäume (Nadelbäume oder Obstbäume) sind im Plangebiet so gut wie nicht vorhanden.

Im Rahmen einer Begehung am 18. März 2020 erfolgte eine Bewertung der Schadstufe/ Vitalität entsprechend Anlage 2 der Baumschutzverordnung.

Insgesamt wurden 18 nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume erfasst. Dabei überwiegt die Baumart Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) mit fünf Exemplaren, gefolgt von Pappeln (*Populus simonii*) und Weiden (*Salix spec.*) mit je drei Exemplaren. Außerdem sind zwei große Winter-Linden (*Tilia cordata*), eine Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), eine Sand-Birke (*Betula pendula*), zwei Vogel-Kirschen (*Prunus avium*) und eine Schwedische Maulbeere (*Sorbus intermedia*) vorhanden. Die Vitalität der Bäume ist überwiegend gut. Angaben zu Art, Größe, Stammumfang und Vitalität der einzelnen Baumstandorte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Liste der geschützten Bäume

Lfd. Nr.*	Baumart deutsch	Baumart botanisch	Höhe (m)	Breite (m)	Stamm-Umfang (cm)	Schad-stufe	Bemerkung
1	Weide	Salix spec.	18	15	70/210	1	Stamm-schaden
2	Vogel-Kirsche	Prunus avium	13	7	100	0	-
3	Vogel-Kirsche	Prunus avium	13	6	80	0	-
4	Weide	Salix spec.	10	6	90	1	Krone stark beschnitten
5	Sand-Birke	Betula pendula	16	6	110	0	
6	Weide	Salix spec.	12	9	120	1	Rinden-schaden
7	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	18	20x	130	1	Abgestorbene Zweige
8	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	16	7	100	2	Abgestorbene Zweige, stark beschnittene Krone
9	Kastanie	Aesculus hippocastanum	13	8	130	0	-
10	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	15	8	93	1	Abgestorbene Zweige, krummwüchsig, einseitige Krone
11	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	18	6	154	2	Abgestorbene Zweige, Krone reduziert, Faulstellen am Stamm
12	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	18	12	155	1	Abgestorbene Zweige, Krone beschnitten
13	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	12	7	105	2	Astbruch, Krone gestutzt, krummwüchsig
14	Winter-Linde	Tilia cordata	22	20	240	1	Abgestorbene Zweige
15	Winter-Linde	Tilia cordata	20	14	115/120	1	Abgestorbene Zweige
16	Simons-Pappel	Populus simonii	22	11	155	0	-
17	Simons-Pappel	Populus simonii	22	11	160	0	-
18	Simons-Pappel	Populus simonii	22	9	150	0	-

Die Tabelle zeigt, dass viele der Altbäume Stammumfänge von mehr als 120 cm aufweisen und sieben Bäume Kronendurchmesser von mehr als 10 m erreichen.

Ein weiterer geschützter Laubbaum (Stammumfang 160 cm) befindet sich im südöstlichen Geltungsbereich unmittelbar an der Grundstücksgrenze der Quedlinburger Straße.

Im öffentlichen Straßenraum sind beidseitige straßenbegleitende Baumreihen (überwiegend Linden) in der Quedlinburger Straße, Wernigeroder Straße und Klaustaler Straße vorhanden.

Fauna

Zur überschlägigen Einschätzung zum Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und/oder europäischen Vogelarten im Untersuchungsgebiet erfolgte eine Begehung am 25. März 2020, im Rahmen derer das Gelände auf potenzielle Lebensstätten für die artenschutz-rechtlich relevanten Artengruppen Fledermäuse und Avifauna untersucht wurde.

Fledermäuse:

Aufgrund des Verbreitungsmusters und der Lebensraumansprüche i.V.m. den vorhandenen Habitatstrukturen kann ein Vorkommen von Fledermausarten des Anhang IV der FFH-RL im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

An einigen Gehölzen finden sich (potenzielle) Sommerquartiere für Fledermäuse in Form von Höhlen und Rindenspalten. Ein mögliches Potenzial für Winterquartiere besteht ebenfalls für einige Höhlen.

An den Gebäuden wurden potenziell sowohl als Sommer- wie auch als Winterquartier geeignete Strukturen in Form von Spalten, Nischen und kleinen Öffnungen erfasst, welche als Zugang zu grundsätzlich nutzbaren Innenbereichen dienen können.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen für gebäude- und baumnutzende Arten sowie der relativen Nähe zu Gewässern im Umfeld sind die artenschutzrechtlich relevanten Arten, für welche aktuelle Vorkommen in Berlin bekannt sind, nicht auszuschließen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Vögel:

Bei der Begehung am 25. März 2020 hielten sich im Untersuchungsgebiet die Arten Blaumeise, Kohlmeise, Haussperling, Elster, Nebelkrähe und Ringeltaube auf. Es wurden fünf Nester gefunden (2 x Elster, 3 x möglicherweise Ringeltaube), wobei unklar ist, ob die Nester aus der aktuellen Brutperiode stammen.

Potenzielle Brutmöglichkeiten bestehen für Freibrüter in Bäumen und mehrschichtigen Gehölzbeständen im Untersuchungsgebiet. Für Höhlen- und Nischenbrüter sind die bestehenden Baumhöhlen und -spalten/Rindentaschen sowie die Spalten und Nischen an den Gebäuden im Bereich des Gewerbegelandes potenziell als Brutstätten geeignet. Auf dem südwestlichen Gewerbegrundstück befinden sich zudem zwei Nistkästen für Höhlenbrüter.

Insgesamt werden zwölf Vogelarten als potenzielle Brutvogelarten eingeschätzt (siehe nachfolgende Tabelle). Sie gehören zu den in Berlin häufigen Vogelarten (WITT & STEIOF 2013). Auf der Vorwarnliste Deutschlands stehen Feld- und Haussperling.

Gefährdung und Schutzstatus der potentiellen Vögel im Untersuchungsgebiet

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste B	Rote Liste D	BNat SchG	V-RL	Nistökologie	Bemerkung
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	§	-	Freibrüter	
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-	-	§	-	Höhlenbrüter	
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	§	-	Freibrüter	2 Nester
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	-	V	§	-	Höhlenbrüter	
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-	§	-	Höhlenbrüter	
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	-	-	§	-	Freibrüter	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	§	-	Nischen-, Halbhöhlenbrüter	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	-	V	§	-	Höhlen-, Nischenbrüter	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	§	-	Höhlenbrüter	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	§	-	Freibrüter	
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	-	-	§	-	Freibrüter	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	§	-	Freibrüter	3 potentielle Nester

Rote Listen: Rote Liste des Landes Berlin (B) (Witt & Steiof 2013); Rote Liste Deutschlands (D) (Grüneberg et al. 2015)

Rote Listen: V = Vorwarnliste, - = ungefährdet. BNatSchG: § = besonders geschützt

V-RL (EU-Vogelschutzrichtlinie): In Anhang I (Stand 2009) aufgeführt

Weitere Arten:

Zur Ableitung evtl. weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarfs erfolgt auf Grundlage der Biotopausstattung und vorhandener Strukturen eine Abschätzung, ob weitere, gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Arten im Geltungsbereich zu erwarten sind.

Das Vorkommen von wassergebundenen Arten aus den Artengruppen der Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln, Fische kann aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Ebenso weitere Arten der Säugetiere und der Reptilien wie z.B. die Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

Streng geschützte Schmetterlingsarten wie Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche teleius*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) sind wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen auszuschließen.

Für das Vorkommen xylobionter Käferarten der FFH-Richtlinie wie Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) fehlen geeignete Habitatstrukturen wie Altbäume und Mulmhöhlen.

2.1.5 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Lärm

Potenzielle Lärmbeeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 gehen vom südwestlich benachbarten Heizkraftwerk aus. Ein im Vorfeld der Bebauungsplanverfahren VII-3-2 und 4-64 planübergreifend erstelltes Immissionsschutzgutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 – auch ohne die im Zusammenhang mit der Bebauung des südlich angrenzenden ehemaligen Tanklagers am Kraftwerksstandort seinerzeit geplanten Lärmschutzmaßnahmen – im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 flächendeckend eingehalten werden. Weitere gewerbliche Lärmquellen im Umfeld wurden im Rahmen dieser schalltechnischen Prognose berücksichtigt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-2 südlich der Quedlinburger Straße aber bereits die Errichtung eines gemischt genutzten Quartiers mit hohem Wohnanteil unterstellt. Da sich das Bebauungsplanverfahren VII-3-2 nunmehr aufgrund von Änderungen des städtebaulichen Konzeptes zeitlich verzögert, muss auch das formal bestehende Planungsrecht der Flächen als Gewerbegebiet im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens 4-64 berücksichtigt werden.

Eine diesbezüglich 2020/2021 ergänzend erstellte schalltechnische Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass eine etwaige gewerbliche Nachnutzung des Tanklagergrundstücks unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs angrenzender Bestandsgebäude nachts zu Überschreitungen der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte im Plangebiet 4-64 um bis zu 4 dB(A) führen würde. Insofern sind im Bebauungsplanverfahren 4-64 Eigenschutzmaßnahmen für die geplante Neubebauung vorzusehen, die die Einhaltung der Richtwerte sicherstellen.

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 DEN, Stand 2012, Rasterdarstellung) ordnet das Plangebiet mit Werten um die 50 dB(A) den beiden niedrigsten Belastungskategorien zu.

Im Zuge der beiderseits der Quedlinburger Straße geplanten Neubebauung werden sich das Verkehrsaufkommen und damit die Lärmbelastung im Plangebiet deutlich erhöhen.

Die nähere Betrachtung der Lärmsituation im Prognoseplanfall erfolgt in Kapitel II.2.3.5 (Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung).

Luftschadstoffe

Die lufthygienische Situation ist das Ergebnis der Überlagerung der Emissionen aus den lokalen Quellen Straßenverkehr, Industrie und Hausbrand sowie dem überregionalen Ferntransport.

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_{2.5}) und Stickstoffoxid (NO₂) eingeschätzt. Laut Karte „Langjährige Entwicklung der Luftqualität – Gesamtemissionen Stickoxyde (NO_x) von Industrie, Hausbrand und Kfz-Verkehr“ (2015) betragen die Gesamtemissionen im Plangebiet und seinem Umfeld 100 bis 200 t/km² im Jahr. Ausschlaggebend für die vergleichsweise hohe Belastung ist hierbei die Verursachergruppe Industrie mit etwa 4/5.

Anders als bei verkehrsbedingten NO_x-Belastungen, die an einzelnen Straßenabschnitten hoch konzentriert auftreten und dadurch mögliche Gesundheitsbeeinträchtigungen hervorrufen, verteilen sich die industriellen Schadstoffemissionen über einen größeren Bereich und führen daher nicht zu vergleichbaren Belastungen an Einzelpunkten. Dementsprechend beziehen sich die Angaben in der oben benannten Karte auf ein schematisch dargestelltes Planquadrat mit einer Größe von einem Quadratkilometer.

Beim Heizkraftwerk Charlottenburg handelt es sich um ein zunächst ölbetriebenes, seit 2003 aber überwiegend erdgasbetriebenes Kraftwerk mit drei Gasturbinen zur Unterstützung in Spitzenlastzeiten; ein früher kohlebetriebener Kraftwerksteil wurde im Jahr 2001 stillgelegt.

Der Standort des südlich der Quedlinburger Straße unmittelbar angrenzenden Mineralöltanklagers wird im Umweltatlas noch als genehmigungsbedürftige Anlage nach § 4 BImSchG zur Lagerung von Stoffen geführt.

Gefahren durch Störfälle

Das südlich des Plangebietes befindliche, rund 22.000 m² große Tanklager Charlottenburg der TBG Tanklager Beteiligungsgesellschaft mbH war ein Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG und unterlag als solcher der Störfall-Verordnung. Mit seinen zehn großvolumigen Tanks diente es zur Lagerung und zum Umschlag von Heizöl EL und Dieselmotorkraftstoff. Der nördlichste Tankbehälter (30 m Durchmesser, 15 m Höhe) mit einem Fassungsvermögen von rund 10.500 m³ befindet sich in einem Abstand von rund 30 m zum Plangebiet, die übrigen Tanks stehen deutlich weiter entfernt.

Nach Aufgabe der aktiven Nutzung wurde bereits Ende 2017 im Einvernehmen zwischen Bezirk und Grundstückseigentümer ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für ein gemischt genutztes Quartier mit hohem Wohnanteil eingeleitet.

Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Tanklagers ist Ende September 2019 erloschen, die vom Betreiber beantragte Fristverlängerung wurde abgelehnt.

Gegen diese Ablehnung wurde zunächst Klage erhoben, diese im Sommer 2021 jedoch zurückgenommen. Von einer Wiederinbetriebnahme des Tanklagerbetriebs ist insofern – auch aufgrund der fortgeschrittenen Rückbaumaßnahmen – nicht auszugehen.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB noch vorsorglich berücksichtigte Gefahrenpotenzial des Betriebsbereichs durch Tankbrände ist damit gegenstandslos geworden. Dies hat zur Folge, dass kein Sicherheitsabstand zwischen dem Betriebsbereich und benachbarten Schutzobjekten mehr beachtet werden muss und keine Schutzvorkehrungen der heranrückenden Wohnbebauung erforderlich sind.

Versorgung mit Grünflächen/ Erholung

Das Plangebiet setzt sich aus drei Privatgrundstücken und den angrenzenden Straßenverkehrsflächen (bis zu deren Mitte) zusammen und hat aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung selbst keine Bedeutung für die wohnungs- und siedlungsnahe Erholung der Allgemeinheit.

Den im nördlichen Teilblock ansässigen Bewohnern steht aber mit dem Goslarer Platz an der Nordhauser Straße eine gut erreichbare rund 7.500 m² große Grünanlage mit Kinderspielplatz zur Verfügung, die unmittelbar nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzt.

Ebenfalls noch in fußläufiger Nähe sind Grün- und Freiflächen entlang der Spree (u.a. Uferstreifen Am Spreebord = 11.100 m² und Iburger Ufer = 14.400 m²) und westlich der Sömmeringstraße („Österreichpark“ = 24.000 m²) vorhanden. In etwa 1 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich mit dem Schlosspark Charlottenburg zudem eine siedlungsnahe, über 10 ha große Grünfläche (498.000 m²). Ihre Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist derzeit vom Plangebiet aus über die Röntgen- oder Caprivibrücke bzw. (eingeschränkt) den Siemenssteg und den Uferweg südlich der Spree möglich, erfordert aber die Querung von zwei stark befahrenen Verkehrsstraßen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Eine Bewertung des Schutzgutes Landschaft nach den im Bundesnaturschutzgesetz verankerten grundsätzlichen Kriterien „Schönheit, Eigenart und Vielfalt“ ist regelmäßig einer Wertung unterworfen und somit schwierig. Aufgrund der vollständigen anthropogenen Überformung des Plangebietes, ist ein natürliches Landschaftsbild heute auch nicht in Ansätzen vor Ort erkennbar. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt deshalb der innerstädtischen Lage des Plangebietes entsprechend, anhand der Kriterien "Anteil quartierstypischer Bebauungs- und Freiraumstrukturen" sowie "störende Elemente".

Im Süden des Baublocks stellt die vorhandene unstrukturierte niedrige Bebauung (ohne städtebauliche Qualitäten) im Hinblick auf die für die Berliner Innenstadt und auch für die Mierendorff-Insel typische fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung einen Fremdkörper dar. Auch im Hinblick auf die Freiraumstrukturen und den Grünbestand sind die vegetationslosen, vollständig versiegelten Flächen atypisch.

Die zum Anbau bestimmten fensterlosen Brandwände beeinflussen die Ansicht zudem negativ. Im heutigen Zustand wird das Ortsbild im südlichen Plangebiet seiner innerstädtischen Lage somit nicht gerecht und weist nur eine geringe Wertigkeit auf.

Im nördlichen Geltungsbereich wird das Stadtbild – wie in den westlich und östlich angrenzenden Baublöcken – durch eine geschlossene Blockrandbebauung in innenstadttypischer Bauhöhe geprägt und ist damit an die Umgebung angepasst. Südlich des Plangebietes dominieren bisher großvolumige, überwiegend historische Gebäude und technische Anlagen des Heizkraftwerkes Charlottenburg und des ehemaligen Tanklagers das Stadtbild.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gegenstand der Umweltprüfung sind auch die Auswirkungen auf das zu erhaltende baukulturelle Erbe (Kulturgüter), d.h. insbesondere auf Denkmale.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden. Jedoch ist der mittelbar angrenzende Denkmalbereich des historischen Heizkraftwerks Charlottenburg mit zahlreichen Einzeldenkmälern im Rahmen der Planung angemessen zu berücksichtigen. Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes befindet sich außerdem das zu berücksichtigende eingetragene Gartendenkmal Goslarer Platz.

2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien, Umgang mit Abfällen und Abwässern

Alle Flächen im Plangebiet sind an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Anfallende Abfälle werden durch die Berliner Stadtreinigung satzungsgemäß entsorgt. Das Gebiet befindet sich nicht im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation.

Die bestehende Wohnbebauung auf den nördlichen Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nutzt teilweise erneuerbare Energien. Auf den nach Süden zum Blockinnenbereich ausgerichteten Dachflächen ist eine Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie installiert. Mit dem Bebauungsplan 4-64 werden auf den nördlichen Teilflächen im Plangebiet keine Änderungen vorbereitet.

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

Zur Prognose der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind auch die Entwicklungsmöglichkeiten nach dem aktuell geltenden Planungsrecht (vgl. Kapitel I.2.4) heranzuziehen.

Auf den derzeit gewerblich genutzten südlichen Teilflächen ist entsprechend der Ausweisung im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3, eine gewerbliche Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Baumassenzahl bis 4,0 möglich. Eine vollständige Versiegelung der Grundstücke durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen – wie im Bestand vorhanden – wäre weiterhin zulässig und bei einer gewerblichen Nutzung auch wahrscheinlich.

Der nördliche Teil des Baublocks ist abschließend entlang des Blockrandes bebaut. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme des begrünten Blockinnenbereichs durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist grundsätzlich ebenfalls zulässig, aufgrund fehlender Gebäudedurchfahrten aber eher unwahrscheinlich.

Insofern ist hinsichtlich der naturschutzfachlichen Wertigkeit des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung nicht mit relevanten Veränderungen gegenüber dem Bestand (Basisszenario) zu rechnen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut Boden und Fläche

Fläche

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und wird seit langer Zeit vollständig zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt. Insofern werden keine Flächen überplant, die bisher noch nicht dem Siedlungsbereich angehörten und es erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut.

Es handelt sich um die Umnutzung bereits versiegelter Flächen im Innenbereich.

Versiegelung

Die Böden des Plangebietes sind stark anthropogen beeinflusst und nicht als wertvoll anzusehen. Die im Geltungsbereich zulässige Versiegelung wird sich mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 4-64 gegenüber der Bestandssituation nicht erhöhen. Derzeit sind im rund 12.280 m² großen Baugebiet insgesamt rund 9.880 m² durch Baulichkeiten und Erschließungsflächen versiegelt; dies entspricht einem Versiegelungsgrad von rund 80 Prozent. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen im gesamten Baugebiet (WA1 – WA 3) eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 6.930 m² zu. Hinzu kommen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen zusätzlichen Über- und Unterbauungen durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie weitere

Erschließungsflächen. Durch den in § 19 Abs. 4 BauNVO verankerten Grundsatz, dass diese Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nur bis zu einer GRZ von 0,8 möglich sind (Kappungsgrenze), wird für die beiden Neubaugrundstücke im Süden die Freihaltung eines mindestens 20 Prozent betragenden Flächenanteils, der weder über- noch unterbaut wird, sichergestellt.

Im Norden des Geltungsbereiches wird über die festgesetzte Fläche mit einer Erhaltungsbindung für die vorhandene Bepflanzung ein deutlich höherer Freiflächenanteil mit direktem Bodenanschluss gewährleistet. Insgesamt ist im Plangebiet insofern mit einer Abnahme der Bodenversiegelung zu rechnen. Den vollständig zu entsiegelnden Grundstücksflächen von mindestens 1.400 m² (zzgl. begrünter Tiefgaragenflächen) im Süden, stehen zusätzliche Versiegelungen von rund 600 m² für den Einzelbaukörper (zzgl. Erschließung) gegenüber.

Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass nach bisherigem Planungsrecht (Baunutzungsplan i.V.m. den Vorschriften der BauO Bln 58 und den förmlich festgestellten Baufluchtlinien sowie den ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplans VII-A) ein deutlich höherer Versiegelungsgrad zulässig wäre. Derzeit wäre auch im nördlichen Blockinnenbereich die Anlage weiterer Stellplätze mit den erforderlichen Zufahrten ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche möglich, da ihre Anrechnungspflicht erst mit der BauNVO 1990 eingeführt wurde.

Die planungsbedingte 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 Bebauungsplans zur Art der Nutzung (Festsetzung als WA, Ausschluss von Tankstellen) nicht zu erwarten.

Der Boden gewinnt in den neu entsiegelten Bereichen zudem seine Funktion als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Vegetationsstandort, Wasserspeicher und Schadstoffspeicher bzw. -filter zurück.

Bodenbelastungen

Ein pauschal bestehender Altlastenverdacht aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung hat sich im Rahmen bisher durchgeführter Untersuchungen nicht bestätigt. Im Ergebnis der Beprobungen konnte nur ein auffüllungstypisches Schadstoffspektrum ermittelt werden; nutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen waren nicht erkennbar. Die angestrebte Wohnnutzung ist mit den bestehenden Bodenbelastungen grundsätzlich vereinbar, erfordert aber im Zuge der Baufeldfreimachung und Bauvorbereitung ergänzende detaillierte Untersuchungen und ggf. die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet entsprechende Verpflichtungen für die Grundstückseigentümer.

Mögliche Beeinträchtigungen des Bodens (und des Grundwassers) durch Mobilisierung von vorhandenen Schadstoffen können durch geeignete bauvorbereitende und/oder begleitende Untersuchungen und im Bedarfsfall durch nachfolgende geeignete Sanierungsmaßnahmen vermieden werden. Eine

Verpflichtung zur weiteren Erkundung und Beseitigung von Bodenbelastungen im erforderlichen Umfang ist im städtebaulichen Vertrag verankert.

Da außerdem aus abfallrechtlichen Gründen bei Baumaßnahmen belastete Böden nicht oder nur unter definierten technischen Bedingungen wieder eingebaut werden dürfen, ist im Zuge der Neubebauung insgesamt von einer Verbesserung der Belastungssituation auszugehen.

Um das Vorhandensein von Kampfmitteln auszuschließen, soll vor Baubeginn die Notwendigkeit einer fachgerechten Munitionssuche geprüft werden; dies liegt im Interesse und in der Verantwortung der Bauherren. Sollte ein Kampfmittelverdacht bestehen, sind das daraus resultierende Untersuchungserfordernis und die Durchführung geeigneter Vorkehrungen in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt im städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Insbesondere auf den bisher vollständig versiegelten Grundstücksflächen im Süden des Plangebietes werden sich die Rahmenbedingungen für den Wasserhaushalt durch die abschnittsweise Entsiegelung verbessern.

Aufgrund des überwiegend sehr geringen Grundwasserflurabstandes insbesondere in den tiefer liegenden Innenhofbereichen sind während der Bauphase Kontakte mit dem Grundwasserkörper wahrscheinlich. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können bei Einhaltung einer umweltschonenden Bauweise entsprechend der gültigen Standards (lokale Wasserhaltung, ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ausgeschlossen werden.

Wegen der äußerst hohen Wasserdurchlässigkeit der Böden ist außerdem die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als hoch einzustufen. Die durchgeführten Altlastenerkundungen ergaben aber keine Hinweise auf sanierungsbedürftige Grundwasserverunreinigungen.

Es ist geplant, das im Neubaubereich anfallende Niederschlagswasser weitestgehend auf den intensiv begrünten Dachflächen und den Grünflächen über der Tiefgarage zurückzuhalten und zur Wasserversorgung der dortigen Vegetationsflächen zu nutzen. Der verbleibende Wasserabfluss kann auf dem Grundstück versickern.

Durch einen Sachverständigen wurde ermittelt, wie viel Niederschlagswasser voraussichtlich auf den neu zu bebauenden Flächen anfällt und welche Möglichkeiten der Versickerung und/oder der gedrosselten Wasserableitung vorliegend bestehen (siehe auch Kapitel III.3.5.5). Im Ergebnis der Berechnungen ist eine vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich und vorgesehen. Dazu sollen sogenannte Retentionsdächer ausgebildet werden, die über eine Substratmächtigkeit von 18 cm und darunterliegende Retentionsboxen mit

15 cm Einstauhöhe und Entleerung per Drossel verfügen. Der Drosselabfluss wird auf das Tiefgaragendach abgeleitet, wo ebenfalls eine Aufstaumöglichkeit über der Tiefgaragendecke hergestellt wird. Integrierte Drainagerohre leiten den dort verbleibenden Abfluss zur Versickerung in Füllkörperrigolen ab. Ergänzend sind Bodenwannen für Baumpflanzungen geplant, die den Ablauf auch aufnehmen können.

Das ausgearbeitete Regenwasserkonzept sieht keine Ableitung von Niederschlagswässern in die Kanalisation vor und entspricht damit den Vorgaben der zuständigen Senatsverwaltung (SenUVK) gemäß Hinweisblatt zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“. Dies bedeutet – im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung – eine deutliche Entlastung für die Mischwasserkanalisation und hat durch die Verringerung von Überlauf-Ereignissen bei Starkregen positive Effekte auf die Gewässerverschmutzung.

2.3.3 Schutzgut Klima und Luft

Durch die geplante Neubebauung kommt es gegenüber der derzeitigen Klimafunktion voraussichtlich nicht zu Verschlechterungen für das Schutzgut Klima und Luft. Der Bebauungsplan intendiert bezogen auf die klimarelevante Versiegelung keine Nutzungsintensivierung und entspricht mit geplanten Vorgaben zur Begrünung und einem Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung auch den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes Klima.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung und zur 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 eingeforderten Baumpflanzungen werden auch die Verluste einzelner kleinklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsstrukturen (notwendige Baumfällungen im Bereich des Einzelbaukörpers) kompensiert. Die verbleibenden Bäume im nördlichen Blockinnenbereich, die das kleinräumige Lokalklima positiv beeinflussen, werden durch eine Erhaltungsbindung im Bebauungsplan langfristig geschützt.

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.

Maßgebliche Emissionsquellen für Treibhausgase im Plangebiet werden auch künftig der motorisierte Quell- und Zielverkehr sein. Da die geplante Wohnbebauung von der innerstädtischen Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Wohnfolgeeinrichtungen im fußläufigen Nahbereich profitiert, kann ein weniger autoorientiertes Mobilitätsverhalten unterstellt werden; gleichzeitig werden bisherige

autokundenorientierte gewerbliche Nutzungen überplant. Auf diese Weise wird der Ausstoß von klimaschädlichen Treibhausgasen eher verringert und die Planung leistet – auch gegenüber der Realisierung dringend benötigter Wohngebäude an einem anderen dezentraleren Standort – einen Beitrag zum Klimaschutz.

2.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgebiete, Biotopverbund

Auswirkungen auf vorhandene und geplante Schutzgebiete oder auf den Biotopverbund ergeben sich infolge der Planung nicht. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete wird nicht beeinträchtigt.

Flora

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Im Umweltatlas Berlin wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nur ein geringer bzw. kein Biotopwert zuerkannt.

Gegenüber dem Bestand mit hohem Versiegelungsgrad und fehlendem Vegetationsbestand auf den südlichen Teilflächen (Biototyp 12310 „Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen“), wirken sich die geplanten Festsetzungen zur Begrünung aufgrund der damit verbundenen Erhöhung des Grünvolumens dort voraussichtlich positiv auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aus.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen hier (WA 2 und WA 3) eine GRZ von jeweils 0,6; unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist ein Versiegelungsgrad von 80 Prozent zulässig. Die unversiegelt bleibenden bzw. die lediglich unterbauten Teilflächen innerhalb der Baugebiete im Umfang von rund 2.000 – 3.000 m² werden voraussichtlich als Ziergrün gestaltet.

Auf den nördlichen Teilflächen ist die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans dagegen mit Eingriffen in den Vegetationsbestand und Verlusten des Grünvolumens verbunden. Im Zuge der Errichtung des Einzelbaukörpers im Blockinnenbereich werden auf bis zu 700 m² jetziger Grünflächen (Biototypen 051622 und 07322) Strauchpflanzungen und Laubbäume unterschiedlichen Alters gefällt werden müssen, darunter voraussichtlich 6 Bäume, die dem Schutz der Berliner Baumschutzverordnung unterliegen.

Für diese Fällungen ist gemäß Bestimmungen der Baumschutzverordnung im Baugenehmigungsverfahren bzw. auch als Voraussetzung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für die Wohnbebauung 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 südlichen 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 Bezirkes 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.

Fauna

Die Lebensraumfunktion des Plangebietes für die Tierwelt ist aufgrund der eingeschränkten Ausstattung mit geeigneten Habitatstrukturen, der geringen Größe vorhandener Biotopstrukturen und ihrer isolierten Lage im innerstädtischen Siedlungsraum (wie in Kapitel II.2.1.4 dargelegt) als insgesamt eher gering einzustufen.

Neben europäischen Vogelarten und verschiedenen Fledermausarten ist kein Vorkommen streng geschützter Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zu erwarten.

Die Avifauna beschränkt sich gemäß gutachterlicher Potenzialabschätzung auf nicht gefährdete, in Berlin häufige Brutvogelarten; davon stehen Feld- und Haussperling auf der Vorwarnliste Deutschlands. Die vorhandenen Gehölze und Gebäude bieten potentiell Nistmöglichkeiten für insgesamt 12 Vogelarten, die im Zuge der Planungsumsetzung durch Gehölzrodungen und Abrisse der Gewerbebauten teilweise verloren gehen können. Der Verlust kann durch die Anbringung von Nisthilfen kompensiert werden. Zudem kann durch Fällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG vermieden werden. Entsprechende Aussagen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in Kapitel II.2.4.3 enthalten.

Die Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt der baumbestandenen Freifläche im nördlichen Blockinnenbereich und zur Anlage von Vegetationsflächen auf den beiden südlichen Baugrundstücken begünstigen einen Verbleib der Arten im Untersuchungsraum zusätzlich.

Im Plangebiet wurden außerdem Habitatstrukturen an Gebäuden und Bäumen erfasst, die von einigen Fledermausarten sowohl als Sommer- als auch als Winterquartier genutzt werden könnten. Durch den Abriss der Gebäude könnten dortige Fledermaus-Quartiere verloren gehen. Ebenso wird durch Baumfällungen das Quartierangebot für Baumhöhlen und -spalten nutzende Arten reduziert.

Beeinträchtigungen und/oder Störungen können durch geeignete Maßnahmen (Ersatzquartiere, zeitliche Beschränkungen von Abrissmaßnahmen) vermieden werden (siehe Kapitel II.2.4.3).

Relevante bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung auf andere Tierarten sind nicht zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Der Zustand von Natur und Umwelt hat vielfältige Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit. Nachfolgend werden die vorliegend besonders wichtigen Aspekte des Immissionsschutzes, der Vorsorge gegen Gefahren durch Störfälle und der freiraumbezogenen Erholung betrachtet.

Immissionsschutz

Planungsrelevante Immissionsbelastungen bestehen im Plangebiet derzeit und künftig durch Lärm und Luftschadstoffe. Durch sonstige Umwelteinwirkungen (Erschütterungen, Lichtemissionen, Strahlenbelastung) sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zusätzliche Immissionsbelastungen und gesundheitliche Probleme infolge der geplanten Nutzungsänderung (künftig Wohnnutzung) sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan nur Nutzungen zulässt, die sich gegenüber der Bestandssituation (gewerbliche Nutzung) positiv auf Umwelt und Gesundheit auswirken werden.

Gewerbelärm:

Das Plangebiet befindet sich im Geräuscheinwirkungsbereich des Heizkraftwerkes Charlottenburg. Außerdem sind etwaige Lärmbelastungen durch bestehende und planungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzungen auf den Gewerbegebietsflächen südlich der Quedlinburger Straße (Bebauungsplan VII-3 bzw. VII-3-1B) zu berücksichtigen.

Die schalltechnische Schutzbedürftigkeit ergibt sich aus der angestrebten Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet.

In einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Büro Müller-BBM, Dezember 2016) wurden bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die vom Heizkraftwerk ausgehenden Geräuschimmissionen zur Tages- und Nachtzeit ermittelt und beurteilt. Dabei wurden auch weitere (potentielle) Gewerbelärmquellen im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-3-2 aber bereits eine Umnutzung als gemischt genutztes Stadtquartier mit hohem Wohnanteil angenommen.

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen ergeben sich die höchsten Belastungen für die geplante Wohnbebauung erwartungsgemäß auf den

kraftwerksnahen südwestlichen Teilflächen des Plangebietes. Im Eckbereich Wernigeroder Straße/Quedlinburger Straße werden an den künftigen Gebäudefassaden maximale Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) tags und von bis zu 40 dB(A) nachts prognostiziert. Damit werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum (55 dB(A)/40 dB(A)) vollflächig eingehalten.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen der ansässigen und künftigen Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch bestehende Lärmquellen des angrenzenden Heizkraftwerkes (Anlagenlärm) sind insofern nicht zu besorgen.

Die schalltechnische Bewertung nach der DIN 18005 ergab zudem, dass das Emissionspotential des Kraftwerksstandortes aufgrund umliegender bereits vorhandener Wohnnutzungen, u.a. zwischen Ilsenburger und Wernigeroder Straße ausgeschöpft ist.

Eine 2020/2021 ergänzend erstellte schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm betrachtet schwerpunktmäßig das zum jetzigen Zeitpunkt formal bestehende Planungsrecht der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-2 als Gewerbegebiet (Bebauungsplan VII-3-1B) und die Auswirkungen, die sich infolge der heranrückenden Wohnbebauung im Plangebiet 4-64 ergeben könnten.

Die schalltechnische Untersuchung (Büro Müller BBM, Abschlussbericht Oktober 2021) kommt zu dem Ergebnis, dass eine etwaige gewerbliche Nachnutzung des Tanklagergrundstücks – auch unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs angrenzender Bestandsgebäude – nachts zu Überschreitungen der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Plangebiet 4-64 um bis zu 4 dB(A) führen würde. Außerdem sind weitere Überschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen absehbar.

Im Tagzeitraum ist eine Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit dem angrenzenden Gewerbegebiet (Tanklagergrundstück und östlich angrenzende Flächen) gegeben. Auch bleibt sichergestellt, dass bestehende Nutzungen – z.B. ein Containerlager auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 7/9 – weiter betrieben werden können.

Um zu verhindern, dass die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-64 eine immissionsschutzrechtliche Beschränkung des planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes nach sich zieht, sind vertragliche Regelungen zum Schutz der Wohnbebauung gegenüber einem potenziellen Gewerbelärmeintrag vorgesehen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen entlang der Quedlinburger Straße und teilweise entlang der Klaustaler Straße (südlicher Abschnitt) soll durch eine nächtliche Schließverpflichtung der Fenster – bei gleichzeitiger Sicherstellung einer anderweitigen ausreichenden Belüftung – erreicht werden, dass sich im Nachtzeitraum kein zu berücksichtigender Immissionsort im Sinne der TA Lärm vor dem jeweiligen Fenster befindet. Die Schallschutzmaßnahme ist solange

erforderlich, wie das maßgebliche Störpotenzial durch das (im Zuge des Bebauungsplanverfahrens VII-3-2 zu überplanende) Gewerbegebiet besteht.

Verkehrslärm:

Das infolge der Neubebauung mit Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen und daraus resultierende zusätzliche Lärmbelastungen sind gegenüber der Situation vor Beginn der Planung (gewerbliche Nutzungen) voraussichtlich nur gering. Deutliche Steigerungen werden sich vermutlich erst bei einer Neubebauung der bislang gewerblich genutzten Flächen südlich der Quedlinburger Straße (B-Plan VII-3-2) ergeben.

Die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen bei vollständiger Realisierung einer Neubebauung in beiden Bebauungsplangebieten wurden für den Prognosehorizont 2030 berechnet und bewertet (Büro Müller-BBM, September 2018). Ergänzend erfolgte 2021 eine Abschätzung zur Höhe des Verkehrslärms bei gewerblicher Weiter- bzw. Zwischennutzung der Grundstücke Quedlinburger Straße 11 (ehemaliges Tanklager) sowie 7/9, aus der sich jedoch keine erhöhten Werte gegenüber dem 2018 untersuchten Planfall ergaben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 sind die Lärmbelastungen im Tageszeitraum demnach auch im Planungsfall so gering, dass die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. nur geringfügig um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Insofern sind an die Neubebauung keine erhöhten Anforderungen zur Bauschalldämmung zu stellen oder Auflagen für Außenwohnbereiche erforderlich.

Zudem ermöglicht die geplante Vervollständigung der Blockrandbebauung grundsätzlich ruhige vom Verkehrslärm abgeschirmte Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrassen, Balkonen und Kinderspielflächen) im Blockinnenbereich, wo für die Freiflächen und Gebäudefassaden Lärmpegel deutlich unter 50 dB(A) berechnet wurden.

Im Nachtzeitraum werden Beurteilungspegel prognostiziert, die die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete an den straßenzugewandten Fassaden flächendeckend überschreiten. Neben nur leicht erhöhten Werten in der Wernigeroder und Nordhauser Straße werden in der Quedlinburger Straße und in der Klausaler Straße Überschreitungen zwischen 5 und 7 dB(A), d.h. 50 – 52 dB(A) prognostiziert. Der erhöhten nächtlichen Lärmbelastung soll hier durch vertragliche Regelungen zur schalloptimierten Grundrissgestaltung („durchgesteckte“ Wohnungen) bzw. zum Einbau besonderer Fensterkonstruktionen begegnet und damit in allen Neubauwohnungen dauerhaft auch ein Schlafen bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster ermöglicht werden.

Solange auf den Grundstücken Quedlinburger Straße 7/9 und 11 noch Planungsrecht für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO besteht, ist jedoch der Einhaltung der

Immissionsrichtwerte der TA Lärm Vorrang einzuräumen und die straßenseitigen Fenster sind im Nachtzeitraum geschlossen zu halten. Auch die nächtliche Schließverpflichtung der Fenster wird vertraglich abgesichert.

Eine ausführliche Erläuterung zu den Beurteilungsgrundlagen zum Schallschutz, zu den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen und zu den geplanten Schallschutzmaßnahmen erfolgt in Kapitel III.3.6.1. Um Doppelungen in der Begründung zu vermeiden, wird insofern auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Luftschadstoffe:

Infolge der Planung ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen. Lediglich das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch Bewohner-, Besucher- und Lieferverkehr könnte möglicherweise zu einem geringen Anstieg der verkehrsbedingten Luftschadstoffe führen. Im Vergleich zur Situation vor Beginn der Planungen, d.h. solange die gewerblichen Nutzungen vor Ort (u.a. Autoservice und -handel) noch vollumfänglich betrieben wurden, ist jedoch nicht von einer relevanten Verkehrserhöhung auszugehen.

Um die Belastung durch Emissionen von Hausfeuerungsanlagen nicht zu erhöhen, soll im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Verwendung von Brennstoffen geregelt werden.

Gefahren durch Störfälle

Wie bereits in Kapitel 2.1.5 dargelegt, ist die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für das südlich an den Geltungsbereich angrenzende ehemalige Tanklager am 30. September 2019 erloschen und die Anlage befindet sich im Rückbau. Künftig ist dort eine Neubebauung mit hohem Wohnanteil vorgesehen.

Das angrenzende Heizkraftwerk Charlottenburg unterliegt nicht den Grund- oder erweiterten Pflichten der Störfallverordnung.

Damit sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine Gefahren durch Störfälle (mehr) zu berücksichtigen.

Freiraumbezogene Erholung

Infolge der Planung gehen keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen verloren. Unter Berücksichtigung der im Landschaftsprogramm angegebenen Versorgungsrichtwerte für wohnungs- und siedlungsnaher Grünflächen (6 bzw. 7 m² je Einwohner) ergibt sich bei geschätzten 600 zusätzlichen Einwohnern (vgl. IV.2.2) ein planungsbedingter Mehr-Bedarf von rund 3.600 m² wohnungsnaher und 4.200 m² siedlungsnaher Grünflächen für die freiraumbezogene Erholung.

Den künftigen (und ansässigen) Bewohnern stehen mit dem Goslarer Platz und den begrünten Uferstreifen beiderseits der Spree ausreichende wohnungsnahe Grün- und Freiflächen für die Kurzzeiterholung in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Der Schlosspark Charlottenburg in etwa 1 km Entfernung (Luftlinie) bietet auf rund 50 ha gut erreichbare siedlungsnahe Grünflächen an.

2.3.6 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Durch die geplante Bebauung nach Maßgabe der Festsetzungen im Bebauungsplan wird sich das Stadtbild am Standort zwar nachhaltig verändern, es ergeben sich aber keine negativen Beeinträchtigungen für das betroffene Schutzgut.

Die bisher unstrukturierte niedrige Bebauung ohne städtebauliche Qualitäten, die im Hinblick auf die für die Berliner Innenstadt und die Mierendorff-Insel typische fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung auch einen Fremdkörper darstellt, wird durch eine an die Umgebung angepasste und architektonisch höherwertige Baustruktur ersetzt.

2.3.7 Schutzgut 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.

Der als Gartendenkmal geschützte Goslarer Platz nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch die Bauvorhaben im südlichen Teil des Baublocks nicht tangiert.

2.3.8 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, nachhaltige Energienutzung

Bei Durchführung der festgesetzten Planung wird sich der Ausstoß an klimarelevanten Gasen voraussichtlich nicht erhöhen. Betriebe und Anlagen, die im besonderen Maße klimaschädliche Gase emittieren, werden planungsrechtlich nicht ermöglicht.

Zusätzlichen Emissionen durch den Kfz-Verkehr der neuen Wohngebäude stehen die Emissionen der bisherigen und weiterhin planungsrechtlich zulässigen Quell- und Zielverkehre einer gewerblichen Nutzung gegenüber. Emissionen durch zusätzliche Feuerungsanlagen im Plangebiet werden durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe minimiert. Auch durch weitergehende gesetzliche Vorschriften für Fahrzeuge, Anlagen und Gebäude zum Energieverbrauch und zur Nutzung erneuerbarer Energien wird der Ausstoß von klimarelevanten Gasen begrenzt und ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern gewährleistet.

Da es sich um ein Wohngebäude handelt, erfolgt die Abfallentsorgung über die BSR.

Bei Abriss- und Neubaumaßnahmen ist das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten, das darauf abzielt, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen

Ressourcen zu fördern, Abfälle zu minimieren und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von unvermeidbaren Abfällen sicherzustellen.

Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie, Biomasse) trifft der Bebauungsplan nicht. Bei Umsetzung der Planung müssen die ab Anfang 2023 geltenden Anforderungen an die Errichtung von Solaranlagen nach dem Solargesetz Berlin berücksichtigt werden. Da bei der Neuerrichtung von Gebäuden weiterhin anlagenbezogene Anforderungen aus dem Energierecht (EEG, GEG, EWG Berlin...) einzuhalten sind, ist hinreichend gesichert, dass eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie gewährleistet wird.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang, so dass grundsätzlich zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen und Auswirkungen auf das Gesamtgefüge der Bestandteile und Belange des Naturhaushaltes zu erwarten sind. So wirken sich z.B. Veränderungen und Einwirkungen auf den Boden durch Über- und Unterbauung bzw. durch Entsiegelung unmittelbar auf den Wasserhaushalt, den Vegetationsbestand und die Tierwelt aus. Die Wechselwirkungen und gegenseitigen Einflussfaktoren führen aber nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken und weitergehende Beeinträchtigungen hervorrufen, als bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.4.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Das Vorliegen eines Eingriffs ist auf Grundlage von § 14 BNatSchG zu beurteilen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Gemäß § 18 BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB stellt klar, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit

die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Diesbezüglich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 die Regelungen des Baunutzungsplanes i.V.m. der BauO Bln 58 als geltende planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben maßgeblich (siehe auch Kapitel I.2.4).

Im Baunutzungsplan ist für die südlichen Teilflächen ein beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 festgesetzt; demnach ist hier als Höchstmaß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,5 und eine BMZ von 4,8 zulässig. Für die übrigen als allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 festgesetzten Teilflächen des Baublocks gilt als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,5 bei bis zu fünf Vollgeschossen. Da die BauO Bln 58 bezüglich der Anrechnung der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auf die GRZ keine Regelungen getroffen hat, ist auf den südlichen (als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzten) Teilflächen eine vollständige Versiegelung der Grundstücke durch solche Anlagen – wie vorliegend vorhanden – zulässig. Gleichzeitig wären nach bisherigem Planungsrecht auch auf den nördlichen Teilflächen weitere Eingriffe in Natur und Landschaft und großflächige Versiegelungen möglich.

2.4.2 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen und Eingriffsbewertung

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen weisen – vor allem im südlichen zur Neubebauung vorgesehenen Teilbereich – eine hohe Vorbelastung auf. Der Versiegelungsgrad liegt bei rund 80 Prozent im gesamten Plangebiet, die beiden südlichen Grundstücke sind nahezu vollflächig versiegelt. Abgesehen von einem Baumstandort nahe der Quedlinburger Straße sind hier keine Vegetationsbestände vorhanden. Im Zuge der Planungsumsetzung werden diese Flächen durch Entsiegelungsmaßnahmen, die Schaffung neuer Biotopflächen und Begrünungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung) sowie eine Regenwasserbewirtschaftung vor Ort (Verdunstung, Speicherung und Versickerung) naturschutzfachlich deutlich aufgewertet.

Im nördlichen Teilbereich des Baublocks wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend die Bestandssituation festgeschrieben und der dort vorhandene Freiflächenbestand (Rasenfläche mit locker stehenden Bäumen, Gebüsch und Strauchpflanzungen) überwiegend planungsrechtlich gesichert. Lediglich durch die Errichtung eines Einzelbaukörpers im Grenzbereich zwischen den bisher gewerblich genutzten, versiegelten Flächen und dem begrünten Innenhof kommt es hier zu einer Erhöhung der baulichen Inanspruchnahme und damit einer zusätzlichen Versiegelung von Boden sowie zum Verlust von Biotopen. Da der Umfang der Neuversiegelung und der Biotop-Verlust (erforderliche Baumfällungen) jedoch gering bleiben, sind die daraus resultierenden Folgen für einzelne Schutzgüter ebenfalls als nicht erheblich einzustufen. Den Beeinträchtigungen stehen außerdem

die oben benannten positiven Beeinflussungen der Schutzgüter auf den südlichen Teilflächen gegenüber.

Insgesamt gesehen ist planungsbedingt von positiven naturschutzfachlichen Auswirkungen für das Plangebiet auszugehen, die die räumlich eng begrenzten Beeinträchtigungen übertreffen und es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima...) zu erwarten.

Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt greifen außerdem die naturschutzrechtlichen Vorschriften zum Artenschutz und zum Baumschutz (Berliner Baumschutzverordnung), die von den baurechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung unberührt bleiben und gesondert zu beachten sind.

Nach Einschätzung der Fachgutachter können mögliche Beeinträchtigungen und/oder Störungen geschützter europäischer Vogelarten und von Fledermäusen durch geeignete Maßnahmen vermieden und einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorgebeugt werden.

Die Betrachtung der voraussichtlichen Auswirkungen der vorgesehenen Planung auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter zeigt, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Diese wären nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 13-15 BNatSchG auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenUVK 2017) ist insofern vorliegend nicht erforderlich.

2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung

Zur Vermeidung und Verringerung planungsbedingter negativer Umweltauswirkungen sowie zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan umfassende Festsetzungen getroffen und durch ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag flankiert.

Die Maßnahmen, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima...) sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit vermeiden, minimieren bzw. ausgleichen sollen, werden im Folgenden kurz dargestellt. Weitere Ausführungen zu den einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen beinhaltet das Kapitel III dieser Begründung.

Maßnahmen zum Bodenschutz und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs

Der Bebauungsplan vermeidet Eingriffe im Außenbereich, indem er dem Gebot der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB folgt. Die geplanten Bauvorhaben werden auf bereits baulich genutzten Grundstücken durchgeführt und profitieren von der vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließung.

Zusätzliche Versiegelungen werden auf das absolut notwendige Maß begrenzt (neues Wohngebäude mit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Blockinnenbereich) und durch Entsiegelungsmaßnahmen auf den südlichen Baugrundstücken mehr als ausgeglichen.

Belastungen des Bodens durch Schadstoffe und/oder Kampfmittel werden im Zuge der Planungsumsetzung (Bauvorbereitung) weitergehend untersucht und im erforderlichen Umfang beseitigt.

Maßnahmen zum Grundwasser- und Gewässerschutz

Im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung werden die Rahmenbedingungen für eine vermehrte flächige Versickerung von Niederschlagswässern und damit für die Grundwasserneubildung verbessert. Durch eine Abnahme der Bodenversiegelung und umfangreiche Begrünungsfestsetzungen (intensive Dachbegrünung, 80 cm Erdüberdeckung von Tiefgaragen, Baum- und Strauchpflanzungen) sowie vertragliche Regelungen zur Umsetzung eines ausgearbeiteten Regenwasserkonzeptes wird sichergestellt, dass das auf den Dächern und Freiflächen im Bereich der Neubebauung anfallende Niederschlagswasser vollständig verdunstet, zwischengespeichert wird und versickert. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nicht vorgesehen, so dass bei Starkregenereignissen die Gefahr von Überlastungen der Kanalisation und Gewässerverschmutzungen verringert wird.

Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Mit den Festsetzungen zur Begrünung der Neubauf Flächen trägt der Bebauungsplan auch zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen bei. Neben einer allgemeinen Begrünungsverpflichtung für nicht überbaubare Grundstücksflächen einschließlich Tiefgaragen und der Forderung einer intensiven Dachbegrünung auf mindestens 60 Prozent der Dachflächen wird die Pflanzung von vier großkronigen Laubbäumen und zwölf weiteren Bäumen bzw. Großsträuchern vorgegeben.

Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt vorhandener Freiflächen im nördlichen Blockinnenbereich und eine planungsrechtliche Sicherung der dortigen Gehölzbestände (Laubbäume verschiedenen Alters) berücksichtigen durch den Erhalt des Grünvolumens und die kühlende, schattenspendende Wirkung von größeren Bäumen ebenfalls Klimaschutzziele.

Vermeidung von zusätzlichen Immissionsbelastungen

Im Sinne der Lufthygiene sind Festsetzungen zum Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden vorgesehen, um damit die Luftschadstoffbelastung aus dieser Quelle zu begrenzen.

Zum Schutz gegenüber Lärmimmissionen sind differenzierte Regelungen im städtebaulichen Vertrag vorgesehen: Der prognostizierten erhöhten Verkehrslärmbelastung im Nachtzeitraum (infolge der Neubebauung beiderseits der Quedlinburger Straße) wird durch geplante Auflagen zu schalloptimierten Wohnungsgrundrissen bzw. zum Einbau besonderer Fensterkonstruktionen entlang der Quedlinburger Straße und der Klaustaler Straße Rechnung getragen, so dass in allen neu gebauten Wohnungen dauerhaft ein ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem gekipptem Fenster möglich sein wird.

Zusätzliche Schutzauflagen gegenüber Gewerbelärm (nächtliche Schließverpflichtung der Fenster bei gleichzeitiger Sicherstellung einer ausreichenden nutzerunabhängigen Belüftung) berücksichtigen das derzeit noch vorhandene Störpotenzial eines planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes südlich der Quedlinburger Straße, das jedoch absehbar ebenfalls durch eine Neubebauung mit hohem Wohnanteil ersetzt werden soll. Nach erfolgter Überplanung des Gewerbegebietes entfällt die Schließverpflichtung der Fenster und neben der sich daraus ergebenden Belüftungsmöglichkeit im Nachtzeitraum gewährleisten die teilgeöffneten Fenster auch den üblichen und erwünschten „erweiterten Außenraumbezug“ für die Bewohner.

Schutz vor schweren Unfällen oder Katastrophen

Mögliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch das stillgelegte, angrenzende Mineralöltanklager (Störfall) sind nicht zu besorgen. Eine Wiederinbetriebnahme ist aufgrund der 2019 erloschenen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung und der fortgeschrittenen Rückbaumaßnahmen ausgeschlossen. Insofern besteht kein Gefährdungspotential/Maßnahmenbedarf.

Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz

Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt vorhandener Freiflächen im nördlichen Blockinnenbereich und eine planungsrechtliche Sicherung der dortigen Gehölzbestände (Laubbäume verschiedenen Alters) berücksichtigen und stärken die Biotopfunktion der Flächen und unterstützen die Artenvielfalt.

Unvermeidbare Fällungen geschützter Bäume im Bereich des blockinternen Einzelbaukörpers werden in ihren Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz durch die Begrünungsvorgaben des Bebauungsplanes (s.o.) und die Bestimmungen der Baumschutzverordnung (Ersatzpflanzungen) kompensiert.

Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen im Geltungsbereich können und sollen vor allem durch folgende, von den Fachgutachtern vorgeschlagene Maßnahmen

vermieden und einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorgebeugt werden:

- Ökologische Baubegleitung mit faunistischem Schwerpunkt;
- (Einzel)Baumschutz für zu erhaltende Bäume;
- jahreszeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (Rodungen und Gebäudeabrisse) auf den Zeitraum November bis Februar;
- Kontrolle von zu rodenden Bäumen bzw. abzureißenden Gebäuden auf Bruthöhlen für Vögel bzw. auf Quartiere für Fledermäuse vor Baubeginn durch eine fachkundige Person, Ausschluss von Winterschlaf haltenden Fledermäusen in Gebäuden; Verschluss der zur Brut bzw. der als Quartiere geeigneten Strukturen;
- Anbringen von artspezifischen Nisthilfen bzw. von Ersatzquartieren an Bäumen bzw. Gebäuden im Umfeld des Eingriffsbereichs (mind. 1 Ersatzhabitat je Verlust einer potentiellen Brutstätte bzw. eines Fledermausquartiers); langfristiger Erhalt sowie Kontrolle und Wartung der Ersatzhabitats.

Bei der geplanten Anbringung von Nistkästen/-hilfen oder Ersatzquartieren handelt es sich um vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, die die ökologische Funktion von dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten in qualitativer und quantitativer Hinsicht sowie im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleisten können. Um die erforderlichen Ersatzhabitats hinsichtlich ihrer Anzahl und der zu berücksichtigenden Arten zu konkretisieren, sind im Vorfeld von Abrissmaßnahmen und Gehölzrodungen entsprechende Bestandserfassungen notwendig. Außerdem wird von den Fachgutachtern eine enge Abstimmung der Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde empfohlen.

Bei Durchführung der benannten CEF-Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population verhindert werden. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan jedoch nicht festsetzbar, da ihnen der bodenordnerische Bezug fehlt.

Das Prüferfordernis, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG eingehalten werden, gilt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Ergänzend wird 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 im städtebaulichen Vertrag verankert.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan wird durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung dieses übergeordneten Planungszieles sind grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten, die zur Erreichung dieses Zieles geeignet wären, nicht erkennbar.

Eine im Grundsatz im Plangebiet weiterhin mögliche gewerbliche Nutzung widerspricht der angestrebten Schaffung dringend benötigter, innerstädtischer Wohnungen und birgt Konfliktpotenziale mit der vorhandenen, unmittelbar benachbarten Wohnnutzung (z.B. durch Lärmemissionen).

Eine Mischnutzung oder die Errichtung ausschließlich wohnverträglicher Büro- oder Verwaltungsgebäude ist unter dem Aspekt der stadtentwicklungspolitisch vordringlichen Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau ebenfalls nicht zielführend.

Konzeptalternativen

Die neu geplanten Gebäude werden so angeordnet, dass eine geschlossene Blockrandbebauung entsteht und sich die Bebauungsstruktur in die nähere Umgebung einfügt. Aus diesem Grund sollen auch die beiderseits des Harlingeroder Weges vorhandenen straßenbegleitenden Gebäude durch eine blockinterne Bebauung im Plangebiet aufgegriffen werden.

Die Errichtung von Einzelbaukörpern wäre vorliegend nicht gebietstypisch und würde ferner die Schaffung ruhiger, vom Straßenraum abgeschirmter Blockinnenbereiche verhindern.

Ein vollständiger Verzicht auf die blockinterne Bebauung (Querriegel und Einzelgebäude) und das damit verbundene geringe Nutzungsmaß würden die Standortgunst dieses gut erschlossenen innerstädtischen Standortes verkennen und dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung widersprechen. Ein Großteil der dringend benötigten Wohnungen könnte nicht errichtet werden und eine unmittelbare Zuordnung neuer Sozialwohnungen (Einzelbaukörper) zum Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft wäre ebenfalls nicht möglich.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Vorgehensweise

Bei der Umweltprüfung wurden insbesondere folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und umweltrelevanter Fachplanungen,
- Zusammenstellung vorliegender stadtweiter Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere aus dem digitalen Umweltatlas Berlin,
- Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung, Sichtung umweltbezogener Fachgutachten zum Plangebiet sowie Veranlassung der Erstellung weiterer Fachbeiträge,
- Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes durch Auswertung der vorliegenden Fachgutachten/-beiträge und umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan sowie der sonstigen Informationsquellen,
- prognostische Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation unter Zugrundelegung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans,
- Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten,
- Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation im Plangebiet.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Die eingesetzten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Fachgutachten erläutert.

Verwendete Fachgutachten und fachliche Stellungnahmen

Flora und Fauna:

-Büro planland, April 2020: Biototypen- und Baumkartierung sowie artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Immissionsschutz, Schutz vor schweren Unfällen:

- Büro Müller-BBM, Dezember 2016: Bebauungsplanvorhaben VII-3-2 und 4-64 im Geräuscheinwirkungsbereich des Heizkraftwerks Charlottenburg – schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

- Büro Müller-BBM, September 2018: Bebauungspläne VII-3-2 und 4-64 – Ermittlung und Beurteilung von Verkehrsgeräuschen mit ergänzender Stellungnahme vom Dezember 2022

- TÜV Rheinland, April 2020: Risikobewertung auf der Grundlage des § 50 BImSchG für die geplante Wohnbebauung auf den Grundstücken Quedlinburger Straße 10 und 12 in 10589 Berlin im Umfeld des Betriebsbereichs Tanklager Charlottenburg
- Büro Müller-BBM, Oktober 2021: Bebauungsplan 4-64 – schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm)

Boden und Grundwasser, Altlasten:

- Ingenieurgesellschaft Ernst & Wenzel, Mai 2014: Altlastenverdachtsuntersuchung/ Umgang mit Bodenaushub und Baugrundverhältnisse des Grundstücks Quedlinburger Straße 10 inkl. Prüfbericht SGS Institut Fresenius GmbH vom Mai 2014
- Umweltberatung Wolfgang Böhm, April 2015: Gutachten zur Kontaminationsbewertung des Grundstücks Quedlinburger Str. 12 / Wernigeroder Str. 2 inkl. Prüfbericht der BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH und geotechnischer Bericht (Baugrundverhältnisse) der BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH, beide April 2015
- Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik Günther & Lippick, April 2016: Orientierende Bodenuntersuchung zur Schadstofferkundung des Grundstücks Quedlinburger Str. 12 / Wernigeroder Str. 2
- Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik Günther & Lippick, Mai 2018: Baugrund- und Gründungsgutachten zur Quedlinburger Straße 12 / Wernigeroder Straße 2

Niederschlagsentwässerung:

- IPRO consult, November 2018: Niederschlagsentwässerungskonzept (= Grobkonzept)
- Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, November 2020: Regenwasserkonzept für das Grundstück Quedlinburger Straße 10/12 in Berlin-Charlottenburg (Bebauungsplan 4-64)

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel des nach § 4c BauGB vorgeschriebenen Monitoring ist es, die Prognose des Umweltberichts einer Kontrolle zu unterziehen. Mit dem Bebauungsplan sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Deshalb ist bei Umsetzung des Plans nicht mit signifikanten Abweichungen der Realentwicklung von der diesem Umweltbericht zugrundeliegenden Prognose des zukünftigen Umweltzustandes zu rechnen, so dass auf ein speziell vorhabenbezogenes Monitoring verzichtet werden kann. Die regelmäßig auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene durchgeführten Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind grundsätzlich ausreichend.

Da kein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 2 bzw. Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich. Die Umsetzungskontrolle der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

(Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs) erfolgt im Zuge der Bauzulassungsverfahren von Seiten der Aufsicht führenden Behörde.

Umweltrelevante Auflagen, die auf einer eigenständigen fachgesetzlichen Grundlage beruhen (Bodenschutz, besonderer Artenschutz, Baumschutz) werden durch die zuständige Fachbehörde festgelegt und auf ihre Einhaltung hin überwacht.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan 4-64 bereitet die Umnutzung bisher gewerblich genutzter Teilflächen im Süden des Baublocks zwischen Wernigeroder Straße, Nordhauser Straße, Klaustaler Straße und Quedlinburger Straße vor. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Norden durch weitere Wohngebäude schaffen und folgt damit dem stadtplanerischen Ziel der Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau. Geplant ist die Festsetzung eines gegliederten, allgemeinen Wohngebietes.

Auf den südlichen, bisher vollständig versiegelten Teilflächen sollen – unter Einbeziehung eines geringen Freiflächenanteils des nördlichen Grundstücks – insgesamt 300 - 350 neue Wohneinheiten entstehen. Im Norden des Geltungsbereichs wird der Bestand vorhandener Wohngebäude und begrünter Freiflächen planungsrechtlich gesichert.

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung dient der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung über die mit dem Bebauungsplan verfolgte Planung. Dazu werden die gesetzlichen Grundlagen und planerischen Vorgaben zusammengestellt, die vorhandene Umweltsituation im Plangebiet beschrieben und die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanverfahren (einschließlich städtebaulichem Vertrag) gesicherten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (u.a. Pflanz- und Erhaltungsbindungen) werden mit der Planung keine erheblichen Eingriffe im Sinne von § 1a BauGB in Natur und Landschaft vorbereitet. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 13-15 BNatSchG sind vorliegend nicht erforderlich.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziele und Grundsätze

Mit Aufstellung des Bebauungsplans 4-64 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf bisher gewerblich genutzten Teilflächen im Süden des Baublocks in Ergänzung bereits vorhandener Wohngebäude im Norden geschaffen werden und eine Nachverdichtung der bereits zu Wohnzwecken genutzten Flächen durch einen Ergänzungsbau im Blockinnenbereich ermöglicht werden. Die Festsetzungen folgen damit dem stadtplanerischen Ziel der Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau. Die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich planen die Errichtung von 300 - 350 Wohneinheiten.

Die Neubebauung der Grundstücke soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Gebäudehöhe in die nähere Umgebung (vor allem nördlich der Quedlinburger Straße) einfügen und das Wohnungsbauvorhaben korrespondiert mit der geplanten Entwicklung des südlich angrenzenden ehemaligen Tanklagergrundstücks zu einem gemischt genutzten Stadtquartier. Den Bebauungsplan ergänzende Regelungen und Vereinbarungen zur Neubebauung sollen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden. Für die Bestandsbebauung im nördlichen Teil des Planbereichs ergibt sich hierfür kein städtebauliches Erfordernis.

Städtebauliches Konzept

Das im Auftrag der Grundstückseigentümer erarbeitete grundstücksübergreifende städtebauliche Konzept stellt die Grundlage für den Bebauungsplan 4-64 mit seinen Festsetzungen dar. Es sieht eine, die Bestandswohnbebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ergänzende Blockrandschließung mit fünf bis sechs Vollgeschossen entlang der Wernigeroder Straße, der Quedlinburger Straße und der Klausaler Straße vor. Im Blockinnenbereich parallel zur Quedlinburger Straße soll eine verbindende Bauzeile mit fünf Vollgeschossen sowie im Hofbereich der nördlich anschließenden Bestandsgebäude ein freistehender Baukörper mit sechs Vollgeschossen errichtet werden. Die Höhenentwicklung des Quartiers orientiert sich im Wesentlichen an der Berliner Traufhöhe und der Höhe angrenzender Bestandsgebäude.

Die auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ermöglichte Geschossfläche (GF) beträgt knapp 26.630 m² für die Neubebauung, zzgl. planungsrechtlich möglicher Geschossflächen in Nichtvollgeschossen (Dach- oder Staffelgeschossen). Dies entspricht gemäß standardisierter Berechnung des Berliner Modells (100 m² entsprechen einer Wohneinheit) rund 300 Wohnungen. Auf der Grundlage der Geschossfläche in den Vollgeschossen, einer vorliegend nach Maßgabe des Berliner Modells bis Ende 2018 geltenden 25%-Quote für förderfähige Wohnungen (aktuell

30%) sowie unter Berücksichtigung planungsrechtlich zulässiger, bisher nicht realisierter GF für Wohnnutzung, werden 66 Wohnungen in einem Solitärbau im WA1 als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum vorgesehen.

Der geringere Anteil förderfähiger Wohnungen durch die Nichtberücksichtigung der Flächen in Staffelgeschossen und die geringere Quote von 25% der Geschossfläche Wohnen für förderfähige Wohnungen liegt darin begründet, dass das Bebauungsplanverfahren Ende 2017 eingeleitet wurde und der städtebauliche Vertrag bereits im Juli 2018 geschlossen wurde. Zu diesem Zeitpunkt galt noch die geringere Quote für die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen von 25% und auch die erforderliche Mitberücksichtigung von Flächen in Staffelgeschossen besteht erst seit 2019 (Gemeinsames Rundschreiben der Abt. IIC und WBL Nr. 3/2019). Insofern bezieht sich die vertraglich vereinbarte Quote für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen ausschließlich auf die Geschossfläche in den Vollgeschossen.

Für die zu erwartenden PKW der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner im südlichen Plangebiet ist eine Unterbringung in Tiefgaragen vorgesehen; die Zufahrten sollen gemäß vertraglicher Regelungen von der Wernigeroder Straße und der Klaustaler Straße aus erfolgen. Zur internen Gebietserschließung wird über die Festsetzung von zwei Durchgängen im Bebauungsplan eine zusätzliche Wegeverbindung in Verlängerung des Harlingeroder Weges ermöglicht, die an die Wernigeroder Straße und die Klaustaler Straße anbindet. Da im Blockinnenbereich keine Pkw-Stellplätze zulässig sind, wird diese Durchwegung lediglich für Anlieferungsvorgänge, die Müllentsorgung, den Rad- und Fußverkehr von Anwohnenden sowie den Notfall- und Rettungsverkehr befahrbar sein.

Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 4-64 trifft Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGBund schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortangepasste Wohnbebauung mit einer der innerstädtischen Lage angemessenen städtebaulichen Dichte.

Als Art der baulichen Nutzung wird einAllgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der nach BauNVO zulässige Nutzungskatalog wird nur unwesentlich eingeschränkt (Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben). Nicht-Wohnnutzungen werden aber auf das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) beschränkt. Auf einer Teilfläche dürfen außerdem nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eng gefasste Baugrenzen im Sinne einer Baukörperausweisung definiert und damit eine Blockrandschließung, eine blockinterne Bauzeile und ein ergänzender Einzelbaukörper im Blockinnenbereich ermöglicht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche über Baugrenzen (aus der sich die zulässige GR ergibt) in Verbindung mit Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. In Teilbereichen, d.h. für die beiden künftigen Baugrundstücke im Süden, wird die zulässige Geschossfläche darüber hinaus durch eine numerische Festsetzung präzisiert. Bezogen auf den gesamten Baublock werden mit den geplanten Festsetzungen eine GRZ von knapp 0,6 und eine GFZ von rund 3,0 in den Vollgeschossen erreicht.

Über geplante Festsetzungen zu den zulässigen Traufhöhen und Gebäudeoberkanten wird eine stadtbildverträgliche Höhenentwicklung gewährleistet.

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

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

Der Bebauungsplan dient im südlichen Plangebiet der Neuordnung bereits nahezu vollständig versiegelter innerstädtischer Flächen und der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache in gut erschlossener Lage. Im nördlichen Plangebietsteil soll eine zusätzliche Bebauung im Blockinnenbereich ermöglicht werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren einschließlich einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, da zwischenzeitlich bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten waren.

Im Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann eingeschätzt werden, dass der Bebauungsplan 4-64 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entfaltet, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Gründe hierfür sind der bereits bestehende hohe Versiegelungsgrad der zur Neubebauung vorgesehenen Flächen und der entsprechend geringe Umfang von zu beseitigenden Vegetationsflächen.

Mit dem Bebauungsplan wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Regelungen zur Umsetzung der Planung in einem städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern im Geltungsbereich getroffen. Darin verpflichten sich die Eigentümer nach erfolgter Überprüfung der Angemessenheit auf Grundlage des Berliner Modells zur Übernahme

sämtlicher dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung der geplanten Bauvorhaben sind. In die Kostenvereinbarung einbezogen sind insbesondere Maßnahmen zur Deckung des planungsbedingten zusätzlichen Platzbedarfes in Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen. Des Weiteren ist vorgesehen, 25 Prozent der gemäß standardisierter Berechnung des Berliner Modells ermittelten Wohnungsanzahl als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorzusehen. Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird zudem vertraglich die Durchführung baulicher und verhaltensorientierter Maßnahmen bzw. Vorkehrungen vereinbart.

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, Abl. Nr. 40 vom 10. September 2021) ist die 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 vorhandenen Kraftwerkstandort und westlich angrenzenden Gewerbeflächen wird auch für den Planbereich des Bebauungsplans VII-3-2 eine Mischnutzung angestrebt (Ausweisung als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauGB). Hinzu kommt, dass die Baugebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 mit einer Größe von 1,2 ha deutlich unterhalb der allgemeinen Darstellungsschwelle des FNP von 3 ha liegen.

Bei Flächen unterhalb dieser Aufgriffsschwelle wird die Entwicklung von Baugebieten und anderen Flächen aus dargestellten Bauflächen gemäß den Entwicklungsgrundsätzen der AV FNP als regelzulässig bezeichnet, wenn dadurch die Zweckbestimmung der Fläche insgesamt nicht in Frage gestellt wird.

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

Die Immissionsschutzregelungen der textlichen Darstellung 2 werden beachtet und im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen in Nachbarschaft zu den Emissionsquellen des Heizkraftwerkes konfliktfrei angesiedelt werden können. Bestand und Entwicklung des angrenzenden Kraftwerkstandortes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt und die Aufgaben und Ziele für die Energieversorgung des Landes Berlin werden beachtet.

3 Begründung der geplanten Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan 4-64 setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO die Art der baulichen Nutzung fest.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Dem gesamtstädtischen Bedarf und dem vorliegenden städtebaulichen Konzept entsprechend werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll eine überwiegende Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

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 BauNVO aufgeführten Nutzungen im ersten Vollgeschoss allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig. Dies betrifft auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, 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 der Versorgung des Gebietes dienende Läden beschränkt, durch die geplante Baukörperfestsetzung wird die mögliche Tiefe von Ladengeschäften zudem auf maximal 15 m begrenzt.

Auch wenn die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Plangebiet nicht zu erwarten ist, werden diese – ansonsten im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen – Nutzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für das Plangebiet gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres typischerweise großen Flächenanspruchs, ihrer baugestalterischen Unverträglichkeit und ihres erhöhten Verkehrsaufkommens (Kundenverkehre) 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 den Ausschluss dieser Nutzungsart nicht beeinträchtigt wird.

Oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) sind gemäß textlicher Festsetzung 1.2 nur Wohnungen zulässig. Damit soll eine Störung der Wohnnutzung durch verstärkten Publikumsverkehr in Treppenhäusern vermieden und einer schleichenden Tertiärisierung, bei der die Wohnungen zu einem großen Teil in Büro- oder Praxisflächen umgewandelt werden, vorgebeugt werden. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 7 BauNVO.

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 (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO). Im Rahmen der Einzelfallprüfung sollte 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 zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung des teilweise stark abgesenkten Geländeniveaus im Blockinnenbereich gegenüber den Verkehrsflächen wird eine Festsetzung getroffen, wonach Wohnungen im Souterrain – dabei handelt es sich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 um Wohnungen bei denen die Oberkante des Fertigfußbodens eine Höhenlage von weniger als 34,0 m über NHN aufweist – nur ausnahmsweise zulassungsfähig sind.

Diese Festsetzung auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO) ist städtebaulich erforderlich, um die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im konkreten Einzelfall prüfen zu können. Eine Ausnahmegenehmigung soll nur erteilt werden, wenn eine ausreichende Tagesbelichtung unter Berücksichtigung des Altbaumbestandes sowie angrenzend vorhandener und geplanter Gebäude nachgewiesen wird und kein Schadenspotenzial durch Regen- bzw. Grundwasser vor allem bei Starkregenereignissen zu besorgen ist (Überflutungsnachweis). Außerdem ist sicherzustellen, dass die Bereitstellung ausreichender Flächen für Fahrrad- und Müllräume im Erdgeschoss bzw. Kellergeschoss der entsprechenden Gebäude weiterhin möglich ist.

Im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung wird eine Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Dies ist städtebaulich geboten, um das gemeinsam entwickelte, grundstücksübergreifende städtebauliche Konzept, dessen Umsetzung eine abschnittsweise Grundstücksneuordnung erfordert, absichern zu können. Die Abgrenzung der Wohngebietsteile WA1, WA 2 und WA 3 orientiert sich am künftigen Grundstückszuschnitt.

In dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, ist die Unterbringung von förderfähigen – mithin mietpreis- und belegungsgebundenen – Wohnungen in einem freistehenden Neubau im Blockinnenbereich vorgesehen (siehe nachfolgenden Abschnitt 3.1.2). Diese räumliche Vorgabe ist sinnvoll, da sich der

nördliche Teil des Baublocks bereits im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft befindet und das neue Wohngebäude dieser zugeordnet werden soll.

Im Wohngebietsteil WA 2 wird über den städtebaulichen Vertrag (siehe Kap. III.3.9) die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung gesichert. Diese soll in die Blockrandbebauung (Erdgeschoss) integriert werden und benötigt entsprechende Grundstücksfreiflächen, die im größeren WA 2 besser angeordnet werden können. Über konkrete Vorgaben zum Nutzungsmaß in den Wohngebietsteilen WA 2 und WA 3 wird außerdem erreicht, dass das WA 2 eine etwas geringere bauliche Dichte aufweist. Die Gliederung in das WA 2 und WA 3 dient auch dazu, eine gerechte Ausnutzung möglicher Nutzungsmaßüberschreitungen durch vortretende Bauteile (d.h. auf beiden Grundstücken in gleichem Umfang) abzusichern.

3.1.2 Festsetzungen zur sozialen Wohnraumförderung

In Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB werden Festsetzungen zur sozialen Wohnraumförderung getroffen. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 reflektiert auf der Ebene des Bebauungsplanes das Anliegen der Stadt Berlin, bei der Entwicklung neuer Wohngebiete grundsätzlich einen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Sinne des Berliner Modells einzufordern und berücksichtigt, dass die Entwicklung des Plangebietes nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt wird. Dabei wird im städtebaulichen Vertrag neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit den Grundstückseigentümern vereinbart.

Die 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 Abs. 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.

Angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet werden, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben.

Die problematische Situation vor allem im Segment der preisgünstigen Mietwohnungen hat verschiedene Ursachen: Insbesondere das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre hat zu einer erhöhten Nachfrage nach Mietwohnungen in Berlin geführt und der aktuelle Leerstand liegt mit deutlich unter

3 Prozent sogar unter der allgemein für nötig befundenen Funktionsreserve. Daneben ist in Berlin ein Rückgang des Anteils von Mietwohnungen am Gesamtwohnungsmarkt – hauptsächlich durch Umwandlungen in Eigentumswohnungen – zu verzeichnen, der im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in den letzten Jahren besonders hoch ausfiel. Für Mietwohnungen sind zudem seit Jahren erhebliche Mietpreissteigerungen zu verzeichnen, was neben der hohen Nachfrage auch damit zusammenhängt, dass der Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, der in Charlottenburg-Wilmersdorf ohnehin deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt, durch das Auslaufen von Belegungs- und Mietpreisbindungen aus früheren Wohnungsbauprogrammen rückläufig ist.

Aus den benannten Gründen ist es wichtig, auch im Neubaubereich Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen und den Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohneinheiten durch Neubaumaßnahmen in diesem Segment stabil zu halten bzw. nach Möglichkeit zu erhöhen. Diesem gesamtstädtischen Erfordernis trägt das Berliner Modell Rechnung.

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Mierendorff-Insel“, die südlichen Teilflächen sind nur deshalb nicht einbezogen, da bislang keine Wohnnutzung auf diesen Grundstücken stattgefunden hat.

Die Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 14. August 2018 zielt darauf ab, das bestehende aufeinander abgestimmte Verhältnis von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung im Bereich der Mierendorff-Insel, welches durch weitere bauliche Aufwertungs- und Veränderungsmaßnahmen bedroht ist, zu erhalten (Milieuschutz). Vor allem die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung soll vermieden werden und für untere und mittlere Einkommensgruppen in Ausstattung und Mietpreis angemessener Wohnraum gesichert werden.

Der Bebauungsplan unterstützt diese Ziele der Erhaltungsverordnung, indem er ergänzend zu den bestandssichernden Maßnahmen auch für die geplanten Neubauvorhaben einen Mindestanteil an förderfähigen (mithin mietpreis- und belegungsgebundenen) Wohnungen einfordert.

Die Anzahl der gemäß Berliner Modell erforderlichen Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wird nach einem standardisierten Berechnungsverfahren ermittelt, bei dem sich ausgehend von der zulässigen Geschossfläche im Bebauungsplan, die maßgebliche Zahl der neuen Wohneinheiten pauschal (durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m² BGF) ergibt. Davon sind 25 Prozent als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen vorzuhalten, da das vorliegende Bauvorhaben von einer Übergangsregelung (siehe Abschnitt I.3.9.1) für laufende Projekte profitiert, denen unter bestimmten Voraussetzungen – die vorliegend erfüllt sind – weiterhin nur diese (überholte) geringere Quote abverlangt wird.

Die vertraglich vereinbarte Quote im Bebauungsplan 4-64 berücksichtigt darüber hinaus planungsrechtlich zulässige, bisher nicht realisierte Geschossflächen für Wohnnutzung und bezieht sich nur auf die Geschossfläche in den Vollgeschossen. Eine mittlerweile generell erforderliche Mitberücksichtigung von Flächen in Staffelgeschossen bestand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht.

Auf der Grundlage entsprechender Berechnungen verpflichten sich die Projektträger im städtebaulichen Vertrag, insgesamt mindestens 66 förderfähige Mietwohnungen innerhalb einer Frist von vier Jahren ab Baubeginn zu errichten. Die Verpflichtung soll durch die Wohnungsbaugesellschaft degewo in dem geplanten freistehenden Wohngebäude im Blockinnenbereich (Fläche b) erfüllt werden.

Ergänzend zu diesen vertraglichen Regelungen wird über die textliche Festsetzung Nr. 1.3 sichergestellt, dass auf den betreffenden Flächen (Fläche b) nur Wohnungen entstehen können, die den Förderbestimmungen entsprechen (sofern nicht eine der unten benannten Ausnahmeregelungen greift). Ausschlaggebend ist dabei allein die *Förderfähigkeit*, d.h. die Wohnungen müssen die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Eine tatsächliche Inanspruchnahme von Fördermitteln und eine daraus resultierende Mietpreisbindung kann durch den Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Wohnungsbaugesellschaft jedoch, entsprechende Fördermittel zu beantragen und die im Fall der Wohnraumförderung einzugehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen über eine Frist von 30 Jahren einzuhalten.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 enthält ferner eine Öffnungsklausel, um im Ausnahmefall auch nicht-förderfähige Wohnungen im geplanten Wohngebäude zulassen zu können. Eine entsprechende Genehmigung kann erteilt werden, wenn die Verpflichtungen zu dem im städtebaulichen Vertrag geregelten Mindestanteil an förderfähigen Wohnungen bereits vollständig erfüllt sind, d.h. im Gebäude mehr als 66 Wohnungen errichtet werden oder der Mindestanteil an förderfähigen Wohnungen nachweislich in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird. In beiden Fällen 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. 1 BauGB i.V.m. § 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, Loggien, Erker gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3) privilegierten Flächen die zulässigen Grundflächen. Zur weiteren Bestimmung des Nutzungsmaßes wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Außerdem wird auf den beiden künftigen Baugrundstücken im Süden (WA 2 und

WA 3) die zulässige Geschossfläche ergänzend numerisch festgesetzt, um einer übermäßigen Ausnutzung in Zusammenhang mit der Zulässigkeit vortretender Bauteile entgegenzuwirken.

Die räumlich differenzierenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden dabei auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 Hs. 1 BauNVO für Teile des Baugebietes unterschiedlich getroffen und tragen den konkreten städtebaulichen Anforderungen Rechnung. Hierfür ist es sinnvoll, das Allgemeine Wohngebiet in die Baugebietsteile WA 1 (Bestandssicherung und Ermöglichung eines zusätzlichen Einzelbaukörpers), sowie WA 2 und WA 3 mit konkreten – auf die städtebauliche Figur abgestimmten – Festsetzungen zur jeweils zulässigen Geschossfläche der geplanten Neubebauung zu untergliedern.

3.2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche (GRZ) des jeweiligen Baukörpers 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 GRZ nach § 19 BauNVO. Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes wird die textliche Festsetzung Nr. 2.1 aufgenommen.

Für die neu geplanten und die vorhandenen, planungsrechtlich zu sichernden baulichen Anlagen errechnet sich aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb der Baugrenzen eine Grundfläche von insgesamt rund 6.930 m². Dies entspricht einer GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,56 bezogen auf den gesamten Baublock. In den einzelnen Baugebietsteilen, deren Abgrenzungen die künftige Grundstückssituation widerspiegeln, ergeben sich folgende Werte: Im Wohngebietsteil WA 1 beträgt die zulässige Grundfläche knapp 2.730 m², was rechnerisch einer GRZ von 0,52 entspricht. Im Wohngebietsteil WA 2 mit einer zulässigen Grundfläche von rund 2.200 m² und im WA 3 mit einer zulässigen Grundfläche von knapp 2.020 m² errechnet sich jeweils eine GRZ von 0,6. Hinzu kommen die Grundflächen zulässiger, vortretender Bauteile wie Balkonen und Loggien. Die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete benannte Obergrenze der GRZ von 0,4 wird im WA 2 und im WA 3 demnach um 0,2 überschritten. Durch anrechnungspflichtige vortretende Bauteile sind weitere Überschreitungen absehbar. Im WA 1 fallen die Überschreitungen etwas geringer aus.

Im Rahmen der Abwägung wird die Nutzungsdichte vor dem Hintergrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der erforderlichen Grundstücksneuordnung auch bezogen auf das gesamte Baugebiet betrachtet. Die Neubauplanung wird von allen Grundstückseigentümern im Baublock gemeinsam betrieben. Die privatrechtliche

Neuordnung der Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vorgegeben.

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 GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Die fünfzigprozentige Überschreitungsmöglichkeit der sich rechnerisch auf den einzelnen Grundstücken ergebenden GRZ kann nicht vollständig in Anspruch genommen werden; maßgeblich ist vorliegend die o.g. Kappungsgrenze von 0,8.

3.2.2 Zulässige Geschossfläche, Geschossflächenzahl

Aus den Festsetzungen für die Neubebauung ergibt sich rechnerisch eine Geschossfläche (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 26.630 m², hinzu kommt die planungsrechtlich zu sichernde Bestandsbebauung mit einer Geschossfläche von 10.285 m². Im Wohngebietsteil WA 1 beträgt die zulässige - aus Bestands- und Neubebauung zusammengesetzte - Geschossfläche rund 14.285 m², was rechnerisch einer GFZ von 2,73 entspricht. Im Wohngebietsteil WA 2 wird die zulässige Geschossfläche durch numerische Festsetzung auf 11.730 m² begrenzt, woraus sich eine GFZ von 3,18 errechnet und im WA 3 entspricht die numerisch festgesetzte zulässige Geschossfläche von 10.900 m² einer GFZ von 3,25.

Betrachtet man den gesamten Baublock bzw. das insgesamt rund 12.280 m² große Allgemeine Wohngebiet, ergibt sich eine zulässige Gesamtgeschossfläche von rund 36.900 m² und eine gebietsübergreifende GFZ von 3,0.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete benannte Obergrenze der GFZ von 1,2 wird dadurch in allen Wohngebietsteilen und auch insgesamt betrachtet um mehr als das Doppelte überschritten.

3.2.3 Überschreitung der Nutzungsmaß-Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

Die angestrebte innenstadttypisch hohe Bebauungsdichte ist städtebaulich begründet. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind die gebietsbezogenen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu berücksichtigen. Vorliegend werden die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO sowohl hinsichtlich der GRZ als auch der GFZ überschritten.

Eine Überschreitung der Nutzungsmaß-Obergrenzen ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO dann zulässig, wenn städtebauliche Gründe dafür vorliegen und die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Nutzungsmaßobergrenzen

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 Flächennutzungsplanes, die dem Flächenrecycling und dem Vorrang der Innenentwicklung eine hohe Bedeutung beimessen.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans 4-64 ermöglicht die Realisierung einer städtischen Blockrandbebauung in innenstadtypischer Traufhöhe. Außerdem wird im Blockinnenbereich zugunsten der dringend benötigten Wohnraumschaffung eine Ergänzungsbebauung zugelassen. Dabei wird das Erschließungsprinzip des westlich angrenzenden Baublocks aufgegriffen und in Verlängerung des Harlingeroder Weges eine baugebietsinterne Wegeverbindung vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung ist hier ein freistehender Einzelbaukörper vorgesehen.

Mit einer GFZ von 2,73 im WA 1, 3,18 im WA 2 und 3,25 im WA 3 bzw. 3,0 bezogen auf den gesamten Baublock, fügt sich die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Neubebauung in die Dichtestruktur der näheren Umgebung ein. Die westlich, nordwestlich und nördlich angrenzenden Wohnblöcke weisen ebenfalls Geschossflächenzahlen von blockbezogen 2,5 bis über 3,0 auf und für das neue Stadtquartier auf dem ehemaligen Tanklager südlich der Quedlinburger Straße wird ebenfalls eine GFZ von 3,0 in den Vollgeschossen angestrebt.

Außerdem entspricht die Dichte von 3,0 bezogen auf den gesamten Baublock der Nutzungsmaß-Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für den neu eingeführten Gebietstyp des „urbanen Gebietes“. Eine entsprechende Festsetzung wäre vorliegend ebenfalls möglich und wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Aufgrund der Standortgunst für eine Wohnbebauung ohne nennenswerte Anteile an Nicht-Wohnnutzungen und der stadtentwicklungspolitisch vordringlichen Aufgabe, kurzfristig möglichst viele Wohnungen zu errichten, fiel letztlich die Entscheidung zugunsten der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Dass auf den südlichen Teilflächen des Baublocks dabei eine etwas höhere Dichte (d.h. eine GFZ über 3,0) als auf den nördlichen Teilflächen (GFZ unter 3,0) angestrebt wird, ist den unterschiedlichen Rahmenbedingungen auf den Bestandsgrundstücken geschuldet. Die fast vollständig versiegelten bisherigen Gewerbegrundstücke im Süden sollen auch weiterhin baulich stärker genutzt werden, um dadurch im Sinne von Natur und Umwelt einen höheren Freiflächenanteil im Norden erhalten zu können.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die Überschreitung der Nutzungsmaßobergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO wird in ihren Auswirkungen u.a. durch das Grün- und Freiflchenangebot in der Umgebung (u.a. Goslarer Platz, Ufergrnzge beiderseits der Spree und entlang des Charlottenburger Verbindungskanals) ausgeglichen. Sie sind von den künftigen Bewohnern fulufig in geringer Entfernung erreichbar. Auch die verkehrliche Lagegunst im Umfeld eines U-Bahnhofs und einer geplanten Straenbahntrasse sowie gnstige Rahmenbedingungen für den Fu- und Radverkehr sind als ausgleichende Umstände zu werten.

Als ausgleichende Maßnahmen für die Überschreitung der Nutzungsmaßobergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine gute Nutzbarkeit der gebietsinternen Freiflächen durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen sicherstellen und gewährleisten, dass die Gesamtversiegelung die in § 19 BauNVO verankerte Kappungsgrenze von 0,8 einhält.

Ergänzend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung getroffen, die ebenfalls als ausgleichende Maßnahmen für das hohe Nutzungsmaß dienen.

Im Einzelnen sind dies hohe Anforderungen an den Erhalt von Gehölzen und die Begrünung neu entstehender Frei- und Dachflächen, um eine positive klimatische und damit auch kompensierende Wirkung zu erzielen. Die Einbeziehung unterirdischer baulicher Anlagen (Tiefgaragen) in die Begrünungsverpflichtung und die geforderte Erdüberdeckung ermöglichen dabei eine zusammenhängende und nachhaltige Bepflanzung. Diese Maßnahmen bewirken durch Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes. Darüber hinaus wird trotz der insgesamt hohen zulässigen baulichen Dichte eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen zum Nutzungsmaß nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen werden vorliegend ausreichende Besonnungs- bzw. Belichtungsverhltnisse der Wohn- und Arbeitsstätten sichergestellt und es werden ausreichende Sozialabstnde im Sinne des Wohnfriedens gewährleistet. Mögliche Abstandsflchenkonflikte können mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu den höchstzulässigen Traufhöhen und Gebudeoberkanten vermieden werden.

Auch im Hinblick auf die Freiflchensituation im Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die sich rechnerisch ergebende GRZ von 0,52 im WA 1 und 0,6 im WA 2 und im WA 3 zzgl.

Vorbauten 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 baulichen Anlagen nach § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen z.B. für Fahrrad- oder Geräteschuppen oder Gebäuden für die zentrale Müllentsorgung wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls ausgeschlossen.

Nicht zuletzt ist zu würdigen, dass die sich rechnerisch ergebende GRZ in den einzelnen Wohngebietsteilen mit 0,52 bzw. 0,6 weder die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Mischgebiete, besondere Wohngebiete oder urbane Gebiete überschreitet, in denen Wohnnutzungen ebenfalls allgemein zulässig sind.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorstehend aufgeführten Maßnahmen (Flächen mit Erhaltungsbindungen, Baumpflanzungen und sonstige Begrünungen, Erdüberdeckung von Tiefgaragen, Beschränkungen oberirdischer Stellplätze, Dachbegrünung) dienen auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des hohen Nutzungsmaßes auf die Umwelt.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens sind nur wenige Baumfällungen erforderlich (voraussichtlich sechs Bäume, die unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung fallen), im Gegenzug entstehen neue Grünflächen mit zahlreichen Baum- und Strauchpflanzungen, so dass sich das Grünvolumen im Plangebiet im Vergleich zur Bestandssituation voraussichtlich nicht reduzieren wird. Für die zu fällenden Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung erforderlich. Der Umfang notwendiger Ersatzpflanzungen als Voraussetzung für eine Fällgenehmigung wird im Zulassungsverfahren festgelegt.

Die Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß der Kappungsgrenze der Baunutzungsverordnung auf 80 Prozent beschränkt (s. III.3.2.1). Damit wird sichergestellt, dass auf jedem Grundstück mindestens 20 Prozent unversiegelte Flächen mit natürlichem Bodenanschluss für die Versickerung von Niederschlagswasser und die Pflanzung auch großkroniger Bäume zur Verfügung stehen. Gegenüber der vollflächigen Versiegelung der südlichen Teilfläche im Bestand stellt dies für den Planbereich 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 und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die angestrebte innenstadttypisch hohe Bebauungsdichte ist außerdem

städtebaulich begründet und gerechtfertigt und das erhöhte Nutzungsmaß wird durch die dargelegten ausgleichenden Umstände und Maßnahmen in ihren Auswirkungen gemindert.

3.2.4 Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der Bebauung sollen sowohl die zulässige Traufhöhe und die Oberkante baulicher Anlagen auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO als auch, zur ergänzenden Steuerung der möglichen Geschossfläche, die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 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 NHN (Normalhöhe Null) und sind insofern in Relation mit der Geländehöhe vor Ort zu setzen. Das Gehwegniveau der angrenzenden Erschließungsstraßen liegt bei rund 34,5 m – 35,0 m über NHN.

Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen und Oberkanten baulicher Anlagen

Die Höhenfestsetzungen der geplanten Gebäude orientieren sich an der Bestandsbebauung im nördlichen Teil des Baublocks, die bei fünf Vollgeschossen eine Traufhöhe von 52,8 m über NHN und eine Firsthöhe von 57,5 m über NHN aufweist sowie an der Höhenentwicklung der benachbarten Baublöcke.

Für die unmittelbar an die Bestandsgebäude anschließende Blockrandbebauung entlang der Wernigeroder Straße und der Klaustaler Straße sowie den blockinternen Verbindungsbauteil werden ebenfalls fünf Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 52,5 m über NHN und eine Oberkante von 57,5 m über NHN festgesetzt. Damit wird ein stadtgestalterisch harmonischer Anschluss der Neubebauung gewährleistet. Um sicherzustellen, dass der Einzelbaukörper im nördlichen Blockinnenbereich die vorhandene und künftige Blockrandbebauung nicht überragt und ggf. sogar vom Straßenraum aus sichtbar wäre, wird seine zulässige Oberkante niedriger mit 56,5 m über NHN, d.h. einen Meter unterhalb der Oberkante der Blockrandbebauung, festgesetzt. Durch das im Blockinnenbereich deutlich niedrigere Geländeniveau sind im Rahmen dieser Höhenfestsetzung dennoch sechs Vollgeschosse und ein zusätzliches Nichtvollgeschoss möglich.

Für die blockrandschließende Neubebauung entlang der Quedlinburger Straße werden unter Berücksichtigung der unmittelbar westlich und östlich angrenzenden Nachbargebäude sechs Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 56,2 m über NHN und

eine Oberkante von 59,4 m über NHN festgesetzt. Damit unterschreitet die vorgesehene Neubebauung die Gebäudehöhe des siebengeschossigen Eckhauses Quedlinburger Straße/Wernigeroder Straße mit 59,63 m über NHN und des aufgesetzten Gebäudeteils im Eckbereich der sechsgeschossigen Bebauung Quedlinburger Straße/Klaustaler Straße mit 59,78 m über NHN. Südlich der Quedlinburger Straße ist im Eckbereich zur Darwinstraße ebenfalls eine siebengeschossige Bebauung vorhanden und auch das bestehende Einzelgebäude auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 11 weist mit einer Firsthöhe von 58,84 m über NHN eine vergleichbare Höhe auf.

Die Festsetzungen der zulässigen Oberkanten bestimmen die Höhe des Dachfirstes bei geneigten Dächern bzw. die Höhe des oberen Abschlusses der aufgehenden Wand einschließlich Attika bei Flachdächern von Voll- und Staffelgeschossen. Sie ermöglichen umgerechnet eine Gebäudehöhe von bis zu 24,5 m über Gehweg für die sechsgeschossige Blockrandbebauung mit Staffelgeschoss an der Quedlinburger Straße und eine Höhe von bis zu 22,5 m über Gehweg für die Gebäudeteile mit fünf Vollgeschossen und Staffelgeschoss an der Wernigeroder und an der Klaustaler Straße. Die entsprechenden Bezugshöhen im Gehwegbereich liegen bei 34,5 bis 35,0 m über NHN.

Nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 wird im WA 2 und im WA 3 oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zugelassen, die in einem Neigungswinkel von maximal 60 Grad hinter den vorderen (verkehrsflächenzugewandten) und den hinteren (zum Blockinnenbereich ausgerichteten) Baugrenzen zurückbleibt. Damit wird dort ein weiteres Nicht-Vollgeschoss (Dach- oder Staffelgeschoss) zugelassen, zugleich aber dessen deutlich wahrnehmbares Zurücktreten hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses eingefordert. Durch diese städtebaulich-gestalterische Festsetzung wird auch im Dachbereich ein verträglicher Anschluss der Neubebauung an das unmittelbar angrenzende Bestandsgebäude sichergestellt und auch im Hinblick auf die Dachlandschaft der weiteren Umgebung ein harmonisches Einfügen im Sinne der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes gewährleistet.

Eine Ausnahme ist für Treppenträume 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 zweckmäßigen Nutzbarkeit aller Geschosse nicht zu weitgehend reglementiert werden soll, jedoch nicht im Straßenraum in Erscheinung treten.

Für die Bestandsbebauung sowie für die bauliche Anlage im Blockinnenbereich ergibt sich keine städtebauliche Notwendigkeit einer entsprechenden Festsetzung.

Nicht-Vollgeschosse sind im Hinblick auf die zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht anrechnungspflichtig. Die Vorgaben zur Höhe und zur

Ausgestaltung der Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe (siehe Abschnitt II.3.2.4) ermöglichen aber auch bei Dachgeschossen nur eine zusätzliche Wohnebene und schließen dadurch eine unangemessene Flächenmaximierung aus.

Festsetzungen der Höhenlage

Aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede der vorhandenen Geländeoberfläche auf den drei Bestandsgrundstücken sind abschnittsweise ergänzende Festsetzungen zur Höhenlage des künftigen Geländeniveaus auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich. Damit soll vor allem eine funktional und stadtgestalterisch verträgliche Anordnung des Einzelbaukörpers im Blockinnenbereich sowie eine niveaugleiche Blockdurchwegung in Verlängerung der Harlingeroder Straße planungsrechtlich abgesichert werden. Da der Einzelbaukörper überwiegend im abgesenkten nördlichen Hofbereich errichtet wird, gewährleistet das vorgegebene Geländeniveau zumindest einen vom Straßenraum niveaugleichen und damit barrierefreien Gebäudezugang aus Richtung Süden und eine gute Belichtung der künftigen Wohnungen in diesem Geschoss.

Die Höhenlage der (vorliegend durch Aufschüttung) neu herzustellenden Geländeoberfläche wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 bestimmt. Die festgesetzte Höhenlage von 34,6 m über NHN entspricht dem an das Plangebiet angrenzenden Gehwegniveau der Wernigeroder Straße und in etwa auch der Klaustaler Straße und stellt somit sicher, dass die blockinternen Erschließungsflächen (fußläufige Erschließung des blockinternen Querriegels und des Einzelgebäudes, Anfahrt der Fahrradabstellanlagen im Freien, Blockdurchwegung) niveaugleich und damit barrierefrei erreichbar sind.

Die in ihrer Höhenlage vorgegebene Fläche erstreckt sich von der nördlichen Baugrenze des blockinternen Verbindungsbauteils bis zur südlichen Baugrenze des geplanten Einzelbaukörpers und seiner gedachten Verlängerung nach Westen sowie der vorhandenen Grenze zwischen den Flurstücken 2833/106 und 104/4 im Osten, wo der Geländeversprung bereits im Bestand mit einer Mauer (nördliche Außenwand eines Funktionsgebäudes) aufgefangen wird. Im Westen ergibt sich in der Bestandssituation dagegen noch kein Geländeversprung, weil das gesamte Gewerbegrundstück Quedlinburger Straße /Ecke Wernigeroder Straße gegenüber dem Straßenraum abgesenkt liegt und über eine Rampe im Eckbereich der beiden Straßen erschlossen wird. Die damit einhergehende Beeinträchtigung des Stadtbildes soll mit der Realisierung einer Blockrandbebauung auf Straßenniveau aufgehoben werden.

Der Übergang zum bestehenden 2,5 bis 3,0 m niedrigeren Geländeniveau im nördlichen Blockinnenbereich soll durch Geländemodulation mit Abböschungen und Stützmauern beiderseits des Einzelbaukörpers erfolgen. Konkrete Festlegungen hierzu sind im Rahmen der Planungsumsetzung zu treffen.

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 geplante ausnahmsweise Zulässigkeit auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO 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 oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglichen. Voraussetzung zur Gewährung der Ausnahme ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante bis zu 2,0 m und ein Zurücksetzen hinter die Baugrenze in einem Winkel von maximal 60 Grad. Im Rahmen der Einzelfallprüfung sollen ferner stadtgestalterische Aspekte geprüft und die Gewährung der Ausnahme ggf. an eine Einhausung von Dachaufbauten geknüpft werden.

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 Geländeoberfläche 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. 8 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, 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 Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans 4-64 vorliegend erfüllt: In den Blockinnenbereichen halten die über Baukörperfestsetzung geregelten vorhandenen und geplanten Baukörper die nach § 6 Abs. 5 BauO Bln notwendigen Abstandsflächentiefen von 0,4 H untereinander ein; Abstandsflächenüberdeckungen in den Blockecken entsprechen den Regelungen in § 6 Abs. 3 BauO Bln, wonach das Überdeckungsverbot nicht für Außenwände gilt, die

in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen. An den straßenseitigen Blockkanten erstrecken sich die Abstandsflächen ganz auf angrenzende öffentliche Verkehrsflächen, wobei die Straßenmitte nicht überschritten wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung eines Einzelbaukörpers mit sechs Vollgeschossen und einer zulässigen Oberkante von 56,5 m über NHN im Blockinnenbereich erfordern eine Grundstücksneuordnung. In Vorbereitung darauf wurde das ehemalige Flurstück 104/2 in die Flurstücke 485 und 486 aufgeteilt und das abgeteilte Flurstück 486 soll künftig dem Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft (Flurstück 2833/106) zugeordnet werden.

Der neue Grenzverlauf zwischen den Flurstücken 485 und 486 und die bestehende Abgrenzung des Flurstücks 104/4 führen dazu, dass es bei Errichtung des geplanten Einzelbaukörpers zu einer Erstreckung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auf künftige Nachbargrundstücke kommt. In Richtung Süden fällt die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche in einer Tiefe von 4,6 m auf die beiden südlichen Nachbargrundstücke, im Westen sind es 2,3 bis 3,3 m.

Da es sich bei der Baukörperausweisung in diesem Bereich allerdings um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 5 BauO Bln handelt, hat es mit den sich im Bebauungsplan ergebenden geringeren Abstandsflächen sein Bewenden.

Die Abstandsflächenverkürzung ist vorliegend gerechtfertigt, da es sich um ein gemeinschaftlich von allen Eigentümern des Baublocks getragenes Bauprojekt handelt und die Grenzziehung und Gebäudeanordnung mit allen Beteiligten abgestimmt wurde. Die vollständige oder teilweise Erstreckung von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke kann darüber hinaus grundsätzlich auch über eine Baulasteintragung ermöglicht werden, wenn „öffentlich-rechtlich gesichert ist“, dass diese Grundstücksflächen nicht überbaut werden. Der in § 6 Abs. 2 BauO Bln formulierten Anforderung an eine abgesicherte Nicht-Überbaubarkeit wird vorliegend durch die geplanten ausdrücklichen Bebauungsplanfestsetzungen nach § 6 Abs. 5 BauOBln entsprochen; dies rechtfertigt die vorgenommene Abstandsflächenverkürzung zusätzlich.

Der allgemein in § 6 BauO Bln geforderte Mindestabstand von 3,0 m wird eingehalten und es kommt auch nicht zu einer Überdeckung mit den Abstandsflächen angrenzender planungsrechtlich ermöglichter Gebäude.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Bauweise

Verbindliche Regelungen zur Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden für die Wohngebietsteile WA 2 und WA 3 getroffen. Auf die Festsetzung einer Bauweise im WA 1 wird aufgrund der dort in geschlossener Bauweise errichteten Bestandsbebauung verzichtet. Ausweislich der Planzeichnung wird daran anknüpfend

im WA 2 und WA 3 ebenfalls eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Damit wird bestimmt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und eine innenstadttypische geschlossene Blockrandbebauung entsteht. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erfolgt außerdem, um eine ruhige Wohnlage im Blockinnenbereich durch eine abschirmende (durchgehend geschlossene) Bebauung zu forcieren und stellt sicher, dass auch bei einer etwaigen späteren Aufteilung in kleinere Baugrundstücke keine schlecht nutzbaren und die Grundstücksausnutzung erschwerenden seitlichen Abstände erforderlich werden. Eine Regelung im städtebaulichen Vertrag verpflichtet die Projektträger zur Errichtung einer Bebauung in dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Umfang innerhalb einer vorgegebenen Frist.

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. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Um die bauliche Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit seiner spezifischen städtebaulichen Figur zu gewährleisten und Abstandsflächenkonflikte zu vermeiden, sind enge Vorgaben erforderlich. Das heißt, die Anordnung der Baukörper auf den Baugrundstücken wird weitgehend vorgegeben und mit einer zulässigen Gebäudetiefe von 15 m werden auch nur geringe Spielräume für Vor- und Rücksprünge von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen belassen.

Die Baugrenzen folgen entlang der Erschließungsstraßen den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien, sodass unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche herangebaut werden kann. Die Anlage von Vorgartenzonen wäre gebietsuntypisch und ist auch konzeptionell nicht vorgesehen.

Die Lage der festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen entspricht auch weitestgehend den historischen, förmlich festgestellten Baufluchtlinien, die infolge von Überleitungsvorschriften bisher als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO fortgelten. Diese werden mit der Neufestsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplanverfahren 4-64 aufgehoben. Im Eckbereich Quedlinburger Straße/Wernigeroder Straße wird dabei die bisher festgesetzte Eckabschrägung aufgegeben, da auch gegenüberliegend eine rechtwinklige Straßen- und Baufluchtlinie gilt und eine entsprechende Bebauung besteht.

Mit dem Bebauungsplan soll ferner die Grundlage dafür geschaffen werden, dass der Baublock in Verlängerung der Harlingeroder Straße fußläufig durchquert und durch Notfall- und Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Deshalb wird in diesem Bereich entlang der Wernigeroder Straße und der Klaustaler Straße die Ausbildung des ersten Vollgeschosses als Luftgeschoss bestimmt. Die in diesem Bereich festgesetzten Baugrenzen verlaufen rechtwinklig zu den angrenzenden Straßen und die planungsrechtlich erforderliche Mindestbreite von 5,0 m und eine Mindesthöhe von

3,7 m gewährleisten neben gestalterisch verträglichen Raumproportionen auch funktional ausreichende Dimensionen für die Befahrung mit größeren Fahrzeugen im Einzelfall (z.B. Müllabfuhr, Möbelwagen). In den Obergeschossen sind die Durchgänge überbaubar und auch eine Unterbauung durch Kellerräume wird durch zeichnerische Festsetzung (Nebenzeichnung) ermöglicht.

Nach § 23 der Baunutzungsverordnung kann im Falle einer festgesetzten Baugrenze ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Nach § 23 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 Satz 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 3 BauNVO können außerdem „...im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den Festsetzungen der Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen vorgesehen werden.“ Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht: Ergänzend zu den festgesetzten Baugrenzen werden zeichnerisch Linien zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen festgesetzt und Art und Umfang der Abweichungen in der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 näher definiert. Ermöglicht werden hiermit Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB.

Die Regelung ist erforderlich, um auch Gebäudeteile, die die Definition des § 23 Abs. 3 im Hinblick auf das „geringfügige Ausmaß“ des Vortretens nicht mehr erfüllen (vorliegend hinsichtlich der Tiefe), zulassen zu können.

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 fordert, dass vortretenden Bauteile (z. B. Balkone) 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. Um eine adäquate Nutzung von Balkonen, Loggien und Terrassen zu gewährleisten, soll demgegenüber mit den Bebauungsplanfestsetzungen ausnahmsweise an ausgewählten Fassaden im Blockinnenbereich ein Vortreten dieser Außenwohnbereiche um bis zu 2,0 m ermöglicht werden und auch ein Überschreiten der Baugrenze durch Treppenhäustürme, Treppenpodeste, Treppen, Aufzugsschächte oder Erker zugelassen werden können.

Die Genehmigung im Ausnahmetatbestand nach § 31 Abs. 1 BauGB ermöglicht eine einzelfallbezogene Prüfung des beantragten Vorbaus und soll nur erteilt werden, wenn keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen (z.B. Einschränkungen der Belichtung/Besonnung durch eine Aneinanderreihung von Bauteilen der oben bezeichneten Art) zu erwarten sind. Dass sich das Maß der baulichen Nutzung durch Bauteile, die auf die GFZ anzurechnen sind (z.B. Erker), nicht erhöht, wird zusätzlich über die numerisch festgesetzte grundstücksbezogene zulässige Geschossfläche abgesichert.

Die Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen wird zum einen für die zur südlichen Hoffläche im Blockinnenbereich ausgerichteten Fassaden der künftigen Baukörper im WA 2 und WA 3 in einem einheitlichen Abstand von 2,0 m zur Baugrenze festgesetzt. Gegenüber einer generellen Aufweitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit der gewählten Festsetzungssystematik die Ausbildung zu tiefer, schlecht zu belichtender Hauptbaukörper verhindert.

Für die Nordfassade des blockinternen Querriegels im WA 2 und WA 3 und für die Innenhoffassade des Neubaus an der Klaustaler Straße (WA 3) wird mit der in einem Abstand von 2,5 m zur Baugrenze festgesetzten Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen sogar noch eine räumlich weitergehende Überschreitung ermöglicht, gleichzeitig aber auf das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) beschränkt. Hintergrund dieser Überschreitungsmöglichkeit ist ein geplantes Bebauungskonzept, das hier anstelle der sonst im Erdgeschoss vorgesehenen Hochparterre-Wohnungen mit zentralem Erschließungskern (Treppenhaus und Aufzug), Maisonettewohnungen mit jeweils separatem Eingang vorsieht, deren Zugänglichkeit die Anlage von Treppenbauwerken erfordert.

Bei den Bestandsgebäuden im Norden des Baublocks greift die in einem Abstand von 1,5 m zur Baugrenze festgesetzte Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen die Tiefe vorhandener vortretender Bauteile auf und sichert diese auch planungsrechtlich ab.

3.3.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Um die Baugebietsflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 zugunsten einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten, sollen Stellplätze in Tiefgarage konzentriert werden. Oberirdische Stellplätze und Garagen werden im gesamten Plangebiet auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Die mit den Beschränkungen verbundenen Eingriffe in die private Baufreiheit sind erforderlich, um ausreichende Flächen für Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche sowie die nötige Wohnruhe sicherzustellen und sie sind außerdem gerechtfertigt, weil Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen verbleiben und der Standort über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt sowie günstige Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr bietet. Ergänzend stehen (z.B. für den Besuchsverkehr) in begrenztem Umfang ebenerdige Stellplätze in den angrenzenden Erschließungsstraßen zur Verfügung.

Ebenfalls zugunsten von Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen sowie aus stadtgestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den Grundstücksfreiflächen beschränkt. Gemäß textlicher

Festsetzung Nr. 3.1 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, dies allerdings nur im Rahmen der zulässigen GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

3.3.4 Unterbaubarkeit der Baugrundstücke, Flächen für Tiefgaragen

Um die stadtgestalterisch erwünschte Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen zu begünstigen und den Ausschluss oberirdischer Stellplätze zu kompensieren, wird die Anordnung von Tiefgaragen teilweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 und WA 3 ermöglicht. 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 (potenzielle Versickerungsflächen) auch im südlichen Innenhofbereich. Außerdem werden die Tiefgaragen auf ein Geschoss beschränkt.

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

Die Lage der Zufahrten zu den Tiefgaragen wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Ein- und Ausfahrten können demnach von der Wernigeroder Straße, der Quedlinburger Straße und der Klaustaler Straße aus erfolgen.

3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan bezieht die allseitig angrenzenden Erschließungsstraßen jeweils bis zur Straßenmitte in seinen Geltungsbereich ein und setzt sie auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die f.f. Straßenfluchtlinien vom 06.04.1887 in der Quedlinburger Straße, Klaustaler Straße und Nordhauser Straße sowie vom 12.01.1904 in der Wernigeroder Straße (einschließlich Eckabschrägungen) werden aufgehoben und in weitgehend unveränderter Lage durch Straßenbegrenzungslinien neu festgesetzt. Nur im Eckbereich Wernigeroder Straße/Quedlinburger Straße wird eine verkehrlich nicht mehr notwendige Dreiecksfläche (ca. 12,5 m² öffentliches Straßenland innerhalb der Eckabschrägung) abweichend vom Bestand dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeschlagen. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen einen Ankauf dieser Fläche.

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. 6.2 klargestellt.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

3.5.1 Flächen mit Erhaltungsbindung für die vorhandene Bepflanzung

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushaltes und zum Erhalt der Wohn- und Nutzungsqualität werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Bäume im nördlichen Blockinnenbereich getroffen. Der hier vorhandene Altbaumbestand prägt das grüne Erscheinungsbild dieses Bereiches und verfügt über eine vergleichsweise hohe ökologische Wertigkeit für den Natur- und Artenschutz.

Abgesehen von einzelnen Bäumen, die zugunsten des ergänzenden Baukörpers gefällt werden müssen, soll der vorhandene Vegetationsbestand erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Dafür wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) zeichnerisch eine rund 2.000 m² große Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche mit der Bezeichnung „a“ ist allseitig umgrenzt und wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4.1 präzisiert. Demnach sind die innerhalb der Fläche vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, um die positiven Wirkungen für den Naturhaushalt und die Aufenthaltsqualität auch langfristig sicherzustellen.

3.5.2 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen einschließlich Tiefgaragen

Ebenfalls als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und aus stadtgestalterischen Gründen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind (textliche Festsetzung Nr. 4.2). Durch die Festsetzung wird im WA 2 und WA 3 sichergestellt, dass trotz der angestrebten hohen Baudichte eine adäquate Durchgrünung auf den Neubauf Flächen im Anschluss an den grüngerprägten Innenhof der nördlichen Bestandsbebauung gewährleistet wird. Es handelt sich zugleich um eine ausgleichende Maßnahme für die hohe Bebauungsdichte bzw. die durch den Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete benannten Nutzungsmaßobergrenzen. Im WA 1 betrifft die Festsetzung vor allem die Flächen rund um den geplanten Einzelbaukörper, wo durch die Baumaßnahmen Eingriffe in die bestehende Grünausstattung der Freiflächen absehbar sind. Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bereits gärtnerisch angelegt und der Baumbestand wird zusätzlich über die festgesetzte Erhaltungsbindung (s.o.) geschützt.

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen betrifft auch Tiefgaragen(-teile) im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und 3, 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 – gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen – wird ebenfalls verbindlich festgesetzt.

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

3.5.3 Anpflanzen von Bäumen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushaltes und aus Gründen der Stadtbildgestaltung sowie der Wohnqualität werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (außerhalb der Fläche mit Erhaltungsbindung) festgesetzt. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Die Begrünungsverpflichtung ist zugleich eine ausgleichende Maßnahme für das durch den Bebauungsplan ermöglichte hohe Nutzungsmaß, das die in § 17 BauNVO benannten Obergrenzen für die Nutzungsmaße in allgemeinen Wohngebieten deutlich überschreitet. Die Begrünung 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 erfolgt auch unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Sie sind auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 wird in den Baugebieten WA 2 und WA 3 die Pflanzung von jeweils mindestens zwei großkronigen und von jeweils mindestens sechs klein- bis mittelkronigen standortgerechten Laubbäumen oder Großsträuchern eingefordert. Diese Forderung entspricht umgerechnet einem Baum je angefangene 450 m² Grundstücksfläche.

Die Verwendung einer Mindestzahl von großkronigen Laubbäumen (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 die mikroklimatischen Verhältnisse der allseits baulich umschlossenen Hofflächen langfristig verstärken. Die darüber hinaus mögliche

Anpflanzung auch kleinkroniger Baumarten 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.*) berücksichtigt Aspekte der Belichtung und Besonnung von Wohnungen sowie die besonderen Wuchsbedingungen von Bäumen auf Tiefgaragendächern. Aus diesem Grund wird alternativ auch die Pflanzung von Großsträuchern ermöglicht.

3.5.4 Dachbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.4 sind alle Dachflächen des obersten Geschosses von Neubauten im Plangebiet intensiv zu begrünen. Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses gilt die Begrünungsverpflichtung insofern nur für die Dachfläche dieses Geschosses. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aus ökologischen und Klimaschutzgründen und dient auch als Ausgleich der Nutzungsmaßüberschreitung im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO.

Als intensive Dachbegrünung gilt eine den Umfang und die Stärke der Substratschicht einer extensiven Begrünung übersteigende Bepflanzung der Dachflächen. In der Regel handelt es sich bei den hierfür verwendeten Pflanzen um höhere Gräser, Kräuter und Blütenpflanzen, es können aber auch standortangepasste Stauden und kleine Gehölze Verwendung finden. Durch den Einsatz eines größeren Spektrums an Pflanzenarten kann eine hohe biologische Vielfalt mit insektenfreundlichen Biotopen erreicht werden. Eine dafür ausreichende Wasserversorgung wird gemäß vorliegendem Regenwasserkonzept über den Einbau von Wasserspeichern (sog. Retentionsboxen) unterhalb der Substratschicht gewährleistet, wodurch auch ein längerfristiger Wassereinstau ermöglicht wird.

Mit der geforderten intensiven Dachbegrünung können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts begrenzt und 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. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen.

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Begrünung sind aufgrund der hiermit verbundenen unzumutbaren nachträglichen Belastung der Eigentümer durch ggf. nachträglich erforderlich werdende statische Verstärkungen und der ungeeigneten Dachform die Bestandsgebäude im Norden des Baublocks sowie technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen, um die Nutzbarkeit der Dachflächen

nicht unangemessen einzuschränken. Der Anteil dieser Flächen darf aber nicht mehr als 30 Prozent der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie schließt eine Dachbegrünung dagegen nicht grundsätzlich aus und soll deshalb – auch vor dem Hintergrund der künftigen Anforderungen aus dem Solargesetz Berlin – mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt werden.

Satz 3 der textlichen Festsetzung 4.4 bestimmt deshalb, dass die flächenmäßigen Beschränkungen nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gelten, deren darunterliegende Flächen mindestens extensiv begrünt werden.

Bei entsprechender Pflanzenauswahl ist eine Begrünung auf den beschatteten Flächen unterhalb der Solaranlagen grundsätzlich möglich; ob die Wuchsbedingungen auch für eine intensive Begrünung ausreichen, ist im Einzelfall zu entscheiden, weshalb eine solche nicht verbindlich eingefordert wird.

Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen gilt unabhängig von der möglichen Dachform. Außerdem wird mit den Bebauungsplanfestsetzungen ein dauerhafter Erhalt der Begrünung eingefordert.

3.5.5 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.

Im Ergebnis der bisher durchgeführten Untersuchungen sind die anstehenden Böden sickerfähig, jedoch auf den südlichen Teilflächen (Flurstücke 485, 486 und 104/4) stofflich belastet.

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

Für das verbleibende Niederschlagswasser wird eine vollständige Versickerung angestrebt. Dafür stehen auf jedem künftigen Baugrundstück mindestens 20 Prozent unversiegelte Grundstücksflächen mit direktem Bodenanschluss zur Verfügung. Da keine Altlastenfreiheit vorausgesetzt werden kann, fallen die Bauvorhaben auf den Flurstücken 485 und 486 sowie 104/4 nicht unter die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung, so dass für die Versickerung auf diesen Flächen eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden muss. Die Anforderungen an die Versickerung sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung mit der Wasserbehörde abzustimmen; voraussichtlich wird im Bereich von Sickerkorridoren ein Bodenaustausch notwendig.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Mischwasserkanalisation. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wies als zuständige Wasserbehörde in ihrer Stellungnahme vom 06. März 2018 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. In der seit Juli 2021 geltenden Fassung der BreWa-BE wird ausgeführt, dass bei Bauvorhaben im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation Regenwassereinleitungen grundsätzlich nicht mehr möglich sind. Sie werden nur noch in begründeten Ausnahmefällen zugelassen und an weitgehende Einleitbeschränkungen gekoppelt. Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass Regenwasser auch bei Starkregen schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann und somit ein Schutz vor Überflutung gegeben ist.

Von der Wasserbehörde wurde die Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes empfohlen.

Ein erstes Grobkonzept im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Kurzbericht der Firma IPRO consult, Berlin) hat 2018 ermittelt, wie viel Niederschlagswasser im Neubaubereich, d.h. im WA 2 und WA 3 sowie durch die Neubebauung im WA 1 anfällt (59,5 l/(s*ha) als maßgebende Regenspende) und welche Möglichkeiten der Wasserableitung/-versickerung grundsätzlich bestehen.

Im Jahr 2020 wurde von einem auf die Regenwasserbewirtschaftung spezialisierten Ingenieurbüro auf Grundlage einer konkretisierten Gebäudeplanung ein detailliertes Regenwasserkonzept erarbeitet. Dabei wurden wiederum die beiden neu zu bebauenden südlichen Flurstücke sowie der auf dem Flurstück 2833/106 gelegene Einzelbaukörper betrachtet.

Für die Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers und die daraus resultierende Bemessung der Entwässerungsanlagen sind die durch bestehende Normen vorgegebene Entwässerungssicherheit sowie die aus Dauer und Häufigkeit von Regenereignissen resultierende maßgebliche Regenspende (Bemessungsregen)

entscheidend. Vorliegend wurde eine Regenhäufigkeit von $n = 0,2$, d.h. ein 5-jährliches Starkregenereignis zugrunde gelegt.

Die Leistungsfähigkeit der angestrebten Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen wurde außerdem mithilfe einer Langzeitsimulation auf der Basis von Regenreihen der Jahre 1964 -1994, also über einen Zeitraum von 30 Jahren, überprüft.

Im Ergebnis der Berechnungen und Simulationen kann das im Neubaubereich (s.o.) anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet selbst bewirtschaftet werden. Vorgesehen ist eine Speicherkaskade in Form einer kombinierten Dach- und Tiefgaragenbegrünung mit Retention sowie nachgeschaltete Versickerungsanlagen. Die Bestandsbebauung im WA 1 und ihre Regenwasserentsorgung bleiben unverändert.

Die für das Regenwasserkonzept notwendigen Annahmen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung wurden auf Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen sowie in Rücksprache mit den Freiraum- und Tiefgaragenplanern getroffen. Alle Grundstücksflächen wurden hinsichtlich ihrer Befestigung, Wasserdurchlässigkeit und Abflussbildung differenziert betrachtet. Die Ergebnisse sind im Erläuterungsbericht (mit Anlage) vom 19. November 2020 der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH in Hoppegarten dargelegt.

Ein wichtiges Element des Wasserbewirtschaftungskonzeptes sind die begrünten Dachflächen der Neubauten. Im Rahmen der Konzepterstellung wurde 2020 für die neuen Gebäude ein Mindestanteil intensiv begrünter Dachflächen von 60 Prozent unterstellt, die als Retentionsdächer ausgebildet werden. Die entsprechende Bebauungsplanfestsetzung wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren modifiziert und der Anteil von nicht zu begrünenden Flächen (technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Terrassen) auf nun 30% reduziert, mithin der Flächenanteil für Dachbegrünungen um 10% erhöht.

Der Abfluss nicht begrünter Dachflächen (z.B. Kiesstreifen am Dachrand) wird in Richtung Gründach abgeleitet. Die Retentionsdächer verfügen jeweils über eine Substratmächtigkeit von 18 cm und darunterliegende Retentionsboxen mit 15 cm Einstauhöhe sowie eine Entleerung per Drossel.

Der Drosselabfluss der Dachbegrünungen WA 2 und WA 3 soll überwiegend auf das Tiefgaragendach im südlichen Innenhof abgeleitet werden, wo ebenfalls eine Aufstaumöglichkeit (10 cm) über der Tiefgaragendecke hergestellt wird. Die zurückgehaltenen Wassermengen dienen auch der Versorgung der darüber befindlichen Vegetation in Trockenphasen. Gleichzeitig wird dadurch ein hoher Verdunstungsanteil erreicht.

Vom Tiefgaragendach leiten integrierte Drainagerohre den dort verbleibenden Abfluss in Füllkörperrigolen zur Versickerung ab. Die Rigolen werden in Kombination mit Bodenwannen für Baumpflanzungen konzipiert. Die Standorte für die Füllkörperrigolen befinden sich einerseits im südlichen Innenhof und andererseits im Bereich der Promenade (Blockdurchwegung in Verlängerung der Harlingeroder Straße). Dorthin

wird auch der Drosselabfluss des nordwestlichen Gebäudeteils an der Wernigeroder Straße abgeleitet. Die im Promenadenbereich sowie im südlichen Innenhof ohnehin vorgesehene Anhebung des Geländeniveaus auf mindestens 34,6 m über NHN (Gehwegniveau der angrenzenden Straßen) stellt sicher, dass der erforderliche Mindestabstand der Sickersohle zum Grundwasser (zeMHGW 31,0 m ü NHN) eingehalten werden kann.

Für den Drosselabfluss der Dachbegrünung WA 1 (Einzelgebäude im Innenhof) wird eine flächige Versickerung in einem weder über- noch unterbaubaren Grundstücksbereich nordwestlich des Gebäudes vorgeschlagen. Dafür soll dieser Teil des nördlichen Hofes (DEGEWO-Grundstück) um etwa 10 cm angehoben werden, damit die Sickersohle auf 32,0 m über NHN liegt und der vorgeschriebene Mindestabstand von 1 m zum Grundwasser eingehalten werden kann.

Das ausgearbeitete Regenwasserkonzept kommt ohne Einleitung in den Mischwasserkanal aus. Damit kann den negativen Folgen einer bisher ungedrosselten Ableitung von Niederschlagswässern in die Kanalisation (vor allem Überlaufereignisse bei Starkregen) im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung entgegengewirkt werden.

Durch die Kombination von Dach- und Tiefgaragenbegrünung mit einer nachgeschalteten Versickerungsanlage kann eine weitgehend naturnahe Wasserbilanz erreicht werden, die sich positiv auf das lokale Kleinklima auswirken wird. Insbesondere auf den bisher vollständig versiegelten Grundstücksflächen im WA 2 und WA 3 stellt dies eine deutliche Verbesserung für den Wasserhaushalt dar.

Die erforderliche Umsetzung des beschriebenen Regenwasserkonzeptes wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Im Sinne der Risikovorsorge für seltene Starkregenereignisse ($T \approx 30$ Jahre) ist außerdem im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen ein „Überflutungsnachweis“ zu führen. Darin ist nachzuweisen, dass die Abflüsse schadlos auf den Grundstücken zurückgehalten werden können. Die dafür generell angeratene Anlage abgesetzter bzw. tiefer gelegener Bereiche ist in der Außenanlagenplanung bereits vorgesehen.

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 Geräuschemissionen des angrenzenden Kraftwerksstandortes (Heizkraftwerk Charlottenburg) als auch der langfristig auf das Gebiet einwirkende Verkehrslärm zu betrachten. Die schalltechnischen Prognosen zur Beurteilung des Gewerbe- und Verkehrslärms wurden für die Bebauungsplanentwürfe VII-3-2 und 4-64 planübergreifend bzw. unter Berücksichtigung des jeweils anderen

Bebauungsplanverfahrens nördlich und südlich der Quedlinburger Straße erstellt. Eine Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs VII-3-2 ist nicht in zeitlichem Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 4-64 absehbar. Daher ist in Bezug auf den Immissionsschutz der festgesetzte Bebauungsplans VII-3-1B mit einem festgesetzten Gewerbegebiet maßgeblich und die sich daraus ergebenden immissionsschutzrechtlichen Konsequenzen zu berücksichtigen.

Beurteilungsgrundlagen und Ergebnisse schalltechnischer Prognosen

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

Außerdem werden im Zuge der Beurteilung auch die Ziele und Grundsätze des Berliner Lärmleitfadens berücksichtigt.

Der Schutzanspruch der Neubebauung leitet sich aus der Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet ab.

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 Geräuschemissionen gewerblicher Schallquellen, Geräuschemissionen anderer Arten von Schallquellen (z.B. Verkehrsgerausche, Sport- und Freizeitgeräusche) sind getrennt zu beurteilen.

Die für die Beurteilung maßgeblichen Immissionsorte nach TA Lärm liegen i.d.R. 0,5 m vor dem am stärksten betroffenen Fenster eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräusche wurden erstmalig in einer gemeinsamen schalltechnischen Untersuchung für die Bebauungsplanentwürfe 4-64 und VII-3-2 vom Büro Müller-BBM im Dezember 2016 untersucht. Berücksichtigt wurden dabei vor allem die Emissionen des südwestlich benachbarten Heizkraftwerks, aber auch angrenzende vorhandene und planungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzungen. Der planungsrechtliche Status des ehemaligen Tanklagers und angrenzender Flächen als Gewerbegebiet spielte im Rahmen dieser Untersuchung keine Rolle, da aufgrund der angestrebten Umnutzung als gemischt genutztes Quartier mit hohem Wohnanteil (Bebauungsplanverfahren VII-3-2) vielmehr die schalltechnische Schutzbedürftigkeit im Hinblick auf die angestrebte Gebietsausweisung (vor Einführung des „Urbanen Gebietes“ zunächst als Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet) untersucht wurde.

Als Emissionsquellen des Kraftwerksstandortes wurden die Gasturbinenanlage (Turbinen 4, 5 und 6), die Kleindampferzeuger, die Fernwärmepumpen und Fernwärmeleitungen, der Fernwärmeausgleichsbehälter und das Pumpenhaus Nord berücksichtigt. Außerdem wurden das Einlaufbauwerk Am Spreebord und eine Pumpstation am Spreeufer Süd sowie potenzielle Gewerbenutzungen westlich des Kraftwerksstandortes (festgesetzte flächenbezogene Schallleistungspegel im Bebauungsplan 4-9 a) mit in die Berechnungen eingestellt. Als Hauptemissionsquellen wurden neben der Gasturbinenanlage die im östlichen Teil des Kraftwerksstandortes befindlichen Heizwärmepumpen und die oberirdischen Fernwärmeleitungen identifiziert.

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen ergeben sich die höchsten Belastungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-64 erwartungsgemäß im Nahbereich des Kraftwerksstandortes, d.h. auf den südwestlichen Teilflächen im Eckbereich Wernigeroder Straße/Quedlinburger Straße. Dort werden maximale Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) tags und von bis zu 40 dB(A) nachts erreicht. Damit werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum (55 dB(A)/40 dB(A)) flächendeckend eingehalten.

Die schalltechnische Bewertung nach der DIN 18005 ergab zudem, dass das Emissionspotential des Kraftwerksstandortes aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzungen nördlich und südlich des Standortes ausgeschöpft ist.

Als sich abzeichnete, dass das Bebauungsplanverfahren VII-3-2 nicht zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren 4-64 abgeschlossen werden kann, wurden in einer weiteren schalltechnischen Untersuchung des Büros Müller BBM (Abschlussbericht Oktober 2021) bestehende und potenzielle gewerbliche Lärmquellen auf der Fläche des ehemaligen Tanklagers sowie auf den östlich bis zur Darwinstraße angrenzenden Flächen gemäß geltendem Planungsrecht berücksichtigt.

Als relevante gewerbliche Bestandsnutzung wird neben dem Heizkraftwerk Charlottenburg (reines Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan) ein Containerlager auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 7/9 benannt. Das Containerlager befindet sich – ebenso wie das ehemalige, derzeit ungenutzte und im Rückbau befindliche Tanklager – im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-3-1B, der als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung festsetzt. Weitergehende Festsetzungen zur Beschränkung von Lärmemissionen sind hier nicht getroffen worden. Insofern ist neben der Berücksichtigung tatsächlich ausgeübter Gewerbenutzungen auch zu prüfen, ob durch die mit dem Bebauungsplan 4-64 ermöglichte heranrückende Wohnbebauung eine unverhältnismäßige Beschränkung bisher planungsrechtlich zulässiger Gewerbenutzungen einhergeht.

Dafür wird das Gewerbegebiet losgelöst von der heutigen Nutzung als unbebaute Fläche betrachtet und mit Flächenschallquellen in 2 m Höhe belegt. Die Schallquellen werden dann so skaliert, dass an der geplanten Bebauung im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet und auch die gebietsbezogenen jeweiligen Richtwerte der übrigen Nachbarbebauung (WA, MI) eingehalten werden.

Die sich ergebenden Schallleistungspegel je Quadratmeter von 58 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts limitieren das Gewerbegebiet *am Tag* nur geringfügig gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 und stellen keine relevante Einschränkung einer gewerblichen Nachnutzung des Tanklagergrundstücks (und angrenzender Flächen) dar.

Auch die derzeitige Nutzung des Grundstücks Quedlinburger Straße 7/9 als Containerlager bleibt am Tag ohne Einschränkungen möglich.

Bei einer gewerblichen Nutzung *im Nachtzeitraum* können die Immissionsrichtwerte eines WA nach der TA Lärm im Plangebiet allerdings nicht eingehalten werden, so dass sich infolge der heranrückenden Wohnbebauung (ohne Schutzmaßnahmen) Einschränkungen für das planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiet ergeben würden. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs vorhandener Bestandsgebäude in der Nachbarschaft der geplanten Neubebauung, d.h. bei Einhaltung der dortigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, werden entlang der Quedlinburger Straße und in Teilen der Klaustaler Straße Überschreitungen um bis zu 4 dB(A) an den Neubaufassaden prognostiziert; außerdem sind weitere Überschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen absehbar. Bereits einzelne Lkw-Fahrten lösen einen Lärmkonflikt aus.

Insofern sind im vorliegenden Bebauungsplan temporäre Regelungen zum Eigenschutz der Neubebauung gegenüber Gewerbelärm erforderlich. Im Ergebnis einer Abwägung zum Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird die Durchführung geeigneter technischer Schutzmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag abgesichert (s.u.). Dabei ist hervorzuheben, dass sich das Maßnahmeerfordernis auf den Nachtzeitraum beschränkt, während tagsüber eine Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit dem angrenzenden Gewerbegebiet (Tanklagergrundstück und

östlich angrenzende Flächen) und dem reinen Arbeitsgebiet (Heizkraftwerk Charlottenburg) gegeben ist. Auch bleibt sichergestellt, dass bestehende Nutzungen – z.B. das Containerlager auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 7/9 – im bisherigen Umfang weiter betrieben werden können.

Sobald der rechtliche Status als Gewerbegebiet durch Überplanung mittels Bebauungsplan VII-3-2 auf den Grundstücken Quedlinburger Straße 11 (Tanklager) und 7/9 (Containerlager) entfällt, ist die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4-64 auch nachts mit den verbleibenden gewerblichen Nutzungen auf dem schmalen Gewerbegebietsstreifen an der Darwinstraße sowie mit dem Heizkraftwerk Charlottenburg verträglich.

Die schalltechnische Untersuchung hat ferner gezeigt, dass die Verträglichkeit gegenüber dem als Industriegebiet einzustufenden (im Baunutzungsplan als reines Arbeitsgebiet festgesetzten) Heizkraftwerk Charlottenburg auch losgelöst von seiner heutigen Nutzung gilt. Aufgrund der emissionsbezogenen Beschränkungen aus dem (nähergelegenen) allgemeinen Wohngebiet zwischen Ilsenburger Straße und Wernigeroder Straße erfährt der Gewerbebestandort durch das neu entstehende allgemeine Wohngebiet keine weiteren Einschränkungen.

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 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.

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.

Aufgrund seiner Entfernung zu den Hauptverkehrsstraßen der Mierendorff-Insel und dem geringen Verkehrsaufkommen in den unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraßen ist das Plangebiet derzeit nur von moderaten Lärmbelastungen durch Kfz-Verkehr betroffen. Die aktuelle strategische Lärmkarte Gesamtverkehrslärm (Tag-Abend-Nacht-Lärminde L DEN, Stand 2017, Rasterdarstellung) ordnet das Plangebiet mit Werten unter 55 dB(A) der niedrigsten Belastungskategorie zu.

Infolge der Umsetzung der vorgesehenen Wohnungsbauvorhaben mit 300 - 350 Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 und der geplanten Neubebauung südlich der Quedlinburger Straße (Bebauungsplanentwurf VII-3-2) mit weiteren Büro- und Wohnflächen in größerem Umfang sowie weiteren Bauvorhaben

im Umfeld ist längerfristig jedoch – in Abhängigkeit von der geplanten Umsetzung neuer Mobilitätskonzepte – mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens vor allem auf der Quedlinburger Straße zu rechnen.

Die dann auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden in einer bebauungsplanübergreifenden Untersuchung ermittelt und bewertet (Fachliche Untersuchung zum Verkehrslärm des Büros MüllerBBM - Bericht Nr. M141734/01, September 2018). Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2030 gewählt. Die Eingangsdaten der Verkehrsmengen (zusammengesetzt aus den planungsbedingten Mehrverkehren und dem übrigen Verkehr im Betrachtungsraum), wurden in einer verkehrlichen Untersuchung des Büros VCDB (VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH) bereitgestellt.

Verkehrsmengenermittlung als Grundlage der schalltechnischen Berechnungen:

Ausgangspunkt für die Berechnungen der Verkehrsplaner bildet die bestehende Verkehrsbelastung an einem durchschnittlichen Werktag (DTV_w). Nach den Erhebungen von 2018 liegt sie in den relevanten unmittelbar an den Baublock angrenzenden Straßenabschnitten bei rund 3.500 Kfz/24h in der Quedlinburger Straße, bei jeweils rund 1.000 Kfz/24h in der Wernigeroder Straße und in der Klaustaler Straße und bei rund 800 Kfz/24h in der Nordhauser Straße. Der Schwerverkehrsanteil ist mit etwa 2 Prozent in der Quedlinburger Straße und nur einem Prozent in den übrigen Straßen deutlich geringer als auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen.

Zur qualifizierten Betrachtung der künftigen Verkehrsmengen wurde ein lokales Verkehrsmodell des Untersuchungsgebietes aufgestellt und neben den Bestandsdaten zur Verkehrsbelastung auch ein (seinerzeit noch im Bau befindliches) Wohnungsbauprojekt an der Darwinstraße berücksichtigt. Die Umnutzungsabsichten bzw. Bauvorhaben an der Treseburger Straße (Bebauungsplan 4-73) waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt, führen aber – wie im Folgenden noch genauer ausgeführt wird – im Ergebnis der erfolgten Verkehrsberechnungen zum Bebauungsplanverfahren 4-73 nicht zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Dies wurde durch eine ergänzende Stellungnahme der Verkehrssachverständigen aus dem April 2022 nochmals bestätigt.

Insofern entspricht der Prognosenullfall vorliegend mit lediglich 78 Kfz mehr in der Quedlinburger Straße weitgehend der Bestandssituation.

Im Prognoseplanfall, d.h. bei Umsetzung der Planungen in den beiden Bebauungsplangebiet 4-64 und VII-3-2, wird für das Jahr 2030 eine werktägliche Verkehrsbelastung von 3.950 Kfz-Fahrten/24h im relevanten Abschnitt der Quedlinburger Straße, 1.800 Kfz/24h in der Klaustaler Straße und 750 Kfz/24h in der Nordhauser Straße prognostiziert. In der Wernigeroder Straße sind es 750 Kfz/24h südlich der Einmündung Harlingeroder Weg und 850 Kfz-Fahrten nördlich dieser Einmündung. Die Hauptlast der zusätzlichen Verkehrsströme werden im Ergebnis des Verkehrsmodells

die Quedlinburger Straße (abschnittsweise bis zu 1.300 zusätzliche Kfz bzw. rund 10 % Verkehrszunahme) und die Klaustaler Straße (800 – 900 zusätzliche Kfz, d.h. nahezu eine Verdopplung) tragen.

Die Quell- und Zielverkehre, die davon dem Bebauungsplanverfahren 4-64 zugeordnet werden können, betragen mit rund 600 Kfz-Fahrten pro Tag nur etwa ein Fünftel der berechneten Kfz-Fahrten für das Bebauungsplanverfahren VII-3-2 mit insgesamt rund 2.400 Kfz pro Tag. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass sich mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 4-64 voraussichtlich kein höheres Verkehrsaufkommen ergibt, als in der bisherigen Bestandssituation, d.h. solange die gewerblichen Nutzungen vor Ort (u.a. Autohandel und -service) noch vollumfänglich betrieben wurden und auch gegenüber anderen gewerblichen Nutzungsoptionen auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts.

Für die schalltechnischen Prognosen wurden die erhobenen werktäglichen Verkehrsmengen (DTVw) auf durchschnittliche tägliche Verkehrswerte (DTV) umgerechnet.

Die Verkehrsprognose basierte hinsichtlich der Berechnung der Verkehrserzeugung für das Neubauvorhaben südlich der Quedlinburger Straße auf dem mittlerweile überholten Bebauungskonzept des Bebauungsplanentwurfs VII-3-2 mit ca. 1.100 Wohneinheiten und ca. 15.000 m² Gewerbeflächen inkl. eines Einzelhandelsstandortes (Vollsortimenter mit 800 m² Gesamtfläche) und geht von einer worst-case-Betrachtung (höchste Verkehrsbelastung) für beide Plangebiete (Bebauungsplanentwürfe 4-64 und VII-3-2) aus.

Die Berechnungsergebnisse standen bereits seinerzeit unter dem Vorbehalt der weiteren Konkretisierung der Projektpläne im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs VII-3-2. Zu den getroffenen Annahmen der Sachverständigen gehört eine ausschließliche Gebietserschließung aus Richtung Norden, d.h. von der Quedlinburger Straße aus. Sofern – wie derzeit diskutiert – eine zusätzliche Erschließung aus Richtung Süden erfolgt, verändern sich die prognostizierten Verkehrsströme zugunsten des Plangebiets 4-64: Die Quedlinburger Straße sowie die Klaustaler Straße wären deutlich weniger belastet, während das Verkehrsaufkommen der Achse Darwinstraße/Röntgenbrücke erheblich steigen würde. Auch ein reduziertes Verkehrsaufkommen infolge des geplanten Mobilitätskonzeptes für die Bauvorhaben südlich der Quedlinburger Straße würde sich positiv auf die Verkehrs- und Lärmbelastung im Geltungsbereich des hier betrachteten Bebauungsplanungsgebietes 4-64 auswirken.

Weiterhin muss im Zuge einer umfassenden Abwägung der Verkehrslärmthematik auch der (vorübergehende) Verbleib einer gewerblichen Nutzung auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet VII-3-2 mitbetrachtet werden. Von einem Weiterbetrieb des ehemaligen Tanklagers ist dabei aufgrund des fortgeschrittenen Rückbaus und der erloschenen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nicht

auszugehen, möglich wäre aber eine anderweitige gewerbliche Nutzung sowie der Fortbestand des Containerlagers auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 7/9. Deshalb wurde in einer ergänzenden Verkehrsuntersuchung eine zusätzliche Variante berechnet, die eine gewerbliche Weiternutzung der Flächen nach Maßgabe des Bebauungsplans VII-3-1B unterstellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan kundenorientierte, verkehrsintensive Einzelhandelnutzungen und Tankstellen ausgeschlossen werden und das zulässige Nutzungsmaß mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 deutlich unter den angestrebten Nutzungsmaßen im eingeleiteten Bebauungsplanverfahren VII-3-2 liegt. Für die Ermittlung des möglichen Verkehrsaufkommens wurde unterstellt, dass sich die zulässige Baumasse zu gleichen Teilen auf produzierendes Gewerbe und Büronutzungen aufteilt und es werden sowohl Kfz-Fahrten durch Beschäftigte, Kunden und Besucher als auch Zu- und Abfahrten durch Lkw in die Berechnungen eingestellt. Das sich daraus ergebende zusätzliche Verkehrsaufkommen liegt bei ca. 1.350 Kfz-Fahrten an einem mittleren Werktag. In Summe werden damit etwa 1.000 Kfz-Fahrten je Werktag weniger als unter der Annahme einer Umnutzung in ein gemischt genutztes Stadtquartier (Büros, Wohnungen, Hotel, Einzelhandel) auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes VII-3-2 mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung erzeugt.

Die ermittelten Verkehrsmengen wurden analog zur Verkehrsuntersuchung 2018 auf das vorhandene Straßennetz umgelegt, d.h. (nach dem Gravitationsansatz) im Verkehrsmodell verteilt. Die resultierenden Querschnittsbelastungen liegen insgesamt unter denen der Untersuchung von 2018, d.h. auch die Verkehrsbelastung der einzelnen Straßen bleibt bei einer gewerblichen Weiternutzung der Flächen südlich der Quedlinburger Straße auf Grundlage des geltenden Planungsrechts geringer als bei der 2018 unterstellten Überplanung der Gewerbeflächen durch ein gemischt genutztes Stadtquartier höherer baulicher Dichte.

Insofern ist es im Sinne der Lärmvorsorge trotz der Möglichkeit einer gewerblichen Weiter- bzw. Zwischennutzung der Flächen südlich der Quedlinburger Straße und der derzeit stattfindenden Umplanungen im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes VII-3-2 im Rahmen der Abwägung erforderlich, der vorliegenden Planung die bisherigen Untersuchungsergebnisse, d.h. die im Gutachten 2018 für den worst-case-Fall berechnete Verkehrserzeugung und Verkehrserschließung zugrunde zu legen.

Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen:

Die bebauungsplanübergreifenden schalltechnischen Berechnungen wurden 2018 sowohl bei freier Schallausbreitung in beiden Plangebieten als auch für eine unterstellte vollständige Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-64 und damaligem Planungsstand VII-3-2 durchgeführt (Gebäudelärmkarten). Gebäude in der Umgebung sind in ihrer abschirmenden, aber auch reflektierenden Eigenschaft im Modell enthalten. Bei den Berechnungen der Fassadenpegel wurde für

die Immissionsorte eine Aufpunkthöhe von 9 m über Grund angesetzt (= 2. OG), wo die Geräuschbelastung durch Straßenverkehr üblicherweise am höchsten ist.

Die Schallimmissionsberechnungen erfolgten gemäß der seinerzeit gültigen RLS-90 und wurden getrennt für die Tagzeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr durchgeführt. Nach Inkrafttreten der neuen Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 und Ablauf einer Übergangsregelung zur weiteren Anwendung der RLS-90 als Berechnungsgrundlage für den Kfz-Verkehrslärm, erfolgte 2022 eine Überprüfung bzw. Neuberechnung der verkehrlich bedingten Geräuschemissionen auf der Grundlage der neuen Richtlinie RLS-19.

Durch eine neue Einteilung der Fahrzeugarten, bei der kleine Lieferwagen nunmehr zu den Pkw gezählt werden, ergeben sich veränderte Emissionsansätze bei den einzelnen Fahrzeugarten: Während sich für die beiden Gruppen der Lastkraftwagen (leichte und schwere Lkw) gleichbleibende bzw. niedrigere Geräuschemissionen ergeben, liegen die Geräuschemissionen der Pkw um ca. 2 dB über den Emissionsansätzen für Pkw der alten RLS-90.

Da bei den Verkehrsprognosen für die Bebauungsplanverfahren 4-64 und VII-3-2 die Pkw-Anteile deutlich überwiegen, führt dies zu einer geringfügigen Steigerung der prognostizierten Verkehrslärmbelastung im Plangebiet um ca. 2 dB tags und nachts. Dieser Umstand wird bei der Beurteilung der künftigen Lärmbelastung und bei der Festlegung des Umfangs von Schallschutzmaßnahmen (s.u.) berücksichtigt.

Im Ergebnis der Neuberechnungen werden tagsüber an den Gebäudefassaden entlang der Quedlinburger Straße und der Klausaler Straße fast durchgängig Lärmpegel von 58 – 60 dB(A) prognostiziert, in der Wernigeroder Straße (mit Ausnahme des Einmündungsbereichs zur Quedlinburger Straße) und in der Nordhauser Straße sind die Werte mit 54 – 57 dB(A) aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung dieser Straßen erwartungsgemäß etwas niedriger. Damit werden die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im zugrunde gelegten verkehrlichen worst-case Szenario meist geringfügig, höchstens jedoch um 5 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber 59 dB(A), die im Rahmen der Abwägung als ergänzende Beurteilungsgrundlage für Verkehrsgeräusche herangezogen werden, können mit Ausnahme eines begrenzten Fassadenabschnitts in der Quedlinburger Straße eingehalten werden. Die Freiflächen und Gebäudefassaden im Blockinnenbereich weisen mit Lärmpegeln deutlich unter 50 dB(A) außerdem eine sehr gute Eignung für die Anlage von Außenwohnbereichen wie Terrassen, Balkonen und Kinderspielflächen auf.

Im Nachtzeitraum werden straßenzugewandt Beurteilungspegel von 48 / 49 dB(A) im nördlichen Abschnitt der Wernigeroder und in der Nordhauser Straße sowie 51 bis 53 dB(A) in der Quedlinburger Straße, in der Klausaler Straße und im südlichen Abschnitt der Wernigeroder Straße prognostiziert, wodurch die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete entlang der letztgenannten Straßen

bzw. Straßenabschnitte durchgängig um 6 bis 8 dB(A) überschritten und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) dort nachts nicht eingehalten werden. In den Blockinnenbereichen sind nachts nur geringe Lärmpegel von 38 bis 42 dB(A) zu erwarten. Insgesamt betrachtet liegt die Lärmbelastung jedoch auch nachts 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.

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“.

Bei der Beurteilung der künftigen Lärmbelastung des Wohngebietes können aufgrund der bisher vorherrschenden Nutzungsmischung aus Gewerbegrundstücken und Wohnbereichen und der daraus resultierenden Gebietsprägung im Rahmen der Abwägung 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. Die gebietsbezogenen Orientierungswerte für Mischgebiete werden im Tageszeitraum flächendeckend eingehalten und im Nachtzeitraum entlang der Quedlinburger Straße, der Klaustaler Straße und des südlichen Abschnitts der Wernigeroder Straße nur geringfügig um bis zu 3 dB(A) überschritten. Dies ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist in die Abwägung einzustellen, 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 aber über Schutzauflagen im Bebauungsplanverfahren eine angemessene Wohnqualität gewährleistet (siehe nachfolgende Ausführungen im Abschnitt Schallschutzmaßnahmen).

Ein 2018 geführter Vergleich des Prognose-Planfalls (Umsetzung der Bebauungsplanentwürfe 4-64 und VII-3-2) mit dem Prognose-Nullfall, d.h. der Situation ohne die geplanten Neubauvorhaben in den Plangebieten 4-64 und VII-3-2 (aber auch ohne gewerbliche Weiternutzung von (Teil-)Flächen nach jetzigem Planungsrecht) zeigt, dass sich die Lärmbelastung planungsbedingt meist um 2 bis 3 dB(A) erhöhen wird. In der Klaustaler Straße sind im ungünstigsten Fall (und überwiegend dem angrenzenden Bebauungsplanentwurf VII-3-2 geschuldet) um bis

zu 5 dB(A) höhere Belastungen nicht auszuschließen; davon wäre auch die im Plangebiet vorhandene Bestandsbebauung Klaustaler Straße 29, 31, 33, 35 betroffen.

Hierbei ist anzumerken, dass bei der Beurteilung der verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen eines Bebauungsplans nicht allein der vorübergehende Zustand nach Aufgabe einer Nutzung ausschlaggebend sein kann, sondern auch das bisherige Verkehrsaufkommen und mögliche Neuverkehre aus planungsrechtlich zulässigen Nutzungsoptionen in die Abwägung einzustellen sind. So ist bei einem isolierten Vergleich des Verkehrsaufkommens aus der bisherigen autokundenorientierten gewerblichen Nutzung im Plangebiet des Bebauungsplans 4-64 (u.a. Autohandel und -werkstatt) und der geplanten Wohnnutzung nicht von einer Erhöhung durch die geplante Umnutzung, mithin das vorliegende Bebauungsplanverfahren, auszugehen.

Und bei einer gewerblichen Weiternutzung im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs VII-3-2 auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts ergeben sich im Ergebnis ergänzend durchgeführter Berechnungen nur unwesentlich niedrigere Lärmbelastungen als bei einer Umnutzung der Flächen zu einem gemischt genutzten Stadtquartier höherer baulicher Dichte. Die durch das Büro MüllerBBM 2021 errechneten Pegeldifferenzen liegen bei unter 1 dB in der Quedlinburger Straße und 1 bis 2 dB in der Klaustaler Straße.

Die für 2030 ermittelten planungsbedingten Pegelzunahmen sind insofern zu relativieren und der im Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchungen festgestellte Regelungsbedarf gegenüber Verkehrsemissionen im Bebauungsplanverfahrens 4-64 besteht auch unabhängig von der weiteren Entwicklung der Flächen südlich der Quedlinburger Straße.

Lärmschutzmaßnahmen

Trennungsgrundsatz, aktive und städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen

Grundsätzlich ist nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zunächst zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände zwischen Baugebieten oder von emittierenden baulichen Anlagen zumutbare Lärmbelastungen gewährleistet werden können. Vor allem im Hinblick auf den dominierenden Verkehrslärm wäre eine Einhaltung der nächtlichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 auch durch Abrücken der Bebauung von den angrenzenden lärmemittierenden Straßen (Quedlinburger Straße und Klaustaler Straße) jedoch vorliegend nicht erreichbar, da im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen bei freier Schallausbreitung nahezu im gesamten Baublock Beurteilungspegel über 45 dB(A) prognostiziert werden. Auch die nächtlichen Orientierungswerte für Mischgebiete von 50 dB(A) werden nach den Berechnungen erst in einem Abstand von rund 15 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten. Ein entsprechendes Abrücken der Bebauung von der Straßenbegrenzungslinie würde einen massiven

Verzicht potenzieller Wohnflächen mit sich bringen und zudem der charakteristischen, historisch gewachsenen Baustruktur (Blockrandbebauung mit einheitlichen Baufluchten) widersprechen.

Im Sinne einer Prüfkaskade sind im Rahmen der Abwägung als nächstes die Möglichkeiten aktiver Schutzmaßnahmen zur Konfliktlösung bzw. -minderung zu eruieren. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind solche, die die Emissionen unmittelbar (an der Schallquelle) oder mittelbar (auf dem Schallausbreitungsweg) mindern.

Lärmschutzwände sind vorliegend weder räumlich noch gestalterisch integrierbar. Um eine ausreichende Wirkung zu entfalten, müssten sie 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 Blockrandbebauung im Sinne einer abschirmenden Bebauung Rechnung. Diese stellt sicher, dass lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche und ruhige Gebäudefassaden im Blockinnenbereich entstehen können. Davon profitieren auch die angrenzenden Bestandsgebäude.

Zu einer Reduzierung der verkehrsbedingten Lärmbelastung können allgemein der Einbau lärmindernder Fahrbahnoberflächen, eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder verkehrslenkende Maßnahmen (z. B. Durchfahrverbote für Lkw) beitragen. Diese Maßnahmen können jedoch nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sein.

Da außerdem in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen bereits eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 gilt, sind diesbezüglich kaum weitere Minderungspotenziale vorhanden.

Insgesamt gesehen sind für die geplante Neubebauung insofern passive Schallschutzmaßnahmen unumgänglich, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dabei ist – wie dargelegt – sowohl ein Schutz gegenüber Verkehrs- als auch gegenüber Gewerbelärm erforderlich.

(Temporäre) Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm:

Zum Schutz gegenüber Gewerbelärm sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 keine Maßnahmen mehr erforderlich, sobald das südlich angrenzende Gewerbegebiet rechtskräftig überplant ist. Der Bebauungsplanentwurf VII-3-2 sieht auf den Flächen die Festsetzung eines Urbanen Gebietes vor.

Bis zu diesem Zeitpunkt muss die Zulässigkeit der Wohnbebauung im Plangebiet 4-64 an die Umsetzung zusätzlicher Eigenschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm geknüpft werden. Mit der Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm wird sichergestellt, dass die Ausübung planungsrechtlich zulässiger Nutzungen auf den südlich angrenzenden

Nachbargrundstücken nicht durch die heranrückende Wohnbebauung beschränkt wird.

Ein Maßnahmeerfordernis ergibt sich für alle Wohnungen mit Ausrichtung zur Quedlinburger Straße sowie für Wohnungen mit Ausrichtung zur Klaustaler Straße im südlichen Teilabschnitt (bis 20 m von der Gebäudeecke zur Quedlinburger Straße). Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen ist eine Wirksamkeit der im städtebaulichen Vertrag getroffenen Schutzmaßnahmen im *Nachtzeitraum* ausreichend, weil tagsüber keine Richtwertüberschreitungen nach der TA Lärm durch eine gewerbliche Nutzung der Flächen südlich der Quedlinburger Straße zu erwarten ist.

Da gegenüber gewerblichen Lärmimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend bzw. nicht anerkannt sind und die Richtwerte vor dem am stärksten betroffenen (öffnenbaren) Fenster eines Aufenthaltsraums eingehalten werden müssen, zielen die Schutzmaßnahmen im Allgemeinen darauf ab, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der maßgebliche Immissions-Ort im Sinne der TA Lärm wegfällt. Dies kann z.B. durch eine Festverglasung der Fenster erreicht werden.

Weil sich die prognostizierten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf den Nachtzeitraum beschränken, ist als Schutzmaßnahme eine nächtliche Schließverpflichtung der Fenster ausreichend, wodurch temporär eine „Festverglasung“ entsteht.

Dazu wird in einer Betriebsbeschreibung zum Gebäude (die im Zulassungsverfahren beizufügen ist) festgelegt, dass die Fenster von Aufenthaltsräumen entlang der Quedlinburger Straße und der südlichen Klaustaler Straße unabhängig vom subjektiven Lärmempfinden des jeweiligen Wohnungsinhabenden/-nutzenden im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) geschlossen zu halten sind. Dies bedingt eine entsprechende nutzerunabhängige Belüftung zur Nachtzeit, z.B. eine mechanische Belüftung über einen Außenwandluftdurchlass (ALD). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht jedoch kein Regelungserfordernis zur Lüftung, da eine ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen bauordnungsrechtlich vorgeschrieben ist (§ 47 Abs. 2 BauO Bln).

Die Aufnahme der nächtlichen Schließverpflichtung der Fenster in die Betriebsbeschreibung zum Bauantrag wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart, ebenso die Übertragung der Verhaltensverpflichtung an die künftigen Nutzer (Mieter oder Käufer).

Im bauaufsichtlichen Antragsverfahren ist die Schließverpflichtung zur Nacht in der Betriebsbeschreibung zu den Gebäuden vorzusehen und wird voraussichtlich per Auflage gesichert.

Diese Vorgehensweise dient auch dem Schutz der angrenzenden Gewerbebetriebe, da durch die dingliche Wirkung der Baugenehmigung bei baugenehmigungswidriger

Öffnung der Fenster Abwehransprüche der Nutzer gegen den Gewerbelärm unterbunden werden.

Sobald mit rechtskräftiger Überplanung der Gewerbeflächen auf den Grundstücken Quedlinburger Straße 7/9 und 11 der erforderliche Schutz der Wohnungen gegenüber Gewerbelärm entfällt, ist die nächtliche Schließverpflichtung der Fenster entbehrlich. Auch die Befristung der Schließverpflichtung im Hinblick auf den Bebauungsplan VII-3-1B ist in die Betriebsbeschreibung aufzunehmen.

(Dauerhafte) Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm:

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm 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 seit 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 generell kein Erfordernis mehr, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen im Bebauungsplan zu treffen. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren 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.

Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen bestehen voraussichtlich keine besonderen – über die bestehenden Vorschriften, wie z.B. die Energieeinsparverordnung – hinausgehenden Anforderungen an die Bauschalldämmung der Neubauten, um eine ausreichende Wohnruhe im Innern der Gebäude sicherzustellen.

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 59 dB(A) für die straßenseitigen Fassaden und flächendeckend unter 50 dB(A) im Blockinnenbereich sind die Voraussetzungen für einen ungestörten Aufenthalt im Freien auf Balkonen, Loggien oder Terrassen sowie auf gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im Hofbereich überall gegeben. Im Berliner Lärmleitfaden wird als Schwelle für die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) benannt. Im Hinblick auf die Außenwohnbereiche im Plangebiet 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 kurzes Lüften durch weit geöffnete Fenster (Stoßlüften) bei erhöhter Lärmbelastung in den Innenräumen möglich und hinnehmbar ist, muss während des Nachtschlafs eine nutzerunabhängige Belüftung i.d.R. 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 nur im begründeten Einzelfall akzeptiert.

Um eine angemessene Schlafruhe zu gewährleisten, haben sich in der Rechtsprechung Innenpegel von 30 dB(A) nachts verfestigt. Festsetzungen zur Gewährleistung einer ungestörten Schlafruhe bei nutzerunabhängiger Belüftung (möglichst bei teilgeöffnetem Fenster) sind im Bebauungsplan demnach erforderlich, wenn Beurteilungspegel zu erwarten sind, die diesen empfohlenen Zielwert erheblich übersteigen, wobei der typische Dämmwert eines herkömmlichen, gekippten Fensters mit rund 15 dB angesetzt werden kann.

Schutzmaßnahmen gegenüber dem langfristig, d.h. vor allem nach Umnutzung der jetzigen Gewerbeflächen südlich der Quedlinburger Straße zu einem gemischten Stadtquartier (und dem damit einhergehenden Wegfall der nächtlichen Schließverpflichtung für straßenseitige Fenster) auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sind insofern vorliegend für Wohnungen entlang der Quedlinburger Straße, der Klausaler Straße und für den südlichen Abschnitt der Wernigeroder Straße, mithin für alle straßenbegleitenden neuen Gebäude zu treffen. Ausgehend von prognostizierten Immissionspegeln über 50 dB(A) können dort auch Überschreitungen des empfohlenen Innenraumpegels um mehr als 5 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Im nördlichen Abschnitt der Wernigeroder Straße und in der Nordhauser Straße sind bei Immissionspegeln von überwiegend 48 bis 49 dB(A) (in dem am stärksten belasteten Geschoss) allenfalls geringfügige Überschreitungen des empfohlenen 30 dB(A)-Innenpegels zu erwarten. Diese werden angesichts bestehender Prognoseunsicherheiten (worst-case-Betrachtung) und der Tatsache, dass die nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in gemischt

genutzten Quartieren (MI) eingehalten werden, in Abwägung aller Belange hingenommen. Auch die nächtlichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten werden in den benannten Straßen und Straßenabschnitten sicher eingehalten.

Für Fassaden mit Ausrichtung zum Blockinnenbereich besteht aufgrund der lärmabschirmenden Blockrandbebauung kein Festsetzungserfordernis. Die ausreichende schallabschirmende Wirkung einer geschlossenen Blockrandbebauung in der festgesetzten Höhe wird gutachterlich bestätigt. Eine entsprechende Bebauung wird durch eine zeitlich vorgegebene Bauverpflichtung im städtebaulichen Vertrag forciert.

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) zur ruhigen Gebäudeseite hin angeordnet werden.

Eine ausschließliche Errichtung von „durchgesteckten“ Wohnungen (2-Spänner) oder die zusätzliche Anordnung von Wohnungen mit alleiniger Ausrichtung zur ruhigen Gebäudeseite ist vorliegend jedoch nicht zielführend:

Bei einer angestrebten – mittlerweile häufig anzutreffenden – Gebäudetiefe von bis zu 15 m sind „durchgesteckte“ Grundrisse nur bei größeren Wohnungen (3 Zimmer und mehr) realisierbar, da bereits bei einer Fassadenlänge von 5 m je Wohnung Wohnungsgrößen von 75 m² erreicht werden (5 x 15 m). Die Errichtung von 2-Spännern ist außerdem mit einem hohen Erschließungsaufwand (große Anzahl von Treppenhäusern zzgl. Aufzugsschacht) verbunden, durch den wertvoller, dringend benötigter Wohnraum verloren geht.

Die grundsätzlich sinnvolle Anordnung einer zusätzlichen Wohnung mit alleiniger Ausrichtung zur ruhigen Gebäudeseite (3-Spänner) wird in der Quedlinburger Straße durch die Orientierung der Außenfassaden erschwert. Ruhige Wohnungen zum Blockinnenbereich haben hier eine reine Nordausrichtung, während die gut besonnte, straßenzugewandte Südseite aufgrund der vor allem tagsüber verträglichen Höhe der Lärmbelastungen insgesamt eine gute Wohnqualität und bessere Möglichkeiten für die Anordnung von wohnungsbezogenen Außenwohnbereichen bietet.

Im Bereich der Gebäudeecken sind durchgesteckte Grundrisse wiederum selbst bei größeren Wohnungen kaum sinnvoll umsetzbar, weshalb diese Sondersituationen auch nach dem Berliner Lärmleitfaden andere Lösungen erfordern. Das gleiche gilt vorliegend für Wohnungen entlang der Klaustaler Straße, die sich im Bereich der angrenzenden blockinternen Gebäudezeile befinden, da aufgrund des unmittelbaren Anschlusses

dieses Bauteils an die Blockrandbebauung durchgesteckte Wohnungen ebenfalls nicht realisierbar sind.

Bei der prognostizierten nächtlichen Verkehrslärmbelastung mit maximal 53 dB(A) an den straßenzugewandten Fassaden, kann das zugrundeliegende Schutzziel einer angemessenen Schlafruhe bei teilgeöffnetem Fenster auch durch den Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erreicht werden. 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.

Als grundsätzlich ebenfalls geeignete Maßnahmen kämen Doppelfassaden (z.B. Prallscheiben, d.h. vor die zu schützenden Fenster mit geringem Abstand montierte feststehende Glasscheiben oder partielle Vorhangfassaden), der Einbau von Kastenfenstern oder Schiebeläden und verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) bzw. verglaste Laubengänge in Betracht.

Im Sinne eines angestrebten differenzierten, nachfragegerechten Wohnungsschlüssels und einer hohen Wohnqualität wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens deshalb eine Kombination aus Grundrissvorgaben und Auflagen zum Einbau besonderer Fensterkonstruktionen (bzw. zur Durchführung baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung) gewählt, um auch die Anordnung von ausschließlich zur Straße hin orientierten kleinen Wohnungen zu ermöglichen. Darüber hinaus sind gleichzeitig Schutzanforderungen gegenüber Gewerbelärmmissionen (vorhandene und planungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzungen südlich der Quedlinburger Straße) zu berücksichtigen.

Die besonderen Umstände des konkreten Einzelfalls rechtfertigen im Rahmen der Abwägung, dass die Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm für einen begrenzten Zeitraum zugunsten der Schutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm (nächtliche Schließverpflichtung der Fenster) zurückgestellt werden und dass die Konfliktlösung ausschließlich über – besser differenzierbare – Regelungen im städtebaulichen Vertrag erfolgt.

Mit vertraglichen Regelungen ist sichergestellt, dass dauerhaft in jeder Neubauwohnung entlang der Quedlinburger Straße, der Wernigeroder Straße und der Klaustaler Straße in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ein Innenpegel von 30 dB(A) im Nachtzeitraum *bei teilgeöffnetem Fenster* eingehalten wird. 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.).

Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen wird dieses Ziel über vertragliche Grundrissvorgaben, d.h. die Verpflichtung zur Realisierung

„durchgesteckter“ Grundrisse, erreicht. Bei einseitig zur Straße hin orientierten 1- und 2-Zimmerwohnungen sowie bei Wohnungen in den Eckbereichen zur Wernigeroder und Klaustaler Straße wird vertraglich geregelt, dass die erforderlichen Schallpegeldifferenzen zur Gewährleistung des vorgegebenen Innenpegels von 30 dB(A) auch über den Einbau besonderer Fensterkonstruktionen erreicht werden können oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen durchgeführt werden, bei denen sowohl die Anforderungen an die Schalldämmung als auch eine ausreichende Frischluftzufuhr bei teilgeöffnetem Fenster sichergestellt werden kann. Um zu verhindern, dass überproportional viele kleine - und damit einseitig orientierte - Wohnungen entstehen, wird im städtebaulichen Vertrag auch für die besonders lärmbelasteten Bereiche der insgesamt entlang der Quedlinburger Straße und der südlichen Klaustaler Straße zu realisierende Wohnungsschlüssel festgelegt.

Das dauerhafte Schutzziel einer angemessenen Schlafruhe *bei teilgeöffnetem Fenster* in allen Wohnungen steht zwar zunächst im Widerspruch zur geforderten nächtlichen Schließverpflichtung der Fenster zum Schutz gegenüber Gewerbelärm (s.o.), stellt aber angesichts des perspektivischen Verzichts dieser Schutzmaßnahme trotzdem einen wichtigen Baustein der umfassenden Lärmvorsorge für künftige Bewohner der geplanten Neubauwohnungen entlang der Quedlinburger und Klaustaler Straße dar. Insofern ist es folgerichtig, dass der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder anderer baulicher Maßnahmen zur Erreichung des Schutzziels „Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster“ bereits bei der Errichtung der Gebäude baulich vorgesehen und mittels entsprechender Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag rechtlich abgesichert wird.

Solange auf den Grundstücken Quedlinburger Straße 7/9 und 11 der Bebauungsplan VII-3-1B mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO rechtsverbindlich ist, verhindert die zum Schutz gegenüber Gewerbelärm erforderliche nächtliche Schließverpflichtung der Fenster entlang der Quedlinburger Straße und/oder Klaustaler Straße das Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster in den dortigen Aufenthaltsräumen. Im Einzelfall (kleine Wohnungen, Eckwohnungen) können davon auch alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einer Wohnung betroffen sein. In diesen Räumen muss die erforderliche Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum temporär über den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sichergestellt werden.

Zusammenfassende Darstellung der Abwägung der verschiedenen Maßnahmen zur Lärmkonfliktbewältigung

Der Einhaltung der Vorgaben nach TA Lärm zeitlich begrenzt Vorrang gegenüber dem Schutzziel eines ungestörten Nachtschlafes bei teilgeöffnetem Fenster und einem erweiterten Außenraumbezug einzuräumen ist im Rahmen der vorgenommenen Abwägung gerechtfertigt und verhältnismäßig.

Insbesondere vor dem Hintergrund der gemeinsamen Entwicklungsabsicht von Grundstückseigentümern und Bezirksamt zur Umnutzung der südlich angrenzenden

Gewerbeflächen zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit hohem Wohnanteil handelt es sich um einen rechtlich zu bewertenden, aber zeitlich begrenzten Gewerbelärmkonflikt. Aufgrund des fortgeschrittenen Rückbaus des ehemaligen Tanklagers und der erloschenen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ist nicht von einer Fortsetzung der bisherigen Nutzung auszugehen und die Wahrscheinlichkeit einer gewerblichen Neuansiedlung (als Zwischennutzung) ist ebenfalls gering.

Im Sinne einer ausgewogenen Konfliktbewältigung und einer möglichst geringen Beschränkung des Eigentums wäre es insofern weder angemessen, die bauwilligen Grundstückseigentümer mit weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Ausschluss von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zum Gewerbegebiet oder deren permanente Festverglasung) an der Umsetzung einer funktional und stadtgestalterisch angepassten Wohnbebauung zu hindern, noch die Bauabsichten im vorliegenden Plangebiet solange zurückzustellen, bis der angrenzende Bebauungsplanentwurf VII-3-2 die Gewerbegebietsflächen rechtskräftig überplant hat.

Das Vorgehen, die sich aus der vorliegenden Lärmproblematik ergebenden komplexen Schallschutzmaßnahmen ausschließlich im städtebaulichen Vertrag zu regeln und nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, ist den besonderen Umständen des Einzelfalls geschuldet.

Die Besonderheit besteht vorliegend in der temporären Komponente des Gewerbelärmkonfliktes (Maßnahmeerfordernis entfällt nach Überplanung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes) und den sich daraus ergebenden Anforderungen an räumlich und zeitlich differenzierte Schutzmaßnahmen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen, teils widerstreitenden Schallschutzaspekte ist im Sinne einer rechtssicheren Konfliktlösung die Aufnahme von differenzierten Regelungen im städtebaulichen Vertrag bei gleichzeitigem Verzicht auf entsprechende Regelungsinhalte im Bebauungsplan selbst (textliche Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) bei der umfassenden Bewertung des konkreten Einzelfalls angemessen.

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 Verursacherguppen Hausbrand, Verkehr, Industrie und Gewerbe im Sinne des BImSchG, werden durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe für die Beheizung der geplanten neuen 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 BImSchG.

Die Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der

Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Feuerungsanlagen gesenkt werden. Die Festsetzung zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB. Sie gewährleistet eine Mindestvorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und vermindert weitere Luftverunreinigungen.

3.6.3 Gefährdungspotential des angrenzenden ehemaligen Mineralöltanklagers

Das unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende rund 22.000 m² große ehemalige Tanklager Charlottenburg auf dem Grundstück Quedlinburger Straße 11 unterlag den Pflichten der Störfall-Verordnung. Es wurde bereits seit Jahren nicht mehr aktiv genutzt und am 30. September 2019 ist seine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erloschen (siehe auch I.2.3 und II.2.1.5). Die Rückbaumaßnahmen zur Umsetzung des Stilllegungskonzeptes dauern an, geplant ist eine Nachnutzung als gemischtes Stadtquartier.

Schutzvorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung möglicher Folgen von Störfällen sind insofern in Bezug auf das ehemalige Tanklager nicht erforderlich und auch der Betriebsbereich des angrenzenden Heizkraftwerks unterliegt nicht den Pflichten der Störfallverordnung.

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1, die auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB erfolgt, 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 der vorhandenen und künftigen Wohnnutzung Rechnung getragen und im Sinne des Rücksichtnahmegebotes sichergestellt, dass erhebliche Belästigungen durch Lichtimmissionen im Sinne des BImSchG (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 ortsüblichen Werbeanlagen in unmittelbarer Zuordnung zur gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss, z.B. in Form von Leuchtreklame, bleiben zulässig. Werbeanlagen oberhalb des 1. Vollgeschoss sind ortsunüblich und würden sich im Straßenbild als Fremdkörper darstellen.

3.7.2 Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan 4-64 bezieht die angrenzenden Erschließungsstraßen (Nordhauser Straße, Klaustaler Straße, Quedlinburger Straße, Wernigeroder Straße)

bis zur Straßenmitte in seinen Geltungsbereich ein und setzt sie auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die Straßenverkehrsflächen werden mit Ausnahme einer ca. 12,5 m² großen Teilfläche des Straßenlandes (Teilfläche des Flurstückes 488) in unveränderter Lage durch Aufhebung der f.f. Straßenbaufluchtlinien von 1904 und ihrer Neufestsetzung als Straßenbegrenzungslinien gegenüber den Baugebietsflächen abgegrenzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden (textliche Festsetzung Nr. 6.2). Diese Festsetzung hat lediglich klarstellenden Charakter.

3.7.3 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. 6.3 eine Aussage über die Aufhebung bisheriger Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64. Dies betrifft vorliegend die bisher geltenden Festsetzungen des Baunutzungsplans i.V.m. den Vorschriften der BauO Bln 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

Über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen den betroffenen drei Eigentümern der Grundstücke Quedlinburger Straße 10/12, Wernigeroder Straße 2, Wernigeroder Straße 4/6/8, Nordhauser Straße 36-38A, Klaustaler Straße 29/35 und Klaustaler Straße 21/27 (Flurstücke 2833/106, 104/4, 485 und 486) sowie dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf werden weitere, die Planinhalte des Bebauungsplans ergänzende und abwägungsrelevante Regelungen getroffen. Der mit Unterschriften vom 05. Juli 2018 und 12. Juli 2018 abgeschlossene städtebauliche Vertrag wurde durch drei Nachträge ergänzt. Der 1. Nachtrag wurde am 21. bzw. 28. Mai 2019 abgeschlossen, der 2. Nachtrag am 23. September 2022 bzw. am 10. November 2022 und der 3. Nachtrag am 11. Januar 2023.

Der städtebauliche Vertrag beinhaltet vor allem Regelungen zu folgenden Themenkomplexen:

- interne Erschließung des Plangebietes und Anschluss an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme;
- verpflichtende Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen;
- Errichtung einer (den Eigenbedarf deckenden) kleinen Kindertagesstätte im Plangebiet und Eintragung einer Dienstbarkeit mit entsprechender Nutzungsbindung;
- finanzielle Beteiligung bei der Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze durch eine Erweiterung der Mierendorff-Grundschule;
- Zeitliche Durchführungspflichten zur Vorhabenrealisierung (Errichtung der Wohngebäude sowie Außenanlagen einschließlich bauordnungsrechtlich erforderlicher privater Kinderspielflächen)
- Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücke und Grundstücksfreimachung
- verpflichtende Durchführung ggf. erforderlicher Kampfmittelbeseitigungen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem von Berlin (Umweltamt) festgelegten Umfang;
- verpflichtende Durchführung von Begrünungsmaßnahmen (Erstanlage, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege)
- verpflichtende Durchführung von Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm (schalloptimierte „durchgesteckte“ Wohnungsgrundrisse bzw. der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen in allen Neubauwohnungen mit Ausrichtung zur Quedlinburger Straße, zur Klaustaler Straße und/oder zur Wernigeroder Straße, temporäre nächtliche Schließverpflichtung der straßenzugewandten Fenster in der Quedlinburger und der südlichen Klaustaler Straße)
- Sichtkontrolle auf geschützte Niststätten und Fledermausquartiere vor Abrissmaßnahmen und Baumfällungen, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, Einhaltung der gesetzlichen Schutzbestimmungen
- verpflichtende Umsetzung des ausgearbeiteten Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung
- Regelungen zur gemeinschaftlichen Nutzung von neu entstehenden Grundstücksfreiflächen im Blockinnenbereich

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 erbrachte, dass die vom Investor zu tragenden Leistungspflichten (vor allem Bereitstellung eines 25-prozentigen Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum sowie Errichtung einer Kindertagesstätte und Kostenbeteiligung an erforderlichen Grundschulplätzen) insgesamt angemessen sind.

4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen auf konkrete Planungsvorstellungen der Grundstückseigentümer zurück, denen sich der Ordnungsgeber aus städtebaulichen Gründen angeschlossen hat. Dem Anspruch nach einer angemessenen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Baugrundstücks wird durch die Inhalte des Bebauungsplans entsprochen, da er die Umsetzung der privaten Planungsabsichten grundsätzlich ermöglicht. Die Entwicklung der südlichen Teilflächen des Baublocks zu einem Wohnstandort entspricht sowohl dem öffentlichen Interesse als auch dem privaten Interesse der Grundstückseigentümer.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung des privaten Eigentums festgelegt, und neben den eröffneten Nutzungsoptionen auch teilweise in die Eigentümerbelange eingegriffen. Da die Bedeutung dieser privaten Belange hochrangig ist, ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit die vorgenommenen Einschränkungen rechtfertigt. Maßgabe dabei sind die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren öffentlichen Belange, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind zu berücksichtigen.

Öffentliche Belange machen vorliegend 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 (Baumerhalt, Baumpflanzungen, Tiefgaragenüberdeckung und -bepflanzung, Dachbegrünung, Schallschutzmaßnahmen, Beschränkung von Heizstoffen) sowie zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Dabei wurden u.a. die folgenden öffentlichen Belange in die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplans 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 und nutzungsstrukturelle Aufwertung des Bereichs im Interesse der Stadtteilentwicklung,
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung von 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 Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Mit der Entwicklung innerstädtischer ungenutzter bzw. bisher untergenutzter Flächen werden die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans aufgenommen, die auch bereits auf gesamtstädtischer Ebene den Aspekt der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB 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. Dabei wird explizit auch der Bereich Quedlinburger Straße als potentieller Wohnungsneubaustandort benannt.

5 Flächenbilanz

	Flächengröße (gerundet)	Nutzungsmaße
Geltungsbereich	17.560 m ²	
öffentliches Straßenland	5.280 m ²	
Baugebietsfläche (WA)	12.280 m²	
Überbaubare Grundstücksflächen (= zulässige Grundfläche)	6.930 m²	GRZ 0,56
Sich rechnerisch ergebende Geschossfläche, davon Festsetzungen für Neubebauung*	36.900 m²	GFZ 3,00
GF Bestandsgebäude	10.285 m²	
zusätzlich unterbaubare Grundstücksflächen	1.280 m²	„Zweit-GRZ“** 0,67

* ohne GF in Nicht-Vollgeschossen ** ohne Wege- und grundstücksinterne Verkehrsflächen

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bewertung der durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (vgl. Kapitel II).

2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-64 wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der derzeit und künftig im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung aus. Alle gewerblichen Nutzungen auf den südlichen Baugrundstücken (Flurstücke 485, 486 und 104/4) wurden bereits aufgegeben und es bestehen keine Mietverhältnisse mehr, so dass die Flächen (Baulichkeiten und befestigte Erschließungsflächen) kurzfristig geräumt werden können.

Die im nördlichen Teil des Baublocks auf dem Flurstück 2833/106 vorhandene Bestandsbebauung wird planungsrechtlich gesichert und die vorherrschende Wohnnutzung kann im Rahmen der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet uneingeschränkt fortgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die geplante Blockrandschließung kann die städtebauliche Situation am Standort zudem verbessert werden.

3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und auf 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 Bebauungsplanfestsetzungen den Anforderungen der „wachsenden Stadt“ Rechnung getragen und den Planungsgrundsätzen/-leitlinien gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entsprochen, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung und damit insbesondere die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum zu berücksichtigen sind.

Mit der Bereitstellung eines Anteils von 25 % an der Geschossfläche Wohnen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird ferner der dringende

Wohnraumbedarf für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen 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 damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m² BGF je Wohneinheit und eine durchschnittliche Belegung von 2,0 Personen je Wohneinheit zugrunde gelegt. Ausgehend von einer zulässigen Geschossfläche von 26.630 m² (zzgl. rund 3.000 m² GF in Nicht-Vollgeschossen) für die Neubebauung sind – bei ausschließlicher Wohnnutzung – ca. 300 zusätzliche Wohnungen bzw. 600 Einwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwarten.

Kita- und Grundschulplätze

Auf der Basis von ca. 600 zusätzlichen Bewohnern ergibt sich bei einer Jahrgangsstärke von 1 Prozent der Wohnbevölkerung (= Langzeitbedarf) ein Platzbedarf von bis zu 32 Grundschulplätzen und 27 Plätzen in Kindertagesstätten. Diese Platzbedarfe gehen davon aus, dass für $\frac{3}{4}$ der Kinder unter 6 Jahren ein Betreuungsplatz in Kitas vorzuhalten ist und im Grundschulbereich 6 Jahrgänge sowie ein struktureller Abzug von 10 Prozent 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 entsprechend über den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Dabei ist das bestehende Planungsrecht für die nördlichen Teilflächen der geplanten Neubebauung (festgesetztes Wohngebiet im Baunutzungsplan) zu berücksichtigen. Gemäß Berechnungstool des Berliner Modells kann ein Anteil bereits planungsrechtlich zulässiger, nicht realisierter Geschossfläche für Wohnnutzung bei den Kosten der sozialen Infrastruktur in Abzug gebracht werden. Darüber hinaus reduziert sich die maßgebliche Geschossfläche Wohnen durch die vertraglich geregelte und über eine Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin abzusichernde Bereitstellung von Räumen für die Kinderbetreuung. Dementsprechend besteht nach Berechnungen der Wohnungsbauleitstelle eine Bereitstellungs- bzw. Finanzierungspflicht für 19 Kitaplätze und 23 Grundschulplätze.

Die Bereitstellung der erforderlichen Kitaplätze soll über die Errichtung einer in die Blockrandbebauung integrierten Kindertagesstätte im Plangebiet erfolgen, zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Grundschulplätzen ist die finanzielle Beteiligung bei einer Erweiterung der Mierendorff-Grundschule um einen Zug (+ 144 Plätze) vorgesehen. Entsprechende Regelungen hierzu sind im städtebaulichen Vertrag getroffen worden.

Spielplatzflächen

Bei etwa 600 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen, nutzbaren Spielplatzflächen von insgesamt 600 m². Die Mindestgröße für einen öffentlichen Spielplatz (Regelgröße gemäß Kinderspielplatzgesetz mindestens 2000 m² nutzbare Spielfläche) wird damit nicht annähernd erreicht und für einen Spielplatz dieser Größenordnung können unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts auch keine Flächen bereitgestellt werden. Die Nachfrage muss daher auf Flächen außerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der durch die geplanten Wohnungen erzeugte Bedarf an privaten Spielflächen vollständig auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt werden soll, wodurch sich auch die Nachfrage der dortigen Bewohnerinnen und Bewohner zumindest für Kleinkinder nach öffentlichen Kinderspielplätzen reduziert.

Der nächste Kinderspielplatz auf dem Goslarer Platz befindet sich unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend und ist auch für Kinder gut fußläufig und sicher erreichbar. Ein weiterer Kinderspielplatz in fußläufiger Entfernung ist westlich der Sömmeringstraße vorhanden.

Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze und Freiflächen auf den privaten Grundstücken hat im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens zu erfolgen. Die festgesetzten Nutzungsmaße im allgemeinen Wohngebiet (GRZ < 0,6) ermöglichen die Unterbringung der Kinderspielplätze auf den Grundstücksfreiflächen in den jeweiligen Blockinnenbereichen.

Öffentliche Grünflächen

Ausgehend von bis zu 600 zusätzlichen Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von rund 3.600 m² wohnungsnahen und 4.200 m² siedlungsnahen Grünflächen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der umgebungstypischen Baustruktur einer geschlossenen Blockrandbebauung und der besonderen Nutzungseignung für zusätzliche Wohngebäude können und sollen im Geltungsbereich keine öffentlichen Grünflächen bereitgestellt werden. Für die Kurzzeit- und Feierabenderholung stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern im unmittelbaren Umfeld die fußläufig erreichbaren Grünflächen auf dem Goslarer Platz und in den uferbegleitenden Grünzügen entlang des Charlottenburger Verbindungskanals und der Spree zur Verfügung. Der nahe gelegene Schlosspark Charlottenburg erfüllt die quantitativen und qualitativen Anforderungen an eine siedlungsnahen Grünfläche bei ebenfalls guter Erreichbarkeit.

4 Verkehrliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan werden keine Änderungen an den öffentlichen Straßen, ihrer Aufteilung oder Verkehrsfunktion vorbereitet. Die Einbeziehung einer abgeschrägten Blockecke im Bereich Wernigeroder Straße/Quedlinburger Straße in das Baugebiet

bleibt ohne verkehrliche Auswirkungen, den Fußgängern stehen weiterhin ausreichend breite Gehwegflächen zur Verfügung.

Aufgrund der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung ist gegenüber der Bestandssituation mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im Vergleich zur Situation vor Beginn der Planungen, d.h. solange die gewerblichen Nutzungen vor Ort (u.a. Autoservice und -handel) noch betrieben wurden, ist jedoch nicht von einer relevanten Erhöhung auszugehen. Der motorisierte Quell- und Zielverkehr der neuen Wohngebäude kann problemlos über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.

Im Jahr 2018 wurde nach Einleitung der Bebauungsplanverfahren 4-64 und VII-3-2 nördlich und südlich der Quedlinburger Straße eine gemeinsame verkehrliche Untersuchung durchgeführt und dabei eine bebauungsplanübergreifende Verkehrsprognose für das Jahr 2030 erstellt (Verkehrs- und Verkehrslärmuntersuchung, VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH in Zusammenarbeit mit dem Büro MüllerBBM, September 2018). Im Ergebnis der Berechnungen wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 im worst-case Szenario (d.h. bei konservativen Annahmen zur Verkehrserzeugung) insgesamt 607 Kfz-Fahrten (574 Pkw- und 33 Lkw-Fahrten) pro Tag prognostiziert. Bei einem angenommenen Mobilitätsverhalten, das verstärkt auf die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln sowie den Fuß- und Radverkehr setzt und durch die Limitierung von Pkw-Stellplätzen unterstützt wird, reduziert sich das Verkehrsaufkommen demgegenüber um etwa 1/3 auf rund 400 Kfz-Fahrten pro Tag. Für das Bebauungsplanverfahren VII-3-2 südlich der Quedlinburger Straße werden planungsbedingt im worst-case Szenario fast 2.400 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt. Durch Limitierung der Stellplätze und ein geändertes Mobilitätsverhalten könnte das Verkehrsaufkommen auf etwa 1.700 Kfz-Fahrten pro Werktag reduziert werden.

Das aus beiden Bebauungsplänen im worst-case induzierte Verkehrsaufkommen von knapp 3.000 Kfz-Fahrten pro Normalwerktag (davon etwa 180 Lkw-Fahrten) wurde in das Verkehrsmodell - mit einer am Bestand orientierten Verkehrsverteilung - eingespeist. Die Klaustaler und die Quedlinburger Straße werden demnach die Hauptlast der zusätzlichen Verkehrsströme tragen.

Die Verkehrsbelastungen der Quedlinburger Straße steigen auf Höhe des Plangebietes des Bebauungsplans 4-64 auf 3.950 Kfz/Werktag und weiter westlich (an der Einmündung zur Sömmeringstraße) auf bis zu 5.200 Kfz/Werktag an. Für die Klaustaler Straße wird im Prognosejahr 2030 südlich der Nordhauser Straße eine Verkehrsbelastung von 1.800 Kfz/Werktag prognostiziert und nördlich von 1.350 Kfz/Werktag. Die anderen beiden ebenfalls höher belasteten Erschließungsstraßen (Goslarer Ufer = 3.950 Kfz/Werktag, Darwinstraße = 6.650 Kfz/Werktag) erfahren - unter der getroffenen Annahme einer ausschließlichen Anfahrt des Bebauungsplangebietes VII-3-2 von der Quedlinburger Straße aus - kaum

Erhöhungen ihrer Querschnittsbelastungen. In den übrigen Erschließungsstraßen wird die Verkehrsbelastung überwiegend unter 1.000 Kfz/Werhtag bleiben.

Zusätzliche verkehrliche Untersuchungen für den Fall einer (temporären) gewerblichen Weiternutzung der Flächen südlich der Quedlinburger Straße auf Grundlage des geltenden Planungsrechts haben ergeben, dass auch in diesem Fall nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist (VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH (Ergänzungsbericht September 2021). Unter der Annahme einer jeweils hälftigen Nutzung der zulässigen Geschossfläche für produzierendes Gewerbe und für Büronutzungen errechnet sich ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.350 Kfz-Fahrten an einem mittleren Werktag und damit etwa 1.000 Kfz-Fahrten weniger als in der Untersuchung 2018 angenommen.

Das Bebauungsplanverfahren 4-73, das Ende 2019 eingeleitet wurde und ebenfalls die Schaffung von Wohnraum zum Ziel hat, führt auch nicht zu einer weiteren Erhöhung des prognostizierten Verkehrsaufkommens im Jahr 2030. Dort steht der künftigen Verkehrserzeugung infolge der angestrebten Wohnnutzung eine verkehrsintensive Bestandsnutzung durch Einzelhandelsbetriebe gegenüber, so dass im Ergebnis verkehrlicher Berechnungen vielmehr eine Verkehrsreduzierung bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte 4-73 prognostiziert wird. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 4-73 vom August 2020 erfolgte dabei eine gesamtheitliche Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen der drei Bebauungspläne (4-64, VII-3-2 und 4-73), d.h. hier wurden auch die Entwicklungen der Bebauungspläne 4-64 und VII-3-2 berücksichtigt. Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen ergibt sich insgesamt ein etwas geringeres Verkehrsaufkommen als in der verkehrlichen Untersuchung 2018.

Hierbei ist anzumerken, dass in der ersten verkehrstechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen 4-64 und VII-3-2 von 2018 das Bebauungsplanverfahren 4-73 nicht mitbetrachtet worden war, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Umnutzungsabsichten für die gewerblichen Flächen dort bestanden und in der Aktualisierung bzw. Ergänzung der verkehrstechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen 4-64 und VII-3-2 im Jahr 2021, der Bebauungsplan 4-73 wiederum nicht berücksichtigt wurde, um die Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen aus 2018 zu gewährleisten.

In einer ergänzenden verkehrstechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan 4-64 aus dem April 2022 wird von den Sachverständigen bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Bebauungsplans 4-73 eine Entlastung der Verkehrsbelegungsdaten zur Folge hätte. Daraus könne abgeleitet werden, dass auch alle Bewertungsgrößen (Leistungsfähigkeiten, Verkehrsqualitäten, Schallschutzkenngrößen) etwas positiver ausfallen als bisher. Da die verkehrlichen Bewertungsgrößen bisher nicht kritisch waren, wurde aus gutachterlicher Sicht eine Aktualisierung der Verkehrsgutachten der B-Pläne 4-64 und VII-3-2 einzig zur gesamtheitlichen Betrachtung in Verbindung mit dem Bebauungsplan 4-64 als nicht notwendig erachtet.

Die in der verkehrlichen Untersuchung 2018 ermittelte künftige Verkehrsbelastung (auf Grundlage des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens VII-3-2) stellt somit weiterhin den für das vorliegende Bebauungsplanverfahren 4-64 maßgeblichen „worst-case“ dar.

Im Ergebnis der 2018 erfolgten Verkehrsumlegung und der nachfolgenden Leistungsfähigkeitsberechnungen für relevante Knotenpunkte wurde auch im ungünstigsten Fall (höchste Belastung) nachgewiesen, dass die Verkehrsabwicklung weiterhin unproblematisch möglich ist und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte weitestgehend erhalten bleibt.

5 Bodenordnung

Die Umsetzung der vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen erfordert eine Grundstücksneuordnung im Blockinnenbereich, da sich andernfalls das geplante Einzelgebäude auf zwei Grundstücke verschiedener Eigentümer erstrecken würde. In Vorbereitung darauf wurde das ehemalige Flurstück 104/2 in die Flurstücke 485 und 486 aufgeteilt und das abgeteilte Flurstück 486 soll künftig dem Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft (Flurstück 2833/106) zugeordnet werden.

Ein Flächentausch bzw. Flächenerwerb kann zwischen den betroffenen Eigentümern, die gemeinsam die angestrebte Neubebauung/Gebietsentwicklung betreiben, freihändig vereinbart werden und setzt keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches voraus. Eine Verpflichtung zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

6 Auswirkungen auf den Haushalt, die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-64 ergeben sich keine Kosten für den Bezirkshaushalt und es sind auch keine Kostenrisiken durch Entschädigungsforderungen oder Übernahmeverlangen bekannt.

Gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichten sich die Eigentümer im Geltungsbereich nach erfolgter Überprüfung der Angemessenheit, auf Grundlage des Berliner Modells, zur Übernahme sämtlicher dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projektes sind. Dies gilt insbesondere für die Erschließung sowie für die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen.

Durch den geplanten Verkauf einer rund 12,5 m² großen Verkehrsfläche im Eckbereich Wernigeroder Straße/Quedlinburger Straße an die Grundstückseigentümer können sich geringe Einnahmen für den Bezirkshaushalt ergeben.

Personalwirtschaftliche Ausgaben

Keine.

7 Geschlechts- und altersspezifische Belange

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung ehemals gewerblich genutzter Teilflächen im Süden des Plangebietes unter Nutzung ihrer Lagequalitäten und schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer 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 Wohnraumversorgungsprobleme haben und unterstützt damit die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen – auch im Sinne der Erhaltungsverordnung „Mierendorff-Insel“ zum 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.

V. VERFAHREN

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 24. Februar 2016 wurden gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes 4-64 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5 32 hat mit Schreiben vom 22. März 2016 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Schreiben vom 23. März 2016 mit Ergänzung durch Schreiben vom 24. März 2017 erklärt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 4-64 grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Durch das Vorhaben werden aber aufgrund seiner Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und durch angrenzende Anlagen der Ver- und Entsorgung mit gesamtstädtischer Bedeutung dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 AGBauGB berührt. Die Ausführungsvorschriften zu § 6 Abs. 2 AGBauGB sind entsprechend anzuwenden.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan nicht abschließend prüfbar sei, da im Hinblick auf die beachtliche textliche Darstellung 2 (Immissionsschutzregelung) der Nachweis zu erbringen ist, dass in Nachbarschaft zu den Emissionsquellen des Heizkraftwerkes schutzbedürftige Wohnnutzungen konfliktfrei angesiedelt werden können.

Der Nachweis erfolgte in einer entsprechenden Fachuntersuchung (siehe Kapitel III.3.6.1).

2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 07. November 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-64 – seinerzeit als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB – beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 4-64 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 am 17. November 2017 auf Seite 5578 mit Berichtigung im Amtsblatt am 01. Dezember 2017 auf Seite 5805 (korrigiertes Beschlussdatum) bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit, sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 20. November 2017 bis 01. Dezember 2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und eine Stellungnahme abzugeben.

Auf die Beteiligungsmöglichkeit wurde im Amtsblatt für Berlin sowie auf der Internetseite des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf und auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin hingewiesen.

Es wurden drei Stellungnahmen abgegeben, die im Wesentlichen folgende Inhalte haben:

- Befürchtung einer erheblichen Beeinträchtigung der vorhandenen Flora und Fauna,
- Befürchtung einer nicht ausreichenden Anzahl förderfähiger Wohneinheiten,
- Befürchtung einer Gefährdung der Wohnnutzung durch das benachbarte Tanklager,
- Kritik an der geplanten Höhenentwicklung der Bebauung.

Im Ergebnis der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB führten die vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht zu Änderungen des Planinhaltes des Bebauungsplanentwurfes 4-64.

4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 4-64 wurde im Februar/März 2018 durchgeführt. Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, hat mit Schreiben vom 09. Februar 2018 insgesamt 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über den Bebauungsplanentwurf 4-64 informiert und zur Stellungnahme binnen Monatsfrist aufgefordert. Dem Schreiben waren die Planzeichnung vom November 2017 und die Begründung (Stand Februar 2018) beigelegt.

Im Zusammenhang mit der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf das „Normalverfahren“ (siehe V.6) wurde der durchgeführte Verfahrensschritt nachträglich als frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet und parallel zur öffentlichen Auslegung die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von den im Fachbereich Stadtplanung innerhalb der oben genannten Frist eingegangenen insgesamt 26 Stellungnahmen enthielten 7 Schreiben keine

Bedenken, Anregungen und/oder Hinweise. Bei den 12 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.

Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen und die für die Planung maßgeblichen Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt worden sind.

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 - Umweltamt: Es wird auf einen unbestätigten Altlastenverdacht für die beiden südlichen Grundstücke an der Quedlinburger Straße hingewiesen. Aufgrund ehemaliger gewerblicher Nutzungen (u.a. Kfz-Werkstatt und Tankstelle) sind die Flächen im Bodenbelastungskataster (im folgenden BKK) als Altlastenverdachtsflächen unter der Bodenbelastungskataster-Nummer (im folgenden BBK-Nr.) 15410 (= Flurstück 104/4) und BBK-Nr. 10279 (= Flurstück 104/2) registriert.

Abwägung: In den Jahren 2015 und 2016 wurden für das Grundstück Quedlinburger Straße 12/Wernigeroder Straße 2 (Altlastenverdachtsfläche Nr. 10279 im BKK) orientierende Untersuchungen durchgeführt, um das Gefährdungspotential von Boden und Grundwasser zu ermitteln. Für das Grundstück Quedlinburger Straße 10 (Nr. 15410 im BKK) wurde bereits 2014 ein Gutachten zur Deklaration des Bodenaushubs erstellt. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte nur ein auffüllungstypisches Schadstoffspektrum ermittelt werden; schädliche Bodenveränderungen infolge der ehem. Werkstattnutzung waren nicht erkennbar. Eine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch, Grundwasser) liegt nach Einschätzung der Gutachter auf Basis der untersuchten Parameter nicht vor.

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Gutachten wird auch vom Umweltamt eingeschätzt (ergänzende Stellungnahme vom 09. Januar 2019), dass die angestrebte sensible Wohnnutzung auf den betroffenen Flächen grundsätzlich realisierbar ist und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Um die Kontaminationssituation endgültig beurteilen zu können, sollen aber im Zuge der Baufeldfreimachung und Bauvorbereitung ergänzende detaillierte Untersuchungen von Bodenluft und Grundwasser in enger Abstimmung mit dem Umweltamt durchgeführt werden und auf ihrer Grundlage, die ggf. zur Umsetzung der Planungsziele notwendigen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Grundstückseigentümer zur Durchführung der noch ausstehenden Untersuchungen und zur Beseitigung von ggf. vorhandenen Bodenverunreinigungen in dem zur plangemäßen Nutzung erforderlichen Umfang.

Unter diesen Voraussetzungen wird auch vom Umweltamt keine nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan als Gefährdungspotenzial gemäß § 9 Abs. 5 BauGB für erforderlich gehalten.

Stellungnahme Umweltamt: Um eine Kollision mit den Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sollten abzubrechende Gebäude durch eine fachkundige Person untersucht werden.

Abwägung: 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.

Ein Hinweis auf die erforderliche Untersuchung auf dauerhaft nutzbare Lebensstätten europäischer Vogelarten sowie auf Fledermausquartiere im Vorfeld von Abrissmaßnahmen und Gehölzrodungen war in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. III.1.2) bereits enthalten und wird auch im nachträglich ergänzten Umweltbericht thematisiert. Eine weitergehende Untersuchungsverpflichtung wird auch im städtebaulichen Vertrag (2. Nachtrag) verankert.

Stellungnahme Straßen- und Grünflächenamt: Der geplanten Änderung der förmlich festgesetzten historischen Straßen- und Baufluchtlinien durch Wegfall der Eckabschrägung werde nicht zugestimmt. Ab dem 2. Obergeschoss wäre eine Überbauung des öffentlichen Straßenlandes (kostenpflichtige Sondernutzung) jedoch möglich.

Abwägung: Die Ablehnung einer Einbeziehung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche innerhalb der Eckabschrägung in das Baugebiet kann nicht nachvollzogen werden. Argumente, die einen Verzicht auf die Ausbildung einer rechtwinkligen Gebäudeecke über alle Geschosse an dieser Stelle begründen oder rechtfertigen könnten, werden nicht benannt.

Aufweitungen der Verkehrsflächen in Eckbereichen sind weder gebietstypisch noch verkehrlich erforderlich. Auch ohne Eckabschrägung verbleibt ein über 6 m breiter Gehwegbereich, der für eine Wohnstraße und das zu erwartende Fußgängeraufkommen ausreicht. Die geplante bis ins Erdgeschoss reichende rechtwinklige Bebauung im Eckbereich korrespondiert mit dem gegenüberliegend vorhandenen Gebäude westlich der Einmündung der Wernigeroder Straße, weshalb ein Zurückbleiben der Bebauung in den unteren beiden Geschossen (EG und 1.OG) auch aus stadtgestalterischen Gründen abgelehnt wird.

Aus den benannten Gründen wurde der Stellungnahme nicht gefolgt, sondern es wird weiterhin eine Änderung der historischen Straßen- und Baufluchtlinie vorgesehen und die Bebauungsplanfestsetzungen beibehalten.

Stellungnahme Straßen- und Grünflächenamt: Die Errichtung von rund 90 Stellplätzen in einer Tiefgarage bei einer Herstellung von 370 Wohneinheiten wird als zu gering erachtet und ein erhöhter Parkdruck auf das öffentliche Straßenland mit entsprechendem Parksuchverkehr befürchtet.

Abwägung: Die Anzahl der Stellplätze in Tiefgaragen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Darüber hinaus ist ein Stellplatznachweis im Land Berlin nur für Fahrräder erforderlich und die Entlastung der innerstädtischen Stadträume vom Pkw-Verkehr als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt, ist erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel und im Stadtentwicklungsplans Verkehr verankert (Teilstrategie Innere Stadt). Dies rechtfertigt einen geringeren Stellplatzschlüssel als beispielsweise bei einem Bauvorhaben am Stadtrand.

Ein reduzierter Stellplatzbedarf kann vorliegend auch aufgrund der guten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (nahegelegener U-Bahnhof, Bus- und künftige Straßenbahnanbindung) sowie aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr unterstellt werden.

Angebote der Nahversorgung (z.B. Lebensmittelmarkt) sowie Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätze sind ebenfalls im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden bzw. schnell mit dem Fahrrad erreichbar. Durch die Errichtung einer weiteren Kita im Plangebiet wird die Versorgungssituation weiter verbessert und damit auch die Nahmobilität gefördert. Insgesamt bietet die innerstädtische Lage mit den benannten Standortvorteilen beste Voraussetzungen dafür, dass sich zuziehende Bewohner und Bewohnerinnen bewusst für den Verzicht eines eigenen Pkw entscheiden und somit weder einen Stellplatz in einer Tiefgarage noch im öffentlichen Straßenraum nachfragen. Ein aktuelles Modellprojekt für eine multimodale Mobilität ohne eigenes Auto im Bereich der Mierendorff-Insel (Parkraum-Umnutzung für Angebote im Bereich Car-Sharing, Lastenfahrräder, Pedelecs usw.) unterstützt ein entsprechendes Umdenken. Insofern lassen die bestehenden und künftigen Möglichkeiten der Mobilität (ÖPNV, Car-Sharing, Fuß- und Radverkehr) keine übermäßige Verlagerung des Parkdrucks in den öffentlichen Raum erwarten.

Stellungnahme Straßen- und Grünflächenamt: Durch die Bebauung werde sich das vorhandene Spielflächendefizit in der Versorgungseinheit 519D erhöhen. Durch ein weiteres Ansteigen der Einwohnerzahlen, das aufgrund weiterer geplanter Bauprojekte und Verdichtungsmaßnahmen im gesamten Gebiet südlich der Kaiserin-Augusta-Allee zu erwarten ist, sei mit einer Überlastung des Kinderspielplatzes auf dem Goslarer Platz zu rechnen.

Abwägung: Der durch die geplanten Wohnungen erzeugte Bedarf an privaten Spielflächen soll vollständig auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt werden. Dadurch reduziert sich auch die Nachfrage der dortigen Bewohnerinnen und Bewohner nach öffentlichen Kinderspielplätzen für kleinere Kinder.

Um dem rechnerisch dargelegten Defizit an öffentlichen Kinderspielplätzen in der Versorgungseinheit 519 D und angrenzender Versorgungseinheiten entgegenzuwirken, sind Qualifizierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bestehender Einrichtungen vorgesehen (u.a. Sanierung des Kinderspielplatzes an der Sömmeringstraße) und südlich der Quedlinburger Straße soll im Zuge der Neubebauung ein zusätzlicher Kinderspielplatz eingeplant und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VII-3-2 planungsrechtlich gesichert werden. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass sich die mit der Neubebauung beiderseits der Quedlinburger Straße einhergehende Spielplatznachfrage ausschließlich auf die bestehende Anlage auf dem Goslarer Platz konzentriert.

Stellungnahme Jugendamt: Es wird auf einen aktuellen Mangel an Kitaplätzen hingewiesen und eingeschätzt, dass bis zum Sommer 2020 im gesamten Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ca. 1.800 Kita-Plätze geschaffen werden müssen, um ein bedarfsgerechtes Angebot gewährleisten zu können. Deshalb müssten bei jedem Neubauvorhaben Kitaplätze berücksichtigt und im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Bedarfsdeckung getroffen werden.

Abwägung: Der Hinweis auf den Fehlbedarf an Kitaplätzen wurde zur Kenntnis genommen und in der Planbegründung ergänzt.

Für die sich rechnerisch auf der Grundlage des Berechnungstools zum Berliner Modell ergebenden planungsbedingten Bedarfe (vorliegend unter Berücksichtigung bestehender Baurechte) wird über Regelungen im städtebaulichen Vertrag die Schaffung eines entsprechenden Platzangebotes gesichert. Geregelt wird die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung mit mindestens 20 Plätzen in dessen Geltungsbereich durch die Grundstückseigentümer der beiden südlichen Grundstücke. Es ist eine in die Blockrandbebauung integrierte Einrichtung an der Wernigeroder Straße vorgesehen.

Stellungnahme Schul- und Sportamt: In der Stellungnahme wird anhand einer detaillierten Berechnung zur Nachfrageentwicklung ein absehbarer Fehlbedarf an Grundschulplätzen in der Schulplanungsregion 1 von insgesamt 595 Schulplätzen bzw. rund vier Zügen (in den nächsten 5-6 Jahren) prognostiziert. Damit sei es ausgeschlossen, dass die planungsbedingt entstehenden Bedarfe in bereits bestehenden Schulen dieser Schulplanungsregion versorgt werden können.

Durch geplante Maßnahmen zur Erhöhung der Platzkapazität im Rahmen der Investitionsplanung 2017 – 2021 werde sich das prognostizierte Defizit zwar um zwei Züge reduzieren, es bleibe aber weiterhin ein Fehlbedarf von rund 300 Schulplätzen bestehen. Aus Sicht des Schulträgers ist deshalb im Rahmen eines städtebaulichen

Vertrages die Finanzierung zur Schaffung von Grundschulplätzen durch den Investor zu prüfen.

Stellungnahme Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie: Die zuständige Senatsverwaltung hält eine zeitgerechte Standortqualifizierung der Mierendorff-Grundschule mit einhergehender Kapazitätserweiterung um ca. einen Zug für erforderlich, um eine wohnortnahe Grundschulplatzversorgung zu sichern.

Abwägung: Der Hinweis auf den absehbaren Fehlbedarf an Grundschulplätzen und die daraus resultierende Einschätzung, dass die planungsbedingten Platzbedarfe an Grundschulen nicht durch das bestehende Schulplatzangebot in dieser Schulplanungsregion gedeckt werden können, wird zur Kenntnis genommen und entsprechende Aussagen in der Planbegründung ergänzt.

Der Bezirk beabsichtigt, die Mierendorff-Grundschule um 144 Plätze (1 Zug) zu erweitern. Die Kapazitätserweiterung soll dabei auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs dienen.

Für die sich rechnerisch auf der Grundlage des Berechnungstools zum Berliner Modell durch den B-Planentwurf 4-64 ausgelösten planungsbedingten Bedarfe (vorliegend unter Berücksichtigung bestehender Baurechte) wird über Regelungen im städtebaulichen Vertrag eine anteilige finanzielle Beteiligung der Vorhabenträger an den Kosten der Schulerweiterung gesichert.

Stellungnahme Berliner Wasserbetriebe und Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Wasserbehörde): Anfallendes Regenwasser soll vorzugsweise vor Ort bewirtschaftet werden. Neben der Versickerung sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden; im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen, Regenspeicher und die Regenwassernutzung in Betracht.

Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) sind einzuhalten.

Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Wasserbehörde) festgelegten maximalen Abflussspende möglich.

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Es ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Es wird die

Erstellung eines Entwässerungskonzeptes gefordert und empfohlen, dafür einen Fachplaner hinzuzuziehen.

Abwägung: Der Empfehlung zur Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes durch einen Fachplaner wurde teilweise gefolgt. In einem ersten Grobkonzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, wurde die Menge des neubaubedingt anfallenden Niederschlagswassers durch einen Sachverständigen überschlägig berechnet und es wurden grundsätzliche Möglichkeiten der Wasserrückhaltung, -versickerung sowie der gedrosselten Ableitung in die Mischwasserkanalisation untersucht. Durch den Sachverständigen wurde eingeschätzt, dass ausreichend große Grundstücksfreiflächen zur Errichtung von Versickerungsanlagen oder für den Bau von Zwischenspeichern zur Verfügung stehen und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Regenwasserbewirtschaftung gemäß Vorgaben der Wasserbehörde auf dem Grundstück nicht möglich wäre.

Die Erstellung eines konkreten Entwässerungskonzeptes wurde bis zum Vorliegen eines ausreichend konkretisierten Bauvorhabens zurückgestellt und war (zu diesem Zeitpunkt des Verfahrens) insofern erst im Rahmen der Planungsumsetzung vorgesehen.

Im Bebauungsplanentwurf wird durch Regelungen zur Dachbegrünung, eine Begrünungsverpflichtung für nicht überbaubare Grundstücksflächen einschließlich Tiefgaragen, eine mindestens 80 cm betragende Erdüberdeckung von Tiefgaragen, Erhaltungsbindungen für vorhandene Gehölze und verpflichtende neue Baumpflanzungen vor allem die Verdunstung gefördert. Für die Versickerung wird auf jedem künftigen Baugrundstück eine mindestens 20 Prozent umfassende unversiegelte Grundstücksfläche mit direktem Bodenanschluss gesichert.

Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswässern ergänzt und das Regenwassergrobkonzept wurde der Wasserbehörde im Zuge der formalen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 2020 zur Stellungnahme vorgelegt.

Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (IV B): Aus übergeordneter verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn eine verkehrliche Untersuchung unter Berücksichtigung des künftigen Verkehrsaufkommens aus dem angrenzenden B-Planentwurf VII-3-2 den Nachweis einer verträglichen Abwicklung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erbringt.

Abwägung: Eine entsprechende bebauungsplanübergreifende verkehrliche Untersuchung wurde durchgeführt. Auf der Basis von drei Varianten hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens erfolgten eine Verkehrsumlegung und eine Leistungsfähigkeitsberechnung für relevante Knotenpunkte. Im Ergebnis der Berechnungen wurde auch im ungünstigsten Fall (höchste Belastung) nachgewiesen,

dass die Verkehrsabwicklung weiterhin unproblematisch möglich ist und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte weitestgehend erhalten bleibt.

Stellungnahme 50Hertz Transmissions GmbH: Hinweis auf eine überörtliche Leitungstrasse in der Quedlinburger Straße (380-kV-Kabelanlage Reuter - Charlottenburg), die nachrichtlich in die Planunterlage zu übernehmen ist. Außerdem sollen Aussagen zum bestehenden Abstimmungserfordernis mit dem Netzbetreiber für jegliche Nutzungsänderungen, Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von 10 m beidseitig der Trassenachse in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abwägung: Die überörtliche Leitungstrasse (in einem Abstand von rund 8 m zur geplanten Neubebauung) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung als unterirdische Leitungstrasse übernommen. Durch die bestandsorientierte Festsetzung der Quedlinburger Straße als öffentliche Verkehrsfläche wird der Leitungsverlauf grundsätzlich berücksichtigt.

Die benannten Schutz- und Abstimmungsanforderungen im Nahbereich der Leitungstrasse betreffen die Bauausführung und werden an die Grundstückseigentümer zur Berücksichtigung im Rahmen der Planungsumsetzung weitergegeben. In die Begründung zum Bebauungsplan werden Aussagen zum überörtlichen Leitungsverlauf und den sich daraus ergebenden Abstimmungs- und Schutzanforderungen für Bau- und Pflanzmaßnahmen aufgenommen.

Weitere Hinweise zur Ausgestaltung der Tiefgaragen, zu Baumschutz und Baumpflanzungen, zur Notfallrettung und Brandbekämpfung, zur Müllabfuhr und Straßenreinigung sowie zur technischen Erschließung (Leitungsverläufe und Richtfunkstrecken, Grundwasserbenutzungen) betreffen die Ausführungsplanung und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ergebnis der Auswertung/Abwägung

Die Abwägung der Stellungnahmen, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben wurden, führte im Ergebnis nicht zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes. Es kam lediglich zu einer redaktionellen Korrektur der Planunterlage sowie zu Anpassungen in der Begründung.

Folgende Hinweise aus den Stellungnahmen wurden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 4-64 aufgenommen:

- ergänzende Aussagen zum bestehenden Altlastenverdacht auf den Flurstücken 104/2 (jetzt 485 und 486) und 104/4,
- geänderte Einschätzung zu den Kita- und Grundschulplatzbedarfen,
- ergänzende Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- ergänzende Aussagen zur künftigen Verkehrsabwicklung (Ergebnis Verkehrsuntersuchung),
- modifizierte Aussagen zum Betrieb des angrenzenden Tanklagers,

- ergänzende Aussagen zu einem übergeordneten Leitungsverlauf in der Quedlinburger Straße und
- präzisierte Aussagen zum Antwortschreiben SenStadtUm im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht und zur Entwicklung der Planung aus dem FNP.

5 Umstellung des Verfahrens, Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Umstellung des Verfahrens, Durchführung der Umweltprüfung

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde eingeschätzt, dass das Verfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt werden kann, weil es sich bei den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-64 um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorzuliegen schienen.

Da bei einer gemeinsamen Betrachtung der Bebauungsplanentwürfe 4-64 und VII-3-2 (Kumulationsgebot aufgrund des räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhangs der Planung) eine Überschreitung des Schwellenwertes der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nicht auszuschließen war, erfolgte eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien. Die überschlägige Prüfung ergab, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

Die in § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren benannten Ausschlusskriterien wurden als nichtzutreffend eingeschätzt, weil es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommen kann, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

Auch Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten wären, wurden seinerzeit nicht gesehen. Alle Planungsbeteiligten gingen diesbezüglich davon aus, dass das angrenzende, aufgegebene Tanklager absehbar zurückgebaut und einer neuen Nutzung als urbanes Stadtquartier mit hohem Wohnanteil (Bebauungsplanentwurf VII- 3-2) zugeführt wird. Dementsprechend wurde eingeschätzt, dass auch das Erlöschen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für den Tanklagerbetrieb (durch Fristablauf bzw. Verzichtserklärung des Betreibers) – als eine wesentliche Genehmigungsvoraussetzung für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben – kurzfristig, spätestens aber bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 4-64 erfolgt. Diese Annahme wurde durch beginnende Rückbaumaßnahmen auf dem Tanklagergrundstück und die Planungsaktivitäten zur Neubebauung der Fläche gestützt.

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend gelten, wurde zunächst von der Durchführung

der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen und es erfolgte keine frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (die Öffentlichkeit erhielt die Gelegenheit, sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und eine Stellungnahme abzugeben).

Im Jahr 2019 und damit nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, ergab sich im Hinblick auf die Störfallthematik der Bedarf einer Überprüfung der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB. Der Grund lag darin, dass die neue Betreiberin nach Erlöschen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 18 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG am 30. September 2019 einen Antrag auf Fristverlängerung bezüglich des Erlöschens der Genehmigung gestellt und den Ablehnungsbescheid vom 07. November 2019 vor dem Verwaltungsgericht beklagt hatte.

Aus diesem Grund waren die Voraussetzungen für eine Verfahrensdurchführung auf der Grundlage von § 13a BauGB nicht mehr gegeben, denn es waren im Verfahren Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten und es erfolgte eine Umstellung auf das „Normalverfahren“ einschließlich Umweltprüfung. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat den Beschluss zur Verfahrensumstellung am 11. August 2020 gefasst und im Amtsblatt für Berlin vom 14. August 2020 (Seite 4472) öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde im ersten Halbjahr 2020 vom TÜV Rheinland eine Risikobewertung auf der Grundlage des § 50 BImSchG für die geplante Wohnbebauung auf den Grundstücken Quedlinburger Straße 10 und 12 im Umfeld des Betriebsbereichs Tanklager Charlottenburg erstellt und es wurde eine Biotoptypen- und Baumkartierung sowie eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für das Bebauungsplangebiet durchgeführt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind als Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel II) integriert worden.

Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Ergänzend zu den benannten Anpassungen im Ergebnis der Behördenbeteiligung sowie aufgrund der Verfahrensumstellung (Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung), ergaben sich auch aufgrund zwischenzeitlich fortgeführter Planungsüberlegungen sowie im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung folgende weitere Änderungen des Bebauungsplanentwurfes:

- Gliederung des allgemeinen Wohngebietes in die Teilbereiche WA 1 bis WA 3, die in ihrer Abgrenzung den künftigen Grundstücksgrenzen entsprechen; ergänzende numerische Festsetzung der zulässigen Geschossfläche in den beiden südlichen

Teilbereichen, um auch eine Anrechnungspflicht von Geschossflächen im Rahmen der erweiterten Zulässigkeit vortretender Bauteile zu gewährleisten und eine GFZ von 3,0 für das gesamte Baugebiet abzusichern;

- Modifizierung der festgesetzten Gebäudedurchgänge hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Breite;
- Anpassung der Abgrenzung der Fläche mit einer Erhaltungsbindung für Bäume im WA 1 rund um den geplanten Einzelbaukörper im Blockinnenbereich (unter Berücksichtigung von Balkonen und Zuwegungen sowie ausreichenden Wuchsbedingungen für Bäume wird die Fläche 3,0 m vom Gebäude entfernt verortet);
- Modifizierung der textlichen Festsetzung zur sozialen Wohnraumförderung (ausnahmsweise Zulässigkeit nicht förderfähiger Wohnungen auch unter der Voraussetzung, dass die im städtebaulichen Vertrag verankerten Verpflichtungen zum Mindestanteil an förderfähigen Wohnungen bereits vollständig erfüllt sind);
- ergänzende textliche Festsetzung, die die Zulässigkeit von Wohnungen unterhalb des Straßenniveaus unter den Vorbehalt einer Einzelfallprüfung stellt, um den konkreten Nachweis gesunder Wohnverhältnisse und das Verbleiben ausreichender Wohnnebenflächen (z.B. Müll-, Technik- und Abstellräume) absichern zu können;
- ergänzende textliche Festsetzung zur Höhenlage der Geländeoberfläche in Bereichen mit Erschließungsfunktion und mittelbarer Verbindung zur Straße (für die Flächen zwischen blockinternem Querriegel und Einzelbaukörper soll über die geplanten Gebäudedurchgänge ein niveaugleicher Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg) der Wernigeroder und Klaustaler Straße gesichert werden);
- ergänzende textliche Festsetzung zur baulichen Ausgestaltung des Dach- oder Staffelgeschosses (für die Bebauung oberhalb der Traufhöhe wird ein Zurücktreten gegenüber der Baugrenze in einem Neigungswinkel von maximal 60 Grad eingefordert, um einen gestalterisch harmonischen Anschluss an die Bestandsbebauung zu gewährleisten);
- ergänzende textliche Festsetzung zum Schutz gegen Verkehrslärm für Wohnungen, die ausschließlich zur Quedlinburger Straße und/oder zur Klaustaler Straße hin orientiert sind (Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder anderer baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung, die die Einhaltung eines vorgegebenen nächtlichen Innenraumpegels in 1 bzw. 2 Aufenthaltsräumen bei teilgeöffnetem Fenster gewährleisten);
- Modifizierung der textlichen Festsetzung zu Baumpflanzungen (nunmehr teilbereichsbezogene Pflanzverpflichtungen, Verzicht auf eine beispielhafte Aufzählung geeigneter Baumarten in der Festsetzung, als Alternative zu kleinkronigen Bäumen wird auch die Pflanzung von Großsträuchern ermöglicht); klarstellende Präzisierung der textlichen Festsetzung zum Vortreten von Bauteilen sowie weitere geringfügige Modifizierung der Grünfestsetzungen.

Die Begründung wurde im Hinblick auf die benannten Änderungen angepasst, soweit erforderlich aktualisiert (v.a. Planungsbindungen auf gesamtstädtischer Ebene) und um einen Umweltbericht (Kapitel II) ergänzt.

Weitere, zum Teil umfangreiche Änderungen und Ergänzungen an verschiedenen Stellen der Begründung betrafen die zwischenzeitlich als relevant eingestufte Störfallthematik (Vermeidung und Minderung möglicher Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung bei einem Großbrand auf dem Tanklagergrundstück). Diesbezüglich wurden auch Aussagen zu seinerzeit geplanten Vorsorgemaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

Auf der Grundlage des in dieser Form überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs mit Stand August 2020 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine (erneute) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans 4-64 mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 24. August 2020 bis einschließlich 25. September 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin vom 14. August 2020 (Seite 4472) mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sowie durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Der Tagesspiegel) am 21. August 2020 öffentlich bekanntgemacht. Sie fand in den Räumen des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung im Dienstgebäude Hohenzollerndamm 174-177 statt.

Als ergänzendes Angebot konnten der Entwurf des Bebauungsplanes 4-64 mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den erstellten Fachgutachten und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen auf der Internetseite des Bezirksamtes sowie über die digitale Beteiligungsplattform des Landes Berlin während des Offenlagezeitraums eingesehen und heruntergeladen werden.

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

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden vor allem Vorbehalte gegen die Errichtung eines Einzelbaukörpers im Blockinnenbereich und die damit verbundene Entwertung des Innenhofes – insbesondere durch die notwendige Fällung von (alten) Bestandsbäumen – vorgebracht. Außerdem wurde der fehlende räumliche Abstand zu den Bestandsgebäuden bemängelt und Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität durch schlechtere Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse befürchtet.

Abwägung: Der Baumbestand als Qualitätsmerkmal des Innenhofs kann überwiegend erhalten werden und erfährt durch die Festsetzung einer Erhaltungsbindung einen zusätzlichen, langfristigen Schutz, es wird ergänzend geregelt, dass diese bei Abgang nachzupflanzen sind. Die Eingriffe in den Baumbestand werden so gering wie möglich gehalten, voraussichtlich müssen von den insgesamt 18 der Baumschutzverordnung unterfallenden Bäumen sechs Bäume gefällt werden. Dieser unvermeidbare Baumverlust wird im Rahmen der Abwägung zugunsten der zusätzlichen Wohnraumschaffung im Blockinnenbereich hingenommen.

Der räumliche Abstand des Einzelbaukörpers von rund 17 m zu den angrenzenden Bestandsgebäuden und Neubauten ist ausreichend, um eine gute Wohn- und Lebensqualität der Bewohner mit ausreichenden Sozialabständen zu gewährleisten. Der Abstand entspricht in etwa der Straßenraumbreite des angrenzenden Harlingeroder Weges mit seiner beidseitigen Blockrandbebauung. Die nach der Bauordnung erforderlichen Abstandsflächentiefen gegenüberliegender Wandabschnitte (0,4 H gemäß § 6 BauOBl) werden überall eingehalten.

Weiterhin wird die geplante Anzahl an förderfähigen Wohnungen als zu gering erachtet und ein Anwohner sorgt sich um eine Verschärfung der Parkraumsituation aufgrund des geringen Stellplatzangebotes in der Tiefgarage (90 Stellplätze).

Abwägung: Der prozentuale Anteil förderfähiger Wohnungen entspricht den Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und ist insofern nicht zu beanstanden; dies wird auch von der zuständigen Senatsabteilung (SenStadtWohn – Wohnungsbauleitstelle) so gesehen.

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 weitere Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in angrenzenden Baublöcken im Rahmen der dortigen Bebauungsplanverfahren geschaffen werden (z.B. die Bebauungsplanverfahren VII-3-2 südlich der Quedlinburger Straße und 4-73 an der Treseburger/Ecke Quedlinburger Straße) und mit der Verordnung über das soziale Erhaltungsgebiet „Mierendorff-Insel“ von 2018 der Erhalt preisgünstigen Wohnraums im Bestand unterstützt wird.

Die konkrete Anzahl der Stellplätze in Tiefgaragen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern wird auf nachfolgenden Planungsebenen festgelegt. Ein Stellplatznachweis ist dabei im Land Berlin nur für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende erforderlich (AV Stellplätze).

Grundsätzlich ließen sich im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu den unterbaubaren Grundstücksflächen z.B. durch die Realisierung von Doppelparksystemen im Untergeschoss oder durch die Verlagerung anderer Funktionsräume ins Erdgeschoss oder in die Wohnungen (Abstellräume) zusätzliche Pkw-Stellplätze generieren. Dies wird angesichts der günstigen ÖPNV-Anbindung und der guten Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehrs aber nicht für sinnvoll und notwendig erachtet. Ein demgegenüber reduziertes Stellplatzangebot steht im Einklang mit dem stadtentwicklungspolitischen Ziel einer nachhaltigen, umweltschonenden und sozialgerechten Mobilität, bei der die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) im Vordergrund stehen. Die günstigen Standortbedingungen der Nahmobilität (viele Wohnfolgeeinrichtungen im fußläufigen Bereich) beeinflussen das absehbare Mobilitätsverhalten der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, unterstützen einen teilweisen Verzicht auf einen eigenen Pkw und lassen insofern eine geringere Nachfrage nach Stellplätzen und damit keinen übermäßigen Parkdruck im öffentlichen Raum erwarten.

In der Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. werden Bedenken gegen (vermeintliche) weitere Versiegelungen und das Verbauen einer Frischluftschneise vorgebracht und ein Verzicht auf den Einzelbaukörper im Blockinnenbereich angeregt.

Abwägung: Der Einwand zusätzlicher Versiegelungen ist nicht nachvollziehbar; bei Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich vielmehr insgesamt verringern. Neuen Bodenversiegelungen im Bereich des kritisierten Einzelbaukörpers im Blockinnenbereich (600 m²) stehen umfangreiche Entsiegelungs- und Begründungsmaßnahmen auf den bisher vollflächig durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelten, vegetationslosen südlichen Teilflächen gegenüber. Hier werden mindestens 1.400 m² unversiegelte, begrünte Grundstücksfreiflächen mit direktem Bodenanschluss neu geschaffen sowie weitere Grünflächen auf Tiefgaragendächern. Planungsbedingte (begrenzte) Eingriffe in den Gehölzbestand werden durch umfangreiche Begründungsmaßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen und eine intensive Dachbegrünung kompensiert. Insofern sind auch keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten und das befürchtete „Verbauen einer Frischluftschneise“ ist unzutreffend.

Darüber hinaus wird eine detaillierte Untersuchung bzgl. der vorhandenen Niststätten in den zu fällenden Bäumen und zum Abriss vorgesehenen Bestandsgebäuden

gefordert und auf die gesetzlichen Vorgaben zu Befreiungs-/Beseitigungsanträgen und Kompensationsmaßnahmen hingewiesen.

Abwägung: Das Prüferfordernis, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes für besonders geschützte Arten eingehalten werden, gilt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren und wird im Rahmen der Planungsumsetzung (vor Gebäudeabrissen und Gehölzrodungen) im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren berücksichtigt.

Die durchgeführte Potentialanalyse ergab keine Hinweise darauf, dass Artenschutzbelange dem Bebauungsplanverfahren entgegenstehen; Beeinträchtigungen und/oder Störungen von Brutvögeln und Fledermäusen können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren vermieden werden.

Das Erfordernis weitergehender Untersuchungen zu Nist- und Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen (durch eine fachkundige Person im Vorfeld von Abrissmaßnahmen und Gehölzrodungen) und zur Präzisierung/ Aktualisierung der faunistischen Potentialabschätzung unter Berücksichtigung der Senatsvorgaben von Dezember 2020 zu artenschutzrechtlichen Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB wird in der Begründung benannt und ergänzend im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ein weiterer Einwand richtet sich gegen die Zulässigkeit von Tiefgaragen (Grundwasserschutz) und den – aus Sicht der Naturschutzverbände – unzureichenden Umfang an Begrünungsverpflichtungen (vor allem im Hinblick auf den Klimaschutz) und die mangelnde rechtliche Absicherung von deren Durchführung vor Ort.

Abwägung: Die angestrebte bauliche Verdichtung intendiert bezogen auf den klimatisch relevanten Versiegelungsgrad und das Grünvolumen keine Verschlechterungen. Der Versiegelungsgrad wird sich insgesamt gesehen verringern und die begrenzt erforderlichen Eingriffe in den Gehölzbestand werden durch Neupflanzungen kompensiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern – zusammen mit Regelungen im städtebaulichen Vertrag – eine qualifizierte Begrünung aller Grundstücksfreiflächen (einschließlich Tiefgaragendächer) ab und tragen auch den Belangen des Klima-, Natur- und Artenschutzes sowie des Grundwasserschutzes ausreichend Rechnung.

Die notwendige Durchführung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in Bezug auf den Umfang und die zeitliche Realisierung wird rechtlich verbindlich über den städtebaulichen Vertrag abgesichert und darüber hinaus eine Zustimmungspflicht des Bezirksamtes zur Außenanlagenplanung geregelt.

Durch die angestrebte, vertraglich abgesicherte, Kombination aus Wasserrückhaltung/-verdunstung und Versickerung kann eine weitgehend naturnahe Wasserbilanz erreicht und – bezogen auf die Neubebauung – gänzlich auf die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation verzichtet werden.

Weitergehende Auflagen/Baubeschränkungen (z.B. für die Bestandsbebauung) sind in Abwägung aller Belange nicht gerechtfertigt.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch den Bau von Tiefgaragen können bei Einhaltung einer umweltschonenden Bauweise entsprechend der gültigen Standards (lokale Wasserhaltung, ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ausgeschlossen werden. Außerdem wird das geplante Tiefgaragengeschoss vollständig oberhalb des zu erwartenden höchsten Grundwasserstandes liegen und seine Unterkante wird sich ungefähr auf der Höhe der heutigen, deutlich unter dem Straßenniveau angeordneten Gebäude und Erschließungsflächen befinden.

Die Abwägung der Stellungnahmen, die von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben wurden, führte im Ergebnis – aus den dargelegten Gründen – nicht zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes. In den 2. Nachtrag zum abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag werden die verpflichtende Umsetzung des Regenwasserkonzeptes und ergänzende Regelungen zum Artenschutz aufgenommen.

(Erneute) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Da die erste Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 4-64 aufgrund der Umstellung vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf das „Normalverfahren“ einschließlich Umweltbericht nachträglich als frühzeitige Beteiligung gewertet wurde, musste der Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden. Hierfür hat das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, mit Schreiben vom 13. August 2020 vierzig Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über den Bebauungsplanentwurf 4-64 und die im Internet bereitgestellten Unterlagen informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Die (erneute) Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Auf der Internetseite des Bezirksamtes sowie über die digitale Beteiligungsplattform des Landes Berlin konnten der Bebauungsplanentwurf, die zugehörige Begründung, diverse Fachuntersuchungen sowie umweltbezogene Stellungnahmen eingesehen und bei Bedarf heruntergeladen werden.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist von einem Monat angesetzt, die am 25. September 2020 endete.

Bis zum vorgegebenen Termin sowie im Nachgang sind im Fachbereich Stadtplanung 27 Stellungnahmen eingegangen. Teilweise wurde darin auf die im Rahmen der ersten Beteiligung 2018 abgegebene Stellungnahme und ihre weitere Gültigkeit hingewiesen. Acht Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine erneute Stellungnahme abgegeben.

Bei den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange, die sich weder im Rahmen der Beteiligung 2018 noch der jetzigen Beteiligung geäußert haben, ist davon auszugehen, dass das Bebauungsplanverfahren 4-64 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 – Umwelt- und Naturschutzamt: Zur Minderung der CO₂-Emissionen im Sinne des Klimaschutzes wird für die Neubebauung eine verpflichtende Nutzung solarer Strahlungsenergie gefordert. Die Solarpflicht soll 30 Prozent der Dachflächen von Neubauten erfassen.

Außerdem sollen ebenerdige Abstellplätze für Lastenräder mittels Bebauungsplanfestsetzung eingefordert werden.

Abwägung: Im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung ist für die Neubebauung ein Fernwärmeanschluss (dezentrales Versorgungskonzept durch ein Blockheizkraftwerk) geplant. Eine ergänzende Nutzung solarer Strahlungsenergie soll nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und in Abwägung der Klimaschutzziele mit den Belangen von Natur- und Artenschutz (Vorgabe einer intensiven Dachbegrünung zur Steigerung der Biodiversität) nicht verbindlich vorgegeben werden. Sofern mit der Errichtung der Gebäude nach dem 31. Dezember 2022 begonnen wird, greifen die Pflichten des Solargesetzes Berlin vom 05. Juli 2021. Über diese gesetzlichen Regelungen hinausgehende Anforderungen mittels Bebauungsplan wären im Sinne der Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern/Bauherrn nicht angemessen. Dies betrifft auch ein zeitliches Vorziehen des Maßnahmeerfordernisses.

Die Ausgestaltung von Fahrradabstellanlagen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan; die Regelungen der Berliner Bauordnung in Verbindung mit der AV Stellplätze (vom 16. Juni 2021, ABl. S. 2326) stellen aber eine ausreichende Berücksichtigung der Abstellanforderungen für Sonderfahräder sicher.

Weitere Stellungnahme Umwelt- und Naturschutzamt: Es wird eine Präzisierung der Grünfestsetzungen angeregt: Neben Laubbäumen soll auch die Pflanzung von Waldkiefern ermöglicht werden und die Auswahl zu pflanzender Bäume solle generell (d.h. bei den geforderten groß- und kleinkronigen Bäumen) auf einheimische Arten beschränkt werden. Zudem solle die Wahlmöglichkeit zwischen Kleinbäumen und Großsträuchern zugunsten der Baumpflanzungen entfallen, wobei der Hinweis erfolgt, dass auch Kleinbäume nicht über Tiefgaragenflächen angeordnet werden dürfen.

Außerdem wird der Hinweis gegeben, dass 18 Bäume im Geltungsbereich der Berliner Baumschutzverordnung unterliegen und ggf. einer Schnitt- oder Fällgenehmigung bedürfen.

Abwägung: Die Grünfestsetzungen sollen in der bisherigen Form beibehalten werden. Die Begrenzung der Auswahl zu pflanzender Bäume auf „gebietstypische“ Arten anstelle der vorgeschlagenen „einheimischen“ Arten erweitert im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel längerfristig das mögliche Pflanzspektrum und entspricht außerdem der Formulierung in den Musterfestsetzungen der zuständigen Senatsverwaltung. Eine Pflanzung von Wald-Kiefern wird im Geltungsbereich nicht unterstützt, da der Blockinnenbereich auch bisher ausschließlich durch Laubbäume wie Spitz-Ahorn, Winter-Linde und Weide geprägt ist.

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 werden soll. Generell zielen die Festsetzungen des Bebauungsplans auf eine qualifizierte Begrünung aller Grundstücksfreiflächen ab und mit der eingeforderten Erdüberdeckung von mind. 80 cm über der Tiefgarage werden ausreichende Pflanz- und Wuchsbedingungen auch für Büsche und Sträucher gesichert. Diese können als Nährgehölze und Lebensstätten für Vögel dienen und im Zuge der Planungsumsetzung entfallende Biotoptypen/ Gehölzbestände ersetzen. Die Hinweise zu den geschützten Bäumen werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Stellungnahme Umwelt- und Naturschutzamt: Es wird auf zeitliche Beschränkungen von Fäll- und Rodungsmaßnahmen, die zu beachtenden Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz und weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf von Abrissgebäuden hingewiesen. Außerdem werden Hinweise zur Fassadengestaltung gegeben, um ein Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren (Vogelschlag).

Abwägung: Zeitliche Befristungen von Fäll- und Rodungsarbeiten und die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Ein Hinweis zum obligatorischen Untersuchungsbedarf auf dauerhaft nutzbare Lebensstätten europäischer Vogelarten sowie auf Fledermausquartiere im Vorfeld von Abrissmaßnahmen und Gehölzrodungen durch eine fachkundige Person ist in der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht bereits enthalten und eine entsprechende Verpflichtung wird im 2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag verankert. Sofern sich Kompensationspflichten ergeben, werden diese vollumfänglich erfüllt.

Die Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag sollen im Rahmen der Planungsumsetzung Berücksichtigung finden. Aufgrund der angestrebten

Wohnnutzung der Gebäude ist nicht von einer Vogelgefährdung durch Ausbildung großflächig verglasteter oder spiegelnder Außenfassaden auszugehen.

Weitere Stellungnahme Umwelt- und Naturschutzamt: Bezüglich des bestehenden Altlastenverdachts auf den südlichen Teilflächen des Bebauungsplangebietes werden Hinweise zu den vorliegenden Begutachtungen und zum noch bestehenden Untersuchungsbedarf gegeben.

Abwägung: In umfangreichen Abstimmungen mit dem Umweltamt hat man sich darauf verständigt, dass die noch ausstehenden Untersuchungen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Baufeldfreimachung/Bauvorbereitung erfolgen können und sollen. Zu dieser Einschätzung liegt eine schriftliche Stellungnahme des Umweltamtes vom 09. Januar 2019 vor. Der weitere Untersuchungsbedarf und ggf. nachfolgende Sanierungen werden durch Regelungen im bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und dem Land Berlin abgesichert. Grundsätzlich wird die angestrebte sensible Wohnnutzung auch vom Umweltamt für möglich erachtet (wenn ggf. erforderliche Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen umgesetzt werden) und eine Kennzeichnung der Flächen als Altlast im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten.

Weitere Stellungnahme Umwelt- und Naturschutzamt: Es wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm aus dem Jahr 2016 nur die Geräuschemissionen des Heizkraftwerks berücksichtigt, nicht aber die Emissionen im östlich angrenzenden durch den Bebauungsplan VII-3-1B gesicherten Gewerbegebiet. Es solle geprüft werden, ob diesbezüglich eine Ergänzung erforderlich ist.

Abwägung: Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für das im Bebauungsplan VII-3-1B festgesetzte Gewerbegebiet wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens nicht durchgeführt, da auch für die Flächen südlich der Quedlinburger Straße – im Einvernehmen und auf Betreiben der dortigen Grundstückseigentümer – eine Umnutzung als Büro- und Wohnstandort angestrebt wird. Im Zuge der Überplanung der Flächen durch das Bebauungsplanverfahren VII-3-2 wird die Festsetzung eines Urbanen Gebietes angestrebt. Demzufolge wird künftig nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Lärmschutzkonflikte sind nicht zu befürchten.

Da das entsprechende Bebauungsplanverfahren VII-3-2 zwischenzeitlich ins Stocken geraten ist, müssen jedoch das bestehende Planungsrecht und die damit verbundenen Schallschutzaspekte im vorliegenden Bebauungsplanverfahren stärker gewürdigt werden. 2020/2021 wurde deshalb eine ergänzende fachliche Untersuchung durchgeführt, in der die potenziell vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärmbelastungen ermittelt und bewertet wurden. Das ehemalige Tanklager ist dabei aufgrund der erloschenen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung und der bereits weit fortgeschrittenen Rückbauarbeiten nicht mehr zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist die heranrückende Wohnbebauung tagsüber mit den vorhandenen und planungsrechtlich möglichen gewerblichen Nutzungen nach der TA Lärm verträglich, im Nachtzeitraum würde eine gewerbliche Nutzung südlich der Quedlinburger Straße dagegen zu Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm im Geltungsbereich des B-Plans 4-64 führen.

Um das Nachbargrundstück und die dortige Ausübung planungsrechtlich zulässiger Nutzungen nicht zu beschränken, werden im Bebauungsplanverfahren 4-64 über verbindliche vertragliche Regelungen (2. Nachtrag zum abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag) Vorkehrungen zum Eigenschutz der Neubauten gegenüber gewerblichen Schallimmissionen abgesichert. Eine nächtliche Schließverpflichtung für Fenster von Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zur Quedlinburger Straße und zur südlichen Klaustaler Straße stellt sicher, dass sich dort im Nachtzeitraum kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm befindet.

In diesem Zusammenhang ist auch eine ausschließlich vertragliche Regelung der Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm erforderlich und die bisherige Festsetzung 5.2 wird gestrichen.

Die Anpassungen und Ergänzungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm stellen eine Änderung des Planinhalts im Sinne von § 4a BauGB dar und erfordern eine nochmalige eingeschränkte Beteiligung (vgl. Ausführungen im Punkt „Ergebnis der Abwägung“).

Stellungnahme Abt. Jugend, Familie, Bildung, Sport und Kultur: Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bebauung ein Bedarf an 19 Kitaplätzen entsteht und dieser Bedarf bereits im Rahmen der Stellungnahme zum Städtebaulichen Vertrag gemeldet wurde.

Abwägung: Der sich rechnerisch auf der Grundlage des Modells der kooperativen Baulandentwicklung ergebende Bedarf an Kitaplätzen wurde in der Begründung bis zum Zeitpunkt der Abwägung nach der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit 20 Plätzen angegeben und wird im weiteren Verfahren, dem Hinweis entsprechend, nach unten korrigiert.

Stellungnahme 50 Hertz Transmission GmbH: Es wird auf zwei bestehende Kabelanlagen in der Quedlinburger Straße hingewiesen und neben der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen 380-kV-Kabelanlage Reuter – Charlottenburg – Mitte auch eine ergänzende Darstellung der 110-kV-Kabelanlage erbeten. Außerdem solle die Begründung um Aussagen zur zweiten Versorgungsstrasse und zu einem bestehenden Abstimmungserfordernis ergänzt werden.

Abwägung: Aus einem Übersichtplan im Rahmen vorangegangener Beteiligungen ist ersichtlich, dass die 110-kV-Leitung weiter südlich und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 4-64 verläuft. Dadurch erübrigt sich eine

Plandarstellung. Die Aussagen in der Begründung zum Abstimmungserfordernis und zum Verlauf der 380-kV-Leitung werden redaktionell ergänzt.

Stellungnahme Vattenfall (Wärme): Es wird auf die bestehende Fernwärmeversorgung des Gebietes und den zu berücksichtigenden Leitungsbestand hingewiesen.

Abwägung: Da sich alle Hauptversorgungstrassen im öffentlichen Straßenraum befinden, besteht im Bebauungsplan kein Regelungserfordernis.

Stellungnahme Vattenfall (Stromnetz): Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet selbst keine Anlagen der Stromnetz Berlin AG befinden, aber die Kabelanlagen im Umfeld – vor allem die 110-kV-Hochspannungskabel – zu berücksichtigen seien.

Abwägung: Aus den im Rahmen der Beteiligung 2018 zugeschickten Planunterlagen ist ersichtlich, dass sich alle Kabelanlagen (mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen) im öffentlichen Straßenland befinden und die 110-kV-Hochspannungskabel von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht tangiert werden. Insofern besteht im Bebauungsplan kein Regelungserfordernis.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg: Es werden allgemeine Hinweise zum Schutz vorhandener Gasleitungen gegeben.

Abwägung: Die Hinweise sind für die Planungsumsetzung relevant und nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

BTB Blockheizkraftwerks-Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin: Es wird mitgeteilt, dass die BTB das Planobjekt mit Fernwärme versorgen wird.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechende Aussagen werden in der Begründung ergänzt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - Wasserbehörde: Auf der Grundlage des vorliegenden Planmaterials wird die Entwässerung des Plangebietes noch nicht als gesichert angesehen. Vorbehalte bestehen vor allem wegen eines (aus Sicht der Wasserbehörde) nicht einhaltbaren Mindestabstandes zwischen Versickerungsanlage und Bemessungsgrundwasser und aufgrund des Altlastenverdachts. Es wird angeregt, das vorliegende Niederschlagsentwässerungskonzept zu konkretisieren, erforderliche Maßnahmen zu benennen und mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Abwägung: Die Stellungnahme beruht auf einem ersten Grobkonzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, das mittlerweile durch ein detailliertes Konzept ersetzt wurde. Mit der darin verankerten Kombination aus Wasserrückhaltung/-verdunstung und nachgeschalteter Versickerung kann eine weitgehend naturnahe Wasserbilanz erreicht und gänzlich auf die Ableitung von Niederschlagswasser in die

Kanalisation verzichtet werden. Ausreichende Flächen für die Versickerungsanlagen wurden ebenso gutachterlich nachgewiesen wie die Funktionalität der geplanten Regenwasserbewirtschaftung mittels einer Langzeitsimulation.

Der Vorbehalt der Wasserbehörde hinsichtlich des unzureichenden Mindestabstandes zwischen Versickerungsanlage und Bemessungsgrundwasser ist insofern zu relativieren, als die abgesenkte Innenhofsituation künftig nur noch im (bereits abschließend bebauten, an die Mischwasserkanalisation angeschlossenen) Nordbereich bestehen wird, während sich die Neubebauung am Niveau der umliegenden Gehwege orientiert. Mit einer im Bebauungsplan auch für den mittleren Blockinnenbereich verbindlich vorgegebenen Höhe von 34,6 m über HNH verbleibt hier und im südlichen Innenhof ein ausreichender Abstand von 3,3 m zum „zu erwartenden höchsten Grundwasserstand“ (zeHGW), der die Versickerung von Niederschlagswässern problemlos zulässt.

Die Umsetzung des vorliegenden Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung wird über eine Verpflichtungserklärung der Grundstückseigentümer bzw. künftigen Bauherrn im 2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag abgesichert. Das Regenwasserkonzept wird als Anlage Bestandteil des Vertrages. Mit seiner Umsetzung ergeben sich gegenüber der Bestandssituation (hoher Versiegelungsgrad, ungedrosselte Ableitung in die Mischwasserkanalisation) erhebliche Verbesserungen für den Wasserhaushalt.

Die möglicherweise bestehenden Restriktionen einer Versickerung aufgrund eines noch nicht vollständig ausgeräumten Altlastenverdachtess können und müssen im Rahmen der Planungsumsetzung berücksichtigt werden (z.B. durch Bodenaustausch im Bereich der Sickerkorridore). Auch dazu werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Nachweispflicht der Kontaminationsfreiheit und weitergehende Abstimmungserfordernisse u.a. bei angestrebter Umsetzung von Alternativkonzepten) ergänzt.

Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswässern ergänzt und das vorliegende Regenwasserkonzept wird der Wasserbehörde im Zuge der anstehenden Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – Abt. IV und VI (Verkehr): Es werden detaillierte Hinweise zu Überarbeitungsbedarfen im 2018 bebauungsplanübergreifend erstellten Verkehrsgutachten gegeben (neue Verkehrszahlen, geändertes Mobilitätsverhalten, Einbeziehung des Bebauungsplans 4-73...) und einzelne Aussagen zur bestehenden Verkehrsabwicklung in der Begründung zum Bebauungsplan bemängelt.

Im Hinblick auf die ÖPNV-Anbindung wird auf die künftige Straßenbahnverbindung entlang der Kaiserin-Augusta-Allee und den damit entfallenden Buslinienverkehr dort hingewiesen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Flächen südlich der Quedlinburger Straße (B-Plan VII-3-2) wird eine ergänzende Buslinienschließung des Gebietes als notwendig erachtet.

Abwägung: Die Hinweise zu Überarbeitungsbedarfen in der 2018 bebauungsplanübergreifend erstellten Verkehrsuntersuchung sind vorrangig für das angrenzende Bebauungsplanverfahren VII-3-2 relevant, da die im vorliegenden Bebauungsplan 4-64 geplante Neubebauung nur zu einem geringen Teil zum verkehrsplanerisch ermittelten zusätzlichen Verkehrsaufkommen beiträgt und durch die geplante Wohnbebauung nördlich der Quedlinburger Straße im Vergleich zur Situation vor Beginn der Planungen, d.h. solange die gewerblichen Nutzungen vor Ort (u.a. Autoservice und -handel) noch vollumfänglich betrieben wurden, nicht von einer Erhöhung auszugehen ist. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die planungsinduzierten Verkehrsmengen des B-Planes 4-64 Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsflächen und/oder die Leistungsfähigkeit umliegender Knotenpunkte haben werden.

Die verkehrliche Untersuchung kann und soll insofern im Zuge der Weiterarbeitung des Bebauungsplanes VII-3-2 überarbeitet werden. Auch eine künftige Buslinienerschließung im Gebiet ist unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren im Zuge der Entwicklung des neuen Stadtquartieres südlich der Quedlinburger Straße zu prüfen.

Den Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens bis zur vollzogenen Überarbeitung der verkehrlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan VII-3-2 zurückzustellen, wäre wiederum angesichts seiner dargelegten untergeordneten verkehrlichen Bedeutung in Abwägung mit den hoch zu gewichtenden Belangen der Wohnraumversorgung unverhältnismäßig.

Darüber hinaus ist auch nicht absehbar, dass sich die für den „worst-case“ 2018 berechnete Verkehrsmenge aus Quell- und Zielverkehren in beiden Geltungsbereichen mit den derzeit stattfindenden Umplanungen südlich der Quedlinburger Straße weiter erhöhen würde.

Und auch im Falle einer (temporären) gewerblichen Weiternutzung auf dem bisher als Gewerbegebiet festgesetzten ehemaligen Tanklagergrundstück und angrenzenden Flächen, ist – nach ergänzender Berechnung der verkehrlichen Stellungnahme 2021 – nicht von einem höheren Verkehrsaufkommen als bei einer 2018 unterstellten Überplanung auszugehen. Grund dafür ist vor allem das deutlich niedrigere zulässige Nutzungsmaß nach geltendem Planungsrecht, aber auch die Tatsache, dass der bisher für die Flächen südlich der Quedlinburger Straße maßgebliche Bebauungsplan VII-3-1B kundenorientierte verkehrsintensive Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen ausschließt.

Nicht zuletzt ergeben sich auch bei Berücksichtigung des Bebauungsplanverfahrens 4-73 für das Grundstück Treseburger/ Ecke Quedlinburger Straße, das in der verkehrlichen Untersuchung von 2018 aufgrund der seinerzeit noch nicht bekannten Umnutzungsabsichten keine Berücksichtigung fand, ebenfalls keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Im Ergebnis einer für diesen Bebauungsplan durchgeführten Verkehrsuntersuchung wird vielmehr eine Reduzierung der Verkehrsmengen

prognostiziert, da die entfallenden Nutzungen (überwiegend Einzelhandel) verkehrsintensiver waren/sind als die geplante Wohnnutzung.

Auch im Rahmen einer ergänzenden verkehrstechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan 4-64 aus dem April 2022 wird bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Bebauungsplans 4-73 eine Entlastung der Verkehrsbelegungsdaten zur Folge hätte. Daraus könne abgeleitet werden, dass auch alle Bewertungsgrößen (Leistungsfähigkeiten, Verkehrsqualitäten, Schallschutzkenngrößen) positiver ausfallen würden als bisher. Da die verkehrlichen Bewertungsgrößen bisher nicht kritisch waren, wurde aus gutachterlicher Sicht eine Aktualisierung der Verkehrsgutachten der B-Pläne 4-64 und VII-3-2 einzig zur gesamtheitlichen Betrachtung in Verbindung mit dem Bebauungsplan 4-73 als nicht notwendig erachtet.

Hinweise zur bestehenden Verkehrsabwicklung und zu Planungen im Bereich des Radverkehrs und des ÖPNV (vor allem geplante Straßenbahnführung in der Kaiserin-Augusta-Allee) wurden im Rahmen der Fortschreibung der Begründung berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – Oberste Luftfahrtbehörde:

Die Oberste Luftfahrtbehörde weist auf die Lage im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel und die sich daraus ergebenden Restriktionen für höhere Bauwerke hinsichtlich des Hindernisrechts und Anlagenschutzes hin.

Abwägung: Der Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tegel wurde am 05. Mai 2021 aufgehoben. Der nördliche Teil des Flughafengeländes wird allerdings weiterhin (noch mindestens bis 2029) durch die Bundeswehr für die Stationierung von Hubschraubern der Flugbereitschaft genutzt. Da sich die geplante Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-64 hinsichtlich der Bauhöhen in die Höhenentwicklung der umliegenden Baublöcke einfügt, sind keine Auswirkungen auf den verbleibenden Flugbetrieb zu erwarten.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – I C (Lärmschutz): Die in der schalltechnischen Stellungnahme zum Verkehrslärm empfohlenen Festsetzungen zu durchgesteckten Grundrissen werden unterstützt und der Verzicht auf entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan wird hinterfragt.

Aufgrund der ermittelten Pegelzunahme an Bestandsgebäuden in der Klaustaler und der Quedlinburger Straße im Prognoseplanfall, wird auf ein hohes Abwägungserfordernis und die notwendige Prüfung von Planungsalternativen bzw. die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen wie Einbau lärmarmen Fahrbahnbeläge, Ausbildung schallabsorbierender Fassaden o.ä. hingewiesen.

Abwägung: Die Empfehlung, zum Schutz gegenüber Verkehrslärm ausschließlich durchgesteckte Wohnungsgrundrisse mit den Bebauungsplanfestsetzungen zu ermöglichen, wurde eingehend geprüft. Grundrissvorgaben sind vorliegend allerdings nur bei größeren Wohnungen umsetzbar und würden damit zu einem einseitigen Wohnungsschlüssel führen. Zudem erfordern sie einen unverhältnismäßig hohen

Erschließungsaufwand (2-Spänner) oder befördern entlang der Quedlinburger Straße Wohnungen mit reiner Nordausrichtung (3-Spänner mit zwei durchgesteckten und einer zusätzlichen Wohnung zur ruhigen Gebäudeseite), während die straßenzugewandte Südseite aufgrund der mit max. 59-60 dB(A) tagsüber verträglichen Höhe der Lärmbelastungen insgesamt eine gute Wohnqualität und bessere Möglichkeiten für die Anordnung von Balkonen und Loggien bietet.

Im Bereich der Gebäudeecken bzw. beim angrenzenden blockinternen Gebäudequerriegel in der Klaustaler und Wernigeroder Straße sind durchgesteckte Grundrisse wiederum selbst bei größeren Wohnungen kaum sinnvoll umsetzbar, weshalb diese Sondersituationen auch nach dem Berliner Lärmleitfaden andere Lösungen erfordern.

Bei einer prognostizierten nächtlichen Verkehrslärmbelastung von maximal 53 dB(A) an den straßenzugewandten Fassaden, kann das zugrundeliegende Schutzziel einer angemessenen Schlafruhe bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster auch durch den Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erreicht werden.

Vorgesehen ist deshalb eine Kombination aus vertraglichen Grundrissvorgaben und Auflagen zum Einbau besonderer Fensterkonstruktionen. Die Regelungen sollen differenziert nach Wohnungsgröße getroffen werden und gleichzeitig einen ausgewogenen Wohnungsschlüssel absichern. Diese Zielsetzungen lassen sich nur über Regelungen im städtebaulichen Vertrag erreichen. Sie wären im Bebauungsplan in dieser Form nicht festsetzbar, weshalb auf eine textliche Festsetzung zum Schutz gegenüber Verkehrslärm zugunsten der vertraglichen Regelungen verzichtet wird. Demnach sollen größere Wohnungen (ab 3 Zimmern) zwingend durchgesteckt werden und insgesamt mindestens 50 Prozent aller Wohnungen darstellen, während 1- und 2-Zimmerwohnungen (mit entsprechenden Schutzauflagen zur nächtlichen Belüftung) auch einseitig zur Straße hin angeordnet werden dürfen. Damit kann ein differenzierter, nachfragegerechter Wohnungsschlüssel erzielt und eine angemessene Wohnqualität abgesichert werden.

Die im Rahmen der schalltechnischen Berechnung (bebauungsplanübergreifend) ermittelten Pegelzunahmen an bestehenden Wohngebäuden von bis zu 5 dB sind nur zu einem sehr geringen Teil dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren geschuldet: Dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-64 prognostizierten Verkehrsaufkommen von insgesamt gut 600 Kfz-Fahrten am Tag stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-3-2 rund 2.400 Kfz-Fahrten am Tag (worst-case-Betrachtung), d.h. viermal so viele Fahrten, gegenüber. Außerdem fand das Verkehrsaufkommen der bisherigen (mittlerweile aufgegebenen) gewerblichen Nutzung im Plangebiet bei den Berechnungen keine Berücksichtigung, so dass in der Abwägung lediglich die Differenz zwischen dem prognostizierten Verkehrsaufkommen und dem bestehenden Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen ist.

Die geforderte Prüfung von Planungsalternativen, aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insofern nicht

gerechtfertigt, sondern hat ggf. im angrenzenden Bebauungsplanverfahren VII-3-2 zu erfolgen.

Weitere Stellungnahme SenUVK – I C (Lärmschutz): Zum Aspekt Gewerbelärm wird – außerhalb der Zuständigkeit – darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Untersuchung von 2016 voraussetzt, dass die östlich des Heizkraftwerks gelegenen Flächen (ehem. Tanklager und angrenzende Grundstücke) nicht mehr gewerblich genutzt werden. Diese Annahme könne aber nicht gelten, solange das laufende Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist und insofern sei als Grundlage der Beurteilung die aktuelle Widmung als Gewerbegebiet anzunehmen.

Abwägung: Real ist nicht von einem künftigen Immissionsschutzkonflikt durch gewerbliche Nutzungen auf den Flächen südlich der Quedlinburger Straße auszugehen, da dort weiterhin – sowohl von Seiten der Grundstückseigentümer als auch vom Bezirksamt – die Errichtung eines gemischt genutzten Stadtquartiers mit Wohn- und Büronutzungen angestrebt wird. Dennoch ist das formal bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens VII-3-2 bestehende Planungsrecht (festgesetztes Gewerbegebiet im Bebauungsplan VII-3-1B) im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen. Dafür wurde 2021 eine ergänzende Untersuchung eines Sachverständigen durchgeführt, die die potenziell vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärmbelastungen ermittelt und bewertet hat. Von einer Weiternutzung des Tanklagers ist dabei aufgrund der erloschenen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung – auch nach Einschätzung der zuständigen Abteilung von SenUVK – nicht auszugehen.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist die heranrückende Wohnbebauung auf Basis der TA Lärm tagsüber mit dem angrenzend festgesetzten Gewerbegebiet verträglich. Im Nachtzeitraum werden allerdings Richtwertüberschreitungen an den straßenseitigen Fassaden der Neubebauung prognostiziert. Um das benachbarte Gewerbegrundstück und die dortige Ausübung planungsrechtlich zulässiger Nutzungen nicht unverhältnismäßig zu beschränken, sind für die geplante Neubebauung deshalb temporär ergänzende Maßnahmen zum Eigenschutz erforderlich, die die Einhaltung der gebietsbezogenen Richtwerte nach TA Lärm sicherstellen.

Da gegenüber gewerblichen Lärmimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen nicht anerkannt sind und die Richtwerte vor dem am stärksten betroffenen, geöffneten Fenster eines Aufenthaltsraums eingehalten werden müssen, zielen die angestrebten Maßnahmen darauf ab, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der maßgebliche Immissions-Ort im Sinne der TA Lärm wegfällt. Dies kann z.B. über eine Festverglasung der Fenster erreicht werden.

Weil sich die Überschreitungen vorliegend auf den Nachtzeitraum beschränken, kann durch eine nächtliche Schließverpflichtung der Fenster (22 – 6 Uhr) ein temporärer Entfall eines maßgeblichen Immissions-Ortes im Sinne der TA Lärm erreicht werden.

Die vertraglich abzusichernde Schließverpflichtung ist für alle Fenster in Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zur Quedlinburger Straße und/oder der südlichen Klaustaler Straße (20 m-Abschnitt vor Einmündung) solange erforderlich, bis der angrenzende Bebauungsplan VII-3-1B seine Rechtskraft verliert. Im 2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag soll die Aufnahme der nächtlichen Schließverpflichtung in die Betriebsbeschreibung zum Bauantrag verbindlich vereinbart werden, ebenso die Übertragung der Verhaltensverpflichtung auf die künftigen Wohnungsnutzer (Mieterinnen und Mieter oder Käuferinnen und Käufer). Im bauaufsichtlichen Verfahren ist eine entsprechende Auflage zu erteilen.

Diese Vorgehensweise dient nicht nur der schutzbedürftigen Wohnnutzung, sondern auch als Bestandsgarantie für die angrenzenden Gewerbebetriebe. Durch die dingliche Wirkung der Baugenehmigung werden bei baugenehmigungswidriger nächtlicher Öffnung der Fenster Abwehransprüche der Nutzenden gegen den Gewerbelärm unterbunden.

Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Wohnungsbauleitstelle: Es werden Hinweise zu geringfügigem Korrekturbedarf in der Begründung gegeben. Im Abgleich mit den Berechnungen im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag müssen die Anzahl der zu finanzierenden Kita- und Grundschulplätze angepasst und die Angaben zur Geschossfläche Wohnen überprüft werden.

Abwägung: Die in der Begründung benannte Anzahl zu finanzierender Kita- und Grundschulplätze wird redaktionell angepasst, d.h. um jeweils einen Platz nach unten korrigiert. Die Aussagen der Begründung zur Geschossfläche sind nach Überprüfung nicht zu beanstanden, da sie sich auf die Gesamt-Geschossfläche beziehen. Die in der Stellungnahme benannte Geschossfläche Wohnen ist aufgrund der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung im Plangebiet etwas geringer. Insofern wird kein Anpassungsbedarf gesehen.

Ergebnis der Abwägung und Vorbereitung einer erneuten eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden, führt im Ergebnis zu geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

Ergänzend zu den Schutzvorkehrungen gegenüber Verkehrslärm werden nunmehr auch (temporäre) Maßnahmen zum Schutz gegenüber Gewerbelärm berücksichtigt. Diese sind solange erforderlich, bis der angrenzende Bebauungsplan VII-3-1B mit dem darin festgesetzten Gewerbegebiet seine Rechtskraft verliert. Das Maßnahmeerfordernis wurde in einer ergänzenden fachlichen Stellungnahme zu den vom Gewerbegebiet potenziell ausgehenden gewerblichen Lärmbelastungen ermittelt sowie Vorschläge zu Art und Umfang geeigneter Schutzmaßnahmen ausgearbeitet.

Vorgesehen ist demnach eine nächtliche Schließverpflichtung (22 – 6 Uhr) der Fenster von Aufenthaltsräumen entlang der Quedlinburger und der südlichen Klaustaler Straße, wodurch im Nachtzeitraum der vor diesen Fenstern maßgebliche Immissionsort im Sinne der TA Lärm wegfällt. Die nächtliche Schließverpflichtung der straßenzugewandten Fenster wird über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Angesichts der Besonderheit der temporären Komponente des Gewerbelärmkonfliktes und den sich auch gegenüber dem Schutz vor Verkehrslärm ergebenden, teils widerstreitenden Anforderungen an die Schutzmaßnahmen, ist vorliegend eine umfassende rechtssichere Konfliktlösung am besten durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu erreichen. Deshalb wird auch die bisherige textliche Festsetzung 5.2 zum Schutz gegenüber Verkehrslärm durch differenzierte vertragliche Regelungen ersetzt.

Darüber hinaus ergaben sich durch hausinterne Abstimmungen zum Bebauungsplan und durch die Weiterentwicklung der Hochbauentwürfe weitere erforderliche oder sinnfällige Anpassungen des Bebauungsplanentwurfes.

Die nachfolgend aufgelisteten – teils redaktionellen – Änderungen erfolgen mittels Deckblatt.

Anpassungen des Bebauungsplanentwurfes

- Streichung der textlichen Festsetzung 5.2 zum Lärmschutz zugunsten differenzierter vertraglicher Regelungen
- redaktionelle Anpassung des Titels, weil neben den benannten Grundstücken im Baublock auch angrenzende Straßenverkehrsflächen anteilig zum Geltungsbereich gehören,
- Aufnahme einer zusätzlichen Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen für vortretende Bauteile entlang der Nordfassade des blockinternen Querriegels und der Innenhoffassade des Neubaus an der Klaustaler Straße und Anpassung/Ergänzung der zugehörigen textlichen Festsetzung Nr. 2.3
- Anpassung der Traufhöhe für die sechsgeschossige Bebauung entlang der Quedlinburger Straße (Heraufsetzen der TH von 55,7 auf 56,2 m über NHN)
- geringfügig veränderte Aufteilung der Gesamtgeschossfläche in den Baugebietsteilen WA 2 (+ 20 m²) und WA 3 (- 20 m²)
- Verzicht auf die Zulässigkeit von Tiefgaragenflächen im Bereich der Gebäudedurchgänge an der Wernigeroder Straße und Klaustaler Straße (in Absprache mit den Grundstückseigentümern), bei gleichzeitiger Ermöglichung einer Unterbauung mit Kellerräumen,
- redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung 4.2 (Streichung inhaltsleerer Aussagen),
- Modifizierung der textlichen Festsetzung 4.4 zur Dachbegrünung im Hinblick auf die künftigen Anforderungen des Solargesetzes bei gleichzeitiger Verringerung des zulässigen Flächenanteils von technischen Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen von 40% auf 30%

- Anpassungen bei der Vermaßung
- Korrektur zur Angabe der historischen Straßen- und Baufluchtlinien in der Planunterlage sowie
- Aktualisierung der zugrunde gelegten Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke.

Ergänzungen des städtebaulichen Vertrages

Um dauerhaft in allen Wohnungen auch ein Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster in einer bestimmten Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu ermöglichen und den damit verbundenen Außenraumbezug zu gewährleisten, werden im städtebaulichen Vertrag Grundrissvorgaben und der Einbau besonderer Fensterkonstruktionen als Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm abgesichert. Temporär, d.h. bis zur Überplanung des angrenzenden Gewerbegebietes südlich der Quedlinburger Straße durch den Bebauungsplan VII-3-2 wird allerdings dem Schutz gegenüber Gewerbelärm Priorität eingeräumt. Zum Schutz gegenüber gewerblichen Lärmemissionen wird die Aufnahme einer Verpflichtung zum nächtlichen Schließen der straßenseitigen Fenster in die Betriebsbeschreibung zum Bauantrag verbindlich vereinbart, ebenso die Übertragung der Verhaltensverpflichtung auf die künftigen Wohnungsnutzer (Mieterinnen und Mieter oder Käuferinnen und Käufer). Im bauaufsichtlichen Verfahren ist eine entsprechende Auflage zu erteilen.

Weitere Ergänzungen des städtebaulichen Vertrages betreffen den Natur- und Artenschutz (Absicherung einer fachlichen Erhebung geschützter Niststätten und Fledermausquartiere durch Sichtkontrolle eines Sachverständigen vor Abriss- und Baumfällmaßnahmen, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und Einhaltung der Schutzbestimmungen) sowie die verpflichtende Umsetzung des ausgearbeiteten Regenwasserkonzeptes.

Die geänderte Einschätzung zum Gewerbelärm, die diesbezüglich ergänzten Schutzauflagen und die damit im Zusammenhang stehende ausschließliche Bewältigung des Lärmschutzkonfliktes (Gewerbe- und Verkehrslärm) durch vertragliche Regelungen stellen eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB dar und erforderten eine nochmalige Beteiligung.

Da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, konnte die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Anpassungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Grundstückseigentümer beschränkt werden. Ein Erfordernis zur weitergehenden Beteiligung der Öffentlichkeit war nicht erkennbar.

7 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, hat mit Schreiben vom 4. August 2022 fünf von den Änderungen berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die drei Grundstückseigentümer im Plangebiet über die

beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes 4-64 informiert und zur erneuten Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB aufgefordert.

Die beabsichtigten Änderungen konnten einer Zusammenzeichnung des Bebauungsplanentwurfs 4-64 vom 03. August 2020 mit dem geplanten Deckblatt (Stand Juli 2022) entnommen werden, wobei die Anpassungen (zur besseren Auffindbarkeit) farbig gekennzeichnet waren. Mitgeschickt wurden außerdem die aktuelle Begründung und der geplante 2. Nachtrag des städtebaulichen Vertrages sowie – einzelfallabhängig – relevante ergänzte fachliche Untersuchungen.

Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 18. August 2022 gesetzt.

Daraufhin sind beim Fachbereich Stadtplanung sieben Stellungnahmen eingegangen, die teilweise Anregungen und Hinweise, aber keine grundsätzlichen Bedenken beinhalteten.

Von einem Grundstückseigentümer, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, gab es keine Rückäußerung. Da auf telefonische Nachfrage hin mitgeteilt wurde, dass man keine Notwendigkeit für eine Stellungnahme sehe, kann davon ausgegangen werden, dass von dieser Seite keine Bedenken gegen die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes 4-64 bestehen und die Belange der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ausreichend berücksichtigt werden.

Die zustimmenden Stellungnahmen vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks und von der für den Immissionsschutz zuständigen Abteilung bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) werden zur Kenntnis genommen und erfordern keine Abwägung. SenUMVK unterstützt die Inhalte der neuen schalltechnischen Untersuchung und die Vorgehensweise, erforderliche Schallschutzmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die übrigen eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt:

Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher und Klimaschutz - Fachbereich II B (Wasserwirtschaft) und II D (Gewässerschutz): Es wird auf die Lage des Gebietes im Bereich der Mischwasserkanalisation hingewiesen, wo neue und zusätzliche Regenwassereinleitungen seit Mai 2021 grundsätzlich nicht mehr möglich sind, es sei denn die Berliner Wasserbetriebe lassen in begründeten Ausnahmefällen eine stark gedrosselte Einleitung zu oder der Planaufsteller kann eine vor dem Stichtag erteilte weiterhin gültige Einleitungszusage vorweisen.

Es wird empfohlen, einen Überflutungsnachweis zum Umgang mit Starkregenereignissen zu erarbeiten und abzustimmen.

Sofern dies erfolge und die Ergebnisse des vorliegenden Regenwasserkonzeptes (mit vollständiger Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet) in einem

städtebaulichen Vertrag oder über Festsetzungen des Bebauungsplans für den Bauherrn verbindlich geregelt werden, bestünden keine weiteren Einwände.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung keine technisch prüffähigen Aussagen zur Auslegung bzw. Bemessung der Versickerungsanlagen enthalte und insofern keine abschließende Prüfung möglich sei. Aufgrund der Bodenbelastungen sei auf jeden Fall eine wasserbehördliche Erlaubnis zu beantragen, wofür aussagekräftige Unterlagen vorzulegen seien.

Abwägung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass es grundsätzlich keine Einwände gegenüber der Niederschlagswasserbewirtschaftung gibt, sofern die Inhalte des Regenwasserkonzeptes Gegenstand des städtebaulichen Vertrages oder der Festsetzungen des Bebauungsplans werden. Eine entsprechende Verpflichtung ist im 2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag enthalten und stellt sicher, dass das Niederschlagsentwässerungskonzept der Ingenieurgesellschaft Dr. Sieker umgesetzt wird. Das Konzept wird außerdem (als Anlage) vertraglicher Bestandteil.

Der ergänzende Hinweis, wonach eine Übersicht der Parameter für die Anlagen-dimensionierung fehle, ist augenscheinlich dem Umstand geschuldet, dass die Anlage 1 des Konzeptes, in der alle angeschlossenen Flächen, Bemessungslastfälle, Anlagengeometrien usw. enthalten sind, im Rahmen der Beteiligung nicht mit zur Verfügung gestellt wurde. Die Anlage dokumentiert auf 66 Seiten umfangreich die gewünschten Detailangaben zur Grundstücksentwässerung. Insofern ist gewährleistet, dass das Niederschlagswasser komplett auf dem Grundstück verbleiben bzw. versickern kann.

Darüber hinaus wird im Rahmen des nun anstehenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens die exakte Verortung und Dimensionierung aller Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen konkretisiert und zur Genehmigung gebracht. Die gänzliche Bewirtschaftung aller anfallenden Niederschlagsabflüsse, ohne Einleitung in das vorhandene Kanalsystem bleibt unbenommen. Auch die Führung des empfohlenen Überflutungsnachweises wird im Zuge der Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) erfolgen. Außerdem wird sichergestellt, dass die besagte Anlage zum Niederschlagsentwässerungskonzept auch Bestandteil des 2. Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag wird.

Die Hinweise zu den (in begründeten Ausnahmefällen) sehr eingeschränkt möglichen Einleitungen von Niederschlagswässern in die Mischwasserkanalisation wären vorliegend nur relevant, wenn im wasserbehördlichen Verfahren keine Erlaubnisfähigkeit zur Versickerung festgestellt werden würde. Für diesen (unwahrscheinlichen) Fall sind vertraglich die Ausarbeitung eines Alternativkonzeptes und dessen Abstimmung u.a. mit der zuständigen Wasserbehörde (SenUMVK) sowie die Einhaltung der Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWaBE) abgesichert.

Die weiterhin in der Stellungnahme angeführte ausnahmsweise Einleitung im Falle einer bereits vorliegenden verbindlichen und weiterhin gültigen Einleitzusage (vor dem Stichtag 01.05.2021) ist vorliegend nicht einschlägig.

Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz - Fachbereich IV B (Verkehr): Es wird mitgeteilt, dass im Hinblick auf die Belange der übergeordneten Verkehrsplanung keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplanten Änderungen am Bebauungsplanentwurf bestehen.

Im Hinblick auf die in der Abwägung zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB benannte grundlegende Überarbeitung der verkehrlichen Untersuchung im Zuge der Weiterbearbeitung des Bebauungsplans VII-3-2 wird darauf hingewiesen, dass damit die notwendige gesamtheitliche Betrachtung der städtebaulichen Entwicklungen im Quartier zwischen der Kaiserin-Augusta-Allee im Norden, dem Goslaer Ufer im Osten, der Sömmeringstraße im Westen und der Straße Am Spreebord im Süden und die daraus resultierenden verkehrlichen Wirkungen sicherzustellen sei. Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung (VU) seien die bis 2030 geplante Verlängerung der Straßenbahnstrecke vom U-Bahnhof Turmstraße zum Bahnhof Jungfernheide und daraus resultierende veränderte verkehrliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dazu zählten insbesondere potenzielle Einschränkungen von Abbiege-/Querungsmöglichkeiten entlang der Kaiserin-Augusta-Allee sowie die daraus ggf. folgenden Auswirkungen auf die Verteilung des Quell- und Zielverkehrs im Straßennetz sowie auf die Leistungsfähigkeit bislang nicht betrachteter Knotenpunkte.

Abwägung: Die Zustimmung zu den geplanten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes im Hinblick auf die Belange der übergeordneten Verkehrsplanung wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den anzusetzenden Rahmenbedingungen für die grundlegende Überarbeitung der verkehrlichen Untersuchung (VU) im Zuge der Weiterbearbeitung des Bebauungsplans VII-3-2 werden im Rahmen des dortigen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere potenzielle Einschränkungen von Abbiegebeziehungen im Zusammenhang mit der geplanten Straßenbahnführung in der Kaiserin-Augusta-Allee.

Fortsetzung Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz - Fachbereich IV B (Verkehr): Im Hinblick auf den Radverkehr wird auf die in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs verlaufenden Routen des Radverkehrsnetzes hingewiesen. Zum Thema Fahrradparken erfolgen Hinweise auf die seit Sommer 2021 geltenden Ausführungsvorschriften zu § 49 Absatz 1 und 2 der Bauordnung (AV Stellplätze) und dass Fahrradabstellplätze grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu errichten seien. Auch zur Ausführung der Abstellplätze werden konkrete Hinweise gegeben (geforderte Maße und Abstände von Anlehnbügel und Doppelstockparksystemen).

Abwägung: Aussagen zum Verlauf relevanter Radverkehrsrouten sind in der Begründung zum Bebauungsplan grundsätzlich bereits enthalten. Dass die Quedlinburger Straße als Teil des Ergänzungsnetzes im aktuellen Radverkehrsplan dargestellt ist, wird ergänzt.

Die Regelungen der neuen AV Stellplätze von 2021 sind erst auf der Ebene der Planungsumsetzung relevant. Die aktuellen Vorgaben zum Nachweis von behindertengerechten Stellplätzen und von Fahrradstellplätzen auf dem Baugrundstück werden in der Projektplanung bereits berücksichtigt.

Fortsetzung Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz - Fachbereich IV B (Verkehr): Im Hinblick auf den Fußverkehr wird die vorgesehene Durchwegung in Ost-West-Richtung zwischen Wernigeroder Straße und Klaustaler Straße in Verlängerung des Harlingeroder Wegs begrüßt und auf die in § 50 Abs. 4 des Mobilitätsgesetzes (MobG BE) verankerte systematische Förderung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegung) in allen Planungen und gemäß § 52 Abs. 6 MobG BE auch bei Bauleitplanverfahren hingewiesen.

Abwägung: Die Zustimmung zur geplanten Blockdurchwegung wird zur Kenntnis genommen. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine uneingeschränkte Nutzbarkeit der Wegeverbindung durch die Allgemeinheit gesichert wird. Im Hinblick auf hoch zu gewichtende Belange der Grundstückseigentümer und Bewohner (v.a. Aspekte der Wohnruhe und der Sicherheit) wurde im Rahmen der Abwägung auf eine Belastung der Fläche mit einem öffentlichen Gehrecht verzichtet. Vor allem nachts soll der Bereich mittels Toren verschlossen werden können.

Fortsetzung Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz - Fachbereich IV B (Verkehr): Aus Sicht des ÖPNV-Aufgabenträgers und der ÖPNV-Infrastrukturplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bei den verkehrlichen Untersuchungen sei die Straßenbahnplanung im Prognosehorizont 2030 zu berücksichtigen; geänderte Verkehrsführungen bzw. eingeschränkte Abbiegemöglichkeiten (z.B. Linksabbiegen aus Richtung Moabit nur noch in die Ilsenburger Straße) werden Auswirkungen auf die Verkehrsströme im Plangebiet haben.

Abwägung: Die Hinweise zur erforderlichen Berücksichtigung der Straßenbahnplanungen in der Kaiserin-Augusta-Allee und daraus resultierender künftig eingeschränkter Abbiegebeziehungen werden bei der grundlegenden Überarbeitung der verkehrlichen Untersuchung (VU) im Zuge der Weiterbearbeitung des Bebauungsplans VII-3-2 berücksichtigt.

Luftrechtliche Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz - Fachbereich IV B (Verkehr): Die geplante Bebauung von max. 26,8 m

über Grund/61,4 m über NHN ist hindernisrechtlich und hinsichtlich des Anlagenschutzes nicht relevant. Kräne zur Realisierung des Bauvorhabens seien jedoch bei der Obersten Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Abwägung: Der Hinweis auf ein luftrechtliches Beantragungserfordernis für Kräne betrifft die Planungsumsetzung. Bauhilfsmittel sind generell nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Stellungnahme Berliner Wasserbetriebe: Das eingereichte Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung, wonach das anfallende Regenwasser komplett versickert werden soll, berücksichtigt die Stellungnahme der BWB und aus hydraulischer Sicht bestehen keine Bedenken. Hinsichtlich der im städtebaulichen Vertrag aufgeführten Möglichkeit von Alternativkonzepten wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer geplanten Ableitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation eine Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben erforderlich sei.

Abwägung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Einwände gegenüber der geplanten Niederschlagswasserbewirtschaftung gibt und mit der vorgesehenen kompletten Versickerung des anfallenden Regenwassers die Belange der Berliner Wasserbetriebe ausreichend berücksichtigt werden. Die Hinweise zu den diesbezüglichen Regelungen im 2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausarbeitung eines Alternativkonzeptes mit einer (gedrosselten) Einleitung von Niederschlagswässern in die Mischwasserkanalisation wäre vorliegend nur relevant, wenn im wasserbehördlichen Verfahren keine Erlaubnisfähigkeit zur Versickerung festgestellt werden würde. In diesem (unwahrscheinlichen) Fall wird die gewünschte Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben vorgenommen.

Die Einhaltung der Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWaBE) ist ergänzend vertraglich abgesichert.

Im Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB führten die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – aus den dargelegten Gründen – nicht zu inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

Stellungnahme betroffener Grundstückseigentümer:

Die Grundstückseigentümer der zur Neubebauung vorgesehenen südlichen Grundstücke äußerten sich in ihren (gleichlautenden) Stellungnahmen ebenfalls zustimmend zu den Änderungen der Planung. Außerdem wiesen sie darauf hin, dass im Zuge der weiteren Projektausarbeitungen beim Abgleich der Planzeichnung des Bebauungsplans mit dem amtlichen Lageplan des Vermessers in Vorbereitung der Baugenehmigungsunterlagen eine nichtzutreffende Maßkette im Bebauungsplan identifiziert wurde. Beim östlichen Gebäudeflügel des Degewo-Bestandsgebäudes, d.h. beim Gebäude entlang der Klaustaler Straße, beträgt die Tiefe der Vorbauten wie

beim westlichen Gebäudeflügel 1,5 m statt 1,4 m, so dass sich eine Gesamttiefe (Gebäude plus Vorbauten) von insgesamt 13,5 m ergibt.

Von den beiden Grundstückseigentümern wird deshalb – neben einer Maß-Korrektur beim Bestandsgebäude – angeregt, auch für die geplante Neubebauung eine Bautiefe von 13,5 m zu ermöglichen, da sich die Gebäudetiefe im Anschluss an den Bestand jeweils aus der Summe der Lichte der Baugrenzen und der Vorbauten des bestehenden Baukörpers ergebe. Damit wäre eine Kongruenz der beiden Baukörper entlang der Wernigeroder Straße und der Klaustaler Straße hergestellt.

Abwägung: Der Hinweis auf die fehlerhafte Vermaßung des östlichen Gebäudeflügels des Degewo-Bestandsgebäudes wird zur Kenntnis genommen und durch redaktionelle Korrektur der Maßangabe in der Planzeichnung berücksichtigt.

Die nach Süden gerichteten seitlichen Gebäudeabschlüsse sind als Brandwände ausgebildet und umfassen auch die dort angeordneten Balkone mit, d.h. die zum Anbau bestimmte Abschlusswand weist eine Gesamttiefe von 13,5 m auf.

Insofern ist es sinnfälliger, für die geplante Neubebauung ebenfalls eine Bautiefe von 13,5 m zu ermöglichen, zumal auch entlang der Wernigeroder Straße eine ebenso tiefe Bebauung zugelassen wird. Die Anregung der Grundstückseigentümer wird deshalb berücksichtigt und das Maß der Neubebauung wird ebenfalls redaktionell angepasst.

Mit der Maßänderung geht keine Erhöhung der Baumasse einher, da die zulässige Geschossfläche in dem von der Änderung betroffenen Wohngebietsteil WA 3 numerisch vorgegeben wird (GF 10.900 m²). Da es sich zudem um einen nur kurzen Gebäudeabschnitt mit einem Durchgang handelt, beträgt die Grundstücksfläche, die zusätzlich überbaut werden kann nur knapp 1 m².

Es handelt sich insofern um eine redaktionelle Korrektur, die kein erneutes Beteiligungserfordernis auslöst. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird fortgeschrieben und punktuell redaktionell angepasst.

8 Ergebnis des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Am 15. November 2022 wurde der Bebauungsplan 4-64 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren zur rechtlichen Überprüfung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB angezeigt.

Mit Schreiben vom 8. Dezember 2022 wurde mitgeteilt, dass unter der Voraussetzung einer Umsetzung aufgeführter Änderungsbedarfe, keine Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan nach erneutem Bezirksamts- und BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die überwiegend redaktionellen Anpassungen der textlichen Festsetzungen und der maßgeblichen Rechtsgrundlagen wurden mittels Deckblatt vom 13. Dezember 2022 in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und die Begründung entsprechend angepasst sowie an weiteren Stellen geringfügig geändert und ergänzt.

Folgende Änderungen wurden im Bebauungsplanentwurf in Form des Deckblatts vom 13. Dezember 2022 vorgenommen:

- klarstellende Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 zu den Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzter Baugrenzen im Ausnahmetatbestand i. S. v. § 31 Abs. 1 BauGB
- redaktionelle Anpassungen der textlichen Festsetzungen Nr. 1.3 (förderfähige Wohnungen), Nr. 2.5 (Höhenlage) und Nr. 4.4 (Dachbegrünung)
- Korrektur der zugrunde gelegten Rechtsgrundlagen (hier: BauNVO)

Die Änderungen am Bebauungsplanentwurf berühren nicht die Grundzüge der Planung. Sie betreffen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich und die fachlich betroffenen Behörden auf Bezirks- und Landesebene. Entsprechend wurden eine Zusammenzeichnung des Bebauungsplans vom 03. August 2020 mit Deckblatt vom 10. Oktober 2022 und die beabsichtigten Änderungen des Deckblatts vom 13. Dezember 2022 und die dazugehörige Begründung mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 jeweils im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB den Grundstückseigentümern und den fachlich betroffenen Behörden - hier der Wohnungsbauleitstelle - mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt. Den Änderungen wurde jeweils zugestimmt.

Der städtebauliche Vertrag musste im Hinblick auf die getroffenen Regelungen zum Schallschutz (§ 9 des Vertrages) angepasst werden.

Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm waren ausweislich der bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen und der Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan für alle Neubauwohnungen entlang der Quedlinburger Straße und der Klaustaler Straße erforderlich. Der fehlerhafte Bezug der vertraglichen Regelungen auf die Anlage 5 hätte eine Maßnahmendurchführung in der Klaustaler Straße allerdings nur für den südlichen Bereich (20 m ab Einmündung) abgesichert und musste insofern korrigiert werden.

Gleichzeitig ergab sich durch ergänzende schalltechnische Umrechnungen unter Bezugnahme auf die neue RLS-19 (siehe III.3.6.1) eine gebotene Ausweitung des Maßnahmeerfordernisses auf Wohnungen in der Wernigeroder Straße.

In einem dritten Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag werden nunmehr Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm für alle Neubauwohnungen mit (auch teilweiser) Ausrichtung zur Quedlinburger Straße, zur Klaustaler Straße und / oder zur Wernigeroder Straße verbindlich vorgegeben.

Die Änderungen durch den dritten Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag betreffen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich und die fachlich betroffenen Behörden auf Bezirks- und Landesebene. Entsprechend wurde von der bezirklichen Stelle für Rechtsangelegenheiten der dritte Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt sowie der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher und Klimaschutz, Referat I C, mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 zur Stellungnahme übermittelt. Außerdem wurde der dritte Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag den Grundstückseigentümern übersandt. Den Änderungen wurde jeweils zugestimmt. Der dritte Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag wurde von den Vertragsparteien – den Grundstückseigentümern und dem Land Berlin – im Januar 2023 unterzeichnet.

Eine erneute Anzeige bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist gemäß Schreiben der Senatsverwaltung vom 8. Dezember 2022 nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann nach erneutem Bezirksamts- und BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden.

9 Festsetzungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 17. Januar 2023 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-64 vom 03. August 2020 mit Deckblatt vom 10. Oktober 2022 durch ein weiteres Deckblatt vom 13. Dezember 2022 zu ändern.

Anschließend beschloss das Bezirksamt den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs 4-64 vom 03. August 2020 mit Deckblättern vom 10. Oktober 2022 sowie vom 13. Dezember 2022 einschließlich der Begründung des Bebauungsplans 4-64 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sowie den Entwurf der Rechtsverordnung. Weiterhin beschloss das Bezirksamt, den Bebauungsplanentwurf 4-64, die dazugehörige Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss in ihrer Sitzung am 19. Januar 2023 (nach vorheriger Befassung im Ausschuss für Stadtentwicklung am 11. Januar 2023) per Drucksache 388/6 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB den Entwurf des Bebauungsplans 4-64 vom 03. August 2020 mit Deckblättern vom 10. Oktober 2022 und vom 13. Dezember 2022. Weiterhin forderte die Bezirksverordnetenversammlung das Bezirksamt auf, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 4-64 zu erlassen.

10 Beschluss der Rechtsverordnung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 07. Februar 2023 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c BezVwG die Rechtsverordnung zur Festsetzung des

Bebauungsplans 4-64 vom 03. August 2020 mit den Deckblättern vom 10. Oktober 2022 und vom 13. Dezember 2022 sowie gemäß § 1 RVVerkG BE die Verkündung der Verordnung (Anlage 1) durch Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin beschlossen.

Die Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin erfolgte am 25. Februar 2023 (Seite 84).

VI. ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN

Für den Bebauungsplan 4-64 wurde von der Überleitungsvorschrift des § 25e BauNVO Gebrauch gemacht. Insofern ist die Baunutzungsverordnung in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung von 2017 (Bekanntmachung vom 21. November 2017 – BGBl. I S. 3786) anzuwenden, da die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans vor diesem Zeitpunkt (hier: August/September 2020) erfolgte.

VII. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S.1726)

AGBauGB (Gesetz über die Ausführung des Baugesetzbuches) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578)

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

Berlin, den 27. Februar 2023

Schmitz-Grethlein
Bezirksstadtrat

Rudolph
Fachbereichsleiter