

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4-57 VE**

für die Grundstücke  
Sodener Straße 25/27; Wiesbadener Straße 51 A, 52 und Wiesbadener Straße 57, 57 A; Sode-  
ner Straße 3,9/11, 15/17; Dillenburger Straße 62, den Franz-Cornelsen-Weg  
und das an der Wiesbadener Straße gelegene Flurstück 21/108 sowie einen Abschnitt der  
Wiesbadener Straße

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,  
Ortsteil Wilmersdorf

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG 5 3.....</b>	<b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>
<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>A.I</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</b>	<b>5</b>
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	5
I.2	Beschreibung des Plangebiets .....	5
I.2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung .....	5
I.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
I.2.3	Städtebauliche Situation und Bestand .....	6
I.2.4	Geltendes Planungsrecht .....	6
I.2.5	Verkehrerschließung.....	6
I.2.6	Technische Infrastruktur .....	7
I.2.7	Bodenschutz / Altlasten .....	7
I.2.8	Denkmalschutz .....	7
I.2.9	Baulasten und Grunddienstbarkeiten.....	7
I.3	Planerische Ausgangssituation.....	8
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	8
I.3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	8
I.3.3	Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro).....	8
I.3.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP).....	11
I.3.5	Lärminderungsplanungen .....	13
I.3.6	Luftreinhalteplanung .....	14
I.3.7	Bereichsentwicklungsplanung (BEP) .....	14
I.3.8	Bestandsschutz .....	14
I.3.9	Angrenzende Bebauungspläne.....	15
I.3.10	Sonstige Planbindungen.....	16
	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.....	16
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte) .....	16
<b>A.II</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>17</b>
II.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	17
II.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	17
II.3	Städtebauliches Konzept.....	17
II.4	Begründung der Festsetzungen.....	18
II.4.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
II.4.1.1	Vorhabengrundstücke „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“ .....	18
II.4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
II.4.2.1	Grundfläche .....	20
II.4.2.2	Geschossfläche .....	21
II.4.2.3	Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen .....	22
II.4.2.4	Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch Dachaufbauten .....	23
II.4.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	24
II.4.4	Weitere Arten der Nutzung .....	25
II.4.4.1	Festsetzungen für Flächen für soziale Wohnraumförderung .....	25
II.4.4.2	Private Grünfläche .....	25
II.4.4.3	Geh- und Fahrrechte .....	26
II.4.4.4	Öffentliche Verkehrsfläche.....	26
II.4.5	Immissionsschutzfestsetzungen .....	27
II.4.6	Grünfestsetzungen .....	32
II.4.7	Sonstige Festsetzungen .....	34
II.4.7.1	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	34

---

II.4.7.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen .....	35
II.4.7.3 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	36
II.4.7.4 Außerkrafttreten von Rechtsvorschriften.....	36
II.4.8 Regelungen aus dem Durchführungsvertrag .....	36
II.5 Flächenbilanz (gerundete Werte).....	40
II.6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) .....	40
<b>A.III Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>41</b>
III.1 Auswirkungen auf die Umwelt.....	41
III.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	46
III.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	47
III.4 Auswirkungen auf den Verkehr .....	47
III.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und kulturelle Infrastruktur .....	48
<b>A.IV Verfahren.....</b>	<b>50</b>
IV.1 Antrag auf Einleitung des Verfahrens .....	50
IV.2 Mitteilung der Planungsabsicht .....	51
IV.3 Aufstellung des Bebauungsplans.....	51
IV.4 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.....	51
IV.5 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB .....	54
IV.6 Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-57 VE .....	55
IV.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	56
IV.8 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB .....	61
<u>IV.9</u> . Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB .....	61
<b>A.V Anlagen .....</b>	<b>63</b>
V.1 Bestandsdarstellung Biotoptypen.....	63
V.2 Außenanlagenplan .....	64

## **A BEGRÜNDUNG**

### **A.I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

#### **I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE ist die vorgesehene Nachverdichtung der Grundstücke im Geltungsbereich zur Schaffung von neuem Wohnraum. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets soll einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Berlin leisten und insbesondere dazu beitragen, das Wohnungsangebot im Ortsteil Wilmersdorf zu erweitern. Es ist die Errichtung von 100 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE ist erforderlich, da der beabsichtigten Nachverdichtung das bisher geltende Planungsrecht entgegensteht. Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan IX-67 lässt keine bauliche Verdichtung zu, sondern sichert lediglich die Bestandsgebäude. Es besteht insofern ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE soll dieser Bereich daher neu geordnet und die Möglichkeit zur Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens geschaffen werden.

#### **I.2 Beschreibung des Plangebiets**

##### **I.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet liegt im Südosten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf im Ortsteil Wilmersdorf und grenzt an die Ortsteile Dahlem und Steglitz des südlich gelegenen Bezirks Steglitz - Zehlendorf an. Das Plangebiet befindet sich ca. 5 km südlich des Zentrumskernbereichs „Wilmersdorfer Straße“ der City West und ca. 1 km südlich der Stadtautobahn A 100 (Abzweig Steglitz) sowie etwa 9 km von der Berliner Mitte entfernt.

Die bauliche Entwicklung des Plangebiets vollzog sich in den 1960er Jahren. Zuvor diente das Plangebiet als Grünfläche und war umgrenzt von in den 1920er und 1930er Jahren entstanden Wohnhäusern, wie beispielsweise die Siedlung des Beamtenwohnvereins zu Köpenick.

##### **I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der ca. 2,7 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Sodener Straße 25/27; Wiesbadener Straße 51A, 52 und Wiesbadener Straße 57, 57A; Sodener Straße 3, 9/11,15/17; Dillenburgstraße 62, den Franz-Cornelsen-Weg und das an der Wiesbadener Straße gelegene Flurstück 21/108.

Der Geltungsbereich umfasst somit die Flurstücke 2/54 2/61, 2/56, 2/57, 212, 226 (teilweise), 307 (teilweise), 308 (teilweise), 309 (teilweise) und 21/108. Die Flurstücke innerhalb der Vorhabengrundstücke „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“ befinden sich im Eigentum der Becker & Kries Grundstücks GmbH & Co.

Die Geltungsbereichsgrenze verläuft östlich mittig der Sodener Straße und im Süden mittig der Dillenburgstraße. Das Flurstück 212 ist als Teil der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche in den Geltungsbereich eingeschlossen. Der Franz-Cornelsen-Weg zwischen der Wiesbadener Straße und Dillenburgstraße ist in den Geltungsbereich einbezogen und bildet gleichwohl die westliche Geltungsbereichsgrenze. Das Grundstück des nördlich anschließenden „Rudolf-Mosse-Stifts“ bildet die nördliche Geltungsbereichsgrenze.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im privaten Besitz des Vorhabenträgers. Die Straßenverkehrsflächen Wiesbadener Straße, Dillenburger Straße und Sodener Straße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

### **I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine heterogene Baustruktur geprägt. Östlich der Sodener Straße und südwestlich der Dillenburger Straße befinden sich geschlossene Wohnbaustrukturen. Im nahen Umfeld sind zudem großmaßstäbliche solitäre Baukörper mit geringer Geschossigkeit vorzufinden, wie z.B. das Gebäude des „Rudolf-Mosse-Stifts“ südlich der Rudolf-Mosse-Straße oder ein Einzelhandelsbetrieb westlich des Geltungsbereichs an der Mecklenburgischen Straße. Westlich des Plangebiets ist auf einer ehemaligen Kleingartenfläche ein Wohnbauprojekt vorgesehen. Im Süden schließt sich mit einer Kleingartenanlage und der Gartenarbeitsschule Charlottenburg-Wilmersdorf eine größere zusammenhängende Grünraumstruktur an das Plangebiet an.

Im Plangebiet befinden sich, mit Ausnahme einer Einzelhandelseinrichtung, ausschließlich Wohngebäude. Die Gebäude im Plangebiet und im direkten Umfeld sind vornehmlich 3- bis 6-geschossig. Hiervon weichen insbesondere drei Punkthäuser im Plangebiet (7-8 Vollgeschosse) und Versorgungseinrichtungen mit nur einem Vollgeschoss innerhalb des Plangebiets und auf der westlich angrenzenden Fläche ab.

### **I.2.4 Geltendes Planungsrecht**

Durch den Bebauungsplan IX-67, festgesetzt am 5. Mai 1965 (GVBl. S. 604), ist ein allgemeines Wohngebiet mit Baukörperfestsetzungen und 4 bis 8 Vollgeschossen sowie ein eingeschossiger Baukörper als Ladengebiet festgesetzt. Ein Grundstücksstreifen östlich der ehemaligen Norderneyer Straße (jetzt Franz-Cornelsen-Weg), südlich der Wiesbadener Straße und nördlich der Dillenburger Straße ist als private nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs gelten neben den Festsetzungen des Bebauungsplans IX-67 auch die Planergänzungsbestimmungen des Bebauungsplans IX-A. Der Textbebauungsplan IX-A, festgesetzt am 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1232), umfasst die Teiländerung aller Bebauungspläne im damaligen Bezirk Wilmersdorf und diente der Überleitung auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 als geltendes Recht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-57 VE soll den geltenden Bebauungsplan IX-67 aufheben und ersetzen.

### **I.2.5 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wiesbadener Straße, die Sodener Straße sowie die Dillenburger Straße. Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km vom Stadtring A 100 (Abzweig Steglitz) entfernt. Es schließt über die Wiesbadener Straße in Richtung Westen an den Ortsteil Schmargendorf und in Richtung Osten an den Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Friedenau an. Über die Dillenburger Straße wird der Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Dahlem erreicht.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erschließt das Bebauungsplangebiet mit der Buslinie 186 über die Haltestelle Sodener Straße und verbindet es mit dem rund 1 km entfernten U-Bahnhof der Linie U3 Rüdeshheimer Platz. Die Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m östlich des Geltungsbereichs in der Wiesbadener Straße. Südöstlich des Plangebietes befindet sich zudem an der Dillenburger Straße eine Bushaltestelle, die von den Linien 248 und 282 bedient wird, welche das Plangebiet auch an den U-Bahnhof Breitenbachplatz anbinden (U3).

Das Plangebiet ist insgesamt sowohl hinsichtlich des Individualverkehrs als auch des öffentlichen Personennahverkehr als gut erschlossen zu bewerten.

### **I.2.6 Technische Infrastruktur**

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände im Geltungsbereich sowie den Anforderungen der Leitungsverwaltungen an die Planung wurden die zuständigen Stellen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Mitteilung zu ihrem Bestand sowie den planungsrechtlich relevanten Absichten gebeten. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Erschließung des Geltungsbereichs durch technische Medien / Leitungen der Ver- und Entsorgung gesichert ist. Die im Rahmen der Trägerbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen mit Verortung der Trassen und zu beachtenden Hinweisen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Projektumsetzung zu berücksichtigen; es haben sich keine Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE ergeben.

### **I.2.7 Bodenschutz / Altlasten**

Das Umwelt- und Naturschutzamt teilte im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21. Januar 2016 (Korrektur vom 24. März 2016) mit, dass keine Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-57 VE im Bodenbelastungskataster registriert sind.

### **I.2.8 Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine eingetragenen Denkmale. Nördlich des Plangebiets liegt das ehemalige Kinderkrankenhaus - heute „Rudolf-Mosse-Stift“, das als Baudenkmal in die Denkmalliste Berlin eingetragen ist (OBJ-Dok-Nr. 09011513). Östlich des Plangebiets entlang der Sodener Straße befindet sich eine als Baudenkmal geschützte Wohnanlage (OBJ-Dok-Nr. 09011515). Südwestlich des Plangebiets ist zudem eine sich über mehrere Blöcke erstreckende Wohnanlage, die „Siedlung des Beamtenwohnungsvereins zu Köpenick“, als Gesamtanlage denkmalrechtlich geschützt (OBJ-Dok-Nr. 09011400).

### **I.2.9 Baulasten und Grunddienstbarkeiten**

#### **Baulasten**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 4-57 VE liegen keine Baulasten vor.

#### **Grunddienstbarkeiten**

Für das Grundstück Sodener Straße 25, 27 / Wiesbadener Straße 51A, 52 sind in der Abteilung II der Grundbuchblätter keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.

Für das Grundstück Dillenburger Straße 62 / Sodener Straße 3, 9, 11, 15, 17 / Wiesbadener Straße 57, 57A sind in der Abteilung II der Grundbuchblätter folgende Grunddienstbarkeiten eingetragen:

#### Lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Betrieb und Unterhaltung einer Netzstation) für die Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft in Berlin. Berechtigte nebenstehenden Rechts ist nunmehr die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin.

#### Lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betreffend die öffentliche Benutzung als öffentliche Grünfläche eines westlichen ca. 4.230 qm großen Grundstücksteils.

### **I.3 Planerische Ausgangssituation**

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

Gemäß § 5 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007)<sup>1</sup> soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Weiterhin sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3). Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2) kommt ferner der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen eine erhöhte Bedeutung zu.

Mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)<sup>2</sup> ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der während der überwiegenden Bearbeitungszeit des Bebauungsplans die regionalplanerische Beurteilungsgrundlage war, abgelöst worden. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er beinhaltet zeichnerische und textliche Festlegungen.

Der LEP HR stellt den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR in Berlin und dem Berliner Umland Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung soll zu energiesparenden und verkehrsvermeidenden Siedlungsstrukturen führen, die auch den Anforderungen des Ressourcen- und Klimaschutzes Rechnung tragen.

#### **I.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche W2 (Dichtestufe bis GFZ 1,5) dar. Als Wohnbaufläche W2 werden im FNP u.a. die meisten großen Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit dargestellt.

Der Franz-Cornelsen-Weg zwischen der Wiesbadener Straße und Dillenburger Straße ist zudem Bestandteil einer im FNP dargestellten übergeordneten Grünverbindung, die den Volkspark Wilmersdorf mit dem Botanischen Garten verbindet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb, jedoch unmittelbar angrenzend, an das im FNP dargestellte Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

#### **I.3.3 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Inhalte des LaPro stehen mit denen des FNPs im Einklang.

<sup>1</sup> Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629).

<sup>2</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294).



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

Das **Landschaftsprogramm** einschließlich Artenschutzprogramm besteht aus folgenden thematischen Plänen:

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

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist der Planbereich als „Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe II zur Verbesserung der Freiraumversorgung“ dargestellt. Wohnquartiere der Stufe II werden als nicht / unterversorgt hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Freiflächen benannt. Des Weiteren bestehen hohe Anforderungen an den öffentlichen Freiraum und eine minimale bis durchschnittliche Versorgung mit privatem / halböffentlichem Freiraum.

Für diesen Bereichstyp sind folgende Maßnahmen formuliert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erhalt und Erschließung vorhandener Freiflächen
- Entwicklung und Qualifizierung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Freiflächen

Des Weiteren ist die Grünachse des Franz-Cornelsen-Wegs als „Grünfläche / Parkanlage“ gekennzeichnet. In dieser Kategorie werden folgende Maßnahmen genannt:

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

Im Programmplan **Naturhaushalt und Umweltschutz** liegt das Plangebiet im Bereich „Siedlungsgebiet / mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“. Bei Siedlungsgebieten sind die folgenden Anforderungen zu beachten:

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

Ferner geht aus dem Programmplan hervor, dass für das Plangebiet Anforderungen für Naturgüter bestehen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Vorsorgegebiets Klima“. Hier sind folgende Maßnahmen zu beachten:

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

Zudem wird der Bereich südlich der Wiesbadener Straße und westlich der Sodener Straße der Kategorie „sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ mit folgenden Maßnahmen zugeordnet:

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

Im Programmplan **Biotop- und Artenschutz** liegt der Geltungsbereich in einem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“. Hier sind folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele genannt:

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

Im Programmplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt. Folgende Ziele und Maßnahmen sind für diesen Bereich im Landschaftsprogramm formuliert:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z. B. der 1920er und 1930er Jahre)
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Gemäß der **gesamstädtischen Ausgleichskonzeption** befindet sich ein Bereich des Bebauungsplans nördlich der Wiesbadener Straße im „Ausgleichssuchraum: Innenstadt“ mit Aufwertungspotential für Natur und Landschaft sowie innerhalb der Zuordnung „Wohnquartiere der Dringlichkeitsstufe I und II“ / Quartiere mit hohem Nachholbedarf an gut nutzbaren öffentlichen Freiflächen. Ziel ist es hier, eine Verbesserung der Freiraumversorgung zur wohnungsnahen Erholung herzustellen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

### **I.3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)**

#### **StEP Zentren 2030**

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den StEP Zentren 2030 beschlossen, der den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 ersetzt. Da die Veröffentlichung des StEP Zentren 2030 aktuell jedoch noch nicht erfolgt ist, wird nachfolgend auf die Aussagen des StEP Zentren 3 zurückgegriffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE trifft der StEP Zentren 3 keine Aussagen.

In der Karte Zentrenhierarchie sind das nordwestlich des Plangebiets gelegene Ortsteilzentrum Breite Straße/ Berkaer Straße in ca. 1 km Entfernung, das Hauptzentrum Schloßstraße in ca. 2 km Entfernung sowie das nordöstlich gelegene Ortsteilzentrum Berliner Straße / Uhlandstraße in ca. 2,2 km Entfernung zum Bebauungsplangebiet 4-57 VE.

### **StEP Wohnen 2030**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP Wohnen 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt darauf, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

In der Abbildung 7 „Vertiefungsplan Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale“ erfolgt im Bereich den Vorhabengebiets die Kennzeichnung Wohnungsbaustandort 50-199 Wohneinheiten mit einem kurzfristigen Realisierungszeitraum.

### **StEP Wirtschaft 2030**

Der Senat von Berlin hat am 30. April 2019 den StEP Wirtschaft 2030 beschlossen, der auf dem bisherigen StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 aufbaut und diesen fortschreibt.

Für das Plangebiet werden im StEP Wirtschaft 2030 keine Aussagen getroffen.

In der Nähe des Plangebiets (nördlich der Mecklenburgischen Straße) weist die Karte „Räumliches Leitbild“ für das Gewerbegebiet „Forckenbeckstraße“ die „Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen (FNP Berlin)“ aus.

### **StEP Verkehr 2025**

Der Senat von Berlin hat am 29. März 2011 den StEP Verkehr 2025 beschlossen.

In den Karten „Übergeordnetes Straßennetz“ mit Aktualisierung vom August 2015 und „Übergeordnetes Straßennetz - Planung 2025“ mit Aktualisierung vom August 2015 ist die Wiesbadener Straße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt.

Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird derzeit unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung.

### **StEP Klima**

Der StEP Klima, beschlossen vom Berliner Senat am 31. Mai 2011, liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel bieten soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Nach dem StEP Klima gehört das Plangebiet ebenso wie große Teile der Innenstadt zu den wärmebelasteten Siedlungsräumen, in welchen die Wärmebelastung voraussichtlich noch steigen wird. Der Maßnahmenplan „Bioklima - prioritärer Handlungsraum“ (Karte 3) stellt daher im Plangebiet ein Wohngebiet mit aktuellem und perspektivischem Handlungsbedarf dar.

Der Maßnahmenplan „Grün- und Freiflächen“ kennzeichnet im Gebiet Grün- und Freiflächen mit prioritärem Handlungsbedarf und Stadtbäume im Siedlungsraum mit aktuell und perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf (Karte 5). Der StEP lokalisiert Potenziale zur Entsiegelung von Flächen, um Versickerungspotenziale auszuschöpfen (Maßnahmenplan Karte 6 und 10).

In der Karte 9 „Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen -Handlungsräume -Siedlungsräume und Gewässer“ ist das Plangebiet als Handlungsraum Trennsystem dargestellt. Im Aktionsplan „Handlungskulisse“ (Karte 12) wird das Gebiet mit dem Handlungsfeld Bioklima dem Stadtraum mit prioritärem Handlungsbedarf zugeordnet.

### **Sonstige Stadtentwicklungspläne**

Die Stadtentwicklungspläne **Wasserlagen** und **Bürostandorte** wurden bislang nicht beschlossen.

Die in den aktuellen Stadtentwicklungsplänen formulierten Entwicklungsziele stehen nicht im Widerspruch zu den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE.

### **I.3.5 Lärminderungsplanungen**

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Entwicklung und Umsetzung der Lärminderungsplanung (2009) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Der Lärmaktionsplan bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Abbildung 1 zum Lärmaktionsplan 2013-2018 (Stand Januar 2015) jedoch außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten. Es sind daher - mangels konkreter Maßnahmenvorschläge - die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten.

Im Rahmen der Fortschreibung der Lärminderungsplanung wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik zur Verfügung gestellt (LK Argus; Dezember 2012). Die Handreichung stellt eine Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärminderungsplanung dar und befasst sich mit Strategien zur Berücksichtigung der Lärminderungsbelange in der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung. Die strategische Lärmkarte L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 stellt Lärmpegel bis 75 dB(A) im Plangebiet entlang der Wiesbadener Straße dar. Die Notwendigkeit von Maßnahmen

des passiven Schallschutzes wurde anhand einer schalltechnischen Untersuchung geklärt. Die Ergebnisse sind dem Kapitel II.4.5 zu entnehmen.

Der übrige Geltungsbereich ist verkehrslärmtechnisch als unproblematisch zu beurteilen.

### **I.3.6 Luftreinhalteplanung**

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans, die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen wurde, wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Nachdem die Grenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) seit 2015 eingehalten werden konnten, soll die Fortschreibung nunmehr dazu beitragen auch die Grenzwerte für Stickoxide zu erreichen bzw. zu unterschreiten. Hierfür sieht der Luftreinhalteplan insbesondere steuernde Maßnahmen im Verkehrsbereich (Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, Ausweitung des Streckennetzes mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30, deutliche Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung sowie Durchfahrtsverbote für ältere Dieselfahrzeuge auf besonders betroffenen Straßenabschnitten) vor. Darüber hinaus sollen u.a. der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Im Bereich der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung wird durch die Umsetzung der Maßnahmenstrategien und Empfehlungen des StEP Klima der Erhalt bzw. die Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch angestrebt.

In der Karte „Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO<sub>2</sub>-Konzentration (Konzentration durch Stickstoffdioxid) im Straßenraum 2020 (Umweltatlas)“ wird für die Wiesbadener Straße eine NO<sub>2</sub>-Konzentration (berechneter Jahresmittelwert) von  $\leq 36 \mu\text{g}/\text{m}^3$  angegeben. Die berechnete NO<sub>2</sub>-Konzentration liegt somit unterhalb des Grenzwerts gem. § 3 Abs. 2 der 39. BImSchV von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Die Konzentrationsschwelle für Feinstaub (PM) von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Jahresmittel wird nach der Prognose 2025 mit  $18,32 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Abschnitt des Plangebiets in der Wiesbadener Straße ebenfalls unterschritten.

Konflikte der Planung mit den Zielen der Luftreinhaltung sind nicht erkennbar. Auf Grundlage der Prognosen des Luftreinhalteplans für die Konzentration der Luftschadstoffe NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> (Jahresmittelwerte) kann eine künftige Überschreitung von Grenzwerten für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **I.3.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 die Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf beschlossen. Im Entwurf des Nutzungskonzepts der BEP ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE ein Wohngebiet W2 dargestellt.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE entsprechen somit den Darstellungen der BEP.

### **I.3.8 Bestandsschutz**

Der Bebauungsplan hat nur Wirkung für die Zukunft. Nach vorherigem Recht legal errichtete Bauwerke bleiben daher vom Bebauungsplan unberührt und genießen Bestandsschutz. Sie dürfen in ihrem bisherigen Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden. Eine Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist. Weitergehende grundsätzliche Veränderungen eines Gebäudes im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckt. Gleiches gilt für den Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-57 VE sieht vor, die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich (ausgenommen des 1-geschossigen, gewerblich genutzten Baukörpers in der Wiesbadener Str. 51 A) über eine Baukörpereinzelfestsetzung planungsrechtlich zu sichern.

### **I.3.9 Angrenzende Bebauungspläne**

An das Plangebiet grenzen folgende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne an:

#### Festgesetzte Bebauungspläne

##### IX-47

Westlich an das Plangebiet grenzt der am 28. Februar 1962 festgesetzte Bebauungsplan IX-47 an. Der B-Plan setzt unter anderem ein allgemeines Wohngebiet und ein beschränktes Arbeitsgebiet fest und diente auch der Verbreiterung von Verkehrswegen. Eine Teilüberplanung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (4-71 VE) ist vorgesehen (siehe „Im Verfahren befindliche Bebauungspläne“).

##### IX-54

Nordwestlich an das Plangebiet schließt sich der Geltungsbereich des am 12. April 1965 festgesetzten Bebauungsplans IX-54 an, der im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet schaffen sollte. Die Fläche der nicht ausgebauten Norderneyer Straße wurde als öffentliche Grünfläche - Grünzug - festgesetzt. Die Grünfläche ist Teil eines sich in Nord-Süd-Richtung vom Botanischen Garten bis zum Stadion Wilmersdorf am Lochowdamm hinziehenden Hauptgrünzuges.

##### IX-102

Südlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-102, festgesetzt am 21. Dezember 1970, an. Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Sondergebiet „Pädagogisches Zentrum und Max-Planck-Institut“ und einer dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

##### IX-121

Nordöstlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-121, festgesetzt am 25. Juni 1975. Der B-Plan setzt hauptsächlich ein allgemeines Wohngebiet fest. Weiterhin wird ein Teil der Autobahn (Autobahnabzweig Wilmersdorf), eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenbauamt“, ein Gewerbegebiet sowie eine Grünfläche festgesetzt.

##### IX-122

Der Bebauungsplan IX-122, festgesetzt am 25. Juni 1975, befindet sich östlich des Plangebiets und setzt für seinen gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet sowie einen Teil der Autobahn (Autobahnabzweig Wilmersdorf) fest.

#### Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

##### 4-71 VE

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich des 4-57 VE ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (4-71 VE) vorgesehen zur Entwicklung eines Wohngebiets auf einer zuvor überwiegend als Kleingarten genutzten Fläche. Durch den B-Plan 4-71 VE sollen Teile des B-Plans IX-47 überplant werden. Der bislang erfolgte Verfahrensschritt ist die Mitteilung der Planungsabsicht an SenSW und die GL Berlin / Brandenburg.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 2. Dezember 2014 die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens IX-138 beschlossen.

### **I.3.10 Sonstige Planbindungen**

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

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“<sup>3</sup> stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine landesweit einheitliche Basis. Es zielt auf die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Begünstigten der Planung für Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge von Wohnungsbauprojekten sind. Die Anwendung des Berliner Modells für kooperative Baulandentwicklung wurde daher zum Bestandteil des Durchführungsvertrags (Kapitel II.4.8 „Regelungen aus dem Durchführungsvertrag“) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE.

Neben einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung fehlt bei Wohnungsbauprojekten häufig auch eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur, die deren Voraussetzung bzw. Folge ist. Das Land Berlin kann die Kosten für eine ausreichende Erschließung und eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur derzeit nicht allein aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken.

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll auch die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen verbessert werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin erhalten bzw. entwickelt wird. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen in dem jeweiligen Plangebiet und seinem Umfeld soll der Projektträger Mietpreis- und Belegungsbindungen übernehmen. Weitere Angaben zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung können dem Kapitel II.4.4.1 („Festsetzungen für Flächen für soziale Wohnraumförderung“) sowie dem Kapitel III.5 („Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und kulturelle Infrastruktur“) entnommen werden.

### **I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)**

In Gesprächen zwischen Stadtentwicklungsamt und Vorhabenträger wurden im Jahr 2013 die verschiedenen Gestaltungsvarianten zum Vorhaben diskutiert, welche dem Ausschuss für Stadtentwicklung am 27. November 2013 vorlagen. Die Varianten beinhalteten den Erhalt der Bestandsgebäude mit Ausnahme des eingeschossigen Einzelhandels in der Wiesbadener Straße 51 A.

In der weiteren behördlichen Abstimmung wurde die Variante einer geschlossenen Zeile entlang der Sodener Straße zugunsten einer aufgelockerten Zeilenbebauung aufgegeben. Diese Variante wurde gewählt, um einen Anbau an die Bestandsgebäude zu vermeiden. Durch die geplante Bebauung soll insgesamt eine GRZ von 0,3 erreicht werden. Da die Nachverdichtung in einem moderaten Maße erfolgen soll, wurden auch solche Alternativen ausgeschlossen, die eine höhere baulich Dichte erzeugt hätten.

Aufgrund der im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und den gestellten Anträgen zur Erhaltung der Grün- und Erholungsfläche am Franz-Cornelsen-Weg sowie zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens, die seitens der Bürgerinitiative eingebracht worden sind, wurde die Einrichtung eines Forums zur Qualifizierung und Weiterentwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE beschlossen.

Das Forum fand am 18. März 2015 statt. Die Ergebnisse des Forums wurden in Form einer geänderten Planung am 15. April 2015 im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom Vorhabenträger vorgestellt und dort beschlossen.

<sup>3</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.), Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Berlin, April 2015



## **A.II PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

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

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets geschaffen werden. Hierfür soll die Bestandsstruktur nördlich und südlich der Wiesbadener Straße sowie westlich der Sodener Straße um weitere Wohngebäude ergänzt werden. Die geplante Wohnnutzung entspricht dabei der hohen Lagegunst des Standorts und ist geeignet, zu einer städtebaulichen Aufwertung des Bereichs beizutragen. Um die Schaffung von Wohnraum sicherzustellen, sind im Plangebiet Wohnungen als allgemein zulässig festgesetzt. Andere Nutzungen sind auf das 1. Vollgeschoss beschränkt oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Die geplante Gebäudehöhe soll sich an der Bestandsbebauung im Plangebiet und der Bebauung im näheren Umfeld der Vorhabengrundstücke in der Sodener Straße, Wiesbadener Straße und Dillenburger Straße orientieren. Diese ist, mit Ausnahme dreier Punkthäuser im Plangebiet, durch 3 - 6-geschossige Wohngebäude geprägt.

Über eine Baukörperfestsetzung wird die Lage der geplanten Gebäude genau bestimmt. Diese Festsetzung ermöglicht eine lockere Zeilenbebauung, welche strukturell sowohl die geschlossene Baustruktur außerhalb des Plangebietes, als auch die im Plangebiet bestehenden Solitärgebäude berücksichtigt und abbildet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gleichwohl durch die Baukörperfestsetzung und das Höchstmaß der Vollgeschosse bestimmt.

Zur qualitativen Aufwertung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollen oberirdische Garagen und Stellplätze mit Ausnahme einer Fläche von rd. 800 m<sup>2</sup> innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 2“ ausgeschlossen und eine Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der Bepflanzungen festgesetzt werden. Den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs soll durch die Festsetzung von Tiefgaragen entsprochen werden. Bislang sind im Plangebiet nur oberirdische Stellplätze vorhanden.

Im Plangebiet soll ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden, welches sich im Wesentlichen auf den bestehenden Franz–Cornelsen-Weg bezieht.

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

Das Vorhaben ist aus der FNP-Darstellung Wohnbaufläche W2 entwickelbar. Die im FNP dargestellte Grünverbindung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit gesichert.

### **II.3 Städtebauliches Konzept**

Es sollen mit dem geplanten Vorhaben insgesamt 100 Wohnungen entstehen, davon 68 Wohneinheiten auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 1“ und 32 Wohneinheiten innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 2“.

Das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende städtebauliche Konzept (Anlage 2) erfordert nur wenige Veränderungen an den Bestandsgebäuden. Insbesondere an den zu Wohnzwecken genutzten Bestandsgebäuden werden bauliche Änderungen nicht notwendig. Innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 2“ ist hingegen langfristig der Abriss des bestehenden eingeschossigen Ladengebäudes vorgesehen, um eine bessere Nutzbarkeit des Grundstücks zu erzielen. Mit der aufgelockerten Anordnung der Baukörper kann die bestehende städtebauliche Figur im Plangebiet fortgesetzt und ergänzt werden.

Das Konzept sieht eine verhältnismäßig geringe überbaubare Grundfläche vor, die es ermöglicht, einen hohen begrünten Freiraumanteil im Plangebiet zu erhalten. Die bestehenden bzw. verbleibenden Grünflächen sollen qualifiziert und die geplanten Tiefgaragen oberirdisch ebenfalls begrünt werden.

Die Lage der erforderlichen Nebenanlagen (Fahrradstellplätze, Spielflächen) resultiert aus dem Ziel einer möglichst funktionalen Anordnung dieser Anlagen durch gebäudenaher Bündelung.

Um das Plangebiet möglichst verkehrsfrei gestalten zu können, sind im gesamten Plangebiet, mit Ausnahme von 6 oberirdischen Kundenstellplätzen und 8 Mieterstellplätzen auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 2“, ausschließlich Tiefgaragen vorgesehen.

Bestandteil der Planung ist zudem die Errichtung von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. So werden im geplanten Neubau an der Wiesbadener Straße östlich des Franz-Cornelsen-Wegs auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 1“ (Fläche L10-L11-L12-L13-L10) nur Wohnungen zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Zudem entstehen weitere zusätzliche 8 Wohnungen (L4-L5-L6-L7-L4) mit Mietpreis- und Belegungsbindung im Vorhabengebiet „Wohnen 2“.

## **II.4 Begründung der Festsetzungen**

### **II.4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **II.4.1.1 Vorhabengrundstücke „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“**

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans – welcher gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird – bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO gebunden. Diese Regelung kommt hier durch die konkrete Festsetzung der Nutzungsarten ohne Baugebietsfestsetzung zur Anwendung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-57 VE setzt für die Bauflächen im Vorhabengebiet kein Baugebiet i.S.d. BauNVO fest, sondern bestimmt durch die textliche Festsetzung Nr. 1 die auf den Vorhabengrundstücken allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 sind im Geltungsbereich Wohnungen allgemein zulässig.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs dominieren ebenfalls Wohnnutzungen, sodass die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen der Eigenart der näheren Umgebung entspricht und Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

Im ersten Vollgeschoss sind neben den allgemein zulässigen Wohnungen auch Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf ähnlicher Weise ausführen sowie Nutzungen die das Wohnen nicht stören, wie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Einrichtungen zusätzlich zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sowie weitere, das Wohnen nicht störende Nutzungen wird das Nutzungsspektrum im Plangebiet um in Wohngebieten übliche Nutzungen wie z.B. Arztpraxen erweitert. Insgesamt dient die Steuerung der das Wohnen ergänzenden Nutzungen der Nutzungsmischung, der Belegung des Bereiches und der Vermeidung von monofunktionalen Nutzungsstrukturen. Durch die Begrenzung der Zulässigkeit dieser Nutzungen auf das 1. Vollgeschoss können Beeinträchtigungen der Wohnnutzung weitestgehend ausgeschlossen werden.

Schank- und Speisewirtschaften sind als nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt, da Beeinträchtigungen der Wohnnutzung verhindert werden sollen. Mit Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ergeben sich Steuerungsmöglichkeiten dergestalt, dass auch nur solche Nutzungen zugelassen werden, die hinsichtlich ihrer Größe, der Betriebszeiten und der konkreten Ausgestaltung mit dem Wohnen vereinbar sind.

**TF 1:**

**Auf den Vorhabengrundstücken sind Wohnungen allgemein zulässig.**

**Im ersten Vollgeschoss der Gebäude sind zusätzlich zulässig:**

- **Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.**
- **Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.**

**Auf den Vorhabengrundstücken sind Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.**

#### **II.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die geplante Bebauung im Geltungsbereich soll eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauungsstruktur ermöglichen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll das zukünftig zulässige Nutzungsmaß unterhalb der Nutzungsmaße der außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Bebauung bleiben. Die Bebauung östlich und südwestlich des Plangebiets wurde in geschlossener Bauweise errichtet und ist durch eine höhere bauliche Dichte gekennzeichnet.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans – welcher gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird – bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO gebunden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-57 VE unterliegt daher nicht unmittelbar und strikt der Bindung an die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO, welcher die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach Baugebieten festlegt. Der Zweck dieser Regelung, nämlich die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, muss dennoch wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung sein. Insofern kommt den Obergrenzen nach § 17 BauNVO eine Orientierungs- und Leitlinienfunktion zu.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten zeichnerisch durch Baukörperfestsetzungen bestimmt. Die so in der Planzeichnung bestimmten Flächen der Baukörper stellen zusammen mit der Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. der zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen Festsetzungen im Sinne des § 16 BauNVO und die Berechnungsgrundlage für § 19 und § 20 BauNVO dar. Auf eine zusätzliche numerische Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche kann somit verzichtet werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird zudem zur Klarstellung bestimmt, dass die zulässige Grundfläche der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundfläche entspricht. Weiterhin sind in die Berechnung der Grundfläche auch Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen einzubeziehen, auch wenn sie über die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO hinausragen. Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind Gebäudeteile bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Weiterhin

können auch darüber hinaus Gebäudeteile zulässig sein: Mittels zeichnerischer Festsetzung wurden durch die Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO weitere Überschreitungen durch hervortretende Gebäudeteile, wie Balkone bestimmt. Die zulässige Grundfläche setzt sich daher durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche / Baugrenzen und zusätzlich zulässigen vortretenden Gebäudeteile im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 5 zusammen (siehe Kapitel II.II.4.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“).

**TF 4:**

***Auf den Vorhabengrundstücken Wohnen 1 und Wohnen 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nummer 5 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.***

#### **II.4.2.1 Grundfläche**

##### **Vorhabengrundstück „Wohnen 1“**

Bei der Berechnung des Nutzungsmaßes ist zu beachten, dass im Bereich des Franz-Cornelsen-Wegs eine private Grünfläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt wird. Die mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastende private Grünfläche wird nicht zum Bauland hinzugezählt, da die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchwegung“ nach ihrem Zweck nicht für die Bebauung vorgesehen ist, sondern als private Grünfläche mit einem Verbindungsweg zwischen der Mecklenburgischen Straße und Dillenburger Straße fungiert. Dem Franz-Cornelsen-Weg obliegt als Geh- und Radweg eine Verbindungsfunktion über das Plangebiet hinaus. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl wird daher die Grünfläche mit Wegeverbindung des Franz-Cornelsen-Wegs nicht einbezogen.

Das mit dem Bebauungsplanverfahren 4-57 VE festzusetzende Geh- und Radfahrrecht umfasst die gesamte Fläche des Flurstücks 2/61. Dem Flurstück 2/61 ist gemäß Grundbucheintrag die Nutzung als Verkehrsfläche zugeordnet. Der Franz-Cornelsen-Weg ragt im Norden in das Flurstück 2/57 hinein, sodass eine Teilfläche des Flurstücks 2/57 der privaten Grünfläche mit Geh- und Radfahrrechten zuzuordnen ist und daher nicht in das Bauland einbezogen werden kann.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) werden daher die Flurstücke 2/56 und 2/57 (ohne die mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Grünfläche) mit einer Fläche von ca. 13.880 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Mit Berücksichtigung der überbaubaren Grundstücksfläche der bestehenden Gebäude und der Gebäudeplanungen ergibt sich gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eine rechnerische GRZ von 0,28 für das Vorhabengrundstück „Wohnen 1“.

Durch die Baukörperfestsetzung und die Privilegierung der Flächen für Tiefgaragen wird eine GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,5 erreicht. Um bei der Umsetzung der Planung eine gewisse Flexibilität zu wahren und einen Spielraum für die Errichtung von weiteren Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, neben den bereits berücksichtigten Stellplätzen und Tiefgaragen zu gewährleisten, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 eine GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass über die Unterbauung des Grundstückes mit Tiefgaragen hinaus, weitere Nebenanlagen wie z.B. Anlagen der Niederschlagsversicherung, Fahrradstellplätze und Müllstandorte zugelassen werden können.

Die auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 1“ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO erreichte GRZ von 0,28 für Hauptanlagen wird als verhältnismäßig niedrig beurteilt. In § 17 Abs. 1 BauNVO wird als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 angegeben. Die auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 1“ erreichte GRZ bleibt deutlich darunter. In der Folge bleibt im Plangebiet ein hoher Grünanteil erhalten.

### **Vorhabengrundstück „Wohnen 2“**

Die Größe des Vorhabengrundstücks „Wohnen 2“ beträgt rd. 5.440 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht die Errichtung eines Neubaus parallel zum Franz-Cornelsen-Weg im nordwestlichen Plangebiet vor. Zudem soll das Bestandsgebäude mit Getränkemarkt langfristig durch einen Neubau ersetzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß Bebauungsplanentwurf beträgt daher rd. 1.710 m<sup>2</sup>. Hieraus ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,31.

Durch die Baukörperfestsetzung und die Privilegierung der Flächen für Tiefgaragen wird eine GRZ von 0,5 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erreicht. Um bei der Umsetzung der Planung eine gewisse Flexibilität zu wahren und einen Spielraum für die Errichtung von weiteren Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, neben den bereits berücksichtigten Stellplätzen und Tiefgaragen zu gewährleisten, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 eine Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass über die Unterbauung des Grundstückes mit Tiefgaragen hinaus, weitere Nebenanlagen wie z.B. Anlagen der Niederschlagsversickerung, Fahrradstellplätze, Müllstandorte sowie Überdachungen von Treppenaufgängen von Tiefgaragen zugelassen werden können.

Die auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 2“ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO erreichte GRZ von 0,31 für Hauptanlagen stellt sich als verhältnismäßig niedrig dar. In § 17 Abs. 1 BauNVO wird als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 angegeben. Die auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 2“ erreichte GRZ bleibt deutlich darunter. In der Folge bleibt im Plangebiet ein hoher Grünanteil erhalten.

#### **TF 6:**

***Die zulässige Grundfläche nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante mit ihren Zufahrten, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, sowie durch Wege, Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, überdachte und offene Fahrradabstellanlagen, weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabengrundstücke dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.***

### **II.4.2.2 Geschossfläche**

#### **Vorhabengrundstück „Wohnen 1“**

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurde die private Grünfläche mit dem Franz-Cornelsen-Weg ebenfalls nicht als Teil der anrechenbaren Baugrundstücksfläche in die GFZ-Berechnung einbezogen. Die GFZ innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 1“ beträgt 1,5.

Die mit dem Vorhaben geplante GFZ innerhalb des Vorhabengrundstücks überschreitet die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO von Wohngebieten (GFZ 1,2).

Wie im Kapitel II.4.2 dargelegt, unterliegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-57 VE nicht unmittelbar und strikt den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Den hier genannten Obergrenzen kommt eine Orientierungs- und Leitlinienfunktion zu. § 17 Abs. 2 BauNVO regelt, dass die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, wenn 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.

Nachstehend folgt eine kurze Auseinandersetzung mit den materiellen Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauNVO.

Durch die geplante Nachverdichtung des bereits gut erschlossenen Wohnstandortes wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes erfüllt.

Die Bestandspunkthäuser mit sieben bzw. acht Geschossen überragen in ihrer Höhe das Planungsfeld. Das Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE wird von Gebäuden mit drei bis maximal sechs Vollgeschossen, mit Ausnahme der Stadtautobahnüberbauung in der Schlangenbader Straße, geprägt. Die Punkthäuser stellen damit hinsichtlich ihrer Geschossigkeit atypische Baukörper im Gebiet dar. Die hohe Geschosszahl der Punkthäuser einschließlich der übrigen Bestandsbaukörper im Plangebiet bedingt auch die vergleichsweise hohe Bestands-GFZ von 0,9 auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 1“ bzw. 1,0 auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 2“. Die Bestandsgebäude weisen damit im Vergleich zur relativ geringen GRZ von ca. 0,3 eine vergleichsweise hohe GFZ von 0,9 bzw. 1,0 auf. Das Nutzungsmaß der Bestandsgebäude bedingt daher, dass trotz der geplanten Nachverdichtung im moderaten Umfang eine Geschossflächenzahl im Baugebiet von 1,5 entsteht.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt, da durch die Baukörperfestsetzung zum einem die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen eingehalten werden und zum anderen beabsichtigt ist, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und insofern auch die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen sicherzustellen. Ferner sollen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt und das Mikroklima im Plangebiet sowie als Ausgleich für die höhere Dichte die Dachflächen der Neubauten mit einer Neigung bis zu 10 Grad extensiv begrünt werden. Des Weiteren werden derzeitige Stellplätze durch Tiefgaragen ersetzt. Die unterirdischen Garagen sind mit einer Erdschicht von 0,8 m zu errichten und oberirdisch zu begrünen. Die Festsetzung zur Begrünung der Tiefgaragen trägt damit zur Aufwertung des Freiraums bei.

#### **Vorhabengrundstück „Wohnen 2“**

Innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 2“ beträgt die GFZ 1,5. Auch innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 2“ werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung nicht beeinträchtigt, da hier ebenfalls durch die Baukörperfestsetzung zum einem die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen eingehalten werden und zum anderen beabsichtigt ist, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sowie die Dachflächen der Neubauten mit einer Neigung bis zu 10 Grad zu begrünen. Eine Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen ist insofern sichergestellt.

#### **Die Vorhabenplanung (siehe Kapitel II. II.4.8 „Regelungen aus dem Durchführungsvertrag“, Anlage 0 „**

Außenanlagenplan“) beinhaltet eine Freiraumplanung, die eine Qualifizierung der bestehenden Grünflächen auf den Vorhabengrundstücken „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“ sowie im Bereich der privaten Grünfläche vorsieht.

#### **II.4.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Höhenfestsetzungen**

Die geplante Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO variiert zwischen maximal 3 und 8 Vollgeschossen. Zur Präzisierung der verbindlichen Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt die geplante Festsetzung von zulässigen Oberkanten als Höchstmaß in m über NHN gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Mit der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Bestandsbebauung gesichert (ausgenommen Wiesbadener Str. 51A, da Abriss und Neubau vorgesehen) und für die Neubauten eine Höhe und Geschossigkeit festgelegt, die sich am Bestand im Plangebiet und im näheren Umfeld orientiert. Die Neubauten weisen in der Regel (ausgenommen Wiesbadener Str. 51A) an 2 bzw. 3 Gebäudeseiten Rückstaffelungen im obersten Vollgeschoss um 2,0 m auf, wodurch sich von bestimmten Blickpunkten auf Geländeneiveau, bspw. vom Franz-Cornelsen-Weg, die höhenmäßige Wahrnehmung der Gebäude ändert. Im Bereich der Rückstaffelung wird die Traufe eher als Abschluss des Hauptbaukörpers und das Staffelgeschoss als eine Art „Dachersatz“ wahrgenommen.

Die Präzisierung der zulässigen Gebäudehöhe durch Festsetzungen von Gebäudeoberkanten als Höchstmaß dient auch der Sicherstellung der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln. Es wird gewährleistet, dass keine unzulässigen Abstandsflächenüberdeckungen auf dem eigenen Grundstück mit den Bestandsgebäuden ermöglicht werden. Zudem werden auch die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken eingehalten. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie erforderliche Sozialabstände sowie eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen erfüllt werden.

Mit der Festsetzung von Gebäudeoberkanten als Höchstmaß wird zudem die Errichtung eines Nichtvollgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 12 BauO Bln ausgeschlossen.

Eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß erfolgt auch für die Oberkanten der geplanten Tiefgaragen; die festgesetzte OK bezieht sich hierbei auf die Oberkante der Tiefgaragen ohne Erdaufdeckung. Hiermit wird sichergestellt, dass sich die Tiefgaragen höhenmäßig (mit der erforderlichen Erdaufdeckung von min. 0,8 m (textliche Festsetzung Nr. 13)) in die vorhandene bzw. beabsichtigte Geländetopografie einpassen.

#### **II.4.2.4 Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch Dachaufbauten**

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können in Bebauungsplänen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird zur Regelung der Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch bestimmte Bauteile Gebrauch gemacht.

Es ist vorgesehen, dass oberhalb der festgesetzten Oberkanten über NHN Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Aufzugsanlagen sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen (Aufzüge, Haustechnik), ausnahmsweise zulässig sind. Diese Bauteile sind in der Regel für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich und beeinflussen den Charakter des Hauptbaukörpers bei angemessener Dimensionierung und Anordnung nicht. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 dürfen die Grundflächen der Dachaufbauten insgesamt 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Beschränkung der Grundfläche gilt nicht für Solaranlagen. Dadurch werden Anlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung auf dem Dach des Vorhabens ermöglicht.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren, um bspw. zu massive Aufbauten zu verhindern und um ein ausreichendes Zurücktreten der Aufbauten sicherzustellen, sodass diese nicht bzw. kaum aus dem Straßenraum wahrnehmbar sind. So werden Dachaufbauten, bei denen der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht, wie zum Beispiel bei der Errichtung eines durchgehenden „Technikgeschosses“, nicht zugelassen.

**TF 3:**

***Oberhalb der festgesetzten Oberkanten für Gebäude sind Schornsteine, Lüftungsrohre und Aufzugsanlagen sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachaufbauten insgesamt eine Fläche von 10% der jeweiligen Dachfläche des obersten Geschosses nicht überschreiten. Für Solaranlagen gilt die Beschränkung der Grundfläche nicht.***

**II.4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten Gebiets mit Wohnbebauung erfordert eine Planung mit besonderer Berücksichtigung der Bestandsbebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO werden durch Baukörperfestsetzungen mit Hilfe von Baugrenzen, innerhalb derer bauliche Anlagen zulässig sind, in der Planzeichnung festgesetzt. Damit berücksichtigen die geplanten Baukörper in einem besonderen Maße die Bestandsbebauung. Die Baukörperfestsetzung ermöglicht den Erhalt der bestehenden städtebaulichen Figur im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE sowie die Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Gestalt zur Schaffung weiterer Wohngebäude. Die Bestandsbaukörper werden über die Baukörperfestsetzungen gesichert; hiervon ausgenommen ist lediglich das Gebäude Wiesbadener Straße 51A, für das langfristig ein Abriss und eine entsprechend dem Plan ausgewiesene Neubebauung vorgesehen ist. Für die Neubauten (ausgenommen Wiesbadener Str. 51A) werden gegenüber der Außenwand um 2,0 m zurückgesetzte Baugrenzen an 2 bzw. 3 Gebäudeseiten vorgesehen d.h. an diesen Stellen wird der Baukörper in entsprechender Tiefe gestaffelt. Innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 1“ wird entlang der Wiesbadener Straße und der Sodener Straße der durch die Bestandsbebauung vorgegebene Vorgartenbereich durch die Neubauten aufgegriffen. Aus den geplanten Baukörperfestsetzungen ergibt sich die offene Bauweise.

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise großen Freiflächenbereiche sollen für Balkone oder Terrassen Überschreitungen der Baugrenze zum Teil zulässig werden. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile (bis zu 1,5 m und über max. ein Drittel der jeweiligen Außenwand) ist allgemein zulässig. Außerdem wird über eine Ausnahmeregelung bestimmt, dass ein Vortreten von Balkonen und Terrassen bis zu einer Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen zugelassen werden kann. Die Kann-Bestimmung ermöglicht somit Überschreitungsmöglichkeiten, die über die Regelungen nach § 6 Abs. 6 BauO Bln hinausgehen. Die Überschreitungsmöglichkeiten werden zeichnerisch mit einer Tiefe von 1,5 m für die beiden Neubauten entlang der Sodener Straße, das geplante Gebäude entlang des Franz-Cornelsen-Weges (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchwegung“) und den nördlich gelegenen Neubau am Franz-Cornelsen-Weg (Vorhabengrundstück „Wohnen 2“) über die Breite der jeweiligen Außenwand festgesetzt. Für den Neubau entlang der Wiesbadener Straße (Vorhabengrundstück „Wohnen 1“) wird zudem zeichnerisch eine mögliche Überschreitung mit einer Tiefe von 2,2 m über die Breite der jeweiligen Außenfassade festgesetzt. Die Linien zur Abgrenzung des Umfangs der Abweichung werden zu den ruhigen Hofbereichen bzw. in Richtung des Franz-Cornelsen-Weges orientiert. Mit der zeichnerischen und textlichen Festsetzung werden somit Balkone und Terrassen ermöglicht, die einerseits den Baukörper gliedern und andererseits die Wohnqualität durch Austrittsmöglichkeiten erhöhen. Zudem kann eine Belebung und Einsichtnahme öffentlicher Räume erzielt werden, die insbesondere zur sozialen Kontrolle und Sicherheit im Bereich des Spielplatzes beitragen kann.

**TF 5:**

***Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Darüber hinaus kann ausnahmsweise ein Vortreten von Balkonen und Terrassen bis zu einer Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen zugelassen werden.***



## II.4.4 Weitere Arten der Nutzung

### II.4.4.1 Festsetzungen für Flächen für soziale Wohnraumförderung

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

Ergänzend zu den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag (siehe Kapitel II.II.4.8 „Regelungen aus dem Durchführungsvertrag“ S.36) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE zur Förderung des Wohnungsbaus und zur Umsetzung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB aufgenommen.

Die textliche Festsetzung sieht vor, dass innerhalb der im Vorhabengrundstück "Wohnen 1" gekennzeichneten Fläche L10-L11-L12-L13-L10 nur Wohngebäude zulässig sind, deren Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Demnach sind nur solche Wohnungen zulässig, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Förderungsvoraussetzungen erfüllen.

Ferner sollen auch miet- und belegungsgebundene Wohnungen auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 2“ entstehen. Konkret sind innerhalb der Fläche L4-L5-L6-L7-L4 insgesamt weitere zusätzliche 8 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu errichten.

Insgesamt werden daher innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE 32 förderfähige Wohnungen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 7 entstehen.

Ausnahmsweise werden innerhalb der ausgewiesenen Fläche auch Wohnungen ohne Belegungs- bzw. Sozialbindung zulässig; dann müssen die entfallenden förderungsfähigen Wohnungen in einem anderen Gebäude des Vorhabengrundstücks „Wohnen 1“ oder „Wohnen 2“ zur Verfügung gestellt werden.

#### **TF 7:**

***Auf dem Vorhabengrundstück "Wohnen 1" auf der Fläche L10-L11-L12-L13-L10 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Innerhalb der Fläche L4-L5-L6-L7-L4 auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 2“ sind zudem 8 weitere Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude im Vorhabengrundstück "Wohnen 1" oder "Wohnen 2" erbracht werden.***

### II.4.4.2 Private Grünfläche

Im Bereich des Franz-Cornelsen-Wegs wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Durchwegung festgesetzt. Die Durchwegung ist Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung, die den Volkspark Wilmersdorf mit dem Botanischen Garten verbindet. Die private Grünfläche soll daher nicht Bestandteil der Baugebietsausweisung sein. An die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Durchwegung schließt sich westlich außerhalb

des Plangebiets der vorhandene Spielplatz Helgolandstraße an, der aufgrund seines Bewuchses zusätzlich den Grüncharakter des Umfelds prägt.

#### II.4.4.3 Geh- und Fahrrechte

Planungsziel ist es, den entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Franz-Cornelsen-Weg, welcher der Naherholung und der Durchwegung dient, zu sichern und für die Öffentlichkeit zugänglich zu erhalten. Zu diesem Zweck soll ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzt werden. Ergänzend zur Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts wurde im Rahmen des Durchführungsvertrags eine geeignete und zweckmäßige Unterhaltung des Franz-Cornelsen-Wegs durch den Vorhabenträger verbindlich geregelt.

Innerhalb dieser mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche sind Bepflanzungen zulässig, sofern das Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von mindestens 3,0 m mit Anschlüssen an die Dillenburger und Wiesbadener Straße gewährleistet und die Erschließungsfunktion nicht eingeschränkt ist. Eine Verbindung für Rad- und Fußgänger wird damit mit Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE erhalten bleiben. Somit entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die öffentliche Durchwegung für den Fuß- und Radfahrverkehr.

**TF 14:**

***Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Durchwegung ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der Fläche sind Bepflanzungen zulässig, sofern das Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von mindestens 3,0 m mit Anschlüssen an die Wiesbadener Straße und Dillenburger Straße gewährleistet ist sowie die Erschließungsfunktion nicht eingeschränkt wird.***

#### II.4.4.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Das sich im Geltungsbereich befindende öffentliche Straßenland wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien gesichert. Die Dillenburger Straße und die Sodener Straße werden ca. bis zu ihrer Straßenmitte zeichnerisch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist hingegen nicht Gegenstand der Festsetzung, sondern obliegt dem zuständigen Fachamt. Dies soll durch eine entsprechende textliche Festsetzung klar gestellt werden. Folglich wird der Straßenraum nicht in Gehweg, Straßenbegleitgrün und Fahrbahn unterteilt. Somit wird das begrünte Flurstück 212 als Straßenbegleitgrün und Übergangsbereich zu den Baugrundstücken in die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche einbezogen. Das Flurstück 212 ist parallel zur Fahrbahn der Dillenburger Straße angeordnet. Das Flurstück stellt sich als Bestandteil der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche als Rasen- und Wiesenfläche dar, die in die Freiraumgestaltung der Außenanlagen der Wohnbebauung einbezogen ist, sodass eine erkennbare Abgrenzung zwischen Vorhabengebiet und der begrünten Fläche als Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht besteht.

**TF 15:**

***Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.***

## II.4.5 Immissionsschutzfestsetzungen

### Aktiver Lärmschutz

Bei Umsetzung der Planung sollen nahezu alle oberirdischen Stellplätze entfallen und durch Tiefgaragenstellplätze ersetzt werden. Dadurch werden bestehende Lärmquellen weitgehend beseitigt. Nur innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 2“ bleiben einige wenige oberirdische Stellplätze bestehen. Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass sich die Lärmsituation durch diese Maßnahme im Vergleich zur bestehenden Situation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs erwartungsgemäß verbessern wird, da sich die durch die Stellplatznutzung auf den Vorhabengrundstücken hervorgerufenen Emissionen im Wesentlichen auf die Tiefgaragenzufahrten beschränken werden. Der bestehende Lärmkonflikt wird durch die Planung gemindert.

Im Verhältnis zur benachbarten Bebauung ist allerdings festzustellen, dass nicht alle Nachbarn von der Situationsverbesserung gleichartig profitieren. Bei den Wohnungen, die den zukünftigen Tiefgaragenzufahrten gegenüber liegen, sind auch weiterhin erhöhte Immissionen zu erwarten, die aber ebenfalls unter den heutigen Belastungen liegen.

Die an den Tiefgaragenzufahrten ermittelten Richtwertüberschreitungen bis maximal 9 dB werden den üblichen Alltagserscheinungen zugeordnet. Die Anzahl der mit der Planung angestrebten Garagen und Stellplätze entspricht dem verursachten Bedarf in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich, sodass keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervorrufen werden. Immissionsschutzfestsetzungen für die Nutzung der zukünftigen Tiefgaragen und dem oberirdischen Stellplatz werden daher im Wesentlichen nicht erforderlich. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass allein durch die Anforderungen aus dem Energierecht Fenster mit der Schallschutzklasse 3 (Dämmmaß mind. 30 dB) verwendet werden müssen.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets treten im Tages- und Nachtzeitraum zum Teil erhöhte Lärmwerte an den Fassaden auf. Die für die städtebauliche Planung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche werden hauptsächlich an den Fassaden überschritten, welche der Wiesbadener Straße zugewandt sind. Hier betragen die Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden hier um somit bis zu 10 dB (tags) bzw. 13 dB (nachts) überschritten.

Trotz der errechneten Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr soll innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen auf aktiven Schallschutz (z. B. Schallschutzwände) verzichtet werden. Schallschutzwände benötigen eine große Höhe, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Lärm zu schützen. Die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich jedoch städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken. Lärmschutzwände in der Wiesbadener Straße würden dazu führen, dass der Straßenraum abgeschottet wird. Die Errichtung von Lärmschutzwänden nördlich oder südlich der Wiesbadener Straße würde einem urbanen und belebten Straßenraum entgegenstehen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden werden somit für den Geltungsbereich nicht in Erwägung gezogen.

Ebenfalls nicht in Erwägung gezogen wird eine Veränderung der Nutzungsstruktur (Verdrängung von Wohnen durch Gewerbe) zur Erzeugung eines Mischgebietes, in welchem den Bewohnern grundsätzlich höhere Schallbelastungen zugemutet werden. Dieser, dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zugrundeliegende Gedanke der Nutzungszonierung wird aus städtebaulichen Gründen verworfen. Abgesehen davon, dass die Ansiedelung von lärmunempfindlichem Gewerbe ein zusätzliches Störpotenzial (u.a. Produktionsgeräusche oder vermehrter LKW-Lieferverkehr) für die lärmsensible Wohnnutzung im Bestand zur Folge hätte, besteht ein großes ge-

sellschaftliches Interesse an der Errichtung von weiteren Wohnungen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen. Die Reduzierung von Wohnungen zugunsten gewerblicher Nutzungen ist ausdrücklich kein Planungsziel.

Am Ist-Zustand soll aufgrund eines erheblichen Wohnraumbedarfs in stadträumlich integrierten Lagen nicht festgehalten werden. Ein Verzicht auf die geplante Nachverdichtung ist gemäß dem Trennungsgrundsatz auch nicht als schalltechnisch positiver zu werten. Denn die geplante Wohnbebauung (bis auf die Bebauung parallel an der Wiesbadener Straße im Vorhabengrundstück Wohnen 2) wird nicht näher an die Störungsquelle Verkehrslärm heranrücken als die Bestandsbebauung. Die geplanten Baukörper sind zudem so angeordnet, dass sie im Plangebiet lärmabschirmend wirken.

Westlich des Plangebiets befindet sich zudem ein festgesetztes Gewerbegebiet (Einzelhandelnutzung). Das Baufenster eines geplanten Wohngebäudes ist mit rd. 30 m Abstand von der Rückseite des Einzelhandelgebäudes angeordnet. Die mit der Planung angestrebte Entfernung entspricht ungefähr der Entfernung des Bestandsgebäudes Wiesbadener Str. 52. Mit der Planung erfolgt somit kein Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an den Gewerbebetrieb. Ein Zurückstellen des Trennungsgrundsatzes kann hier insbesondere schon deshalb erfolgen, weil beide Nutzungen bereits seit längerer Zeit offensichtlich ohne große Probleme nebeneinander Bestand haben.

Zur genauen Klärung der Lärmsituation erfolgte zudem am 12. April 2016 eine Geräuschmessung in Höhe des vorgesehenen obersten Vollgeschosses des geplanten Neubaus W.2.1. Die Geräuschmessung ergab, dass dem Rückkühler des Supermarktes das ermittelte Grundgeräusch zugeordnet werden kann. Das ermittelte Grundgeräusch unterschreitet zur gemessenen Nachtzeit (22-6 Uhr) die Richtwerte der TA Lärm. Lediglich in der Nachtstunde von 5-6 Uhr traten kontinuierlich Störgeräusche durch Vogelgezwitscher auf, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führten. Andere Geräuschquellen, welche dem Einkaufsmarkt zugeordnet werden könnten, wie z.B. der An- und Abfahrtsverkehr der Besucher, waren am Messort nicht wahrnehmbar. Die Parkplätze und die Anlieferung des Marktes befinden sich auf der dem Wohnen abgewandten Seite des Marktes, so dass keine Beeinträchtigung aus diesen Quellen zu erwarten ist.

### **Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus**

Das städtebauliche Konzept und die darin vorgesehene Anordnung der Baukörper weisen Merkmale eines schallrobusten Städtebaus auf. Durch das geplante Vorhaben können abschirmende Effekte insbesondere entlang der Lärmquellen der Wiesbadener Straße erzielt werden. Das städtebauliche Konzept ist Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Lärmschutzmaßnahmen werden durch die Anordnung und Stellung der Baukörper durch Festsetzung der Baugrenzen getroffen. Lärmeinwirkungen aufgrund der Lage des Plangebietes und der bestehenden sowie zukünftigen Nutzungen wurden damit bereits auf der Ebene der städtebaulichen Zielentwicklung berücksichtigt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht eine Baukörperanordnung parallel zur Wiesbadener Straße. Diese Anordnung der Baukörper ermöglicht eine Abschirmung vor dem Verkehrslärm, die ein Einwirken dieser Emissionen ins Baugebiet verhindern können.

Die Planung sieht eine Nachverdichtung der Wohnnutzung vor. Mit einer Erhöhung der Anzahl von wohngenutzten Gebäuden geht eine Erhöhung des Stellplatzbedarfs im Plangebiet durch die zukünftigen Bewohner einher. Um eine Verträglichkeit zu erzielen, wird der erhöhte Stellplatzbedarf durch Tiefgaragen gedeckt. Damit werden die lärmintensiven oberirdischen Stellplätze zugunsten ruhiger Freiraumbereiche im Plangebiet, aufgegeben. Der Lärmeintrag im Plangebiet beschränkt sich damit auf die Tiefgaragenzufahrten.

## **Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen**

### **Grundrissbindung**

Bei den zeilenförmigen Gebäuden parallel zu den Erschließungsstraßen stellt sich die Situation differenziert dar. Grundsätzlich ließe die geplante Gebäudekubatur in Teilbereichen eine zur Lösung der Problematik geeignete Grundrissbindung zu. Andererseits bestehen vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Bebauungsplans objektive Gründe hier eine abweichende Schallschutzlösung festzusetzen.

Gemäß dem Ziel der Realisierung eines lärmrobusten Städtebaus, werden Zeilenbaukörper an der Wiesbadener Straße als lärmabschirmende Bebauung angeordnet. Diese Baukörperstellung erschwert jedoch die Realisierung von lärmabgewandten Aufenthaltsräumen, insbesondere beim nördlich der Wiesbadener Straße geplanten Baukörper, da dessen Südseite zur Verkehrsfläche ausgerichtet ist. Die Anwendung der Grundrissbindung würde hier bewirken, dass Aufenthaltsräume vordergründig mit Ausrichtung nach Norden anzuordnen wären. Dies würde die Aufenthaltsqualität mindern.

Generell können durch die geplante riegelhafte Bebauung die vom Straßenverkehr ausgehenden Emissionen abgeschirmt werden und zu ruhigen Innenbereichen beitragen. Darüber hinaus ermöglicht die Abschirmung ruhige Fassadenseiten auf der Rückseite der straßenbegleitenden Gebäude. Dennoch wird die städtebauliche Struktur aus einer offenen Bauweise mit Zeilen und Punkthäusern gebildet, die auch einen seitlichen Lärmeintrag ermöglicht. Demnach entstehen auch mehrseitig verlärmte Fassadenbereiche, die die Anwendung der Grundrissbindung zusätzlich erschweren würden.

Eine der wesentlichen Zielstellungen des Landes Berlin ist die Realisierung eines Anteils an stark nachgefragten kleineren Wohnungen. Im Vorhabengebiet soll ein Teil der Wohnungen als sozial geförderter Wohnraum realisiert werden (siehe Punkt II.4.4.1 „Festsetzungen für Flächen für soziale Wohnraumförderung“ S.25). Ein hoher Gebäudeanteil mit Bindungen zum Durchstecken von Wohnungsgrundrissen stellt diese Zielstellung jedoch insbesondere im Hinblick auf eine wirtschaftliche Errichtung, die einen Beitrag zu moderaten Mietpreisen leisten kann, in Frage.

Wirtschaftliche Gebäudegrundrisse und die Errichtung von mehreren kleinen Wohnungen bedingen unmittelbar einen möglichst geringen Erschließungsaufwand durch eine Reduzierung von Erschließungskernen. Wohnungen ohne durchgesteckte Grundrisse können weniger Treppenträume benötigen und somit können mehr dringend benötigte kleine Wohnungen bereitgestellt werden.

Eine Grundrissbindung erfordert, dass Wohnungen entweder ausschließlich zur lärmabgewandten Seite auszurichten sind, oder die Wohnungen so groß auszuführen sind, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite liegen. Dies führt entsprechend zu größeren Wohnungen, um die zur Lärmseite abgewandt liegende Mindestanzahl der Aufenthaltsräume der durchgesteckten Einheiten realisieren zu können. Generell erfordern durchgesteckte Grundrisse somit in der Regel größere Wohnungen. Jedoch dürfen Wohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen nicht zu groß sein, um förderfähig zu sein. Es bestehen Wohnflächen Grenzen, die in Abhängigkeit der Raumanzahl maximal geförderte Wohnflächen umfassen.

Die freie Grundrissausbildung ermöglicht die Herstellung einer geeigneten Anzahl von benötigten kleinen Wohnungen. Die Festsetzung einer Grundrissregelung soll daher nicht zu Anwendung kommen.

## **Besondere Fensterkonstruktionen**

Der Schutz eines hinreichend ruhigen Nachtschlafs in Verbindung mit der Möglichkeit zur natürlichen Belüftung soll durch die Verwendung besonderer Fensterkonstruktionen und anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung gewährleistet werden.

Die zuvor aufgeführten Punkte sind im Rahmen der Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander ins Verhältnis zu setzen. Angesichts der Tatsache, dass das der Grundrissbindung zu Grunde liegende Schutzziel der Realisierung eines Mindestanteils an Aufenthaltsräumen, die ein Schlafen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster sichern soll, auch durch besondere Fensterkonstruktionen erreichen lässt, zu einer nahezu gleichwertigen Wohnqualität führen und die auch kostenmäßig vertretbar sind, soll dort auf die Festsetzung einer Grundrissbindung verzichtet werden.

Als Maßnahmen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen kommen besondere Fensterkonstruktionen in Betracht, die dem Nutzer auch bei teilgeöffnetem Fenster noch einen Beurteilungspegel von 30 dB im Innenraum ermöglicht. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird daher festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm in Wohnungen, mit lärmzugewandten Aufenthaltsräumen besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden, die Schallpegeldifferenzen erreichen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Hiermit soll der angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse durch die grundsätzliche Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster nachgekommen werden.

Die DIN 18005 enthält keine Grenzwerte, sondern schalltechnische Orientierungswerte als eine empfohlene Grundlage für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, ohne dass diese rechtliche Bindungswirkung entfalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet, das für die Vorhabengebiete „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“ heranzuziehen ist, liegen bei 55 dB(A) tags und bei 45 dB(A) nachts.

Vor dem Hintergrund des besonderen Wohnraumbedarfs im Land Berlin sowie in der Gesamtschau der Lagevorteile, erscheint es aus städtebaulicher Sicht zumutbar, eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 bis zu 48 dB(A) nachts in Teilbereichen ohne weitere Festsetzung von Schutzmaßnahmen zuzulassen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit einer solchen Überschreitung nicht beeinträchtigt. Dafür spricht auch, dass der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen das Wohnen unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen für die Gesundheit der Bevölkerung ebenfalls regelmäßig zulässig ist, bei 50 dB(A) liegt und auch die Bestimmungen für den Neubau von Straßen (16. BImSchV) einen Einsatz von schallgedämmten Lüftern erst oberhalb eines Beurteilungspegels von 49 dB(A) vorsehen.

Dies bedeutet, dass in diesen Bereichen zunächst grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass das Schlafen mit teilgeöffnetem Fenster ohne unzumutbare Beeinträchtigung möglich ist.

### **TF 9:**

**Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur**  
**- entlang der Sodener Straße an der Linie zwischen den Punkten L6-L7, L8-L9,**  
**L15-L16, L17-L18, L19-L20, L21-L22,**  
**- entlang der Wiesbadener Straße an der Linie zwischen den Punkten L2-L3, L0-L3,**  
**L4-L5, L5-L6, L11-L12, L12-L13, L14-L15, L14-L23, L23-L24 sowie**  
**- entlang des Franz-Cornelsen-Wegs an der Linie zwischen den Punkten L1-L2,**  
**L10-L11**

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

Allerdings ist auch für die von der geplanten Festsetzung betroffenen Bereiche nicht grundsätzlich auszuschließen, dass Wohnungen Fenster von Aufenthaltsräumen zu einer nicht von Verkehrslärm betroffenen Seite aufweisen und der Beurteilungspegel nachts dort unterhalb von 45 dB(A) beträgt. Ein solches Fenster ist als bauliche Maßnahme gleicher Wirkung gemäß Satz 2 zu bewerten, da es ein Schlafen bei geöffnetem Fenster in diesem Raum ermöglicht. Die erforderliche Anzahl der besonderen Fensterkonstruktionen in Aufenthaltsräumen kann insofern in den betroffenen Wohnungen entsprechend durch ein Durchstecken zu einer Gebäudeseite mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) ggf. auch bis auf Null gemindert werden.

Neben besonderen Fensterkonstruktionen und der oben beschriebenen Maßnahme der Anordnung von Aufenthaltsräumen sollen auch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden. Hierunter sind solche Maßnahmen zu verstehen, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen. Dies können z.B. sein:

- vorgelagerte verglaste Vorbauten / Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Prallscheiben oder Vorhangfassaden,
- vorgesetzte Fensterläden,
- baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Loggien mit Anordnung öffnender Elemente in der lärmabgewandten Seite und ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia.

### **Schalldämmende Außenbauteile**

Die Anforderungen der textlichen Fesetzung Nr. 9 zur Bereitstellung von besonderen Fensterkonstruktionen bezieht nicht alle lärmzugewandten Aufenthaltsräume ein.

Für die von den festzustellenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Bereiche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können jedoch durch einen baulichen Schallschutz in Form geeigneter Fassadenausführungen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude grundsätzlich sichergestellt werden.

Die seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 (siehe Anlage der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), ABI. Nr. 31 vom 24. Juli 2020, S. 4017) erreichen ein auskömmliches Schutzniveau für Aufenthaltsräume von Wohn- wie von Gewerbeeinheiten. Gleichzeitig wird durch die Anlage A 5.2/2 VV TB Bln zu DIN 4109-2 geregelt, dass der Schallschutznachweis zu führen ist.

Auf Grund dieser Sach- und Rechtslage kann auf konkrete Regelungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile in Form von textlichen Festsetzungen verzichtet werden. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

## **Einhausung der Tiefgaragenzufahrten**

Zur Minderung des Lärmkonflikts sind die Zufahrten der Tiefgaragen im Plangebiet einzuhausen und daher mit Decken und Wänden zu umschließen. Die Aufnahme der Festsetzung erfolgte, da in diesen Zufahrtsbereichen ohne Einhausung ein erhöhter Lärmeintrag im Lärmgutachten prognostiziert wurde. Mit den Zufahrtseinhausungen werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung<sup>5</sup> die Schallemissionen so weit gemindert, dass keine Richtwertüberschreitung an den Immissionsorten auftreten.

### **TF 10:**

***Zum Schutz vor Lärm sind Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen einzuhausen.***

## **II.4.6 Grünfestsetzungen**

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, zur Versorgung des Plangebiets mit Grünflächen und aus Gründen des Ortsbilds soll festgesetzt werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und die Bepflanzungen zu erhalten sind.

Die Verpflichtung zum Bepflanzen gilt auch oberhalb von Tiefgaragen. Die auf die Tiefgaragen aufzubringende Erdschicht muss aus diesen Gründen mindestens 0,8 m betragen, um eine hochwertige Bepflanzung zu ermöglichen, die auch regenarme Perioden überdauern kann. Um eine geeignete Begrünung in den Bereichen auf unterirdischen Tiefgaragen herstellen zu können, werden geeignete Substrate verwendet.

Bei der Begrünung der Tiefgarage handelt es sich um ein Gründachsystem. Das Tiefgaragen-gründachsystem schließt unmittelbar an der Oberkante der Tiefgarage an, um eine Begrünung der Flächen über den unterirdischen Tiefgaragen zu ermöglichen. Das Gründachsystem bildet die geforderte Erdschicht von 0,8 m. Der Gesamtaufbau von 0,8 m ist in der Regel in folgende Schichten zu unterteilen:

- Schutz-/Speichervliese
- Drainschicht als Wasserspeicher
- Filtervlies
- Substrat (Unter- und Intensivsubstrat).

Die Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für Wege, Zufahrten (einschließlich Tiefgaragenzufahrten) sowie oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabengrundstücke dienen und Ihrer Eigenart nicht widersprechen. Hierzu zählen beispielsweise Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern sowie überdachte und offene Fahrradabstellanlagen, da diese in gewissem Umfang zur Ergänzung der Wohnnutzung auf den Grundstücksfreiflächen benötigt werden.

Hinsichtlich der herzustellenden Erdschicht von mindestens 0,8 m über Tiefgaragen sind außerdem Abweichungen zulässig. Als Abweichung wird eine vom Vorhabenträger geplante maximale Fläche von 90 m<sup>2</sup> innerhalb der Fläche für Tiefgaragen auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 2“ bestimmt. Auf dieser Fläche kann eine Verringerung der geforderten zusätzlichen Erdschicht von bis zu 0,4 m zugelassen werden. Da eine durchgängige Herstellung einer Erdschicht von 0,8 m aufgrund der Geländemodellierung und dem Übergang zum Baukörper zum Teil nur erschwert umsetzbar ist, soll hier ein geringer Spielraum ermöglicht werden, indem auf maximal 90 m<sup>2</sup> innerhalb des Vorhabengrundstück „Wohnen 2“ eine Erdschicht von mindestens 0,4 m hergestellt wird.

<sup>5</sup> KSZ-Ingenieur GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan 4-57 VE, 06.12.2016.



Unabhängig davon gilt zudem eine entsprechende Privilegierung zur Herstellung der erforderlichen Erdschicht auch für die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 beschriebenen untergeordneten Bauteile (wie beispielsweise Attiken, Lüftungs- und Entrauchungsanlagen).

**TF 12:**

***Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Dächer von Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten einschließlich Tiefgaragenzufahrten sowie für Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, überdachte und offene Fahrradabstellanlagen, weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Vorhabengrundstücke dienen und Ihrer Eigenart nicht widersprechen. Die zusätzliche Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen.***

***Die Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht von mindestens 0,8 m über Tiefgaragen gilt nicht für die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 bezeichneten untergeordneten Bauteile wie Attiken, Lüftungs- und Entrauchungsanlagen. Auf einer Fläche von bis zu 90 m<sup>2</sup> innerhalb der Fläche für Tiefgaragen auf dem Vorhabengrundstück "Wohnen 2" kann eine Verringerung der geforderten zusätzlichen Erdschicht von bis zu 0,4 m zugelassen werden.***

Im Plangebiet sollen zur Erhöhung des Anteils an naturhaushaltwirksamen Flächen im Sinne des Vermeidungsgebots sowie aufgrund der besonderen Bedeutung des Klimaschutzes für den Städtebau Dachbegrünungen festgesetzt werden. Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 Grad sollen extensiv begrünt werden und die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung trägt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt bei, dient der Verbesserung des Mikroklimas sowie dem Ausgleich einer vergleichsweise hohen Geschossflächenzahl, welche die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (Orientierungs- und Leitlinienfunktion im vorhabenbezogenen Bebauungsplan) überschreitet.

In der Abwägung zwischen den Anforderungen an die Qualität des Mikroklimas und der wirtschaftlichen Belange wurde bei der Aufnahme der Festsetzung zur Dachbegrünung zugunsten der Umweltbelange entschieden, da durch das erreichte Maß der baulichen Nutzung ein erhöhter Bedarf an wirksamen Freiraumstrukturen zugunsten des Kleinklimas im Plangebiet zu berücksichtigen ist. Auf die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung wurde hingegen aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bzw. Angemessenheit verzichtet. Für eine extensive Begrünung der Dachflächen kommen u.a. Sedumarten, Gräser oder Kräuter infrage.

Da die Festsetzung zur Dachbegrünung nur für den Neubau und nicht für die Bestandsgebäude (Bestandsschutz) gilt, können technische Aspekte wie z.B. Brandschutz, Standsicherheit und Feuchtigkeitsschutz frühzeitig in der Gebäudeplanung berücksichtigt werden.

Von der Festsetzung zur Dachbegrünung sind Flächen zur Beleuchtung und Terrassen sowie technischen Einrichtungen ausgenommen.

**TF 13:**

***Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 Grad sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.***

## II.4.7 Sonstige Festsetzungen

### II.4.7.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

Hinsichtlich der Flächen für Stellplätze und Garagen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE folgendes festgesetzt:

**TF 11:**

***Oberirdische Stellplätze sind nur auf der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.***

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 werden oberirdische Stellplätze grundsätzlich nur im Vorhabengrundstück „Wohnen 2“ auf der Fläche St/ TGa1 zulässig. Im übrigen Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE werden oberirdische Stellplätze damit generell ausgeschlossen, da diese mit dem städtebaulichen Konzept und der angestrebten qualifizierten Begrünung im Plangebiet nicht vereinbar sind. Oberirdische Stellplatzanlagen stehen dem Ziel, Erholungsräume im Plangebiet zu schaffen und eine zusätzliche Aufwertung der geplanten Wohnnutzungen zu erreichen, entgegen.

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen gilt - wie beschrieben - nicht auf der Fläche St/ TGa1 im Vorhabengrundstück „Wohnen 2“. Auf dieser zu privilegierenden Fläche befinden sich im Bestand Kundenstellplätze eines Getränkemarktes. Eine Nutzung durch oberirdische Stellplätze soll auch mit der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE innerhalb dieser Fläche zulässig sein, um neben den unterirdisch anzuordnenden Stellplätzen für die zukünftige Wohnnutzung auch die Zulässigkeit von Kundenstellplätzen für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden oder anderen zukünftigen gewerblichen Nutzungen zu sichern. Die vom Vorhabenträger geplanten Stellplätze können daher sowohl innerhalb der Flächen für Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze unterirdisch als auch oberirdisch im Vorhabengrundstück „Wohnen 2“ geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-57 VE setzt hierfür ausreichend bemessene Flächen für Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze fest.

Ferner werden oberirdische Garagen im ganzen Plangebiet generell ausgeschlossen, da sie ebenfalls nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind und der beabsichtigten Aufwertung des Außenbereichs entgegenstehen.

Die Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen schließen Zufahrten innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 1“ und innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 2“ ein. Die Zufahrtsbereiche der zwei geplanten Tiefgaragen verteilen sich auf die Wiesbadener Straße und Sodener Straße, um die mit der Tiefgaragennutzung verbundenen Immissionen möglichst gleichmäßig zu verteilen und Lärmbelastungen weitestgehend zu vermeiden. Im Rahmen des verkehrsplanerischen Beitrags wurde überprüft, welchen Einfluss die geplanten Tiefgaragenzufahrten auf die Funktionsfähigkeit des Verkehrsflusses haben. Im Jahre 2016 erfolgte aufgrund einer Änderung der Tiefgaragenplanung eine erneute Untersuchung des zukünftigen Verkehrsablaufs, wobei im Wesentlichen eine Betrachtung der Zu- und Einfahrt der Großgarage in der Sodener Straße erfolgte.<sup>6</sup>

In der Sodener Straße wurde am 13. Juli 2016 eine 12-stündige Querschnittszählung durchgeführt. Der prognostizierte Anstieg der Fahrten in der Sodener Straße von rd. 250 Fahrten pro Tag (24 h) führt aus gutachterlicher Sicht nicht zu Beeinträchtigungen im Verkehrsfluss. Die Funktionsfähigkeit des Verkehrsflusses in der Sodener Straße sei daher nach der Umsetzung der Planung auch mit dem prognostizierten Verkehr gegeben und die Verkehrsqualität der Sodener Straße könne als sehr gut bezeichnet werden. Die durch die Nachverdichtung zusätzlich verur-

<sup>6</sup> Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr: Bebauungsplan 4-57 VE in Charlottenburg-Wilmersdorf, Verkehrsplanerischer Beitrag, Berichterstattung, 19.08.2016.

sachte Belastung des Straßennetzes wird vom Gutachter als sehr gering eingeschätzt. Der Verkehrsfluss auf der Wiesbadener Straße wird laut dem Gutachter ebenfalls, auch bei Realisierung der geplanten Tiefgarage, nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden zudem die Auswirkungen der Tiefgaragennutzung mit der festzusetzenden Einhausung ermittelt. Im Ergebnis ist eine Verbesserung der Lärmsituation im Vergleich zur Bestandssituation zu erwarten: Eine Einhausung der Tiefgaragen wird als ein geeignetes Mittel zur Minderung der Lärmauswirkungen eingestuft und wurde im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen (siehe Kapitel II 4.5 Immissionsschutzfestsetzungen).

Die Höhenlagen der Tiefgaragen sollen durch die Zuordnung von Oberkanten innerhalb der Planzeichnung bestimmt werden. Für jede einzelne Tiefgarage wird eine maximale Oberkante ohne die Einbeziehung einer Erdschicht oberhalb der Tiefgarage festgesetzt. Um differenzierte Höhenfestsetzungen zu treffen und die Geländeoberfläche bzw. die Freiflächen in einer der vorhandenen Topographie angepassten Höhenlage zu gestalten, wurden für die Großgarage innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 1“ unterschiedliche Oberkanten für die einzelnen Tiefgaragenabschnitte festgesetzt. Zusätzlich konkretisiert die textliche Festsetzung Nr. 2 die Festsetzung der Tiefgaragenoberkanten insofern, als dass diese für die Zufahrten zu den Tiefgaragen für nicht geltend erklärt wird. Dies ist insbesondere erforderlich, da die Zufahrten auf Straßenniveau anschließen und damit höher liegen, als die unterirdisch und unterhalb einer Erdschicht von 0,8 m angeordneten Tiefgaragen an sich. Des Weiteren werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 weitere Ausnahmen von der Oberkantenfestsetzung getroffen. So sind Fluchttreppenhäuser und untergeordnete Gebäudeteile wie Attiken, Lüftungs- und Entrauchungsanlagen ebenfalls von den zeichnerischen Oberkantenfestsetzungen ausgenommen. Damit wird gewährleistet, dass statisch notwendige Bauteile wie z.B. Überzüge auch zulässig werden. Zudem werden mit der Festsetzung auch Fluchttreppen und untergeordnete Bauteile zulässig, die der Funktionsweise der geplanten Tiefgarage entsprechen, indem sie beispielsweise zur Gewährleistung der Anforderungen an den Brandschutz dienen.

**TF 2:**

***Die festgesetzte Oberkante für Tiefgaragen darf für Tiefgaragenzufahrten einschließlich ihrer Einhausungen, Fluchttreppenhäuser sowie untergeordnete Bauteile wie Attiken, Lüftungs- und Entrauchungsanlagen überschritten werden.***

#### **II.4.7.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Da die Vorhabengrundstücke gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht als Baugebiet nach BauNVO festgesetzt werden, sondern durch eine textliche Festsetzung die auf den Vorhabengrundstücken allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen positiv definiert werden, kann auch hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen nicht auf die Vorschriften der BauNVO zurückgegriffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Vorhabengrundstück die zulässigen Nebenanlagen positiv fest.

Aus städtebaulichen Gründen sind die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 benannten Nebenanlagen und Einrichtungen nur außerhalb der Vorgartenbereiche zulässig. Der Vorgartenbereich wird textlich als ein Bereich festgesetzt, der in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie innerhalb der Vorhabengrundstücke verläuft. Der zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Durchführungsvertrag enthält einen abgestimmten Außenanlagenplan, der sicherstellt, dass im Vorgarten keine der aufgeführten Nebenanlagen errichtet werden. Von der Festsetzung sind Fahrradstellplatzanlagen, Einfriedungen, Wege, Rampen, Zufahrten (einschließlich Tiefgaragenzufahrten) und Müllunterflurbehälter ausgenommen.

**TF 8:**

***Auf den nicht überbaubaren Flächen der Vorhabengrundstücke sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante und Anlagen der Gartengestaltung, Spielflächen, Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, überdachte sowie offene Fahrradabstellanlagen, weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck der Vorhabengrundstücke dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, zulässig, die einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenverkehrsfläche gemessen von der Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten. Ein Abstand von 5 m ist nicht erforderlich für Fahrradstellplatzanlagen, Einfriedungen, Wege, Rampen, Zufahrten einschließlich Tiefgaragenzufahrten und Müllunterflurbehälter.***

### **II.4.7.3 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Vorhabengrundstücke mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“ sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Durchwegung“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE. Die Festsetzungen des zukünftigen Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgen entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ferner Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen zwischen dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin und dem Vorhabenträger Becker & Kries Grundstücks GmbH & Co. KG (siehe Kapitel II.II.4.8 „Regelungen aus dem Durchführungsvertrag“ S.36).

Innerhalb der Vorhabengrundstücke "Wohnen 1" und "Wohnen 2" des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**TF 16:**

***Innerhalb der Vorhabengrundstücke "Wohnen 1" und "Wohnen 2" des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.***

### **II.4.7.4 Außerkrafttreten von Rechtsvorschriften**

Durch die textliche Festsetzung Nr. 17 wird bestimmt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die bisher für die Vorhabengrundstücke geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne IX-67 und IX-A.

**TF 17:**

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

### **II.4.8 Regelungen aus dem Durchführungsvertrag**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 4-57 VE ergänzend, wurde zwischen dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin und dem Vorhabenträger Becker & Kries Grundstücks GmbH & Co. KG ein Durchführungsvertrag ausgehandelt. Der Durchführungsvertrag enthält insbeson-

dere Regelungen zur Durchführungsverpflichtung, zur Kostenübernahme, die Projektpläne (vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Außenanlagenplan) einschließlich einer Projektbeschreibung, Bedarfsermittlungen für Grundschul- und Kinderbetreuungsplätze sowie eine Wert-/ Kostentabelle nach den Berechnungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“. Die Ergebnisse der im Verfahren durchgeführten Beteiligungen sind in den Durchführungsvertrag eingegangen.

Für Vorhaben, deren Genehmigungsfähigkeit, wie auch vorliegend, ausschließlich über die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans herzustellen ist, ist zur Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ anzuwenden. Mit dem im August 2014 vorgestellten Modell sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der öffentlichen Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Vorhabenträger getroffen werden. Der Vorhabenträger hat sich grundsätzlich zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung – Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ bereit erklärt. Eine Grundzustimmung des Vorhabenträgers zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ in der Fassung vom 14. April 2015 wurde mit Schreiben vom 27. Januar 2017 fristwährend eingereicht.

Grundsätzlich sollen vom Vorhabenträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind, übernommen werden. Hierzu können insbesondere alle Maßnahmen gehören, die der gesicherten Erschließung, der Deckung der durch das Vorhaben zusätzlich ausgelösten Bedarfe an Kindertagesstätten- und Grundschulplätze sowie der Bedarfsdeckung an öffentlichen Grünflächen dienen, sofern dies notwendig und wirtschaftlich angemessen ist. Zudem sind die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich notwendiger Gutachterkosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Mit Umsetzung der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE wird erwartet, dass zukünftig ein Bedarf an Grundschulplätzen entsteht.

Auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde anhand der zukünftig zulässigen Geschossfläche für Wohnen ein Bedarf für Grundschulplätze ermittelt. Hierbei wurde die bereits zulässige Geschossfläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE nicht einbezogen. Mit der geplanten Nachverdichtung im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE wird damit ein Bedarf von 11 Grundschulplätzen ausgelöst. Der zusätzliche Bedarf von 11 Grundschulplätzen wurde durch das bezirkliche Schul- und Sportamt (BildPlan) in einer Bedarfsberechnung bestätigt (Anlage zum Durchführungsvertrag).

Gemäß der ebenso durchgeführten Überschuss-/ Defizitberechnung durch das bezirkliche Schul- und Sportamt (BildPlan) kann der hinzukommende Bedarf an Grundschulplätzen in den vorhandenen Grundschulen der Schulregion (Nr. 5) nicht gedeckt werden. Der Bezirk beabsichtigt deshalb, die Grundschule Alt-Schmargendorf um 11 Grundschulplätze zu erweitern. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach den Vorgaben des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ die Kosten für die Grundschulerweiterung anteilig zu tragen.

Neben dem zukünftigen Bedarf für Grundschulplätze wurde ebenfalls der Bedarf für die Kitaplätze ermittelt. Nach den Berechnungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ und einer Bedarfsberechnung und -begründung durch das bezirkliche Fachamt (JugPlan) (Anlage zum Durchführungsvertrag) wurde ein zukünftiger Bedarf von 9 Kitaplätzen ermittelt, der absehbar nicht in den Bestandseinrichtungen der Bezirksregion gedeckt werden kann. Der Bedarf soll innerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher im

Durchführungsvertrag, in einem Bestandsgebäude eine Kindertagespflegeeinrichtung mit 9 Plätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen in dem jeweiligen Plangebiet und seinem Umfeld soll der Projektträger nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ vom 14. April 2015 Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Anteil von 25 Prozent der geplanten Neubauwohnungen übernehmen. Als Grundlage dafür dienen die jeweils geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus.

Die zuletzt am 8. Dezember 2017 aktualisierte Angemessenheitsprüfung zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ hat ergeben, dass die Errichtung von 24 mietgebundenen, förderfähigen Wohnungen, der Nachweis von 9 Kitaplätzen und die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für die Errichtung von 11 Grundschulplätzen angemessen ist. Diese Angemessenheitsprüfung wurde Bestandteil des am 6. Februar 2018 zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin paraphierten Durchführungsvertrags (Anlage zum Durchführungsvertrag).

Die 24 geförderten Wohnungen werden innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 1“ (Neubau an der Wiesbadener Straße) entstehen (siehe Kapitel II.II.4.4.1 „Festsetzungen für Flächen für soziale Wohnraumförderung“ S.25) und vertraglich über den Durchführungsvertrag gesichert.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB wurde die Erforderlichkeit weiterer Regelungen im Durchführungsvertrag mitgeteilt, die im paraphierten Durchführungsvertrag vom 6. Februar 2018 berücksichtigt wurden:

- Regelungen zur Einbeziehung eines Kinderspielplatzes in die Außenanlageplanung (einschließlich Verortung)
- Übernahme der Kosten von Maßnahmen am öffentlichen Straßenland, die aufgrund des geplanten Bauvorhabens notwendig werden, durch den Vorhabenträger
- Regelungen zur Befestigung und Pflege des Franz-Cornelsen-Weges (Flurstück (FIST.) 2/61 und teilweise FIST. 212)
- Regelungen zur Pflege und Unterhaltung der angrenzenden Rasenfläche an den Franz-Cornelsen-Weg (FIST. 2/57)
- Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht für das an die Dillenburger Straße angrenzende FIST. 212 als Teil der öffentlich gewidmeten, in den Geltungsbereich eingeschlossenen Verkehrsfläche
- Sicherung einer ausreichenden Anzahl von Fahrradabstellplätzen und Behindertenstellplätzen
- Regelungen zum Brandschutz
- Erläuterung zum Bedarf von Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine „Kompromissplanung“ verhandelt, die die Schaffung zusätzlicher 8 mietpreisgebundener Wohnungen sowie eine Detaillierung der bisherigen Außenanlagegestaltung beinhaltet.

Daher erfolgte die Erstellung eines Nachtragsentwurfs zum Durchführungsvertrag, der u.a. die Herstellung von zusätzlichen 8 Wohnungen (davon 4 barrierefreie Wohnungen) mit Mietpreis- und Belegungsbindung innerhalb der Fläche L4-L5-L6-L7-L4 auf dem Vorhabengrundstück

„Wohnen 2“ vertraglich sichert. Weiterhin umfasst der Nachtragsentwurf, aufbauend auf der Außenanlagenplanung des paraphierten Durchführungsvertrags, eine detaillierte Außenanlagenplanung mit Möglichkeiten zur Einbeziehung der bestehenden Mieter innerhalb des Bebauungsplangebiets. Als weitere wesentliche Inhalte der detaillierten Außenanlagengestaltung sind zu benennen:

- Extensive Dachbegrünung mit ökologischen Maßnahmen zur Schaffung von Lebensräumen für Insekten und Vögel
- Barrierefreie Nutzung des gesamten Außenraums
- Erhalt und Ergänzung von Baumstandorten mit Blütenbäumen und fruchttragenden Gehölzen
- Erhöhung des Baumbestands im Vergleich zur Bestandssituation
- Erhöhung des Biotopwerts bestehender Rassengesellschaften sowie z.T. unbewachsener Fläche
- Aufwertung der Freiflächen mit Frühblühern, Stauden, Gräsern und Gehölzen
- Spiel- und Sportanlagen für alle Altersgruppen
- Aufwertung der Eingangsbereiche und Zuwegungen zu den Bestandsgebäuden
- Unterflursysteme für die Müllentsorgung.

Der Vorhabenträger Becker & Kries Grundstücks GmbH & Co. KG verpflichtet sich zur Umsetzung des von Planteam Schwarz, Planungsgesellschaft für Gebäude- und Umwelttechnik mbH erarbeiteten Entwässerungskonzeptes<sup>7</sup>.

**Für die an den Franz-Cornelsen-Weg angrenzende 719 m<sup>2</sup> große Freifläche zwischen den Gebäuden W1.1. und W1.2a (siehe Anlage 0 „**

Außenanlagenplan“ S. 65 ) im Wohnen 1 wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin im Grundbuch eintragen. Der Grundbucheintrag umfasst die Sicherung der Freifläche als Spiel- und Erholungsfläche für die Nutzung durch die Allgemeinheit. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche darf zum Franz-Cornelsen-Weg nicht eingefriedet werden. Im Rahmen des Anzeigeverfahrens (siehe Punkt 0 „Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB“ S.61) ergaben sich weitere Themen zur Erstellung eines Durchführungsnachtrags. Insbesondere werden daher Art, Umfang und Lage der geplanten Gewerbeeinheiten sowie die Lage und der Umfang der Kindertagesstätte vertraglich näher bestimmt. Hierzu sind Darstellungen in den Durchführungsvertrag eingegangen. Ferner verpflichtet sich der Verhabenträger eine Dienstbarkeit für das Flurstück 2/56 mit „Nutzungsbindungsrecht für Kinderbetreuungseinrichtung“ zugunsten des Landes Berlin einzutragen. Die hierfür notwendigen Flächen sollen in den Bestandsgebäuden untergebracht werden.

<sup>7</sup> Planteam Schwarz, Planungsgesellschaft für Gebäude- und Umwelttechnik mbH: Entwässerungskonzept zum Bauvorhaben SWD Sodener-, Wiesbadener-, Dillenburgstraße, 29.08.2019.

## II.5 Flächenbilanz (gerundete Werte)

Geplante Nutzung			Fläche
Vorhabengrundstücke insgesamt			19.320 m <sup>2</sup>
<i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	5.500 m <sup>2</sup>		
<i>zusätzliche Fläche zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (für Terrassen und Balkone)</i>	220 m <sup>2</sup>		
davon „Wohnen 1“		13.880 m <sup>2</sup>	
<i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	3.820 m <sup>2</sup>		
<i>zusätzliche Fläche zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (für Terrassen und Balkone)</i>	190 m <sup>2</sup>		
davon „Wohnen 2“		5.440 m <sup>2</sup>	
<i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	1.680 m <sup>2</sup>		
<i>zusätzliche Fläche zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen (für Terrassen und Balkone)</i>	30 m <sup>2</sup>		
Flächen für Tiefgaragen / Stellplätze	3.730 m <sup>2</sup>		
davon „Wohnen 1“	2.730 m <sup>2</sup>		
davon „Wohnen 2“	1.000 m <sup>2</sup>		
Grünflächen mit Geh- und Radfahrrechten im „Wohnen 1“			910 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche			6.490 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche			26.720 m <sup>2</sup>

## II.6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird in die Eigentumsrechte eingegriffen, es werden Inhalte und Grenzen des Eigentums bestimmt. Ferner werden bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten bestimmt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung. Das Planungsziel einer behutsamen Nachverdichtung resultiert aus einem erheblichen Wohnungsbedarf in Berlin, der sich hauptsächlich im Mietwohnungssektor zeigt. Mit der Nachverdichtung innerstädtischer Siedlungsgebiete wird der Außenbereich vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt. Die Standortqualitäten des Plangebietes - etwa die gute Erschließung und die Versorgung mit verkehrlicher, technischer und sozialer Infrastruktur sowie allgemein die Innenstadtlage - überwiegen gegenüber etwaigen Nachteilen. Zu denken wäre bei Letztem beispielsweise an eine Reduzierung von der Erholung dienenden Freiflächen im Plangebiet. Gleichwohl geht mit der Planung auch eine Qualifizierung der Freiräume im Geltungsbereich einher. Hierfür wurde im August 2018 zusätzlich eine detaillierte Außenanlagenplanung zum Vorhaben ergänzend erstellt. Insbesondere kann durch die unterirdische Anordnung der Stellplätze eine oberirdische Begrünung in den Bereichen der Tiefgaragen umgesetzt werden.

Die Entwicklung der Vorhabengrundstücke berücksichtigt somit gleichermaßen die öffentlichen Interessen sowie die Mieterinteressen.



### **A.III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **III.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden bisher teilweise als Flächen für Stellplätze, teilweise als Freifläche genutzt. Mit der Bebauung entfällt folglich auch ein Teil der bestehenden Freiflächen. Bei den zu überbauenden Freiflächen handelt es sich weder um geschützte Biotope, noch um eine öffentliche Grünanlage oder Teile davon.

Das seit August 2018 vorliegende detaillierte Landschaftskonzept zum zukünftigen Vorhaben sieht in diesem Kontext die Qualifizierung der verbleibenden Grünflächen und die ergänzenden Neupflanzungen von Bäumen vor. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE wird eine für die Wohnnutzung vergleichsweise geringe überbaubare Grundstücksfläche zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Aufgrund der genannten Maßnahmen wird den heutigen und zukünftigen Anwohnern im Plangebiet auch nach der geplanten baulichen Verdichtung ein ausreichender wohnungsnaher Erholungsraum zur Verfügung stehen wird.

Es ist zu erwarten, dass die Belastung durch Feinstaub und Stickoxide durch das Vorhaben nicht bzw. nur unwesentlich steigen wird. Dies ist insbesondere aufgrund der unterirdischen Tiefgaragenplanung zu erwarten. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>8</sup> kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass sich zukünftig die Lärmsituation insgesamt im Vergleich zur Bestandssituation innerhalb des Vorhabengrundstücks Wohnen 1 verbessern wird. Die Lärmimmissionen beschränken sich gemäß der gutachterlichen Untersuchung im Wesentlichen auf die Tiefgaragenzufahrten. Die Zufahrten zu den unterirdischen Tiefgaragen befinden sich in der Sodener Straße und in der Wiesbadener Straße. Durch die Anordnung der Zufahrten auf verschiedenen Straßen verteilt sich auch der Zu- und Abfahrtsverkehr. Insgesamt werden rd. 110 Tiefgaragenstellplätze geschaffen. Der planungsbedingte Anstieg des Verkehrsaufkommens wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens<sup>9</sup> als gering eingeschätzt, sodass auch die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt als gering zu bewerten sind.

#### **Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz**

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

Das bisherige Planungsrecht (B-Plan IX-67 und IX-A) lässt eine geringere überbaubare Grundstücksfläche zu, als mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE beabsichtigt. Zur Einschätzung der Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE wurde eine Biotoperfassung und -bewertung durchgeführt sowie eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vorgenommen.

Im Gutachten konnten lediglich Auswirkungen im Hinblick auf die notwendigen Baumfällungen und den Abriss des Ladengebäudes an der Wiesbadener Straße identifiziert werden. Die für die Fällung vorzunehmenden Ersatzpflanzungen unterliegen den Bestimmungen des § 6 der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Straßenbäume teilte das Straßen- und Grünflächenamt im Rahmen der Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 22. Februar 2016 mit, dass sich im Nahbereich der geplanten Gebäude 41 Straßenbäume befinden. Um Beschädigungen zu vermeiden sei während des gesamten Bauvorhabens bei der Umsetzung der Planung zum Bebauungsplan 4-57 VE ein aktiver Baumschutz zu gewährleisten. Vor Baubeginn seien daher alle Straßenbäume zu schützen. Traufbereiche seien mit Überfahrerschutz zu versehen (Wurzelschutz) und jegliche Befahrung und Materiallagerung im Bereich unbefestigter Baumscheiben sei zu untersagen.

<sup>8</sup> KSZ-Ingenieur GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan 4-57 VE, 06.12.2016.

<sup>9</sup> Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr: Bebauungsplan 4-57 VE in Charlottenburg-Wilmersdorf, Verkehrsplanerischer Beitrag, Berichterstattung, 19.08.2016.

Mit einem Umhängen von Nistkästen an die Nachbargebäude in der brutfreien Zeit und den Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Rahmen der Fällgenehmigungen im Bauantragsverfahren können allerdings Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die biologische Vielfalt vermieden bzw. ausgeglichen werden.<sup>10</sup> Auf der Ebene der ordnungsrechtlichen Zulassung im Zusammenhang mit den konkreten Baumaßnahmen wird daher eine Befreiung oder Anzeige im Rahmen von Baumfällungen und dem Umhängen von Nistplätzen erforderlich. Es wird ferner auf die „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ vom 3. September 2014 (GVBl. S. 335) hingewiesen. Abweichend von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist unter bestimmten Voraussetzungen das Unbrauchbarmachen bzw. die Entfernung von an Gebäuden befindlichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln zum Beispiel zum Abriss der Gebäude allgemein zulässig. Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahmen müssen jedoch bei der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege angezeigt werden.

Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben dürfen gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Die Planungen des Bebauungsplans 4-57 VE sehen eine bauliche Flächennutzung vor: Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 ermöglicht der Bebauungsplan bei vollständiger Ausnutzung einen Versiegelungsgrad von bis zu 60%. Gegenüber dem Versiegelungsgrad im Bestand erfolgt damit eine Zunahme. Die Nutzung und Nachverdichtung des Untersuchungsgebietes als „Wohnbaufläche W2“ ist im Flächennutzungsplan bereits vorgegeben. Die geplante Entwicklung im Geltungsbereich 4-57 VE folgt damit einer flächenschonenden Bauweise und zielt darauf ab bereits versiegelte Flächen in die Nachnutzung zu nehmen, um dadurch Neuversiegelung weitestgehend zu vermeiden. Zusätzliche Flächeneinsparungen ergeben sich in der vorliegenden Planung daraus, dass die im Untersuchungsgebiet vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.

Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Abfälle oder Abwässer auf das Schutzgut Fläche in der Bau- und Betriebsphase sind die gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung von Abfällen und Abwässern einzuhalten.

Zur Bewertung von Auswirkungen auf das Klima wird das Fachgutachten „Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel“<sup>11</sup> des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zur Einschätzung herangezogen. Hier kann das Plangebiet der Kategorie „Strukturtyp offene Struktur“ zugeordnet werden, welcher aufgrund seiner Flächenpotenziale und stadträumlichen Lage gemäß des Fachgutachtens die meisten Potenziale für eine klimagerechte Nachverdichtung bietet. Im Fachgutachten werden Kriterien zum Klimaschutz genannt, die mit der geplanten Nachverdichtung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE berücksichtigt werden. So ist beispielsweise eine Anbindung an den ÖPNV über die Haltestelle „Sodener Straße“ der Buslinie 186 gegeben. Des Weiteren sei die Nähe zu Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen. Auch diese ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE u.a. durch den bestehenden Getränkemarkt und den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Einzelhandelsbetrieb gegeben.

Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Bewertung des Plangebiets gemäß dem Fachgutachten „Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel“ des BBSR sowie der Art der Bebau-

<sup>10</sup> Büro für Landschaftsplanung, Dipl. Geograph Christian Wülken, Bebauungsplan 4-57 VE „Wiesbadener Straße“ Biotopbestand und artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Stand Juli 2014, mit Ergänzungen vom 25.08.2015.

<sup>11</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): ExWoSt-Informationen 46/1 - Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel - 2014. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ExWoSt/46/exwost46.html?nn=422618> (Zugriff am 05.08.2015).

ung (offene Bauweise, geringe Bebauungsdichte mit hohem Anteil nicht überbaubarer Grundstücksfläche) sind keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen stadtklimatischer Funktionen zu erwarten. Durch den hohen Anteil an nicht überbaubarer Grundstücksfläche, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist, werden die Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelungen im Plangebiet abgemildert. Zudem entfallen zukünftig alle oberirdischen Stellplätze innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 1“ und werden durch Tiefgaragen mit einer zusätzlichen Erdschicht von mindestens 0,8 m ersetzt. Die Flächen für Tiefgaragen sind ebenfalls zu begrünen. Einen positiven Einfluss auf das Kleinklima im Plangebiet hat darüber hinaus auch die extensive Begrünung der Dachflächen.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen eines Bodengutachtens<sup>12</sup> festgestellten Untergrundverhältnissen sind Sickermöglichkeiten am Standort aufgrund der anstehenden bindigen Böden als stark eingeschränkt zu betrachten. Sickerfähige Sande wurden erst ab 2,8 bis 5,2 m unter OKG und auch nur in Teilbereichen des Baugebietes Wohnen 1 (Sodener-/Dillenburger Str.) erkundet.

Dem Entwässerungsgutachten<sup>13</sup> ist daher zu entnehmen, dass im Vorhabengebiet eine Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Regenrückhaltebecken vorgesehen ist. Die Dachflächen der Gebäude inkl. der Terrassen und Balkone sowie die Tiefgaragendecke werden mit Dachabläufen über Fallleitungen entwässert. Die Regenwasserfallleitungen werden gesammelt und an die Regenwasser-Rückhaltebecken angeschlossen. Die Regenwasser-Rückhaltebecken werden mit entsprechenden Drosseln an die bereits bestehenden Kanäle im öffentlichen Straßenland angeschlossen. Hierbei werden die Einleitbeschränkungen der Berliner Wasserbetriebe eingehalten. Gleichzeitig dienen die Regenrückhaltebecken einer ganzjährigen Nutzung zur Bewässerung der Außenanlagen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE.

Dem Entwässerungskonzept ist ferner zu entnehmen, dass die Konzeption unter Berücksichtigung des Versickerungsgebots nach §36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) erstellt und abgestimmt wurde.

Zum Nachweis des ausreichenden Schutzes vor Überflutungen wurden Überflutungsnachweise für beide Teilbereiche „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“ erstellt. Es wurde nachgewiesen, dass Starkregenereignisse in Mulden auf dem Gelände aufgenommen werden können. Das Eindringen von Wasser in die Gebäude oder benachbarte bzw. öffentliche Flächen, kann demnach ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Im näheren Umfeld sind keine der genannten Schutzgebiete vorhanden. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des in einer Entfernung von ca. 2 Kilometern gelegenen Schutzgebietes FFH-2 Grunewald sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

Mit der Planung erhöht sich die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht, sodass ein Teil der momentan nicht überbaubaren Grundstücksfläche entfällt. Gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse werden durch die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Berliner Bauordnung jedoch gewährleistet.

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird sich auf den Vorhabengrundstücken im Zuge der Nachverdichtung rechnerisch auf bis zu 0,6 erhöhen (siehe Erläuterung im Kapitel II.4.2

<sup>12</sup> Baugrund-Gutachten (Geotechnischer Bericht nach DIN EN 1997; EC 7), 18.11.2016, Berlin.

<sup>13</sup> Planteam Schwarz, Planungsgesellschaft für Gebäude- und Umwelttechnik mbH: Entwässerungskonzept zum Bauvorhaben SWD Sodener-, Wiesbadener-, Dillenburgerstraße, 29.08.2019.

„Maß der baulichen Nutzung“, S.19). Betrachtet man dabei lediglich die neu hinzukommende Wohnbebauung (ohne Nebenanlagen und vorwiegend unterirdischen Stellplätzen) erhöht sich die GRZ auf den Vorhabengrundstücken rein faktisch jedoch nur von 0,2 auf 0,28 („Wohnen 1“) bzw. auf 0,31 („Wohnen 2“). Eine GRZ in dieser Höhe ist im Hinblick auf die innerstädtische Lage als verhältnismäßig gering zu bewerten. Zudem sieht die vorliegende detaillierte Landschaftsplanung vom August 2018 zum zukünftigen Vorhabenplan eine Qualifizierung der vielfältigen Erholungsräume im Plangebiet vor. Somit bleibt trotz der geplanten Verdichtung ein durchgrüntes Wohngebiet erhalten.

Im Umfeld und innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit mehrere Schallemissionsquellen, die potentiell Auswirkungen auf die geplante Nachverdichtung innerhalb der Vorhabengrundstücke „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“ haben können:

- Wiesbadener Straße
- Zukünftige Tiefgaragen im Plangebiet
- Gewerbegebiet mit Einzelhandelsnutzung

Die einzelnen Emissionsquellen und ihre Auswirkungen auf die Wohnnutzung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>14</sup> ermittelt. Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionsprognosen für den Straßenverkehrslärm wurden hierbei die Verkehrsprognosen aus der extra beauftragten verkehrstechnischen Untersuchung herangezogen. Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung werden später im Kapitel III.4 „Auswirkungen auf den Verkehr“ erläutert.

Die für die städtebauliche Planung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgereusche werden hauptsächlich an den Fassaden zur Wiesbadener Straße überschritten. Aus den berechneten Fassadenpegeln ergeben sich nach DIN 4109<sup>8</sup> die Anforderungen an die mindestens erforderliche Schalldämmung der Fassaden. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

Grundsätzlich wird durch den Gutachter festgestellt, dass sich die Lärmsituation durch die geplante unterirdische Anordnung der Stellplätze und dem damit verbundenen Wegfall der oberirdischen Parkplätze verbessern wird.

Zur Lärminderung ist vorgesehen, dass die Tiefgaragenzufahrten eingehaust werden sollen. Die geplanten Tiefgaragen würden ohne Einhausungen in den Bereichen ihrer Zufahrten punktuell erhöhte Richtwertüberschreitungen (bis zu 9 dB) verursachen. Bei einer Einhausung der Tiefgaragenzufahrten treten keine Richtwertüberschreitungen auf.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich im Bestand ein Getränkemarkt. Die vom Getränkemarkt auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden anhand einer Einzelpunktberechnung ermittelt. Im Ergebnis wurden keine Überschreitungen festgestellt.

Auswirkungen auf das Plangebiet durch den bestehenden Einzelhandelsbetrieb nordwestlich des Geltungsbereichs werden aufgrund des bereits bestehenden Rücksichtnahmeverhältnis zwischen dem Einzelhandelsbetrieb und dem daran angrenzenden Wohngebäude Wiesbadener Straße 52 nicht erwartet. Der geplante Baukörper an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich etwa im selben Abstand zum Einzelhandelsbetrieb, so dass nicht von einer heranrückenden Wohnbebauung gesprochen werden kann.

<sup>14</sup> KSZ-Ingenieur GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan 4-57 VE, 06.12.2016.

Zur genauen Klärung der Lärmsituation erfolgte zudem am 12. April 2016 eine Geräuschmessung in Höhe des obersten geplanten Vollgeschosses. Die Geräuschmessung ergab, dass dem Rückkühler des Supermarktes das ermittelte Grundgeräusch zugeordnet werden kann. Das ermittelte Grundgeräusch unterschreitet zur gemessenen Nachtzeit (22-6 Uhr) die Richtwerte der TA Lärm. Lediglich in der Nachtstunde von 5-6 Uhr traten kontinuierlich Störgeräusche durch Vogelgezwitscher auf, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führten.

Mit dem Vorhaben wird sich der Zu- und Abfahrtsverkehr zum Plangebiet geringfügig erhöhen. Auf der anderen Seite ergibt sich durch die Verlagerung der oberirdischen Stellplätze in unterirdischen Tiefgaragen (bis auf 6 Kundenstellplätze und 8 Mieterstellplätze oberhalb der Tiefgarage innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 2“) auch eine Verbesserung der verkehrlichen Situation.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes aus. Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich keine Baudenkmäler. Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Geschossigkeit an der umliegenden, zum Teil denkmalgeschützten Wohnbebauung. Zudem werden mit der geplanten Nachverdichtung geschlossene Raumkanten zur Wiesbadener und Sodener Straße geschaffen, sodass sich die städtebauliche Struktur im Plangebiet besser in die umliegende Bebauungsstruktur einfügt.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebiets von Berlin als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist bei der geplanten Nachverdichtung mit ca. 100 Wohneinheiten nicht zu rechnen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann als sicher angenommen werden, da im Rahmen der Bauantragsstellung die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 verwiesen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Auswirkungen auf die vorhandenen Landschaftspläne sind daher nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb eines Luftreinhaltegebietes.

Soweit bekannt, sind auch weitere Darstellungen der genannten Umweltfachplanung durch die Planung nicht negativ betroffen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

Durch die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets innerhalb des Stadtgefüges können gesamtstädtische Verkehrsströme gebündelt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Luftqualität aus.

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

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-57 VE den Zielen der Nachhaltigkeit, indem die Planung eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich vorsieht und damit der Außenbereich von Versiegelungen durch Wohnungsneubau freigehalten werden kann.

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

Durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE kann ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes geleistet werden. Auswirkungen auf bestehende gewerbliche Nutzungen werden nicht erwartet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf lässt die bestehende Nutzung allgemein zu.

Im Zuge der baulichen Nachverdichtung werden bisherige Freiflächen entfallen. Um den Verlust qualitativ auszugleichen, wurden im Rahmen der Planung entsprechende Konzepte zur Landschafts- bzw. Freiraumgestaltung entwickelt.

Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen gemäß §§ 11, 12 BauGB ist daher eine detaillierte Außenanlagenplanung mit Freiflächen (sog. „Gemeinschaftsbändern“), die in zentralen Bereichen umgeben von bestehenden und geplanten Baukörpern, den zukünftigen Anwohnern Möglichkeiten zur gemeinsamen Freiraumgestaltung bieten sollen. Weiterhin beinhaltet die Freiraumplanung Sport- und Spielangebote für alle Altersgruppen. Die Freianlagenplanung beinhaltet umfassende Maßnahmen zur Qualifizierung des Freiraums für die zukünftigen und bestehenden Anwohner. Die Umsetzung der Maßnahmen ist Bestandteil eines Nachtrags zum Durchführungsvertrag (siehe Kapitel II.4.8 „Regelungen aus dem Durchführungsvertrag“). Eine Darstellung der verschiedenen Freiflächen und ihrer Nutzungen können dem Anhang „Außenanlagenplan“ entnommen werden.

Darüber hinaus werden die Stellplätze für Anwohner des Gebietes unterirdisch angeordnet, so dass die Flächen oberhalb der Tiefgaragen den Anwohnern zusätzlich als Erholungsraum zur Verfügung stehen. Auf die bestehenden oberirdischen Stellplätze wird zugunsten von gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen, mit Ausnahme von 6 Kundenstellplätzen und 8 Mieterstellplätzen innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 2“, verzichtet.

Es ist zu erwarten, dass die Lärmbelastung und die Belastung durch Feinstaub und Stickoxide durch das geplante Vorhaben nur unwesentlich steigen werden. Die Zufahrten zu den rd. 110 unterirdischen Stellplätzen befinden sich in der Sodener Straße sowie in der Wiesbadener Straße. Durch die zwei geplanten Zufahrten verteilt sich auch der Zu- und Abfahrtverkehr und der damit einhergehende Verkehrslärm. Es wird daher nur eine geringe Zunahme des Verkehrsaufkommens erwartet. Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Verkehrslärms eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation, wobei es in den Bereichen der Tiefgaragenzufahrten punktuell zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Dieser Konflikt wird jedoch durch entsprechende Festsetzungen bewältigt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach §§ 180 ff. BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

Der durch die Nachverdichtung teilweise bedingte Verlust der freien Aussicht muss nicht als schützenswerter privater Belang in die Abwägung eingestellt werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Februar 1995 - 4 NB 17/94).

### **III.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Alle planungsbedingten Kosten werden vom Vorhabenträger getragen. Sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind, werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags vom Vorhabenträger übernommen.

Es sind keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **III.4 Auswirkungen auf den Verkehr**

Mit der Planung ist ein Anstieg der Einwohnerzahl im Plangebiet verbunden. Für den Bebauungsplan 4-57 VE ist eine verkehrstechnische Untersuchung<sup>15</sup> durchgeführt worden. Inhalte der Untersuchung sind:

- a) die Prognose der durch die geplante Wohnnutzung hervorgerufenen motorisierten Verkehre innerhalb der Vorhabengrundstücke,
- b) die Verteilung der Prognoseverkehre auf das öffentliche Straßennetz sowie
- c) die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Funktionsfähigkeit des Verkehrsflusses.

Insgesamt ist aufgrund der relativ geringen Zahl geplanter Wohneinheiten nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Plangebiet zu rechnen.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen befinden sich in der Wiesbadener Straße und in der Sodener Straße, sodass sich der Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechend verteilt. Zusätzlich zu den Stellplätzen innerhalb der Tiefgaragen sind 14 oberirdische Stellplätze (davon 6 Kundenstellplätze und 8 Mieterstellplätze) innerhalb des Vorhabengrundstücks „Wohnen 2“ zulässig. Eine ausreichende Versorgung der Bewohner mit Stellplätzen ist somit gewährleistet.

2016 erfolgte aufgrund einer Änderung der Tiefgaragenplanungen eine erneute Untersuchung des zukünftigen Verkehrsablaufs, die im Wesentlichen eine Betrachtung der Tiefgaragenzu- und Einfahrt der Großgarage in der Sodener Straße umfasste.<sup>16</sup>

Für die Wiesbadener Straße wurde 2014 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ca. 6.300 Kfz-Fahrten gezählt. Diese Menge erhöht sich durch die Planung der Tiefgarage voraussichtlich um 75 Kfz-Fahrten innerhalb der Vorhabengrundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE. Dies entspricht einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Wiesbadener Straße um rd. 1,2 %.

In der Sodener Straße wurde am 13. Juli 2016 eine 12-Stunden-Querschnittszählung durchgeführt. Im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen (Hochrechnung 1.843 Kfz-Fahrten) wird der Verkehr pro Tag auf 2.092 Kfz-Fahrten ansteigen. Aus gutachterlicher Sicht sei die Verkehrsqualität in der Sodener Straße nach Umsetzung der Planung auch mit dem prognostizierten Verkehr als sehr gut zu bezeichnen.

<sup>15</sup> Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr: Bebauungsplan 4-57 VE in Charlottenburg-Wilmersdorf, Verkehrsplanerischer Beitrag, Berichterstattung, 19.08.2016.

<sup>16</sup> Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr: Bebauungsplan 4-57 VE in Charlottenburg-Wilmersdorf, Verkehrsplanerischer Beitrag, Berichterstattung, 19.08.2016.

Die durch die Nachverdichtung zusätzlich verursachte Belastung des Straßennetzes wird vom Gutachter als sehr gering eingeschätzt. Der Verkehrsfluss auf der Wiesbadener Straße wird, auch bei Realisierung der geplanten Tiefgarage, nicht beeinträchtigt.

Eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen besteht im Land Berlin nur noch für Fahrräder sowie für Fahrzeuge von Behinderten bei öffentlichen Nutzungen.

### **III.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und kulturelle Infrastruktur**

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE beabsichtigten Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von neuem Wohnraum. Durch die Einwohnerzuwächse (100 geplante Wohneinheiten) ergeben sich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.

Zum Kitaplatzbedarf teilte die zuständige Fachbehörde, die Abteilung Jugend, Familie, Schule, Sport und Umwelt - JugPlan des Bezirksamts Charlottenburg- Wilmersdorf mit Stellungnahme vom 13. Oktober 2015 mit, dass sich durch das Neubauvorhaben ein Bedarf von 9,54 Kitaplätzen ergibt. Im Rahmen der Verhandlungen des Durchführungsvertrags aktualisierte die Fachbehörde ihre Stellungnahme auf Grundlage neuerer Daten (Stellungnahme vom 16. Oktober 2017).

Die zuständige Fachbehörde teilte mit Stellungnahme vom 16. Oktober 2017 mit, dass in der Bezirksregion Wiesbadener Straße am Stichtag 30. Juni 2017 insgesamt 603 angebotene Plätze (556 Kitaplätze und 47 Tagespflegeplätze) bestehen, wovon 592 belegt sind, sodass die Auslastungsquote bei 98,2 % liegt. Wie im gesamten Bezirk, besteht auch in der Bezirksregion des Vertragsgebiets künftig (Planungshorizont 4 Jahre d.h. Stichtag 30. Juni 2021) ein Versorgungsdefizit und es ist ein immenser Kitausbau erforderlich. Im Sommer 2021 sei mit einem Defizit von -16 Kitaplätzen zu rechnen. Gemäß fachlicher Stellungnahme vom 16. Oktober 2017 bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Vertragsgebiet.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Errichtung einer Kindertagespflegeeinrichtung mit 9 Plätzen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE auf dem Vorhabengrundstück „Wohnen 1“. Damit soll der durch die Planung ausgelöste Bedarf an Kitaplätzen im Plangebiet gedeckt werden. Eine Angemessenheit zur Kostenübernahme liegt laut Angemessenheitsprüfung nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ als Bestandteil des paraphierten Durchführungsvertrags vor.

Mit der Schaffung von neuem Wohnraum ist gleichsam die ausreichende Versorgung mit Grundschulplätzen zu beachten. Hierzu äußerte sich das bezirkliche Schul- und Sportamt in seiner Stellungnahme vom 1. März 2016 als zuständiger Schulträger. Im Rahmen der Verhandlungen des Durchführungsvertrags aktualisierte die Fachbehörde ihre Stellungnahme auf Grundlage neuerer Daten (Stellungnahme vom 6. Juni 2017).

Es wurde mitgeteilt, dass die Bedarfsberechnung auf Grundlage der Handreichung „Modellrechnung zum Nachweis der zusätzlichen Grundschulbedarfe im Rahmen des Abschlusses Städtebaulicher Verträge“ von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft erfolgte. Auf Grundlage der Handreichung wurden alle Grundschulen ermittelt, die in einer Entfernung von max. 900 m (Luftlinie) zum Vertragsgebiet liegen. Zudem wurden alle weiteren Grundschulen, die in der Schulplanungsregion des Plangebiets liegen, einbezogen.

Ausgehend von der Bedarfsermittlung für Grundschulplätze nach den Berechnungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird durch das geplante Wohnungsbauvorhaben ein Bedarf von 11 Grundschulplätzen ausgelöst. Es wird davon ausgegangen, dass zum Stichtag des 31. Dezember 2021 mit einem Defizit von insgesamt 158 Grundschulplätzen in der



Schulplanungsregion 5 zu rechnen ist. Zwar wird die altersstrukturelle Veränderung der Bestandsbevölkerung zu einer leichten Senkung der Grundschülerzahlen führen, allerdings wird dies in Summe nicht die Nachfragesteigerungen durch prognostizierte Einwohnerzuwächse „aufwiegen“, die sich aus den potenziellen Wohnungsbauvorhaben in der Schulplanungsregion ergeben (Überschuss-Defizit-Berechnung unter Einbeziehung geplanter Wohnbauvorhaben: 2.376 Plätze - 2.534 Plätze = - 158 Plätze). Gemäß Stellungnahme des Schulträgers vom 6. Juni 2017 ist ausgeschlossen, dass der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf von 11 Grundschulplätzen in bereits bestehenden Schulen der Schulplanungsregion gedeckt werden kann.

Zur Deckung des Bedarfs wurde im weiteren Verfahren die Errichtung von Ergänzungsbauten geprüft. Im Ergebnis soll die Grundschule Alt-Schmargendorf baulich erweitert werden, um den mit der Planung aufkommenden Bedarf zu decken. Die geplante Grundschülerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Bau- und Baunebenkosten für die Herstellung der anteiligen 11 Grundschulplätze gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“. Eine Angemessenheit der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist gemäß Angemessenheitsprüfung gegeben.

## **A.IV VERFAHREN**

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 4-57 VE wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-57 VE dient somit der Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstücks und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (ca. 5.800 m<sup>2</sup>). Mit dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-71 VE für die Grundstücke Wiesbadener Straße 56A / 56B, Wiesbadener Straße 56K / 56L / 56M, Helgolandstraße 15 und die Flurstücke 192 tlw. und 311 tlw. ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans vorgesehen, der in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird und dessen geplante Grundfläche von ca. 4.260 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen ist. Mit einer geplanten Grundfläche von insgesamt ca. 10.060 m<sup>2</sup> bleiben die betrachteten Bebauungsplanverfahren auch kumulativ unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind somit gegeben.

Zudem wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Gleichmaßen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Die Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB kommen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE nicht zum Tragen.

Die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-57 VE im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Da gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, ist auch § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet.

Der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht auf eine Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt und können dem vorigen Kapitel („Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz“) entnommen werden.

## **IV.1 Antrag auf Einleitung des Verfahrens**

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 hat der Vorhabenträger für die Grundstücke Wiesbadener Straße 51 A, 52, 57, 57A, Sodener Straße 3, 9, 11, 15, 17, 25, 27 sowie Dillenburger Straße 62 (Flurstück 2/54, 2/56, 2/57 und 2/61) die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 4-57 VE gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

## **IV.2 Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben des Fachbereichs Stadtplanung vom 18. Dezember 2013 über die Absicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE aufzustellen sowie über dessen wesentliche Ziele und Zwecke informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte mit Schreiben vom 22. Januar 2014 mit, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass mit dem Vorhaben das dringende Gesamtinteresse Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB insoweit berührt wird, als dass die Wiesbadener Straße im STEP Verkehr sowohl im Bestand als auch hinsichtlich des Planungshorizonts 2025 als örtliche Straßenverbindung enthalten ist. Ein Teilbereich der Wiesbadener Straße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs. Daher sind Abstimmungen mit SenStadtUm VII B im weiteren Verfahren erforderlich.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde durch die zuständige Senatsverwaltung (Wohnbauleitstelle) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15. Januar 2016 mitgeteilt, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE auch dringendes Gesamtinteresse Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB (Wohnungsbauvorhaben) berührt ist. Nach der Stellungnahme der Wohnbauleitstelle ist das Bebauungsplangebiet aufgrund seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und somit wird dringendes Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird daher angewendet.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte im Schreiben vom 27. Januar 2014 mit, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu diesem Zeitpunkt nicht erkennbar ist.

## **IV.3 Aufstellung des Bebauungsplans**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 29. April 2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE beschlossen.

Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE aufzustellen, wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 vom 9. Mai 2014 auf Seite 904 öffentlich bekannt gemacht.

## **IV.4 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, stattdessen erfolgte eine Beteiligung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

In der Zeit vom 2. Juni bis einschließlich 4. Juli 2014 konnte sich die Öffentlichkeit in den Räumen des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung -, Rathaus Fehrbelliner Platz 4, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern. Ergänzend dazu wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 4-57 VE zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt und der Öffentlichkeit über ein Beteiligungsformular die Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern.

Während dieses Zeitraumes haben 22 Bürger und Bürgerinnen Einsicht in die Planung genommen. Insgesamt liegen 25 schriftliche Stellungnahmen einschließlich einer Unterschriftensammlung mit insgesamt 248 vorbereiteten, gleichlautenden Stellungnahmen vor, die sich im Wesentlichen gegen die Bebauung der Freifläche am Franz-Cornelsen-Weg und die damit verbundene Verringerung des Freiflächenanteils richten. Im Wesentlichen wurde die Bedeutung der Freifläche für Flora und Fauna, die Minderung des Erholungswertes v.a. durch den Verlust des Baumbestandes und eine damit verbundene Einschränkung der Lebensqualität beanstandet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-57 VE verfolgt das planerische Ziel, dem wachsenden Bedarf an innerstädtischem Wohnraum zu begegnen. Ein Zusammenhang zwischen der geplanten baulichen Verdichtung und einer Minderung der Lebensqualität im Plangebiet wird nicht erkannt. Trotz der Nachverdichtung bleibt ein durchgrüntes Wohngebiet erhalten, für dessen Grün- und Freiflächen durch das Landschaftskonzept zum Vorhabenplan zudem eine Qualifizierung vorgesehen ist. Die bestehende Wegeverbindung des Franz-Cornelsen-Wegs wird mit einem Geh- und Radfahrrecht innerhalb einer privaten Grünfläche zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die Bebauung hält die Abstandsflächen der Bauordnung für Berlin ein. Mit der Einhaltung werden gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sichergestellt und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt. Unverhältnismäßige Verschattungen durch die geplanten Baukörper sind nicht zu erwarten.

Ferner wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung zur Biotopkartierung und artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ermittelt bzw. geprüft. Der Biotopwert im Plangebiet wurde bis auf die bestehenden Baumreihen / Alleen und sonstigen Einzelbäume im Plangebiet als „sehr gering“ bis „gering-mittel“ eingeschätzt. Erhebliche ökologische Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Darüber hinaus erfüllt die Planung die gesetzliche Zielsetzung, der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung den Vorrang zu geben. Ökologisch wertvollere Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche können somit von Bebauung freigehalten werden.

Die thermischen bzw. kleinklimatischen Auswirkungen der Nachverdichtung werden minimiert bzw. als geringfügig eingeschätzt, da das Bebauungskonzept eine aufgelockerte Bauweise mit einer vergleichsweise geringen GRZ vorsieht. Darüber hinaus dient das Vorhaben der Innenentwicklung, mit welcher klimawirksame Freiflächen im Umland erhalten bleiben können.

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden Befürchtungen hinsichtlich einer Verschlechterung der Wohnqualität aufgrund von zunehmendem Verkehrslärm und erhöhter Stellplatzanzahl im Plangebiet geäußert. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen verteilen sich auf die Sodener und Wiesbadener Straße. Oberirdische Stellplätze werden nur noch auf den Vorhabengrundstück „Wohnen 2“ zulässig, sodass durch die unterirdische Anordnung der Stellplätze der Verkehrslärm gemindert wird. Insgesamt ist daher gemäß gutachterlicher Untersuchung eine Verbesserung der Lärmsituation im Plangebiet zu erwarten.

#### **Weiterführende Verfahren zur Beteiligung der Einwohnerschaft**

Parallel zur Beteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte durch den Vorhabenträger am 18. Juni 2014 eine Information der Mieter über das Bauvorhaben. Im Rahmen der Mieterinformation wurde das Architekturkonzept mit Freiraumplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE vorgestellt.

Nach Durchführung der Mieterinformation und Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde ein Einwohnerantrag eingereicht. Gegenstand des Einwohnerantrags war insbesondere der Erhalt der Freiräume entlang des Franz-Cornelsen-Wegs sowie die Einstellung

des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE. Aufgrund des Einwohnerantrags wurde am 21. Januar 2015 eine Einwohnerversammlung durch die Bezirksverordnetenversammlung einberufen. Der Einwohnerantrag wurde am 19. Februar 2015 durch die Bezirksverordnetenversammlung abgelehnt. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass mit dem Ziel einer Kompromissfindung ein Forum einberufen wird. Am 18. März 2015 wurde dieses Forum mit dem Titel „Forum über die städtebauliche Entwicklung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE“ im Rathaus Charlottenburg durchgeführt. Die Teilnehmer des Forums setzten sich aus jeweils zwei Vertreterinnen / Vertretern aus dem Bezirksamt, der Verwaltung, der Bürgerinitiative, der Fraktionen und des Investors zusammen. Im Rahmen des Forums wurden Varianten eines städtebaulichen Entwurfs für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE vorgestellt und diskutiert. Die vorgestellten Varianten sahen eine geringere überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der derzeit bestehenden Freifläche entlang des Franz-Cornelsen-Wegs vor, als die Planung bislang fokussierte. Eine überwiegende Zustimmung bei den beteiligten Akteuren fand eine Variante, die entlang des Franz-Cornelsen-Wegs einen rd. 40 m langen Baukörper anstelle der bislang geplanten rd. 75 m langen Zeile und damit den Erhalt einer größeren Freifläche westlich der Bebauung Sodener Straße 15 und 17 vorsah und daher als Grundlage für die weitere Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs diente.

Im Rahmen des Forums verständigten sich die Teilnehmer zudem darauf, dass der städtebauliche Entwurf hinsichtlich der folgenden Punkte durch den Vorhabenträger geprüft werden soll:

- Prüfung einer Anfrage mit ausschließlich oberirdischen Stellplätzen, anstelle der bisher geplanten Tiefgaragen.
- Reduzierung des bis zu siebengeschossigen geplanten Gebäudes an der Wiesbadener Straße und dafür eine Verlängerung des geplanten Gebäudes entlang des Franz-Cornelsen-Wegs in der favorisierten Variante,
- Prüfung einer Baubauungsvariante mit einem Punkthaus an der Ecke Dillenburger - / Sodener Straße.
- Verschiebung der nördlicheren Bebauung in der Sodener Straße, um Baumbestand erhalten zu können.

Der geprüfte und überarbeitete städtebauliche Entwurf wurde am 15. April 2015 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.

Nach der Durchführung der weiterführenden Verfahren zur Beteiligung der Einwohnerschaft erfolgten Änderungen im Vorentwurf des Bebauungsplans zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Die Änderungen erfolgten auf Grundlage des geänderten städtebaulichen Entwurfs. Insbesondere folgende Änderungen wurden in den Bebauungsplanvorentwurf als Ergebnis des Beteiligungsprozesses aufgenommen:

- Die einstige Tiefgaragenplanung der drei Tiefgaragen im Vorhabengrundstück „Wohnen 1“ wurde dahingehend geändert, dass die Tiefgaragenzufahrt von der Wiesbadener Straße in die Dillenburger Straße verlegt wurde.
- Es erfolgte die Erhöhung der Geschossigkeit des geplanten Baukörpers parallel zur Wiesbadener Straße von 3-5 Geschossen auf einen 5-6-geschossigen Baukörper.
- Es erfolgte zudem die Verlängerung des südlich entlang der Sodener Straße geplanten Baukörpers.
- Die bisherigen Baugrenzen des geplanten Baukörpers parallel zum Franz-Cornelsen-Weg wurden ferner nach Süden verschoben und die Gebäudelänge von rd. 75 m auf rd. 40 m gekürzt.

Die Auswertung der vorgetragenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde unter Beachtung des oben angeführten Änderungsumfangs als Ergebnis des Abstimmungsprozesses vorgenommen.

#### **IV.5 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB**

Mit Schreiben vom 7. Januar 2016 wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten. Insgesamt gaben 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine schriftliche Stellungnahme ab. Nach Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB wurden Ergänzungen und redaktionelle Änderungen in die Planung aufgenommen. Insbesondere wurde der Empfehlung der Bauaufsicht zur Festsetzung einer maximalen Höhe von baulichen Anlagen gefolgt.

Des Weiteren wurden hauptsächlich die folgenden Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Es wurde mitgeteilt, dass in der Begründung ergänzende Beschreibungen der bestehenden und zukünftigen Bedarfe von Kitaplätzen und Grundschulplätzen darzulegen seien.

Durch das Umwelt- und Naturschutzamt wurden Hinweise zum Bodenschutz und Altlasten vorgebracht. Die Begründung wurde um die Mitteilung ergänzt, dass keine der Grundstücke im Plangebiet im Bodenbelastungskataster registriert sind.

Des Weiteren erfolgten Hinweise, die bei der Erstellung des Durchführungsvertrags zu beachten sind. Im Rahmen des Durchführungsvertrags sind insbesondere Regelungen aufzunehmen, die eine angemessene Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers bei der Bereitstellung der durch Planung ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur beinhalten. Zudem werden Regelungen zur Pflege und Befestigung des Franz-Cornelsen-Weg erforderlich.

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu den inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen betreffen insbesondere die Themen Brandschutz sowie die grundbuchliche Sicherung und Pflege des Bereichs des Franz-Cornelsen-Wegs. Die Themen sind ebenfalls in die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE eingegangen bzw. sind Gegenstand des beidseitig paraphierten Durchführungsvertrags (siehe Kapitel II.4.8 „Regelungen aus dem Durchführungsvertrag“ S. 36).

Zudem wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung vom Umwelt- und Naturschutzamt die Erforderlichkeit von ergänzenden Festsetzungen betreffend der Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen erläutert sowie die Erforderlichkeit ergänzender Untersuchungen zum Thema Gewerbelärm (Einzelhandel westlich des Plangebiets) dargelegt. Eine weitere Prüfung der Immissionsschutzfestsetzungen erfolgte daher und wurde zum Gegenstand der weiteren Beteiligungen und Abstimmungen (siehe nachfolgender Punkt).

Insgesamt berühren die vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung und die Aufnahme einer Festsetzung von maximalen Höhen baulicher Anlagen nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht notwendig.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird das Ergebnis der Beteiligung mit der Zusammenfassung mitgeteilt.

#### **Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Mit Planungsstand zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB waren insgesamt vier Tiefgaragen, davon eine Tiefgarage innerhalb des Vorhabengrundstücks "Wohnen 2" und drei Tiefgaragen innerhalb des Vorhabengrundstücks "Wohnen 1", vorgesehen. Im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplanentwurf 4-57 VE wurden die Tiefgaragenplanungen innerhalb des Vorhabengrundstücks "Wohnen 1" zu einer Tiefgarage als Großgarage mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt zusammengefasst. Hieraus ergab sich ein Änderungsbedarf in den bisherigen Festsetzungen der Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Aufgrund dieser Planänderung wurde eine eingeschränkte Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden konnte, wurden mit Schreiben vom 3. Juni 2016 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen 14 Tagen gebeten. Die vier beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine schriftliche Stellungnahme ab, die nach Abwägung aller Belange im Ergebnis Berücksichtigung fanden.

Die Auswertung der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Durch die Festsetzung von Einhausungen der Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen wird ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt, sodass die bisherigen festzusetzenden Maßnahmen zum Schutz vor Lärm durch die Nutzung der Tiefgaragen geändert wurden.

*Ferner wurde die Begründung bezüglich der folgenden Punkte redaktionell fortgeschrieben:*

Neben einer gutachterlichen Bewertung bezüglich der Lärmauswirkungen durch die neue Tiefgaragenplanung, wurde durch den Gutachter eine abschließende Bewertung, der zu erwartenden Lärmauswirkungen im Plangebiet aufgrund der westlich anschließenden Nutzung eines bestehenden Einkaufsmarkts, vorgenommen. Im Kapitel II.4.5 „Immissionsschutzfestsetzungen“ der Begründung wurden daher Ergänzungen betreffend einer schalltechnischen Untersuchung vorgenommen, die die Messung und Auswertung der vom Einkaufsmarkt westlich des Plangebiets ausgehenden Lärmimmissionen umfasste. Den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung ist zu entnehmen, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es erfolgte (siehe Kapitel II.4.7.1) im Begründungstext eine Einbeziehung des überarbeiteten verkehrsplanerischen Beitrags zur Erläuterung des Festsetzungsergebnisses. Die Ergebnisse des verkehrsplanerischen Beitrags wurden bei der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt.

Weiterhin wurden aufgrund des Abwägungsergebnisses der erneuten Beteiligung Regelungen für die Erarbeitung des Durchführungsvertrags abgeleitet. So sind die mit dem Vorhaben verbundenen erforderlichen Maßnahmen im Straßenbereich und ihre Finanzierung im Rahmen des Durchführungsvertrags zu berücksichtigen.

#### **IV.6 Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 4-57 VE**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 21. Mai 2019 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 190 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4-57 VE entsprechend den erfolgten Planänderungen nach der Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB zu ändern (- Änderungsbeschluss -). Die weitere Bearbeitung soll auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes 4-57 VE vom 13. Mai 2019 erfolgen. Es haben sich im Wesentlichen folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen geändert bzw. wurden ergänzt:

- Aufnahme einer zeichnerischen Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen und Festsetzung zur geringfügigen Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile
- Änderungen des Nutzungsmaßes
- Änderung der Tiefgaragenoberkante im Vorhabengrundstück „Wohnen 2“
- Festsetzung zur Einhausung der Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen
- Aufnahme einer Ausnahme, dass die Verpflichtung zur Herstellung einer Erdschicht über den Tiefgaragen im geringfügigen Umfang entfallen kann
- Festsetzung maximal zulässiger Oberkanten baulicher Anlagen
- Festsetzung zur möglichen Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch Dachaufbauten
- Anpassung der Immissionsschutzfestsetzung (Abstellen auf Innenraumpegel)
- Festsetzung von Flächen für soziale Wohnraumförderung
- Festsetzung zur Zulässigkeit von oberirdischen Nebenanlagen mit einem Mindestabstand zur Straßenverkehrsfläche.

#### **IV.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 21. Mai 2019 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 190 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 4-57 VE auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (- Offenlegungsbeschluss -).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4-57 VE wurde gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 6 Absatz 1 AGBauGB mit der Begründung und wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Der Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen der üblichen Komplexität bauleitplanerischer Regelungserfordernisse. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 3. Juni 2019 bis einschließlich 5. Juli 2019 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 bis 16 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 18 Uhr, Freitag von 8.30 bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten statt. Da der Beteiligungszeitraum teilweise innerhalb der Sommerferien lag (9 Werktage) und ein Feiertag (Pfingsten) beinhaltete, wurde die gesetzlich vorgegebene Auslegungsdauer von einem Monat um 3 zusätzliche Werktage verlängert. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 24.05.2019. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 11.06.2019 über eine Anzeige in der Tagespresse davon in Kenntnis gesetzt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sind mit Schreiben vom 31. Mai 2019 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Zusätzlich wurden die Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfs 4-57 VE im Rahmen des Internetauftritts des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf während des oben genannten Zeitraumes zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Über ein Beteiligungsformular wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern.

Während der Auslegungszeit haben 17 Bürgerinnen und Bürger und 2 privatrechtliche Vereinigungen eine Stellungnahme abgegeben. Im Rahmen des Verfahrensschritts äußerten sich ferner



15 der benachrichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die wesentlichen bauplanungsrechtlich relevanten Stellungnahmen und ihre Abwägung werden im Folgenden zusammengefasst.

Zustimmung zur Planung:

- Verweis auf dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum

*Abwägung:*

*Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.*

Forderung nach Erhalt der begrünten Freifläche am Franz-Cornelsen-Weg für die Öffentlichkeit mit Verweis auf:

- Alternative Wohnbaustandorte

*Abwägung:*

*Mit der Planung soll dem erheblichen Wohnraumbedarf nachgekommen werden. Das Plangebiet wird aufgrund seiner stadträumlich integrierten Lage und guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als geeignet für die Herstellung von Wohnraum angesehen.*

- Planungen im Umfeld

*Abwägung:*

*Zu den Entwicklungsperspektiven im Ortsteil Schmargendorf und Bauvorhaben außerhalb des Bebauungsplangebiets 4-57 VE kann keine Aussage gemacht werden. Es wird auf die überörtlichen Planungen des Bereichsentwicklungsplans und Flächennutzungsplan sowie bestehende Planungsrechte hingewiesen.*

- Dienstbarkeit zur öffentlichen Benutzung

*Abwägung:*

*Der Bebauungsplan soll insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung von dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum schaffen. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgt daher eine Änderung der Dienstbarkeit im Grundbuch. Es wird darauf hingewiesen, dass der Franz-Cornelsen-Weg im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE als private Grünfläche mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt wird.*

- Bürgerbegehren zum Erhalt von Grünflächen

*Abwägung:*

*Das Vorhaben berücksichtigt die Zustimmung der BVV zum Bürgerbegehren Grünflächen, indem der Franz-Cornelsen-Weg als private Grünfläche mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche im Bebauungsplan gesichert werden soll. Weiterhin wird nur ein Teil der östlich angrenzenden Freifläche zur Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum überbaut.*

- Unzureichende Versorgung mit Grünflächen

*Abwägung:*

*Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,3 für innerstädtische Wohngebiete vergleichsweise gering und ermöglicht vielfältige Gestaltungsmöglich-*

keiten der Freiflächen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen ist, so dass innerhalb des Plangebiets eine angemessene Versorgung mit Grünflächen gesichert ist. Darüber hinaus sollen im Plangebiet keine Grünflächen entstehen, um dem erheblichen Bedarf an innerstädtischen Wohnraum nachzukommen.

- Beeinträchtigungen von Flora und Fauna

*Abwägung:*

*Im Rahmen einer Biotopkartierung wurde der Wert der Bestandsbiotope im Wesentlichen als gering bis sehr gering bewertet. Lediglich die Bäume weisen einen mittleren bis hohen Biotopwert auf.*

*Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Außenanlagenplanung mit Baumpflanzungen und einen teilweisen Erhalt von Bestandsbäumen umzusetzen. Insgesamt wird die Baumanzahl im Vergleich zum Bestand erhöht. Weiterhin werden auf den Freiflächen beispielsweise Stauden, Gräser und Gehölze gepflanzt. Hiermit wird die Biotopqualität erhöht. Gleichwohl wird ein Teil der derzeitigen Frei- und Grünflächen bebaut, um dem erheblichen Wohnraumbedarf nachzukommen.*

- Nachverdichtung / Auswirkungen auf das Kleinklima

*Abwägung:*

*Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, mit welcher klimawirksame Freiflächen im Umland erhalten bleiben können. Die Freiflächen umfassen überwiegend ruderale Wiesen und artenarme Zierrasenflächen. Die Maßnahmen zur Begrünung des Freiraums sowie die geplante Dachbegrünung und die Herstellung von Erdschichten oberhalb von Tiefgaragen haben klimatische Effekte.*

*Neben einer extensiven Dachbegrünung werden im Vorhabengebiet weitere Grünfestsetzungen sowie Maßnahmen gemäß der Außenanlagenplanung getroffen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken.*

- Ökologische Mehrfachbelastungen am Standort

*Abwägung:*

*Die Zuordnung einer vierfachen Belastung in der Karte „Umweltgerechtigkeit: Integrierte Mehrfachbelastung Umwelt (Umweltatlas)“ ist im Wesentlichen auf den Sonderfall der Autobahnüberbauung der Schlangenbader Straße zurückzuführen. Das Bebauungsplangebiet wird zum Bereich der Schlangenbader Straße hinzugeordnet. Die Autobahnüberbauung weist eine vergleichsweise hohe Lärm- und Luftbelastung auf. Aus der hohen Einwohnerdichte ergibt sich ein hoher Bedarf an Grünflächen. Aus der hohen baulichen Dichte im Bereich der Autobahnüberbauung Schlangenbader Straße leitet sich ein hoher Versiegelungsgrad (erhöht thermische Belastung) ab. Für das Bebauungsplangebiet besteht hingegen eine geringere Belastungssituation. Würde folglich der Bewertung eine andere Aufteilung der Zuordnungsräume zu Grunde liegen, würde die Belastung geringer und nicht mit vierfach belastet bewertet werden.*

Kritik am zu hoch empfundenen Maß der geplanten baulichen Nutzung und der Geschossigkeit:

- Befürchtung von Verschlechterung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse und zusätzlicher Verschattung

*Abwägung:*

*Dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum wird angestrebt, der eine bauliche Nachverdichtung zum Gegenstand hat. Abstandsflächen gemäß der Berliner Bauordnung werden eingehalten. Mit Einhaltung der Abstandsflächen werden ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gewährleistet.*

- Negative Wirkungen auf benachbarte denkmalgeschützte Gebäude

*Abwägung:*

*Die Belange des Denkmalschutzes werden berücksichtigt. Die Planung wirkt sich nicht negativ auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes aus. Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich keine Baudenkmäler. Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Geschossigkeit an der umliegenden und zum Teil denkmalgeschützten Wohnbebauung. Zudem werden mit der geplanten Nachverdichtung geschlossene Raumkanten zur Wiesbadener und Södener Straße geschaffen, sodass sich die städtebauliche Struktur im Plangebiet besser in die umliegende Bebauungsstruktur einfügt. Das Landesdenkmalamt teilte am 14.01.2016 mit, dass gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes keine Bedenken bestehen.*

- Platzbedarf für zu pflanzende Bäume und Platzbedarf für Spielplätze

*Abwägung:*

*Eine geeignete Anordnung von Spielflächen und Bäumen wurde durch ein Büro für Landschaftsarchitektur erarbeitet und in einem Außenanlagenplan, der Bestandteil der öffentlichen Auslegung war, dargestellt. Daher wird darauf hingewiesen, dass zukünftig durch Erhalt und Neupflanzung im Vergleich zum derzeitigen Baumbestand eine höhere Anzahl von Bäumen im Vorhabengebiet erzielt wird.*

Mietpreisgebundener Wohnraum:

- Kritik an der Verortung des mietpreisgebundenen Wohnraums an der Wiesbadener Straße

*Abwägung:*

*Die Zuordnung obliegt dem Grundstückseigentümer. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan für lärm-betroffene Wohnungen zum Schutz vor Verkehrslärm Immissionsschutzfestsetzungen trifft. Damit kann ein hinreichender Lärmschutz erzielt werden.*

Lärm und Luftverschmutzung:

- Befürchtung einer erhöhten Belastung durch Verkehrslärm

*Abwägung:*

*Bestandteil der Planung sind Immissionsschutzfestsetzungen. Damit kann ein hinreichender Lärmschutz erzielt werden. Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Die Ein- und Ausfahrten sind eingehaust. Hiermit werden die Emissionen auch im Umfeld außerhalb des Geltungsbereichs reduziert.*

- Befürchtung einer erhöhten Belastung durch Schank- und Speisewirtschaften

*Abwägung:*

*Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig, da Beeinträchtigungen (wie durch Lärm) der Wohnnutzung verhindert werden sollen. Es werden nur Nutzungen zugelassen, die hinsichtlich ihrer Größe, der Betriebszeiten und der konkreten Ausgestaltung mit dem Wohnen vereinbar sind.*

- Befürchtung einer erhöhten Belastung durch Baumaßnahmen

*Abwägung:*

*Die Hinweise zu den Baumaßnahmen zur „Grundinstandsetzung Tunnel Schlangebader Straße“ und den damit verbundenen temporären verkehrlichen Auswirkungen sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 4-57 VE.*

- Befürchtung einer erhöhten Belastung durch Luftverschmutzung

*Abwägung:*

*Aus den Angaben des „Luftreinhalteplans 2018-2025“ für das Plangebiet geht hervor, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid und Feinstaub deutlich unterschritten werden.*

*Hinsichtlich der Abfallentsorgung ist ein in die Erde eingelassener Container anstelle der herkömmlichen Tonnen vorgesehen, um die Geruchsbelästigung zu verringern.*

Verkehr:

- Befürchtung einer erhöhten Belastung durch Verkehr

*Abwägung:*

*Die durch die Nachverdichtung zusätzlich verursachte Belastung des Straßennetzes wird im verkehrlichen Beitrag als sehr gering eingeschätzt. Weiterhin wird die Verkehrsqualität der Sodener Straße auch mit der geplanten Zufahrt als gutachterlich als sehr gut bezeichnet. Aufgrund sehr geringer bestehender Verkehrsmengen sind auch nach der Nachverdichtung keine Beeinträchtigungen für den Verkehrsfluss bei den Straßen innerhalb des Plangebiets zu erwarten.*

*Es besteht eine gute ÖPNV-Anbindung und eine gute Anbindung für den Radverkehr. Von einem entsprechend hohen Anteil an ÖPNV-Nutzern und Radfahrern ist auszugehen. Zudem wird eine Verkehrsbelastung auf gesamtstädtischer Ebene vermieden, wenn die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert wird.*

*Mögliche Verkehrsbelastungen in der Sodener Straße aufgrund von Sperrungen im Umfeld sind nicht Bestandteil der Planung. Sie sind durch die zuständige Fachbehörde zu beachten.*

Stellplätze:

- Forderung nach ausreichender Bereitstellung von Pkw-Stellplätzen

*Abwägung:*

*Die Anzahl der geplanten Stellplätze wird aufgrund der stadträumlichen Lage eines bereits baulich verdichteten Gebiets und aufgrund der Nähe zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs als ausreichend eingestuft. Ein Stellplatznachweis muss (ausgenommen Behindertenstellplätze) nicht geführt werden.*

- Forderung nach Stellplätzen für Fahrräder, Lastenräder, E-Bikes und E-Roller

*Abwägung:*

*Gemäß der AV Stellplätze sind zwei Fahrradstellplätze für jede Wohneinheit nachzuweisen. Dies ist Gegenstand des Durchführungsvertrags. Verbindliche Regelungen von zusätzlichen Stellplätzen für Fahrräder, Lastenräder, E-Bikes oder E-Roller werden nicht im Bebauungsplan aufgenommen. Die Entscheidung über die Nutzung ist dem Bauherrn vorbehalten. Die Bauleitplanung dient der Bodenordnung und kann solche verkehrlichen Regelungen nicht vorgeben.*

Erneuerbare Energie:

- Forderung nach einem Energiekonzept / erneuerbare Energien

*Abwägung:*

*Die Entscheidung für ein bestimmtes Energiekonzept liegt im Grundsatz beim Vorhabenträger. Der Bebauungsplan kann nur sicherstellen, dass bestimmte Grenzwerte nicht überschritten werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu beeinträchtigen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan schließen die Anwendung von erneuerbaren Energien, wie die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern mit einer höheren Neigung als 10 Grad nicht aus.*

Von den im Rahmen des Verfahrensschrittes eingegangenen Schreiben der Träger öffentlicher Belange führte die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, zur Erstellung eines Entwässerungskonzepts zur Ergänzung der Begründung unter Punkt.III.1 („Auswirkungen auf die Umwelt“ S.41) sowie zu Änderungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz. Anstelle der bisherigen Festsetzung von baulichem Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (Anlehnung Berechnungsverfahren der 24. BImSchV) sollen besondere Fensterkonstruktionen und andere bauliche Maßnahmen (wie eine Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen) gleicher Wirkung zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zur Anwendung kommen.

#### **IV.8 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. November 2019 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 214 beschlossen, eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung ist auf die Stellungnahme zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs (Änderung zum Immissionsschutz) beschränkt und es sind Stellungnahmen von der hiervon betroffenen Öffentlichkeit – hier der Grundstückseigentümerin und den betroffenen Fachämtern einzuholen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf 4-57 VE ging eine Stellungnahme der Grundstückseigentümerin und eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Abteilung I, I C Immissionsschutz) sowie eine Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamts (Um 30) Charlottenburg-Wilmersdorf ein. Die Stellungnahmen führten zu Ergänzungen der Festsetzungen zum Schallschutz.

#### **IV 9. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 5 AGBauGB dringendes Gesamtinteressen Berlins, sodass nach § 6 Abs. 2 AGBauGB ein Anzeigeverfahren durchgeführt wird. Der Bebauungsplan 4-57 VE wurde nach der Beschlussfassung des Bezirksamts mit Schreiben vom 14. August 2020 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB (vollständig eingegangen am 31. August 2020) bei der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt.

Als Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Städtebau und Projekte – II C 25 Hinweise zur Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 4-57 VE und Vorhaben- und Erschließungsplans sowie zu der Begründung, zur Rechtsverordnung und zum Durchführungsvertrag vorgetragen. Der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan 4-57 VE wurde im Ergebnis des Anzeigeverfahrens im Sinne von § 6 Abs. 2 AGBauGB in einzelnen Punkten beanstandet und konnte daher nicht gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden, sodass die Unterlagen hinsichtlich der geforderten Änderungen überarbeitet wurden, um sie erneut bei der zuständigen Senatsverwaltung zur Anzeige vorzulegen. Insbesondere werden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 10 zur Regelung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile wird aufgrund des mit Einführung der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 fehlenden Erfordernisses gestrichen. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die entsprechende textliche Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden ergänzt, indem die

Ausnahmeregelung im zweiten Absatz, hinsichtlich einer Fläche von 90 m<sup>2</sup> innerhalb der Fläche für Tiefgaragen im Vorhabengebiet „Wohnen 2“ präzisiert wurde. Innerhalb der maximalen Fläche von 90 m<sup>2</sup> ist eine Verringerung der festgesetzten Erdschichtdicke von bis zu 0,4 m möglich.

Weiterhin wurden Hinweise zum Durchführungsvertrag vorgebracht, die in die vertraglichen Einbarungen Eingang finden. Hierbei wird insbesondere die gewerbliche Nutzung nach Lage, Umfang und Art näher bestimmt und die Kindertagesstätte im Plangebiet verortet. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-57 VE wurde ferner ausgehend der Hinweise im Anzeigeverfahren korrigiert und ergänzt.

## **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 30a und 30b geändert, § 30c eingefügt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807).

Aufgestellt:

Berlin, 1. April 2021

NAUMANN

Bezirksbürgermeister

SCHRUOFFENEGGER

Bezirksstadtrat

Anlagen

**IV.9 Bestandsdarstellung Biotoptypen**





## IV.10 Außenanlagenplan (Stand: 03.03.2020)

