

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan

IX-149 -1

für das Grundstück

Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,

Ortsteil Schmargendorf

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Stadträumliche Einbindung.....	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	6
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	6
2.5	Verkehrerschließung	7
2.6	Technische Infrastruktur.....	7
2.7	Denkmalschutz	8
2.8	Altlasten.....	8
3.	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan.....	9
3.3	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm.....	10
3.4	Stadtentwicklungsplanung	12
3.4.1	Stadtentwicklungsplanung Wohnen (StEP Wohnen 2030).....	12
3.4.2	Stadtentwicklungsplanung Zentren (StEP Zentren 2030)	12
3.4.3	Stadtentwicklungsplanung Verkehr (StEP Verkehr 2025)	13
3.4.4	Stadtentwicklungsplanung Klima (StEP Klima).....	13
3.4.5	Stadtentwicklungsplanung Wirtschaft (StEP Wirtschaft 2030).....	13
3.4.6	Weitere Stadtentwicklungspläne	13
3.5	Lärmaktionsplan.....	13
3.6	Bereichsentwicklungsplanung	14
3.7	Sonstige planungsrechtliche Belange.....	14
3.7.1	Ortsstatute.....	14
3.7.2	Grunddienstbarkeiten.....	15
II	Planinhalt und Abwägung	16
1.	Ziel der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	16
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	16
3.	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	17

3.1	Art der baulichen Nutzung	17
3.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	21
4.	Nachrichtliche Übernahmen	41
5	Städtebaulicher Vertrag	41
6	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	41
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	43
1	Auswirkungen auf die Umwelt	43
1.1	Umweltbezogene Auswirkungen	44
1.2	Schutzgüter Naturhaushalt.....	45
1.3	Stadtbild.....	46
1.4	Kultur und sonstige Sachgüter	47
1.5	Schutzgebiete	47
1.6	Zusammenfassung.	47
2.	Weitere Auswirkungen	47
2.1	Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	47
2.2	Grundsätze für soziale Maßnahmen	48
2.3	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	48
2.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	48
2.5	Geschlechts- und altersspezifische Belange	49
IV.	Verfahren	50
1.	Mitteilung über die Planungsabsicht	50
1.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung:	50
2.	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	52
2.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	52
2.2	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß..... § 4 Abs. 2 BauGB	52
3.	Änderungsbeschluss Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß..... § 3 Abs. 2 BauGB.....	53
3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	54
3.2	Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	55
3.3	Änderungsbeschluss/Beschluss zur eingeschränkten Beteiligung gemäß..... § 4a Abs. 3 BauGB	56
3.4	Beschluss des Bezirksamtes über den Inhalt des Bebauungsplans	57

3.6	Änderungsbeschluss Beschluss zur eingeschränkten Beteiligung	
	gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	57
3.8	Beschluss des Bezirksamtes über den Inhalt des Bebauungsplans	59
3.10	Änderungsbeschluss Beschluss zur eingeschränkten Beteiligung	
	gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	59
3.11	Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	46
3.12	Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	47
V.	Überleitungsvorschriften	62
VI.	Rechtsgrundlagen	63

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Geltendes Planungsrecht vor Aufstellung des Bebauungsplans IX-149-1 stellte für den Geltungsbereich der am 10. Januar 1984 festgesetzte Bebauungsplan IX-149 dar, der für das Grundstück als Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Post‘ beinhaltet.

Der Bebauungsplan IX-149-1 ersetzt den bestehenden Bebauungsplan teilweise. Im nördlichen Bereich bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-149 bestehen.

Auf dem Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 werden mit dem Bebauungsplan IX-149-1 die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung einer gemischt genutzten Struktur geschaffen. Durch Umstrukturierungen bei der Deutschen Post DHL Group werden die bisherigen Nutzungen (Post sowie Büros bzw. Dienstleistungen) in Teilen des Gebäudebestandes auf den westlichen Bereich des Grundstücks reorganisiert und konzentriert. Aus diesem Grund wird die Fläche im östlichen Bereich für diese Nutzung nicht mehr benötigt. Das Grundstück Kissinger Str. 1-2/ Berkaer Straße 12 wird als Mischgebiet - MI- gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung dient dem Ziel, diesen Bereich neu zu ordnen und Möglichkeiten für die Entwicklung von Gewerbe und Wohnen zu schaffen.

Das bis zur Aufstellung des Bebauungsplans IX-149-1 geltende Planungsrecht gemäß Bebauungsplan IX-149 widerspricht dieser beabsichtigten Nutzungsmischung. Es besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Schmargendorf des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf. Südlich des Plangebiets verläuft die Berkaer Straße, die in die Breite Straße einmündet, die sich weiter südlich zu einem Ortszentrum ausgebildet hat. Nördlich verläuft die Kissinger Straße, nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich der Elsterplatz der an den Hohenzollerndamm anschließt. Der Hohenzollerndamm bildet eine direkte Anbindung an die City West sowie in südwestliche Richtung an die Bundesstraße 1 (Steglitz - Zehlendorf).

Der Ortsteil Schmargendorf ist im Umfeld des Geltungsbereiches ein überwiegend von blockrandständiger Bebauung geprägter Stadtbereich. Die Gebäude stammen zum einen aus der Zeit um 1900, zum anderen handelt es sich vielfach um Neu- bzw. Ersatzbauten aus den 1950er bis 1970er Jahren.

Die Bebauungsstruktur des östlich angrenzenden Wohngebiets ist durch eine Blockrandbebauung der Bauzeit um 1900-1915 und der Nachkriegszeit geprägt. Die Gebäude weisen zwischen zwei und sechs Geschosse auf.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-149-1 wird durch das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Kissinger und der Berkaer Straße bis zu deren Straßenmitte gebildet. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 mit einer Größe von 7892 m² befindet sich in privatem Eigentum. Die im Geltungsbereich befindlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Auf dem Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 befinden sich Gebäude, die von der Deutschen Post DHL Group genutzt werden. Derzeit erfolgen auf dem Gelände die Verladung und der Abtransport von Briefen, Handpost und Paketen. Zudem wird im Hauptgebäude im Eckbereich Kissinger Straße / Berkaer Straße eine Filiale der Deutschen Post AG betrieben. Im östlichen Teil des Grundstücks an der Kissinger Straße befinden sich Garagen und Kleingebäude der Deutschen Post DHL Group.

Der Geltungsbereich liegt baustrukturell im Übergangsbereich zwischen dem Elsterplatz und dem überwiegend der Wohnnutzung dienenden Bereich südöstlich des Hohenzollerndamms. Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereiches ist in Richtung Elsterplatz überwiegend durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Die Raumkanten werden durch

6-geschossige Wohngebäude der Bauzeit 1900-1915, durch 4- bzw. 6-geschossige Wohnbauten der Nachkriegszeit sowie durch ein zum Platz hin orientiertes 6-geschossiges Gebäude von 1930 gebildet. Die Gebäude rund um den Elsterplatz sind durch eine vertikale Nutzungsmischung gekennzeichnet. Neben Geschäftsnutzungen in der Erdgeschosszone ergänzen auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen in einzelnen Obergeschossen die vorherrschende Wohnnutzung.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-149-1 liegt im Bereich des bisher geltendes Planungsrecht darstellenden Bebauungsplans IX-149, der am 10. Januar 1984 festgesetzt wurde (GVBl S. 207) und für das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 als

Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Post‘ ausweist. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist über die Festsetzungen einer überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Bebauungstiefe von 13,0m, drei zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 1,0 in geschlossener Bauweise geregelt.

Über Planergänzungsbestimmungen wurde geregelt:

- die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Bebauungstiefe von bis zu 20,0 m, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen.
- die ausnahmsweise Zulässigkeit der Vollgeschosse von bis zu 5 Vollgeschossen, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Baugrenze verläuft im Abstand von 5,0 m (Vorgarten) hinter der festgesetzten Straßengrenzlinie mit Ausnahme des Einmündungsbereichs Kissinger Straße in die Berkaer Straße; hier springt die Baugrenze auf den Bestandsbaukörper zurück.

Für die Grundstücke Hohenzollerndamm 117-121 und Kissinger Straße 68-71 gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-149. Entlang der Kissinger Straße ist allgemeines Wohngebiet WA mit einer GRZ von 0,4 einer GFZ von 1,0, III Geschosse, geschlossene Bauweise festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Darunter fallen auch Gartenbetriebe und Tankstellen.

2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Kissinger bzw. die Berkaer Straße. Die Berkaer Straße und die Kissinger Straße sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Berkaer Straße mündet nördlich in den Hohenzollerndamm. Dadurch ist eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort durch 3 Buslinien zu den Endpunkten S+U- Bahnhof Zoologischer Garten, U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim, Neuruppiner Straße, U-Bahnhof Fehrbelliner Platz, S+U-Bahnhof Zoologischer Garten sowie Roseneck zu erreichen. Die Entfernung zur Bushaltestelle am Elsterplatz beträgt ca. 100 m. Der nächstgelegene S-Bahnhof (Hohenzollerndamm) ist 1,4 km entfernt und mit der Buslinie zum S+U-Bahnhof Zoologischer Garten erreichbar.

Die Berkaer Straße ist als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Mit der Anbindung an den Hohenzollerndamm besteht ein Anschluss an eine übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) des übergeordneten Straßennetzes (Stadtautobahn).

2.6 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist vollständig an die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. In der Kissinger Straße befinden sich Entwässerungsleitungen.

2.7 Denkmalschutz

In der Denkmalliste Berlin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-149-1 keine Eintragungen enthalten. In der direkten Umgebung des Geltungsbereichs stehen folgende Gebäude unter Denkmalschutz: Kissinger Straße 67, Berkaer Straße 9-11 und Berkaer Straße 31-36/Ecke Sulzaer Straße 10.

2.8 Altlasten

Das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 ist im Bodenbelastungskataster von Berlin mit der Katasternummer 10107 als Altlastenverdachtsfläche registriert. Ursachen sind die ehemaligen Nutzungen mit Betriebstankstelle und Kfz-Werkstatt.

Es wurde im Auftrag des Eigentümers eine orientierende Umweltuntersuchung und Bewertung von der Firma HPC AG hinsichtlich altlastenrelevanter Schadstoffparameter und die Prüfung der Bodenluft an relevanten Untersuchungspunkten im Zeitraum vom 17. Juli 2017 bis zum 28. Juli 2017 vorgenommen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Wirkungspfad Boden-Grundwasser durch eine komplette Beseitigung der altlastenrelevanten Bodenbereiche, ob im Zuge sowieso geplanter Baumaßnahmen oder ergänzender Maßnahmen in Bereichen ohne geplante Baumaßnahmen, ausschaltbar ist. Die vollständige Beseitigung der Bodenbelastungen schafft nach der Einschätzung des Gutachters die Grundlage für eine mögliche Löschung bzw. Stilllegung im Bodenbelastungskataster.

Aus Sicht der HPC AG ist die technische Unterbindung des Sickerwasserpfades in Hinblick auf die ausgewiesenen Belastungsbereiche eine weiter realistische Lösung. Bei der Genehmigungsfähigkeit und baulichen Umsetzung möglicher zukünftiger Maßnahmen wie ein evtl. geplanter Einbau einer Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist ein möglicher Verbleib altlastenrelevanter Bodenbelastungen zu berücksichtigen.

Im Ergebnis kann das betreffende Areal grundsätzlich im Rahmen eines geplanten Bodenaushubs oder bei beabsichtigter Belastung von Kontaminationsbereichen unter entsprechenden wirkungspfadunterbrechenden, schutzgebenden Versiegelungen oder gleichwertigen Überdeckungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes z. B. für die angestrebte sensible Wohnnutzung hergestellt werden.

Dies erfolgt in Abstimmung mit allen Beteiligten und den zuständigen Behörden.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung der vorhandenen Bodenbelastungen beschrieben und deren Umsetzung durch die Grundstückseigentümerin verpflichtend geregelt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung anzupassen.

Die landesplanerischen Festlegungen des LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (GVBl S.629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 3 ROG ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf den nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des integrierten Landesentwicklungsplans (LEP HR) und der Regionalpläne. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 trifft aufgrund seiner primär strategischen Ausrichtung keine Aussagen, die unmittelbar auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zutreffend wären.

Mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)¹ 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 des Bebauungsplans 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.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 als Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 dar. Der Hohenzollerndamm ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

¹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294).

3.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und sein Umfeld werden die im Folgenden genannten Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel charakterisiert. Dabei werden als Anforderungen an die Nutzungen folgende Maßnahmen aufgeführt:

- eine Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- die 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 und
- Erhöhung der Rückstrahlung

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Teilplan als städtisch geprägter Raum - städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen - charakterisiert. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden u.a. folgende Punkte aufgeführt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge

- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Der nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Elsterplatz wird als Stadtplatz mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgliederung dargestellt. Für den Hohenzollerndamm wird zum Erhalt und Entwicklung von städtischen und siedlungsprägenden Strukturelementen eine Allee ausgewiesen.

Erholung und Freiraumnutzung

In der Systematik der Karte des Teilplanes werden die Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung aufgelistet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in die Stufe III (I-IV) eingegliedert. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden hier in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen aufgeführt:

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

Biotop- und Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Teilplan B und A als städtisch geprägter Raum -städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen- eingestuft. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden u.a. benannt:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung und Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands sowie
- Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung.

3.4 Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen (§ 4 Abs. 1). In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, Soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehr, Gewerbe und Zentren erarbeitet. Sie sind „Grundlagen für alle weiteren Planungen“, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Die Ziele und Leitlinien der Stadtentwicklungsplanung (StEP) stellen sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt dar:

3.4.1 Stadtentwicklungsplanung Wohnen (StEP Wohnen 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Stand: August 2019) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-149-1 als Wohnungsbaustandort mit einer kurzfristigen Realisierungsperspektive dar.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 benennt zur Aktivierung der Wohnungsbaupotenziale wichtige bestehende Instrumente und Maßnahmen und führt hierbei das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ auf, das die Verpflichtung zur Kostenübernahme für Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge von Wohnungsbauprojekten durch den Begünstigten der Bebauungsplanung vorsieht. Des Weiteren ist ein Anteil von 30% der durch den Bebauungsplan ermöglichten Geschossfläche Wohnen (bei Einführung 25% der Anzahl der Wohneinheiten) förderungsfähigem Wohnraum vorzubehalten.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde zum 28. August 2014 eingeführt. Es kommt ausschließlich in Bauungsplanverfahren zur Anwendung, bei denen zu diesem Zeitpunkt der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB noch nicht erfolgt war. Der Bebauungsplan IX-149-1 wurde vom 28. Januar bis einschließlich 1. März 2013 öffentlich ausgelegt. Unabhängig davon würde mit der über die getroffenen Festsetzungen ermöglichten Geschossfläche von ca. 9400 m² und der in einem festgesetzten Mischgebiet anzunehmenden Gleichgewichtung der Anteile von Wohn- und Gewerbenutzung auch nicht die Mindestgröße der für die Anwendung des Berliner Modells erforderlichen Geschossfläche Wohnen von 5000 m² Wohnen erreicht werden.

3.4.2 Stadtentwicklungsplanung Zentren (StEP Zentren 2030)

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (Stand: März 2019) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-149-1 keine Aussagen getroffen. Der Geltungsbereich des

Bebauungsplans wird z.T. durch den Bereich des Ortszentrums Berkaer Straße / Breite Straße überlagert.

3.4.3 Stadtentwicklungsplanung Verkehr (StEP Verkehr 2025)

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Stand: Juli 2011) ist der nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Hohenzollerndamm als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II und die angrenzende Berkaer Straße als örtliche Straßenverbindung der Stufe III im Bestand dargestellt. Das Zielkonzept für das Jahr 2025 sieht die Beibehaltung dieser Verbindungsfunktionen vor .

3.4.4 Stadtentwicklungsplanung Klima (StEP Klima)

Im Stadtentwicklungsplan Klima (Stand: 2011) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als aktuell betroffener Siedlungsraum (im Zeitschnitt von 2001 - 2010) hinsichtlich der Wärmebelastung und als Bereich mit Trennkanalisation sowie als Siedlungsraum mit einem Anteil an versiegelten Flächen von 30 - 40 % dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in dem die Versickerungspotenziale zukünftig besser ausgeschöpft werden sollen.

3.4.5 Stadtentwicklungsplanung Wirtschaft (StEP Wirtschaft 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft (Stand: März 2019) trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

3.4.6 Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen, bislang durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine Festlegungen oder Konzepte.

3.5 Lärmaktionsplan

Mit dem Senatsbeschluss vom 23. Juni 2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 auf Grundlage des § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetzes-BImSchG (Lärmaktionspläne-Umsetzung der EG Umgebungsrichtlinie) in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan 2019-2023 bildet die Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2013-2018, mit den Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt wurden. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden sollen. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Weiterhin ist die zu konstatierende zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte der geplanten Maßnahmen sind die Verbesserung der Infrastruktur, die weitere Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen an den Straßen, die stärkere Integration der Lärmschutzbelange in allen städtischen Planungsebenen und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern.

Die folgenden Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 sollen weiterhin Gültigkeit behalten:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts - bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden

2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Werden lärmsensible Nutzungen in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Lärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Aus diesem Grund wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens lärmtechnische Gutachten erarbeitet, welche die Auswirkungen der Lärmemissionen ermitteln und Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse formulieren (s. Kap. II/3). Im Mischgebiet liegen die nach Din 18005 schalltechnischen Orientierungswerte bei 60 db(a) tags und 45/50 db(a) nachts.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. November 2005 den Beschluss zur Aufstellung der Bereichsentwicklungsplanung gefasst.

Im Entwurf des Nutzungskonzeptes der Bereichsentwicklungsplanung wird das im Geltungsbereich liegende Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 als Wohngebiet W2 dargestellt.

3.7 Sonstige planungsrechtliche Belange

3.7.1 Ortsstatute

Für das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 gelten keine Ortsstatute

3.7.2 Grunddienstbarkeiten

In der Abteilung II des Grundbuches für das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 sind keine Eintragungen enthalten.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Infolge einer veränderten Organisation der Logistik der Deutschen Post DHL Group werden auf dem Grundstück Nutzungen aufgegeben und die verbleibenden Nutzungen konzentriert. Der Ladehof wird verkleinert und die Belästigung aufgrund von kleineren Fahrzeugen und dem Wegfall der Paketpost reduziert. Als Nutzerin fungiert ausschließlich die Deutsche Post DHL Group.

Das östliche Teilgebiet, das durch die Verkleinerung frei wird, soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die nicht mehr benötigten Gebäude, Garagen und Kleingebäude werden abgerissen und die Fläche insgesamt für eine Neubebauung mit Wohnungen und Gewerbe (MI) planungsrechtlich gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans IX-149-1 hat das Ziel diesen Bereich neu zu ordnen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu schaffen. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wird der typischen Nutzungsmischung der näheren Umgebung entsprochen, die städtebauliche Situation aufgewertet und dringend notwendiger Wohnungsbau ermöglicht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind berücksichtigt.

II Planinhalt und Abwägung

1. Ziel der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Grundstücks Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 unter Berücksichtigung und Einbeziehung von Bestandsbauten im Geltungsbereich zu schaffen. Das Grundstück wurde bisher entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan IX-149 für die Deutsche Post DHL Group genutzt. Mit der Reduzierung dieser Nutzung wird die Möglichkeit für eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung als Maßnahme der Innenstadtentwicklung verfolgt. Ziel ist die Schaffung neuen Wohnraumes und der Erhalt bzw. die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe geschaffen. Vergnügungstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über eine Baukörperausweisung in Verbindung mit einer Traufhöhe (TF), einer Oberkante (OK) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dachaufbauten sind eingeschränkt möglich.

Um die nicht überbaubare Grundstücksfläche hinsichtlich ihrer Freiraumqualitäten aufzuwerten, werden oberirdische Garagen und Stellplätze ausgeschlossen; hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Behinderte. Es wird eine Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der Bepflanzungen festgesetzt. Den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs wird durch die Festsetzung einer durch eine Tiefgarage unterbaubaren Fläche entsprochen.

Im Rahmen von lärmtechnischen Untersuchungen wurde geprüft, welche Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind, um ein Mischgebiet (MI) auszuweisen und das hier zulässige Wohnen zu schützen. Im Ergebnis werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt die Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-149-1 als Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 dar. Der FNP definiert die Wohnbaufläche, W2 als Flächen mit einer GFZ bis 1,5 mit überwiegendem Zeilenbau.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Entsprechend des 1. Entwicklungsgrundsatzes für die Entwicklung von Bebauungsplänen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplanes, hier: W2, andere Baugebiete kleiner als drei Hektar entwickelt

werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen gewahrt bleiben sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge berücksichtigt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt 1,0 ha.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans IX-149-1 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Derzeit liegt in diesem Plangebiet ausschließlich eine gewerbliche Nutzung vor. Ziel des Bebauungsplans ist es das Wohnen im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung am Standort zu integrieren und zu sichern. Durch textliche Festsetzungen werden bestimmte gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. Aus den getroffenen Festsetzungen ergibt sich eine GFZ von 1,19. Die Funktion und Wertigkeit der Fläche als Wohnbaufläche W2 im FNP bleibt gewahrt.

3. Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan IX-149-1 setzt für das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Art der zulässigen baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

Mit der Festsetzung wird ein Angebot für die Ansiedlung von Wohnen und gewerblicher Nutzung unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung der deutschen Post DHL Group gemacht. Das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies bedeutet, dass die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen „nicht wesentlich“ stört, gleichberechtigt neben einander stehen. Der § 6 BauNVO stellt darauf ab, dass Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören bzw. keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen dürfen. Die Gleichwertigkeit von Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit ist kennzeichnend für diesen Baugebietstyp. Auch bei der Gleichrangigkeit zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung ist der Störgrad ein Kriterium für die mögliche Nichtzulässigkeit eines Gewerbebetriebes. Die Formulierung „nicht wesentlich stören“ bedeutet jedoch, dass „die Bewohner des Mischgebiets eine „gewisse Störung in Kauf nehmen müssen“ (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, § 6 BauNVO).

Unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebots in Bezug auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung in der Kissinger Straße 66 bis 71 (Bebauungsplan IX-49 Ausweisung WA) wird die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO durch zusätzliche textliche Festsetzungen in der Nutzung eingeschränkt, damit die vorhandenen Nutzungsstrukturen in den angrenzenden Baublöcken nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß der Baunutzungsverordnung sind im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in überwiegend gewerblich genutzten Bereichen allgemein und außerhalb dieser Bereiche nur ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne Ausnahmen, die in dem Baugebiet nach § 6 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO i.V. mit § 1 BauGB)
- siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i.V. mit § 1 BauGB) - siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 BauGB) - siehe textliche Festsetzung Nr. 3.

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Textliche Festsetzung Nr. 1:

„Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – für unzulässig erklärt. Die ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen dem angestrebten Entwicklungsziel für den Geltungsbereich.

In dem Bebauungsplan IX - 149, der für den Bereich nördlich der Kissinger Straße weiterhin Bestand hat, sind in dem ausgewiesenen WA-Gebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, darunter fallen unter anderem auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Gartenbaubetriebe

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da die mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten und ihr erheblicher Flächenverbrauch nicht innerhalb des Geltungsbereichs zu realisieren wären.

Tankstellen

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Tankstellen erfordern Baulichkeiten, die dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild einer blockrandständigen Bebauung nicht entsprechen. Des Weiteren sind Tankstellen aufgrund ihres erheblichen Flächenverbrauchs innerhalb des Geltungsbereichs nicht realisierbar.

Tankstellen werden insbesondere bei Tag- und Nachtbetrieb, von einem großen Kundenkreis u.a. auch wegen ihres Beisortiments aufgesucht und wirken daher in besonderem Maße verkehrsanziehend. Zudem besteht eine Geruchs- und Geräuschbelästigung, welche sich negativ auf die Wohnumfeldqualität auswirkt und somit zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachteilig auf den Geltungsbereich und die unmittelbar benachbarte Wohnnutzung führen würde. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich am Hohenzollerndamm 97 und am Hohenzollerndamm 40 - 41. Hiermit ist eine ausreichende Versorgung gewährleistet.

Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen, die lediglich einen geringen Teil des im Mischgebiet zulässigen Nutzungsspektrums darstellen wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht gefährdet.

Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 2:

„Im Mischgebiet ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind) nicht zulässig.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)

In einem Mischgebiet, das überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. In den Teilen des Gebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 6 Abs. 3 BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Das gilt für Mischgebiete, die einen hohen Wohnanteil haben. Zu den Vergnügungsstätten zählen z. B.:

- Nachtlokale jeglicher Art,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sexshops mit Videokabinen sowie Swinger Clubs,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen sowie
- Wettbüros.

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann nicht nur von dem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgegangen werden. Die Beurteilung muss im Zusammenhang mit der näheren und weiteren Umgebung gesehen werden.

Aus Gründen des Rücksichtnahmegebotes gegenüber dem vorhandenen Umfeld im und um den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-149-1, der benachbarten Grundschulnutzung (einschließlich Schulhort in der ehemaligen Kindertagesstätte), Jugendfreizeitheim und der umgebenden Wohnnutzung (WA), werden Vergnügungsstätten in dem Teil des Gebiets, das überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist - hier der westliche Teil des Grundstücks im Geltungsbereich mit dem Bestandsgebäude -, ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets wird verhindert, Imageverluste, Verdrängungen und Nutzungskonflikte werden eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Zudem wird das Gefährdungspotential für Kinder und Jugendliche nicht angereichert.

Aufgrund der geringen Größe des Mischgebiets im Bebauungsplan IX-149-1 ist eine Untergliederung in einen Wohn- und gewerblich geprägten Teilbereich nicht angemessen. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben gleichrangig. In den angrenzenden Gebieten ist das Wohnen vorrangig. In der näheren Umgebung befinden sich folgende schützenswerte Nutzungen: Rathaus, Grundschule, Jugendfreizeitheim sowie Wohngebäude.

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine klare und nachvollziehbare Rechtsgrundlage geschaffen.

Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen, die lediglich einen geringen Teil des im Mischgebiet zulässigen Nutzungsspektrums darstellen wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht gefährdet.

Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen (nicht kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 3:

„Im Mischgebiet ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

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

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ist gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Mischgebiet MI, das nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, ausgeschlossen.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten für den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten die gleichen Kriterien wie bei dem Ausschluss der zulässigen Vergnügungsstätten.

Wenngleich die der Einzelfallprüfung zur Beurteilung von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zu Grunde liegenden Kriterien nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweck-

bestimmung der Eigenart des Baugebiets (analog § 15 BauNVO) eine klare und nachvollziehbare Rechtsgrundlage schaffen, werden im Geltungsbereich „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

Bei einer Beurteilung kann auch hier nicht nur von dem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgegangen werden. Es muss eine Betrachtung im Kontext erfolgen.

Der Ausschluss von zulässigen Nutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-149-1 stellen den Gebietstyp – Mischgebiet – nicht in Frage.

Im bisher geltenden Bebauungsplan IX-149 mit der Festsetzung Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post waren Vergnügungsstätten nicht zulässig. Insofern löst der Ausschluss keine Ansprüche aus.

Aufgrund dessen sind die geplanten Beschränkungen der speziellen Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ auch in Bezug auf die dadurch beschränkte Baufreiheit mit Artikel 14 Grundgesetz (GG) vereinbar.

Einschränkung zulässiger Werbeanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 4:

„Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.“

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

Mit der textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass an den Gebäudefassaden keine das Stadtbild negativ beeinflussenden großflächigen Fremdwerbungen entstehen, sondern lediglich die für Erkennbarkeit der Ladengeschäfte im Erdgeschoss bzw. die Büronutzungen und mögliche Betriebe des Beherbergungsgewerbes notwendigen und üblichen Werbeanlagen, z.B. in Form von Lichtreklame. Der dienende Charakter der Werbung für die ortsansässigen Unternehmen wird damit betont, die unerwünschte Abdeckung von Gebäuden mit Werbeanlagen ohne Bezug zu einer vor Ort ausgeübten Nutzung und eine stadtgestalterisch unverträgliche Konzentration werden vermieden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Baukörperfestsetzung -Grundflächen- und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (TH und OK) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Eine zahlenmäßige Maßfestsetzung der zulässigen Grundfläche ist aufgrund der vorgenommenen Baukörperfestsetzung mit Bemaßung nicht erforderlich.

Die durch Baugrenzen umfassten, festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können vollständig mit baulichen Anlagen überbaut werden. Hieraus errechnet sich eine GRZ von 0,3.

Damit wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten von 0,6 eingehalten.

Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der Grenze abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde

Eine gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ von 0,3 bis zu 50 vom Hundert entspricht einer GRZ von 0,45.

Aus den vorgesehenen Festsetzungen der überbaubaren Grundflächen (§ 19 Abs. 2 BauNVO), ergibt sich für die nach § 14 BauNVO einzustufenden lärmabschirmenden Bauwerke (gemäß TF 11 und 12) und der unterbaubaren Grundstücksfläche für die Tiefgarage (TGa1) bei maximaler Ausnutzung dieser Flächen eine GRZ von 0,49.

Die Realisierung der gemäß der textlichen Festsetzungen 11 und 12 zulässigen Bauwerke ist zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse vor einer Nutzungsaufnahme zu Wohnzwecken erforderlich. Der den Bebauungsplan begleitende städtebauliche Vertrag regelt gleichzeitig den erforderlichen Rückbau bei Aufgabe der lärmintensiven Nutzung des Ladehofes, was gleichzeitig zu gegebenem Zeitpunkt zu einer entsprechenden Reduzierung der GRZ führen wird.

Die festgesetzten Baugrenzen für den geplanten Baukörper an der Kissinger Straße in Verbindung mit der zulässigen unterbaubaren Grundstücksfläche bieten mit ihren Abmessungen ausreichenden Spielraum zur Errichtung einer Tiefgaragenanlage unter Einhaltung einer GRZ von 0,45.

Im Geltungsbereich ist die Errichtung ggf. zu beantragender Stellplätze für PKWs von Behinderten und weiterer Nebenanlagen auf nicht über- und unterbaubarer Grundstücksfläche in geringem Umfang und ggf. unter Inanspruchnahme der im § 19 (4) BAuNVO enthaltenen Erleichterungen möglich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Über die Festsetzung von Baugrenzen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (III und V) wird der Baukörper an der Berkaer Straße/Ecke Elsterplatz in seinem Bestand festgesetzt. Für den geplanten Neubau an der Kissinger Straße wird über Baugrenzen eine Baukörperausweisung mit IV Vollgeschossen sowie mit einer Oberkante OK und Traufhöhe TH festgesetzt.

Es errechnet sich für das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans -Bestandskörper und neue Baukörperausweisung- eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,19.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen nachfolgende Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Mischgebiet nicht überschritten werden: GRZ 0,6, GFZ 1,2.

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO von GFZ 1,2 in Mischgebieten, wird mit einer GFZ von 1,19 eingehalten

Zulässige Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

Für den nördlichen Baukörper an der Berkaer Straße werden fünf zulässige Vollgeschosse und für den südlichen Baukörper drei zulässige Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung von fünf bzw. drei zulässigen Vollgeschossen im Bereich der Berkaer Straße / Kissinger Straße sichert als bestandsbezogene Festsetzung die Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude.

Das fünfgeschossige Gebäude ist als südöstliche Raumkante für einen Teil des nördlich angrenzenden Elsterplatzes von besonderer städtebaulicher Bedeutung und wird als Platzkante auch zukünftig gesichert. Die umliegenden Platzkanten des Elsterplatzes an der Seite des Hohenzollerdamms werden durch vier- bis siebengeschossige Gebäude gebildet. Die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes fügt sich in diesen Kontext ein, so dass keine besondere Betonung der östlichen Raumkante vorgenommen wird.

Für die neu geplante Baukörperausweisung in der Kissinger Straße werden vier zulässige Vollgeschosse festgesetzt mit dem Ziel, einen geplanten Neubau in die unmittelbare Umgebung städtebaulich einzubinden.

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

Für den geplanten Baukörper in der Kissinger Straße wird, neben der Angabe der Vollgeschosse - IV -, die Höhe der baulichen Anlage (OK) von 63,0 m über NHN (entspricht ca. 17,35 m über der Höhenlage des Gehweges) sowie eine Traufhöhe (TH) von 59,0 m über NHN (entspricht 13,35 m über der Höhenlage des Gehweges) festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage (TH und OK) erfolgt zusätzlich zur Festsetzung von vier Vollgeschossen. Eine Festsetzung ausschließlich der zulässigen Vollgeschosse hätte die Höhenentwicklung für den Baukörper nicht gewährleisten können, da die Geschosshöhen variieren können. Mit der Traufhöhe von 59,0 m ü. NHN kann sichergestellt werden, dass die vier Vollgeschosse umgesetzt werden und die Höhe sich in Verbindung mit der Bestandsbebauung in die Kissinger Straße weiter fortsetzt. In der Kissinger Straße, dem geplanten Neubau gegenüberliegend, befinden sich drei- und viergeschossige Wohnbauten, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Besonders prägend bezüglich der Höhenentwicklung stellt sich das denkmalgeschützte 4-geschossige Wohngebäude in der Kissinger Straße 66 / 67 dar. Die im Bebauungsplan geplanten Höhen der Traufe und der Oberkante ermöglichen einen Baukörper, der sich von seiner Höhenentwicklung in das Umfeld einfügt. Die OK stellt sicher, dass weitere Geschosse darüber hinaus nicht mehr errichtet werden können.

Entsprechend den Anforderungen an § 2 Abs. 12 BauOBlN kann oberhalb der festgesetzten Traufhöhe unter Einhaltung der festgesetzten Oberkante ein oberstes Geschoss errichtet werden. Durch die Festsetzung der Traufhöhe der baulichen Anlage wird sichergestellt, dass bei Errichtung eines Geschosses oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss entsteht. Dadurch wird gewährleistet, dass die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst und auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zu deren Mitte, liegen. Zudem wird damit erreicht, dass sich die Präsenz des obersten Geschosses unterordnet und vom Straßenraum aus kaum wahrnehmbar ist.

Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen (OK)

Textliche Festsetzung Nr. 5:

„Im Mischgebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,4 m sowie für technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Grundfläche von bis zu 20,0 m² über der festgesetzten Gebäudeoberkante der baulichen Anlage zugelassen werden.“

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 können ausnahmsweise oberhalb der geplanten Gebäudeoberkante einzelne Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,4 m sowie für technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Grundfläche von bis zu 20,0 m² zugelassen werden, wenn sie die Ausnahmekriterien erfüllen. Es erfolgt eine Einzelfallprüfung, um zu verhindern, dass ein negatives Erscheinungsbild durch die Ausbildung eines Technikgeschosses oberhalb der festgesetzten Gebäude-Oberkante (OK), das von der Straße aus als zusätzliches Geschoss erkennbar wäre, entsteht und damit die Struktur / Proportionen des Baukörpers verändert und der Baukörper sich nicht mehr in das Umfeld einfügt. Mit der textlichen Festsetzung erfolgt eine Begrenzung der Dachaufbauten, die in Höhe und Grundfläche reglementiert sind.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

Die Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen erfolgt durch Baugrenzen (Baukörperfestsetzung). Die vorhandenen Baukörper werden durch Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert. Dabei wird eine sich am Bestand orientierende Bebauungstiefe von 13,0 m auch für eventuell geplante Neubauten und die in einem Mischgebiet möglichen Nutzungen als ausreichend angesehen und entsprechend festgesetzt. Die festgesetzten Baufelder im Geltungsbereich wahren mit den gewählten Bautiefen eine dem Standort angemessene bauliche Dichte. Durch die Baukörperfestsetzungen wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden und eine eventuelle Neubebauung straßenseitig im vorderen Grundstücksteil erfolgt. Auf Grundlage der getroffenen Baukörperfestsetzungen errechnet sich eine GFZ von 1,19 (zul. 1,2).

Für den viergeschossigen Baukörper in der Kissinger Straße wird die vordere Baugrenze (f. 10. Januar 1984) übernommen und erneut festgesetzt. Durch die Aufnahme der Baugrenze wird die vorhandene Bauflucht aufgenommen und die vorhandene Vorgartenzone kann erhalten bleiben.

Für die Bestandsbebauung in der Berkaer Straße / Kissinger Straße wird die vordere Baugrenze (f. 10. Januar 1984) nur entlang der Kissinger Straße/Elsterplatz übernommen und erneut festgesetzt. Entlang der Berkaer Straße wird die Baugrenze, abweichend von der festgesetzten Baugrenze, auf die vordere Kante des vorhandenen Baukörpers verlegt

Die bisher festgesetzte Baugrenze vom 10. Januar 1984 wird daher im Bereich der Berkaer Straße von der südöstlichen Grundstücksgrenze bis zum fünfgeschossigen Bestandsbaukörper aufgehoben. Darüber hinaus wird die festgesetzte Baugrenze vom 10. Januar 1984 im Bereich der Kissinger Straße zwischen dem Bestandsbaukörper und der geplanten Baukörperfestsetzung sowie zwischen der geplanten Baukörperfestsetzung und der östlichen Grundstücksgrenze aufgehoben.

Zulässige Unterbauung des Grundstücks durch eine Tiefgarage

Zur möglichen Anlage unterirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage werden im nordöstlichen Teil des Grundstücks Flächen für die Unterbauung durch eine eingeschossige Tiefgarage zeichnerisch festgesetzt, die im Hofbereich über ca. 800 m² über die Kontur des möglichen Baukörpers hinausgeht.

Zulässige Grundfläche

Textliche Festsetzung Nr. 6:

„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1)

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird zur ausreichenden Klarstellung festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der über Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche entspricht. Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche mittels Baugrenzen ergibt sich im Falle eines Unterschreitens der nach § 6 der Bauordnung von Berlin (BauOBlN) erforderlichen Abstandsflächen, dass es gemäß § 6 Abs. 5 der BauOBlN damit sein Bewenden hat.

Abstandsflächen

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Bestandsgebäudes an der Berkaer Straße eine zulässige künftige Bebauung über Baugrenzen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie für den Bereich entlang der Kissinger Straße über Baugrenzen, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Oberkante und der Traufhöhe fest.

Mit dem Einhalten der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H werden die Anforderungen der Wohnungen und Arbeitsstätten an die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse sichergestellt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden eingehalten. Für das Mischgebiet beträgt nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauOBlN) die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3,0 m. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BauOBlN). Abstandsflächenüberdeckungen sind zulässig, wenn die Außenwände mehr als 75 Grad zu einander stehen (§ 6 Abs. 3 Nr.1 BauOBlN).

Die erforderlichen Abstandsflächen der zwei Bestandsgebäude an der Berkaer Straße - 0,4 H - werden eingehalten, sie liegen auf dem Grundstück selbst und auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Berkaer Straße), hier jedoch nur bis zu deren Mitte, so dass die Überdeckung der Abstandsflächen im rückwärtigen Bereich gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauOBlN zum Tragen kommt. Die Gebäude stehen in einem Winkel von 90° zueinander.

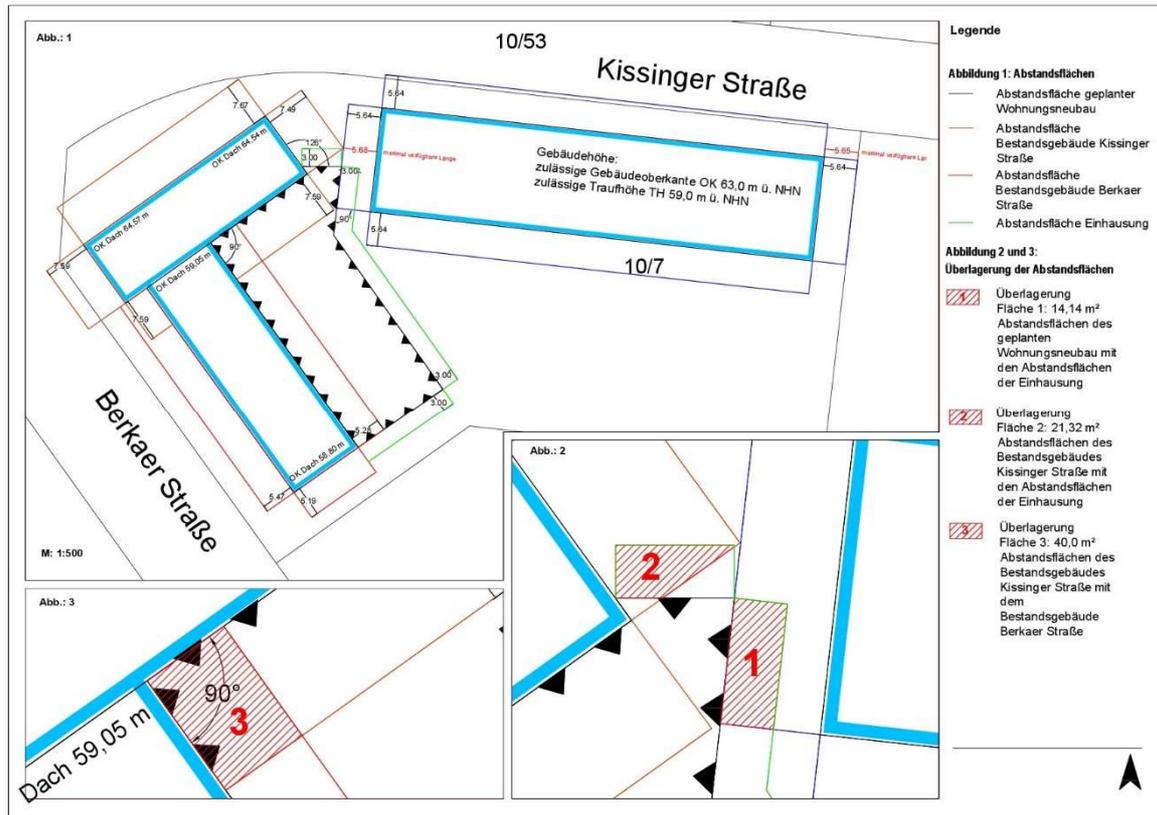
Die Baukörperausweisung in der Kissinger Straße von zulässig vier Vollgeschossen in Verbindung mit der zulässigen Traufhöhe von 59,0 m über NHN und der zulässigen Gebäudeoberkante von 63,0 m über NHN hält die Abstandsflächen ein. Sie liegen auf dem Grundstück bzw. im Straßenland. Der sich aus den Festsetzungen ergebende Grenzabstand zum

benachbarten Gebäude Kissinger Straße 6 von 5,7 m entspricht einer Abstandfläche von 0,4 H.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung der Nutzung des Ladehofes der Deutschen Post DHL Group wird zur Reduzierung der Lärmimmission vor der Aufnahme einer Wohnnutzung, die Errichtung einer Abschirmwand bestehend aus Wand und Überdachung ermöglicht und über den begleitend städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Zwischen dem geplanten Baukörper und der geplanten Einhausung mit der Abschirmwand mit einer Höhe von 50,5 m über NHN zwischen den Punkten DEF (ca. 5,0 m) ergibt sich eine Überlagerung der Abstandflächen auf einer Fläche von 21,32 m² mit einer Tiefe von ca. 3,0m auf einer Länge von 7,0 m. Die Abstandfläche fällt in den Eckbereich Berkaer Straße/Kissinger Straße.

Eine weitere Überdeckung der Abstandfläche ergibt sich zwischen der Ostseite des fünfgeschossigen Bestandsgebäudes und der geplanten Schallschutz-Einhausung. Die Überlagerung der Abstandflächen umfasst eine Fläche von 14,14 m² in einer Tiefe von 3,0 m auf einer Länge von 4,6 m. Das Bestandsgebäude und die bauliche Anlage stehen in einem Winkel von 126° zueinander. Gemäß § 6 Abs. 3 Nr.1 BauOBln dürfen sich die Abstandflächen überdecken, wenn die Außenwände in einem Winkel von mehr als 75° zu einander stehen.

Aus den Überlagerungen der Abstandflächen ergeben sich mit Blick auf die geplante Stellung der Baukörper bzw. Bauteile jeweils keine negativen Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse des fünfgeschossigen Bestandsgebäudes und des geplanten Neubaus. Die westliche Stirnseite des geplanten Baukörpers an der Kissinger Straße erfährt von der ca. 5 m hohen Einhausung keine zusätzliche - im Vergleich zu der vom 5-geschossigen Bestandsbaukörper ausgehenden - Verschattung. Zum Schutz vor Lärmemissionen erfolgt i.Ü. durch die textliche Festsetzung Nr. 13 ein Ausschluss von Fenstern an der westlichen Stirnseite. Die Überlagerungen sind als geringfügig einzuschätzen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.



Ausschluss oberirdischer Stellplätze

Textliche Festsetzung Nr. 7:

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig, ausgenommen sind Stellplätze für Behinderte.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird gewährleistet, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von oberirdischen Stellplatzflächen und Garagen freigehalten werden. Davon ausgenommen sind Stellplätze für Behinderte. Die Freihaltung der Grundstücksflächen ermöglicht die über die textliche Festsetzung Nr. 8 festgesetzte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Ziel der Festsetzung ist, zusammenhängende Grünbereiche zu ermöglichen, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen. Zur möglichen Anlage unterirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage werden im nordöstlichen Teil des Grundstücks Flächen für die Unterbauung durch eine eingeschossige Tiefgarage zeichnerisch festgesetzt, die im Hofbereich auf ca. 800 m² über die Kontur des möglichen Baukörpers hinausgeht.

3.3. Begrünungsfestsetzungen

Verpflichtung zum Anpflanzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung Nr. 8:

„Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ; § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung getroffen.

Im Mischgebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und zu erhalten.

Ziel dieser Festsetzung ist es, zusammenhängende Grünbereiche auch unter Berücksichtigung der Tiefgarage im Innenbereich sowie begrünte Vorgärten zu ermöglichen. Die Vorgärten tragen zur optischen Verbesserung des Straßenraumes bei, gestalten diesen attraktiv und erlebbar und erhöhen somit die Aufenthalts- und Wohnqualität.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und für die Freiflächennutzung durch künftige Nutzer / Bewohner wirken sich Bepflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima aus.

Mit der Bepflanzung der nicht überbaubaren und in Teilen unterbaubaren Grundstücksflächen wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Die Erdschicht über Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen, um eine qualitätsvolle Bepflanzung und die Standsicherheit ausgewählter Gehölze und Sträucher zu gewährleisten und um regenarme Perioden zu überdauern.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 9:

„Die Fläche FHIJKLMNF ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In Ergänzung zur textlichen Festsetzung Nr. 8 wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9 gewährleistet, dass entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu der auf dem Grundstück Berkaer Straße 11-9 befindlichen Grundschule (Fläche FHIJKLMNF) ein 3,0 m breiter Abschirmstreifen dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen bepflanzt wird. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Fläche befindet sich entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück der südlich angrenzenden Carl-Orff Grundschule zum Schulhof und zum Bolzplatz.

Auch wenn mit der festgesetzten Bepflanzung keine schalldämmende Wirkung verbunden ist, so schirmt diese doch das Grundstück mit dem neu geplanten Baukörper in der Kissinger Straße zu der Schulnutzung optisch ab und verbessert somit die Aufenthaltsqualität der Freifläche.

Dachbegrünung

Textliche Festsetzung Nr. 10:

„Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 40 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Als ergänzende Maßnahme wird die Verpflichtung zur Begrünung von flach geneigten Dächern festgesetzt. Der Plangeberin ist bewusst, dass das Potential der mit einer Dachbegrünung verbundenen positiven ökologischen Aspekte durch die Beschränkung auf flach geneigte Dächer ggf. eingeschränkt wird.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung auf Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° erfolgt, da bei steiler geneigten Dächern in der Regel besondere und aufwändige konstruktive Maßnahmen gegen ein Abrutschen des Begrünungsaufbaus erforderlich sind. Die Beschränkung der Regelung auf flachgeneigte Dächer erfolgt bewusst unter Abwägung der mit einer Begrünung verbundenen positiven ökologischen Auswirkungen und einer gebotenen planerischen Zurückhaltung mit Blick auf die mit einer uneingeschränkten Festsetzung verbundenen Kosten. Der wesentliche Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts am Standort erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 8.

Für die vorgesehene Dachbegrünung der Dachflächen wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Als solche gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z.B. Gräser und Moose). Eine extensive Begrünung kann kostengünstig angelegt werden und erfordert nur geringen Pflegeaufwand.

Eine extensive Begrünung von Dachflächen hat mehrere positive Wirkungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und schafft einen Lebensraum für Kleintiere und einen potentiellen (Teil-) Lebensraum für Vögel. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt sie

zudem kaltluftbildend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichsströmungen.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 stellt aufgrund der o. g. positiven Wirkungen auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB dar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Bildung von Kaltluft, als auch in Bezug auf die Speicherung von Niederschlagswasser. Die Dachbegrünung wirkt damit dem allgemeinen Temperaturanstieg sowie den Auswirkungen von zunehmenden Starkregenereignissen auf örtlicher Ebene entgegen.

3.4 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Die Betriebsabläufe im Geltungsbereich mit emissionsträchtigen Zu- und Abfahrten sowie Ladevorgängen machten eine lärmtechnische Begutachtung erforderlich.

1. Lärmtechnisches Gutachten

Um für eine zulässige Mischnutzung mit signifikantem Wohnanteil in lärmtechnischer Hinsicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurden die bestehenden und potenziellen Emissionen / Immissionen untersucht, die sich aus der am Standort vorhandenen gewerblichen Nutzung ergeben.

Es wurde eine Immissionsprognose für die zu erwartenden Geräuschbelastungen, die sich aus den Betriebsabläufen des verkleinerten Ladehofes der Post zum neuen Baukörper ergeben, erstellt, um daraus die Lage, Größe und Beschaffenheit einer baulichen Anlage zum Immissionsschutz abzuleiten. Auf Grundlage der Untersuchung wurde folgendes festgehalten:

„Da aufgrund der Umstrukturierungsmaßnahmen bei der Deutschen Post DHL Group derzeit keine Angaben zu den Ladetätigkeiten vorliegen, aus denen sich eine schalltechnische Bewertung der zu erwartenden Schallemissionen ableiten lässt, wurde der maximal zulässige Schallpegel bzw. die maximal zulässige Schallleistung der Schallquellen (Ladetätigkeit / Ladehof) ermittelt, die zur Einhaltung der Immissionswerte zu unterschreiten sind.

Dazu wurde die örtliche Situation in einem Berechnungsprogramm simuliert und für zwei Varianten die Pegelminderung zwischen dem Emissionspegel der Quellen zu den kritischen Immissionsorten berechnet und daraus die maximal zulässigen Emissionspegel bestimmt, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erwarten lassen.

Für die Hofsituation ohne die Immissionen mindernde Maßnahmen wie Abschirmwand und Überdachung (Variante 1) wurde bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte (nachts, 22 - 6 Uhr, 45 dB(A)) für eine Ersatzquelle auf dem Ladehof in der Nähe des Aufzuges eine maximal zulässige Schallleistung während einer Nachtstunde von 75 dB(A) ermittelt. Dies entspricht etwa 2 Fahrzeugfahrten pro Stunde (Annahme: Schallleistungspegel LWA von

95 dB(A), je 20 Sekunden Fahrzeit).“ (Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieursgesellschaft mbH, Stellungnahme 130A6 ST vom 17. Januar 2011)

Wie in Variante 1 dargestellt, sind ohne schalltechnische Maßnahme etwa zwei Fahrzeugfahrten pro Stunde möglich, ohne die angrenzende geplante Nutzung von Wohnen zu beeinträchtigen. Der wirtschaftliche Betrieb des Posthofes ist mit dieser reduzierten Anzahl der Fahrten nicht zu gewährleisten. Um den wirtschaftlichen Betrieb und den Schutz des Wohnens sicherzustellen, ist eine Abschirmung des Ladehofes erforderlich.

Eine mögliche Überdachung mit einer dichten Abschirmwand wurde als Variante 2 untersucht. Dabei wurde für das Dach eine Trapezblechüberdachung mit Abdichtung und für die Wand eine Blechwand aus stabilisierten Blechelementen oder aus Mauerwerk angenommen. Beide Bauteile Dach und Wand erreichen in dieser Ausführung ein bewertetes Schalldämmmaß R'_{w15} dB, was dazu führt, dass eine Schallemission durch das Dach oder die Wand ausreichend gemindert ist und eine relevante Schallemission ausschließlich über die beiden Zugangsöffnungen zum überdachten Ladehof von Norden und Süden zu berücksichtigen ist. Aus diesem Grunde wurden an diesen beiden Öffnungen Schallquellen definiert.

Bei Ausführung der Abschirmwand und Überdachung (Variante 2), unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) nachts an der Außenwand des geplanten Gebäudes, ergibt sich für die nördliche und südliche Toröffnung eine maximale zulässige Schalleistung von jeweils 86 dB(A), wenn in der Stirnwand des neuen Gebäudes keine Fenster vorgesehen werden. Da die kritischen Immissionsorte jeweils nur durch die nahe gelegene Toröffnung schalltechnisch beeinflusst werden, ergibt eine Summation beider Toröffnungsemissionen keine kritischeren Werte. Dies entspricht etwa 20 Fahrzeugfahrten pro Stunde (Annahme: Schalleistungspegel LWA von 95 dB(A), je 20 Sekunden Fahrzeit).“ (Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieursgesellschaft mbH, Stellungnahme 130A6 ST vom 17. Januar 2011)

Die Höhe der Abschirmwand beträgt rd. 50,5 über NHN, das entspricht 5,0m.

Mit Realisierung der Einhausung des Ladehofes können sowohl die Wirtschaftlichkeit des Postbetriebes als auch der Schutz der Wohnfunktion für das geplante Mischgebiet weitestgehend sichergestellt werden. Im Bebauungsplan werden die Errichtung der Lärmschutzwand und der Überdachung auf den hierfür vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt. Die konkrete Ausgestaltung der baulichen Anlagen, Verpflichtung zu ihrer Errichtung und ihres Rückbaus bei Aufgabe der dargestellten emissionsträchtigen Nutzung wird über den begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Östlich des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Kissinger Straße 6 befindet sich ein Bolzplatz, der planungsrechtlich nicht festgesetzt ist. Der Bolzplatz ist Bestandteil der Grundstücke der Carl-Orff-Grundschule und wird nur im Rahmen des Schulbetriebes (Montag bis Freitag von 8:00 bis 18:00 Uhr) genutzt. Der Bolzplatz ist nicht öffentlich zugänglich. Der Bodenbelag des Bolzplatzes besteht aus Rindenmulch. Mit Änderung des BImSchG wurde der Lärm von Kindern bis 13 Jahren privilegiert. Auf Grund der vorgenannten Eigenschaften

ergeben sich keine besonderen Schallschutzanforderungen für eine Wohnnutzung innerhalb des geplanten angrenzenden Mischgebietes.

Verkehrslärm

Bei der Betrachtung des Gesamt-Verkehrslärms an der Berkaer Straße, Kissinger Straße Richtung Elsterplatz werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Mischgebiet von 60/50 dB(A) tags/nachts vor den Gebäuden und teilweise auch vor den zum Blockinnenbereich ausgerichteten Fassaden nicht eingehalten.

Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird vor den nach Norden ausgerichteten und vor den nach Westen ausgerichteten Fassaden die den umgebenden Straßen direkt zugewandt sind teilweise überschritten.

Möglichkeiten für aktive Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutz auf dem Ausbreitungsweg - wie z.B. Lärmschutzwände entlang der Straßen - kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Gegen solche Maßnahmen sprechen u. a. städtebauliche Gründe - die erforderliche Höhe der schützenden baulichen Anlagen und die erforderlichen Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen für die Zufahrten zum Plangebiet.

Grundsätzlich wäre es möglich, für die Kissinger Straße im Bereich Elsterplatz und der Berkaer Straße die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren und/oder eine lärmindernde Fahrbahnoberfläche zu realisieren. Die mögliche rechnerische Berücksichtigung eines entsprechenden (negativen) Korrekturwertes für die Fahrbahnoberfläche ist allerdings beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h. Eine Geschwindigkeitsreduzierung tags und nachts kommt aus verkehrlichen Gründen absehbar nicht in Frage und ist nicht Inhalt der Festsetzungen im Bebauungsplan.

2. Lärmtechnisches Gutachten

Die Ausweisung MI-Gebiet für den Geltungsbereich erfordert eine Betrachtung der Lärmimmissionen der angrenzenden Straßen. Grundlegender Schutz vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer des Plangebietes durch Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen an den Außenwänden der Gebäude erforderlich.

Nach Auswertung des Schallgutachtens vom September 2014 liegt der Immissionspegel an den beiden Fassaden des geplanten Wohngebäudes an der Kissinger Straße auf der Nordseite bei etwa 61 dB (A) und an der Südseite bei 54 dB (A). Zulässig sind nach DIN 18005 60 dB (A) tags und 45dB (A)/50 dB (A)nachts.

Nach Tabelle 8 der DIN 4109 sind für Wohnräume an der Nordseite Lärmpegelbereich III das bewertete Schalldämm-Maß von 35 dB(A) und an der Südseite Lärmpegelbereich I das bewertete Schalldämm-Maß von 30 dB(A) erforderlich.

Das bewertete Schalldämmmaß der Fassade wird aus der flächengewichteten Summation der Schalltransmission der Fenster sowie der massiven Anteile bestimmt. Dabei erreichen die massiven Wandanteile selbst höhere Werte von 45 bis 58 dB (A). Fenster erreichen aufgrund heutiger vorgeschriebener thermischer Isolierung schon Werte für das Schalldämmmaß von mind. 35 dB (A). Da die Fassade des geplanten Neubaus aus einer Lochfassade bestehen wird, dürfte das bewertete Schalldämmmaß geringer sein. Voraussetzung ist, dass die Fenster an der Nordfassade ein bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB (A) einhalten. Die Anforderungen an die Nordseite wären damit erfüllt.

An der Südseite sind die Anforderungen um 5 dB geringer.

Die Angaben der Immissionspegel für die vorhandenen Gebäude (Post) an der Berkaer Straße wurden in dem 3. Lärmtechnischen und einem ergänzenden Gutachten noch einmal überarbeitet.

3. Lärmtechnisches Gutachten

Aufgrund der nicht vorhandenen Aussagen zur Feststellung des maßgeblichen Außenlärmpegels in der Nacht für die vorhandenen Gebäude (Post) am Elsterplatz und an der Berkaer Straße wurde ein erneutes Gutachten und eine beispielhafte Ableitung der erforderlichen Schalldämmung der Fenster erstellt (29. Mai 2017).

Zurzeit werden die Gebäude an der Berkaer Straße gewerblich genutzt. Durch die Ausweisung MI ist das Wohnen jedoch ebenfalls zulässig.

Bei der Betrachtung des Gesamt-Verkehrslärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte, der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) tags/60 dB (A) nachts mit Ausnahme der Blockinnenbereich ausgerichteten Fassaden überschritten.

Ergänzendes Gutachten Schallschutz gegen Außenlärm

Zur Differenzierung des Außenlärmpegels in den verschiedenen Gebäuden und Geschossen wurde eine vertiefende Untersuchung durchgeführt (15. Februar 2018).

Überarbeitung des ergänzenden Gutachtens Schallschutz gegen Außenlärm

Auf Hinweis der Senatsverwaltung (SenUVK) wurde das Gutachten in Hinblick auf die aktuellen Verkehrsmengen angepasst (26. Juni 2018).

Festzuhalten ist, dass durch einen baulichen Schallschutz in Form geeigneter Fassadenausführungen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden können.

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), ABl. Nr. 31 vom 24. Juli 2020, S. 4017) führen zu einem auskömmlichen Schutzniveau der betroffenen Nutzungen im Geltungsbereich. 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.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Lärm (z.B. Regelungen zur Grundrissorientierung oder zum teilgeöffnetem Fenster) bleiben von der o.g. Änderung unberührt und sind zur Bewältigung von Lärmkonflikten zu treffen, soweit sie erforderlich sind.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen sind notwendig, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse von schutzbedürftigen Räumen- Büroräume u. ä., Unterrichtsräume u. ä., Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc.- zu sichern. Dabei kommen im vorliegenden Fall Festsetzungen zum baulichen Schallschutz zur Anwendung.

Folgende städtebaulichen Gründe sprechen für die Festsetzung im Bebauungsplan:

- Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine vorhandene Blockrandbebauung entlang eines stark lärmbelasteten Verkehrswegs. Bei Aufgabe der derzeitigen gewerblichen Nutzung besteht die Möglichkeit hier im Zusammenhang mit der vorhandenen z. T. angrenzenden Wohnbebauung neben der gewerblichen Nutzung ebenfalls Wohnen zu realisieren.
- In Teilen des Blockinnenbereichs liegen aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Planung ruhige Zonen vor, die ein Wohnen oder Schlafen bei gelegentlich geöffneten Fenster zulassen.
- Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG kann im vorliegenden Fall die räumliche Trennung zwischen den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßen mit jeweils hohen Schallemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Dies durch Abrücken von den Straßen zu ermöglichen ist nicht möglich, da die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm (OW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 für Mischgebiete vor den straßenzugewandten Fassaden im Plangebiet prinzipiell nicht eingehalten werden können.
- Eine Durchbrechung des Trennungsgebotes erscheint vorliegend auch aus folgenden Gründen vertretbar:

sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung, s. auch §1a Abs. 2 BauGB)

Verhinderung der Bevölkerungsabwanderung in ländliche Gebiete

Nutzung vorhandener Infrastruktur

Gebot kostensparenden Bauens

Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (textliche Festsetzung zum Lärmschutz).

- Mit der vorliegenden Planung werden im MI Gebiet nach vollständiger Errichtung der planungsrechtlich möglichen Bebauung von den straßenabgewandten Fassaden Bereiche geschaffen, an denen die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden.

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 11:

„Auf der Fläche ABCDEFGA ist eine Überdachung zulässig. Ausnahmsweise können auf dieser Fläche Nebenanlagen, Freizeit- und Bewegungsflächen, Spielplatzanlagen sowie Bepflanzungen zugelassen werden.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25a BauGB)

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 12

„Auf der Fläche D1DEFF1E1D1 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 50,5 m über NHN zulässig. Ausnahmsweise können auf dieser Fläche Nebenanlagen, Freizeit- und Bewegungsflächen, Spielplatzanlagen sowie Bepflanzungen zugelassen werden.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25a BauGB)

Die über die textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 für zulässig erklärten Lärm abschirmenden Bauwerke tragen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich bei.

Die von den geplanten Nutzungen (Anlieferung von Handpost und Briefen sowie deren Weiterverteilung an die Zusteller) des Ladehofes der Deutschen Post DHL Group im Eckbereich der Kissinger Straße / Berkaer Straße ausgehenden Emissionen wurden in einer lärmtechnischen Untersuchung ermittelt (vgl. hierzu auch Kapitel II. 4.5). Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden für die Festlegung der Lage, der über die textliche Festsetzung Nr. 11 und Nr. 12 für zulässig erklärten Abschirmwand mit Überdachung und des im begleitenden städtebaulichen Vertrag ergänzend vereinbarten Schalldämmmaßes der abschirmenden Bauteile herangezogen.

In Verbindung mit den entsprechenden ergänzenden Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages stellen sie für den Eckbereich Kissinger Straße / Berkaer Straße sicher, dass eine Einhausung des Ladehofes bestehend aus einer Überdachung auf der Fläche ABCDEFGA und einer Lärmschutzwand auf der Fläche D1DEFF1E1D1 mit einem bewerteten Schalldämmmaß $R'w$ von jeweils mindestens 15 dB errichtet wird.

Die Abschirmwand wird entsprechend der Regelungen des städtebaulichen Vertrages auf der östlichen Seite begrünt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Durch die Begrünungspflicht der Abschirmwand in Richtung einer zukünftigen Bebauung hat diese eine optisch verträgliche Wirkung gegenüber den zukünftigen Nutzern des geplanten angrenzenden Baukörpers. Die Nutzung der Fläche durch die Deutsche Post DHL Group ist auf nicht absehbare Zeit festgelegt, insofern ist diese Festsetzung aufgrund der angrenzend ermöglichten Wohnbebauung erforderlich.

Entsprechende verbindlich vereinbarte Regelungen des den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrages stellen darüber hinaus sicher, dass eine Wohnnutzung erst aufgenommen werden kann, wenn die hierfür erforderlichen Voraussetzungen in Form einer herbeigeführten Reduzierung des Lärms durch die in den TF 11 und 12 i.V. ermöglichten Maßnahmen vorliegen.

Der städtebauliche Vertrag regelt nach erfolgter Aufgabe der Lärmintensiven Nutzung des Ladehofes den Rückbau der abschirmenden Bauteile. Die textlichen Festsetzungen enthalten des Weiteren Angaben zu den nach erfolgtem Rückbau ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf den hier betrachteten Flächen.

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 13:

„Zum Schutz vor Lärm sind in Wänden entlang der Linie O und P sowie B und Q Fenster und Lüftungsöffnungen nicht zulässig.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Ostseite des fünfgeschossigen Bestandsgebäudes (Linie BQ) sowie die Westseite des geplanten Baukörpers in der Kissinger Straße (Linie OP) liegen im Ein- und Ausfahrtsbereich zum Ladehof mit der Öffnung der geplanten Abschirmwand mit Überdachung zur Einhausung des Ladehofes (siehe textliche Festsetzung Nr. 12) am nächsten. Der Bereich unterliegt den Anforderungen der TA Lärm. Im Ergebnis des lärmtechnischen Gutachtens ist mit einer Beeinträchtigung durch Emissionen der Lieferfahrzeuge zu rechnen.

Um Konflikte im Vorfeld auszuschließen, werden durch die textliche Festsetzung Nr. 13 Fenster und Lüftungsöffnungen an den Wänden der oben genannten Gebäude ausgeschlossen. Durch diese Maßnahme wird eine immissionshemmende Ausführung der Wände gewährleistet. Diese Ausweisung führt nicht zu unakzeptablen Wohnverhältnissen. Es können z. B. durchgesteckte Wohnungen unter Berücksichtigung von Belichtung und Belüftung geplant und hergestellt werden. Alternativ können für die Giebelwände auch transparente Bauelemente gewählt werden, die den Schallschutzanforderungen entsprechen.

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 14:

„Zum Schutz von Verkehrslärm muss in dem Gebäude entlang der Berkaer Straße zwischen den Punkten SR und den Punkten RG, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Grundrissregelung berücksichtigt den Verkehrslärm in der Berkaer Straße. Auf der lärmabgewandten Seite im Innenbereich wird der Lärmpegel nicht überschritten. Dadurch ergibt sich, dass sich möglichst in jeder Wohnung zumindest eine Mindestanzahl der Aufenthaltsräume der Wohnungen zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientieren kann.

In der Regel sollten Wohnungen „durchgesteckt“ oder zur lärmabgewandten Seite orientiert sein. Dies ist aufgrund der städtebaulichen Struktur nicht immer möglich. Insbesondere an den Stirnseiten sowie in Eckbereichen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Wohnungen zwei Außenwände zu lärmexponierten Seiten aufweisen. In diesem Fall ist durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung zu 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. Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume je Wohnung und stellt sicher, dass in mindestens der Hälfte dieser Räume ein ruhiges Schlafen bei gekipptem Fenster möglich ist.

Zur Klarstellung: Der Blockinnenbereich gilt bis zur Höhe der Einhausung (siehe TF 11 und TF 12) nicht als lärmabgewandter Bereich.

Textliche Festsetzung Nr. 15:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in dem Gebäude Berkaer Straße / Ecke Kissinger Straße in mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens zwei 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 mindesten einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für diesen Bereich ist die Festsetzung zur lärmgeschützten Grundrissgestaltung zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse nicht geeignet, da die Fassaden beidseitig verlärmert sind. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung.

Unter der Bezeichnung "besondere Fensterkonstruktionen" werden hier alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster an sich betreffen. Dazu zählen das sog. HafenCity-Fenster und baulich vergleichbare Konstruktionen. Das Ziel dieser Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung (definiertes/begrenztes Ankippen) des Elementes bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Zielwertes eines Beurteilungspegels innen nachts von 30 dB(A) zu ermöglichen.

Mit der Formulierung "bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung" sind solche Maßnahmen gemeint, die von "normalen" kippbaren Fenstern im Außenbauteil des Aufenthaltsraums ausgehen und zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils mit dem gekippten Fenster zusätzliche (gekoppelte) baulich-technische Lösungen vorsehen. Diese Lösungen sind z. B.

- vorgelagerte baulich geschlossene bebaute Außenwohnbereiche (in der Art eines Wintergartens), in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente befinden oder
- sog. Prallscheiben oder
- vorgesetzte Läden oder
- baulich geschlossene Laubengänge oder
- Vorhangfassade.

Die Maßnahme muss es dem Nutzer ermöglichen, mindestens ein Fenster des Aufenthaltsraums in Kippstellung öffnen zu können, um nicht den Eindruck des Lebens in einem "Lärm-schutzkäfig" zu haben. Die Teilöffnung der Elemente sollte auch eine Möglichkeit der Zufuhr von Außenluft eröffnen, d. h. in der baulichen Hülle des Aufenthaltsraums ist eine offene Querschnittsfläche zu gewährleisten. Dies gilt im Grunde auch für besondere Fensterkonstruktionen, dort jedoch aufgrund der geringen freien Querschnittsfläche nur sehr eingeschränkt. Da Lüftungseinrichtungen für Wohnungen ohnehin vorzusehen sind (und daher grundsätzlich nicht festgesetzt werden müssen), deren Dimensionierung im Regelfall jedoch vom geschlossenen Zustand aller Elemente in der äußeren baulichen Hülle einer Wohnung ausgeht, würden sich bei Teilöffnung von Elementen im Fall einer entsprechend dimensionierten Lüftungsanlage höhere Luftwechselraten ergeben als im geschlossenen Zustand der Elemente. Die Maßnahme dient damit indirekt auch einer Verbesserung der Lüftung vor allem auch in der warmen Jahreszeit.

Zur Klarstellung: Der Blockinnenbereich gilt bis zur Höhe der Einhausung (siehe TF 11 und TF 12) nicht als lärmabgewandter Bereich.

Textliche Festsetzung Nr. 16:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Berkaer Straße, Kissinger Straße Richtung Elsterplatz mit Gebäuden baulich verbundene Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgereicht sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen die nur entlang der Berkaer Straße, Kissinger Straße Richtung Elsterplatz orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus gutachterlicher Sicht sind im vorliegenden Fall auch Festsetzungen zum Lärmschutz von bebauten Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) notwendig. Die Berkaer Straße, Kissinger Straße Richtung Elsterplatz ist ein lärmbelasteter Verkehrsweg. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen werden ab einem Beurteilungspegel > 65 dB(A) über der Mitte der Fläche des Außenwohnbereichs erforderlich. Die Errichtung verglaster Vorbauten und Loggien gewährleistet die Möglichkeit eines ausreichenden Schallschutzes für die betroffenen Außenwohnbereiche.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Verkehrsflächen

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

Die im Bebauungsplan IX-149 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Kissinger Straße und der Berkaer Straße werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinien erneut festgesetzt. Die Erschließung des Grundstücks ist über die Kissinger Straße und die Berkaer Straße gesichert. Für die im Geltungsbereich liegenden Straßenabschnitte sind keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Textliche Festsetzung Nr. 17:

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 17 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur unterlegten Plangrundlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt, da diese dem Träger der Straßenbaulast obliegt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht Gegenstand der Festsetzungen sein, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig

zu binden.

Aufhebung bisheriger Festsetzungen und baurechtlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 18:

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

Eine neue Rechtsnorm, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt, hat eine Aussage über die Aufhebung der bisherigen Rechtsnorm zu treffen. Entsprechend dem Bestimmtheitsgebot erfolgt durch die textliche Festsetzung eine Aussage über die Aufhebung bisheriger Vorschriften. Dies sind die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-149-1 die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans IX-149.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Altlasten

Die Kennzeichnung erfolgt zeichnerisch. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 wird die Fläche, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist durch eine Signatur gekennzeichnet (siehe hierzu auch Punkt I 2.8 Altlasten).

5 Städtebaulicher Vertrag

Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Eigentümerin des Grundstücks im Geltungsbereich sowie dem Land Berlin wurden, die Inhalte des Bebauungsplanverfahrens ergänzend, weitere Regelungen getroffen. Vereinbart wurde die Pflicht der Eigentümerin, zur Realisierung der über die textlichen Festsetzungen 11 und 12 ermöglichten Bauteile in den erforderlichen schallabschirmenden Qualitäten bevor eine Wohnnutzung in den Gebäuden aufgenommen wird, die in dem Baufeld entlang der Kissinger Straße ermöglicht wird und im Falle einer Nutzungsänderung zu Wohnen in den Bestandsgebäuden. Bei Wegfall des Erfordernisses durch Aufgabe der lärmintensiven Nutzungen verpflichtet sich die Eigentümerin zum Rückbau der Anlagen. Des Weiteren verpflichtet sich die Eigentümerin zu Bodensanierungsmaßnahmen, sofern sie zur Realisierung der geplanten Wohnnutzung im Mischgebiet erforderlich sind.

6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung privaten Eigentums festgelegt, d.h. in die Eigentümerrechte eingegriffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die folgenden öffentlichen Belange in die Abwägung über die Festsetzungen des Bebauungsplans eingestellt:

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung neuer Wohnungen in einer innenstadtnahen Lage,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange der Umwelt

Bei den erkennbaren privaten Belangen der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, handelt es sich im Wesentlichen um die

- private Baufreiheit,
- die Einbeziehung der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück,
- die wirtschaftliche Nutzbarkeit der vorhandenen Bebauung.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen, welche die private Baufreiheit und die Nutzung des Baugrundstücks beschränken. Es handelt sich im Wesentlichen um

- die Festsetzung der Art der Nutzung (Mischgebiet)
- den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen,
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm,
- Die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie zur Dachbegrünung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens IX-149-1 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen. Bei dem Standort handelt es sich um ein innenstadtnahes gut erschlossenes Gebiet. Die Entwicklung des Grundstücks zu einem Mischgebiet mit einem Wohnanteil und die Möglichkeit einer anteiligen Gewerbenutzung entsprechen dem öffentlichen Interesse und den privaten Interessen der Grundstückseigentümerin.

Mit der Entwicklung der innerstädtischen zurzeit ungenutzten Fläche zu einem Wohnstandort im Zusammenhang mit den vorhandenen Gewerbebauten werden die Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Schaffung neuen Wohnraums in dieser innenstadtnahen Lage angezeigt. Durch die Nähe zum Ortsteilzentrum Breite Straße ist die erforderliche Infrastruktur vorhanden. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Dichte folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Sicherung eines Gewerbeanteils im Geltungsbereich entspricht den Anforderungen der Nutzungsmischung in der innenstadtnahen Lage zwischen nicht störendem Gewerbe und Wohnen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetrieben erfolgt zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung im Geltungsbereich und der vorhandenen umliegenden Wohnnutzung.

Zum Schutz vor Lärm werden in bestimmten Bereichen Richtwerte für die Außenbauteile der vorhandenen Gebäude und der Neubebauung festgesetzt. Zusätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer abschirmenden Wand und einer Überdachung im Bereich zwischen dem gewerblich genutzten Hof und der Wohnbebauung als Voraussetzung für die Aufnahme einer Wohnnutzung festgesetzt, die im Fall der Aufgabe der gewerblichen Nutzung, entsprechend einer im städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelung, zurückgebaut werden. Die als Bedingung formulierte Umsetzung der über die Festsetzungen geforderten Maßnahmen kann von der Eigentümerin im Geltungsbereich erbracht werden. Die festgesetzten Maßnahmen erfolgen zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich. Mit Blick auf die mit dem Bebauungsplan verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten werden die persönlichen Belange der Eigentümerin mit den getroffenen Auflagen nicht unzulässig berührt.

Die Baukörperausweisung und die vorgenommenen Höhenfestsetzungen entsprechen der Höhenentwicklung in der Umgebung.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünt, es entsteht ein Vorgartenbereich bei der Neubebauung und zu der angrenzenden öffentlichen Nutzung (Schule) ein Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Durch die Planung sind keine Verschlechterungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan IX-149 festzustellen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs IX-149-1, die die privaten Interessen der Grundstückseigentümerin einschränken, dienen den Anforderungen des Immissionsschutzes, der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Verbesserung des Stadtbildes. Mit der Eigentümerin wurde im Rahmen der Planaufstellung diesbezüglich Einvernehmen erzielt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB aufgestellt ist (siehe Kapitel V 3.). Es wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB der umweltbezogenen Informationen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Trotzdem sind die Auswirkungen der Planung auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung in der Begründung darzustellen.

Nach § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a BauGB ist im Verfahren der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Diese Abwägung richtet sich nach den Kriterien, die auch sonst für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB maßgeblich sind. „Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen erfolgt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.“ (OVG NW - 7a D 44194.NE vom 28. Juni 1995, S. 14)

Bei der Überplanung von Flächen mit bestehenden Baurechten ist „für die Beurteilung, ob auf Grund des Bauleitplans ein Eingriff zu erwarten ist, das bereits bestehende Baurecht und nicht die tatsächliche reale Situation maßgebend. Auf die Frage, ob das Baurecht bereits realisiert ist, kommt es insoweit nicht an.“ (Schreiben von SenStadt II D - 6150 /3/2/4 - vom 8. September 1995)

Durch den bis dato geltenden festgesetzten Bebauungsplan IX-149 gilt für das gesamte Plangebiet ein qualifizierter Bebauungsplan, nach dem die Vorhaben beurteilt werden.

Es ist deshalb zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-149-1 hiervon einen abweichenden Wert zur überbaubaren Grundstücksfläche aufweisen, der einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft begründen würden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf Grund dieses Tatbestandes sind Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB nicht erforderlich. Ursächlich hierfür ist, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und damit die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen vermieden wird.

Wenn die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Anwendung käme, wäre für die Beurteilung, ob auf Grund des Bebauungsplans IX-149-1 ein Eingriff zu erwarten ist, das bestehende Baurecht - der Bebauungsplan IX-149 - und nicht die tatsächlich reale Situation maßgebend. Es würde kein Eingriff in Natur und Landschaft entstehen, da weder die Grundflächenzahl noch die Festsetzungen zur Bebaubarkeit eine höhere Versiegelung ermöglicht.

Bei Umsetzung der baulichen Anlage wird eine Prüfung des Baumbestands gemäß Baumschutzverordnung durch das zuständige Fachamt des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf durchgeführt, um über einen Ausgleich im Rahmen der Baumschutzverordnung zu entscheiden. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelung.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand im Umfeld als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan soll Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke sowie die Bewohner der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine bauliche Nachnutzung der Grundstücke.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dazu beitragen, das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Damit werden die Planungsgrundsätze/-leitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen durch entspricht der Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen und des Altlastengutachtens sind im Verfahren berücksichtigt worden. Daraus resultierend sind weitere Festsetzungen getroffen worden, die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind.

- Anlagenemissionen

Von dem Standort der Deutschen Post DHL Group auf dem westlichen Teilgebiet des Grundstücks Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 gehen Lärmemissionen aus. Der im rückwärtigen Bereich gelegene Ladehof dient der Verladung von Brief- und Handpost. Das schließt das An- und Abfahren von Kraftfahrzeugen ein. Es sind störende Schallimmissionen am geplanten Baukörper zu erwarten. Diese werden durch die Errichtung einer schallschützenden Wand und der Überdachung des Ladehofes und dem Ausschluss von Fenstern und Lüftungsanlagen an der westlichen Giebelwand soweit reduziert, dass keine Beeinträchtigung für den östlich geplanten Baukörper erfolgt. Über die textlichen Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13 zur Errichtung einer Lärmschutzwand und der Überdachung des Ladehofes werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Diese Immissionsschutzregelung dient zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Bebauung an der Kissinger Straße kann erst realisiert werden, wenn die Vorgaben der TF 12 und TF 13 erfüllt sind. Dieses Konzept ist mit dem Eigentümer und der Stadt abgestimmt und ist Grundlage der Umsetzbarkeit der Planung. Die Kosten werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

Durch die Festsetzungen zu den Pflanzbindungen im Hofbereich und der Dachbegrünung werden in begrenztem Umfang Verbesserungen in Natur und Landschaft erreicht.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan, unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von negativen Auswirkungen, wie den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen, und sonstiger technischer Baubestimmungen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wohlbefindens und der Gesundheit der Menschen zu erwarten sind.

1.2 Schutzgüter Naturhaushalt

- Schutzgut Boden

Die im Geltungsbereich zu erwartende zulässige Versiegelung bleibt gegenüber der jetzigen zulässigen Versiegelung gemäß geltendem Planungsrecht im Bebauungsplan IX-149 annähernd gleich. Bezogen auf die Grundstücksgröße von 7.829 m² ließ der Bebauungsplan IX-149 eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 3.132 m² (GRZ 0,4) zu. Mit den geplanten Baukörperausweisungen des Bebauungsplans IX - 149-1 errechnet sich eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 3.167 m² (GRZ 0,41) nach § 19 Abs. 2 BauNVO.

Da mit der geplanten Verkleinerung des Postgeländes eine Reduzierung des versiegelten Ladehofes verbunden ist und die frei werdenden Bereiche außerhalb der überbaubaren Flächen, bestimmt durch die textliche Festsetzung Nr. 8, gärtnerisch anzulegen sind, ist davon auszugehen, dass der künftige Versiegelungsgrad bei Umsetzung des Planvorhabens geringer ist als der bestehende Versiegelungsgrad.

- Schutzgut Wasser

Die für die Grundwasserneubildung wirksamen Flächen bleiben in ihrem bisherigen Umfang erhalten.

Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen) nicht zu erwarten.

- Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich liegt nach dem Umweltatlas für Berlin in einem klimatischen Komfortbereich bzw. in einem klimatisch nicht belasteten Gebiet mit guter Durchlüftung. Es ist nach dem Umweltatlas als Areal mit einem hohen Versiegelungsgrad, einer mittleren Baudichte, einem geringem Vegetationsanteil und hohen Mitteltemperaturen eingestuft. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs erfolgt auch bei einer Erhöhung der baulichen Dichte von GFZ 0,7 auf eine errechnete GFZ von 1,19 (Baukörperausweisungen) unter Beibehaltung der GRZ kein wesentlicher Verlust von klimawirksamen Flächen.

- Schutzgut Pflanzen

Die für die Umsetzung der baulichen Anlagen notwendigen Baumfällungen werden im Rahmen eines Bauantrages geprüft und vom Umwelt- oder Tiefbauamt (Straßenbäume) mit gesondertem Bescheid im Zustimmungsverfahren beschieden. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelung.

Die übrigen Freiflächen sind vegetationsfrei (versiegelte Flächen des Ladehofes). Im Geltungsbereich findet eine Neuordnung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen statt. Auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans IX-149-1 sollen im Mischgebiet auf den nicht überbaubaren Flächen neue Vegetationsflächen entstehen.

Für den Geltungsbereich liegt bisher kein Hinweis auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Pflanzenarten vor.

- Schutzgut Tiere

Für die Flächen des Geltungsbereichs liegt bisher kein Hinweis auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten vor.

1.3 Stadtbild

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans wird durch die Reduzierung der Flächen für die Postnutzung die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes ermöglicht. Dadurch wird eine Aufwertung der städtebaulichen Situation erreicht. Das Plangebiet liegt in einem Baublock,

der durch verschiedene Solitärbauten (Rathaus Schmargendorf, Schule) mit repräsentativen Fassaden zum Stadtraum geprägt ist. Die Umsetzung des geplanten viergeschossigen Baukörpers und die geplante Vorgartenzone führen zu einer Verbesserung des Straßenraumes und des Stadtbildes.

1.4 Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.5 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete oder Teile von Natur und Landschaft betroffen, die den besonderen Schutzbestimmungen des Naturschutzrechts unterliegen.

1.6 Zusammenfassung.

Nach Prüfung der umweltrelevanten Aspekte bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a-i BauGB genannten Schutzgüter. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird zukünftig ein höherer Anteil an begrüntem Freiflächen entstehen und damit sogar eine Reduzierung des Versiegelungsgrades erreicht.

Obwohl es im Verfahren nach § 13a BauGB keinen ausgleichenden Eingriff in Natur und Landschaft gibt, werden im Bebauungsplan mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen Pflanzbindungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Entwicklung von begrüntem Vorgärten mit einer Grünwirkung in den Straßenraum, der Begrünung der Abschirmwand, den Aufbau von einer Erdschicht über der Tiefgarage und der Dachbegrünung die Belange des Umwelt- und Naturschutzes berücksichtigt.

2. Weitere Auswirkungen

2.1 Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand auf dem Grundstück und im Umfeld als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan werden Planungssicherheit für die Eigentümerin des Grundstücks Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 sowie für die Bewohner und Beschäftigten der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung des Grundstücks Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 schaffen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen das Angebot an Wohnraum und die Belange der Wirtschaft. Damit finden die Planungsgrundsätze gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihre Berücksichtigung.

Die geplanten Festsetzungen nehmen die vorhandene Nutzungsstruktur an der Nahtstelle von allgemeinem Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) und Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO) in Form des Mischgebiets auf, in dem Wohnen und gewerbliche Nutzung gleichrangig sind. Die Festsetzung einer über die Baugrenzen hinausgehenden unterbaubaren Fläche für die Anlage einer Tiefgarage (TGa1) schafft die Voraussetzungen zur Unterbringung durch Pkw's auf dem östlichen Teilgebiet des Grundstücks, so dass es zu keiner Belastung des ruhenden Verkehrs kommt. Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen, mit Ausnahme der Stellplätze für Behinderte, und die Festsetzung zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Erdaufschüttung von mindestens 0,8 m bei Tiefgaragen, tragen zur Aufwertung der Freiflächen des Grundstücks bei.

Mit den Lärmfestsetzungen zur Reduzierung des Straßenlärms und der Festsetzung von Flächen zur Reduzierung des vom vorhandenen Ladehofs ausgehenden Lärms und den Grünfestsetzungen sind für die umliegenden Bestandsnutzungen sowie für eine künftige Bebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die Festsetzungen des Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen sich insgesamt und langfristig positiv auf die Allgemeinheit auswirken.

2.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der derzeit und künftig im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung aus. Die Festsetzungen gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, denen insbesondere mit den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen Rechnung getragen wird.

2.3 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die informellen Planwerke (Stadtentwicklungspläne) und der Flächennutzungsplan bilden die Grundlage für die Entwicklung und die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans. Für den Einsatz der Planungssicherungsinstrumente gemäß §§ 14 ff BauGB bestand kein Erfordernis.

2.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine

Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

2.5 Geschlechts- und altersspezifische Belange

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 sind geschlechts- und altersspezifische Belange (Gender Mainstreaming) in den Katalog der abzuwägenden Belange der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen. Die getroffenen Regelungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine Betroffenenengruppe ist nicht erkennbar.

IV. Verfahren

1. Mitteilung über die Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 10. September 2009 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplanes IX-149-1 informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 12. Oktober 2009 mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

Dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 AGBauGB werden insofern berührt als die Berkaer Straße zum übergeordneten Straßennetz gehört.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigte mit Schreiben vom 13. Oktober 2009 die Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan IX-149-1 kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Somit werden solche Planungen durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Diese Formulierung nimmt Bezug auf den § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das gilt entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans (§13a Abs. 4 BauGB).

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor.

Die geplante Entwicklung des Grundstücks Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 ist ein Vorhaben der Innenentwicklung, durch die der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-149 teilweise überplant wird. Diese Überplanung durch den Bebauungsplan IX-149-1

erfüllt den Tatbestand der Nachverdichtung sowie der „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“. Durch die Planung erfolgt keine Ausweitung des bestehenden Siedlungskörpers in den Außenbereich; die geplante Nutzung verdichtet den bestehenden Siedlungsbereich vielmehr nach. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind erfüllt.

Der Bebauungsplan IX-149-1 schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine teilweise Neubebauung des Grundstücks Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 und dessen Zuordnung des Geltungsbereiches zum Mischgebiet. Er wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB wurden geprüft und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestätigt.

Schwellenwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Siedlungsgefüges, dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind Bebauungspläne nicht vorhanden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (GRZ) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan hat eine zulässige GRZ von ca. 3.617 m².

Die Flächeninanspruchnahme wird durch die gezielte Entwicklung des im Innenbereich gelegenen Geltungsbereichs verringert und die Innenentwicklung wird durch die Nachverdichtung der bislang als Ladehof und Garagenhof genutzten Fläche gestärkt.

Die folgenden Ausschlusskriterien gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kommen nicht zum Tragen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen würden.

- Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans IX-149-1 (Mischgebiet) begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind solche Flächen lediglich der Grunewald und die Fließwiese Ruhleben.

Damit sind die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB erfüllt.

2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. Juni 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-149-1 und den Beschluss über die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan IX-149-1 vom 12. Juni 2012 und die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Informationen über die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt für Berlin vom 22. Juni 2012, Nr. 26, auf Seite 1037 bekannt gemacht.

2.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich vom 25. Juni 2012 bis einschließlich 27. Juli 2012 während der Sprechzeiten am Dienstag und Freitag von 9 Uhr bis 12 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung im Rathaus Fehrbelliner Platz Nr. 4, Abteilung Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. Zusätzlich wurde der Bebauungsplanentwurf IX-149-1 im Rahmen des Internetauftritts des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf während des oben genannten Zeitraumes unter „www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de“ zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Ergebnis

Im oben genannten Zeitraum wurden weder mündlich noch schriftlich Stellungnahmen zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes abgegeben. Vom Beteiligungsformular im Internet wurde kein Gebrauch gemacht.

2.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 25. Juli 2012 hat der Fachbereich Stadtplanung 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf und der Begründung aufgefordert. Zur Abgabe der Stellungnahme wurde eine Frist bis zum 31. August 2012 angesetzt. Damit wurde der Zeitraum eines Monats eingehalten.

Ergebnis

Bis zum vorgegebenen Termin 31. August 2012 (plus Postweg) sind im Fachbereich Stadtplanung 27 Stellungnahmen eingegangen. Sieben Träger öffentlicher Belanges haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf die von den Trägern zu vertretenden Belange nicht berührt. Hinweise und Anregungen

aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten nach der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu Ergänzungen des Planinhaltes und der Begründung. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Ergänzung nicht berührt. Bei den Ergänzungen handelt es sich um Erläuterungen zu den Abstandsflächen, zum Baum- und Pflanzenschutz, zum Lärmschutz und zur Einbindung in das Straßennetz. Auf Hinweis des Fachbereichs Bauaufsicht des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf wird die textliche Festsetzung zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen aufgenommen.

3. Änderungsbeschluss

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin beschloss in der Sitzung am 18. Januar 2013 die Änderung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Aufgrund der Hinweise und Anregungen in der Zeit vom 25. Juli 2012 bis einschließlich 31. August 2012 durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie damit einhergehender Berichtigungen und Aktualisierungen des Bebauungsplanentwurfs ergaben sich folgende wesentliche Änderungen:

Planzeichnung:

- Ergänzung der Baukörperausweisung an der Kissinger Straße durch Angabe der maximal zulässigen Traufhöhe von 59,0 m ü. NHN.
- Ergänzung von Kennbuchstaben (O, P, Q) im Zusammenhang mit der Aufnahme einer textlichen Festsetzung bezüglich des fensterlosen Ausbaues der westlichen Wand des Neubaus an der Kissinger Straße sowie für die gegenüberliegende Wand des Bestandsgebäudes (TF 12).
- Die Nebenzeichnung entfällt.

Textliche Festsetzungen:

- Die TF Nr. 2 wird geändert, um die bisher ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in eine generelle Unzulässigkeit umzuwandeln.
- Die bisherige TF zur Zulässigkeit von Nichtvollgeschossen entfällt, da deren Zulässigkeit durch die Bauordnung Berlin erfasst und somit im Baugenehmigungsverfahren geregelt wird.
- Neu aufgenommen wird die TF zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze

- Neu aufgenommen wird als TF die Regelung zum Ausschluss von Fensteröffnungen im Bereich der zur Ladehofeinfahrt orientierten Fassaden.
- Neu aufgenommen wird als TF die Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt.

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans IX-149-1 wurde am 18. Januar 2013 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 3 auf Seite 90 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurden Anzeigen in der Berliner Morgenpost und dem Tagesspiegel mit Datum vom 25. Januar 2013 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs IX-149-1 veröffentlicht. Zusätzlich zu den Bekanntmachungen durch Tagespresse und Amtsblatt wurde die öffentliche Auslegung im Internet unter www.charlottenburg-wilmersdorf.de einschließlich der Ansichtsmöglichkeiten des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung bekannt gegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28. Januar bis einschließlich 1. März 2013 im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung im Dienstgebäude Fehrbelliner Platz 4 statt.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung konnten während der Sprechzeiten Montag - Mittwoch von 8:30 - 16:00 Uhr, Donnerstag von 8:30 - 18:00 Uhr, Freitag von 8:30 - 15:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten eingesehen werden. Interessierte und betroffene Bürger konnten sich über den vorgesehenen Inhalt und über die Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes informieren sowie Anregungen und Hinweise vortragen und erörtern. Dafür standen Mitarbeiter des Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung als Ansprechpartner zur Verfügung.

Ergebnis

Während der Auslegungsfrist haben 9 Bürger Einsicht in den Bebauungsplan und in die Begründung genommen. Es gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein. Eine Auskunft wurde telefonisch erteilt.

Die Bürger erkundigten sich im Wesentlichen nach dem Hintergrund, den Zielen und Zwecken des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes. Gegen die vorgesehenen Festsetzungen wurden keine Bedenken erhoben. Es ging per E-Mail eine schriftliche Stellungnahme ein, in der auf bisher vorhandene und zukünftig zu erwartende Probleme hinsichtlich des Stellplatzbedarfs hingewiesen wurde.

Aus den abgegebenen Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen am Bebauungsplanentwurf.

Im Rahmen einer Überarbeitung wurde in den Bebauungsplanentwurf eine textliche Festsetzung neu aufgenommen, die der Klarstellung und Rechtsicherheit dient. Die neu aufgenommene textliche Festsetzung lautet:

„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

Die Begründung wurde dementsprechend geändert. Durch die Ergänzung der textlichen Festsetzung werden die Grundaussagen des Bebauungsplanes nicht geändert. Die Bebaubarkeit war bisher bereits durch eine Baukörperfestsetzung und durch Festsetzung der Gebäudeoberkante OK rechtssicher definiert. Zudem wurde in der Begründung die sich daraus errechenbare GRZ und GFZ angegeben.

Es handelt sich um eine redaktionelle Ergänzung. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes war nicht erforderlich.

3.2 Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 22. Januar 2013 wurden durch den Fachbereich Stadtplanung 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung der Planung berührt werden um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten neben dem Bebauungsplanentwurf, die Begründungen mit dem Ergebnis der ersten Auswertung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Es wurde auf die im gleichen Zeitrahmen stattfindende erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28. Januar 2013 bis einschließlich 1. März 2013 und auf die wesentlichen Änderungen sowie auf den Änderungsbeschluss vom 18. Januar 2013 hingewiesen. Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung konnten zusätzlich im Internet unter „www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de“ eingesehen werden.

Ergebnis

Von den 32 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine schriftliche Stellungnahme ein. Es handelt sich dabei um die Stellungnahme der Bundesnetzagentur vom 30. Januar 2013, die mitteilte, dass sie keine Bedenken gegen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans hat.

Die öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB führte zu keiner Änderung des Planinhaltes und der Begründung.

Im Juli 2014 wurde das Ergebnis eines Schallgutachtens vorgelegt, das im Auftrag der Eigentümer auf Anregen des Bezirks erarbeitet wurde. Das Ergebnis führte dazu, dass im Bebauungsplans IX - 149-1 weitere lärmschützende Festsetzungen erforderlich sind. Mit der Festsetzung der ermittelten Schalldämmmaße sollten gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse für eine Gewerbenutzung und mögliche Wohnnutzung innerhalb der Gebäude an der Berkaer Straße gesichert werden.

Außerdem wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die festlegt, dass die Wohnnutzung erst aufgenommen werden darf, wenn zuvor die Einhausung nebst Abschirmwand errichtet ist.

Auf Anregen des Bezirks wurde eine weitere textliche Festsetzung zur Regelung der Begrünung von Dachflächen aufgenommen.

Bei den Änderungen handelte es sich um notwendige Ergänzungen zur Sicherung des Schallschutzes im Geltungsbereich, um die Modifizierung einzelner textlicher Festsetzungen, deren Ergänzung und die damit verbundene Anpassung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sowie um eine geringfügige Ergänzung in der Planzeichnung.

Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt.

Die vorgenannten Änderungen betrafen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich. Das bezirkliche Umweltamt ist bei der Formulierung der textlichen Festsetzungen beteiligt gewesen.

3.3 Änderungsbeschluss

Beschluss zur eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 5. Mai 2015 die Änderung des Bebauungsplanentwurfs IX-149-1 vom 18. Januar 2013 mit dem Deckblatt vom 28. April 2015 beschlossen.

Die Änderungen beruhen im Wesentlichen darauf, dass im Juli 2014 das Ergebnis eines Schallgutachtens vorgelegt wurde, das im Auftrag der Eigentümer auf Anregen des Bezirks erarbeitet worden war. Das Ergebnis führte dazu, dass im Bebauungsplans IX - 149-1 weitere lärmschützende Festsetzungen erforderlich sind. Mit der Festsetzung der ermittelten Schalldämmmaße sollten gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse für eine Gewerbenutzung und mögliche Wohnnutzung innerhalb der Gebäude an der Berkaer Straße gesichert werden.

Außerdem wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die festlegt, dass die Wohnnutzung erst aufgenommen werden darf, wenn zuvor die Einhausung nebst Abschirmwand errichtet ist.

Auf Anregen des Bezirks wurde eine weitere textliche Festsetzung zur Regelung der Begrünung von Dachflächen aufgenommen.

Bei den Änderungen handelte es sich um notwendige Ergänzungen zur Sicherung des Schallschutzes im Geltungsbereich, um die Modifizierung einzelner textlicher Festsetzungen, deren Ergänzung und die damit verbundene Anpassung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sowie um eine geringfügige Ergänzung in der Planzeichnung.

Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt.

Die betroffenen Eigentümer wurden im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine Bedenken geäußert.

3.4 Beschluss des Bezirksamtes über den Inhalt des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 22. Oktober 2015 den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs IX-149-1 vom 18. Januar 2013 mit dem Deckblatt vom 28. April 2015 beschlossen.

3.5 Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2015 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen Verfahrensvorgängen gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Überprüfung im Anzeigeverfahren übersandt.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2015 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung um Umwelt mitgeteilt, dass der Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann, da er wegen einzelner Punkte nicht beanstandungsfrei sei.

3.6 Änderungsbeschluss

Beschluss zur eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat mit Datum vom 15. Januar 2019 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf X-149-1 vom 18. Januar 2013 mit dem Deckblatt vom 28. April 2015 durch das Deckblatt vom 7. Januar 2019 zu ändern.

Nach Prüfung der im Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 15. Dezember 2015 enthaltenen Beanstandungen und Hinweise und auf Grundlage der Ergebnisse ergänzender Gutachten ergaben sich die im Folgenden dargestellten Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplanentwurf.

1.

Art der Nutzung

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 14 - jetzt Nr. 4, wird durch Streichung des Satzes 2 überarbeitet. Der über den bisherigen Wortlaut beabsichtigte Ausschluss „eigenständiger baulicher Anlagen zur Werbung“ ist in Verbindung mit den Festsetzungen zu den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie auf Grundlage der Ausnahmeregel des § 23 (5) BauNVO sichergestellt. Die textliche Festsetzung lautet nunmehr:

„Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.“

2. Lärmschutz

Unter Berücksichtigung der Hinweise der Senatsverwaltung wurde ein erneutes und vertiefendes Lärmschutzgutachten für den Bereich Berkaer Straße / Elsterplatz / Kissinger Straße beauftragt, in welchem die Immissionswerte, angepasst an die aktuellen Verkehrsmengen,

am Tag und in der Nacht berechnet wurden. Der Lärmschutzleiffaden 2017 als Grundlage für die vorzunehmenden Lärmschutzfestsetzungen wurde ebenfalls berücksichtigt. Auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens und nach Überarbeitung der Festsetzungen zum Lärmschutz unter Berücksichtigung des vorhandenen Logistikunternehmens auf dem Grundstück ergab sich das Erfordernis einer Ergänzung bzw. Überarbeitung der bisherigen textlichen Festsetzungen.

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 9 jetzt Nr. 11 wurde durch eine, die im Sinne des zu erzielenden Lärmschutzes relevanten Bauteile konkret benennende Festsetzung ersetzt.

Die bisher in der textlichen Festsetzung Nr. 10 enthaltenen Regelungen zur erforderlichen schallabschirmenden Überdachung bzw. zur schallabschirmenden Wand zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor den Emissionen des vorhandenen Logistikunternehmens auf dem Grundstück wurden separat in den textlichen Festsetzungen 11 und 12 festgesetzt.

Das Planbild wurde um eine zeichnerische Verortung ergänzt.

Der Bebauungsplanentwurf wird im Sinne einer umfänglichen Regelung im Hinblick auf den erforderlichen Lärmschutz um die textlichen Festsetzungen Nr. 14, 15 und 16 ergänzt.

3. Bodenbelastungen

Das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 ist im Bodenbelastungskataster von Berlin mit der Katasternummer 10107 als Altlastenverdachtsfläche registriert. Ursachen sind die ehemaligen Nutzungen durch eine Betriebstankstelle und eine Kfz-Werkstatt. Die Ergebnisse des entsprechenden Gutachtens von HPC AG sind unter Punkt I Nr. 2.8 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beschrieben.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Land Berlin und des Grundstückseigentümers wurden die Maßnahmen zur Beseitigung der vorhandenen Bodenbelastungen beschrieben und die Verpflichtung der Kostenübernahme vereinbart.

In Überarbeitung der Bebauungsplaninhalte wurde die im Geltungsbereich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.

Inhaltlich wurde die Begründung an die neuen Aussagen zu den Themenbereichen Lärmschutz und Altlasten angepasst.

3.7 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Änderungen am Bebauungsplanentwurf berührten nicht die Grundzüge der Planung. Sie betrafen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich und die fachlich betroffenen Behörden auf Bezirks- und Landesebene. Im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die geplanten Änderungen der Grundstückseigentümerin, dem bezirklichen Umweltamt und der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt.

Die betroffene Grundstückseigentümerin und die durch die vorgenommenen Änderungen im Wesentlichen betroffenen Fachämter auf Bezirks- und Senatsebene wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur geänderten Planung um Stellungnahme gebeten. Es wurden keine Bedenken geäußert.

3.8 Beschluss des Bezirksamtes über den Inhalt des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 9. Juli 2019 den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs IX-149-1 vom 18. Januar 2013 mit den Deckblättern vom 28. April 2015, vom 7. Januar 2019 sowie der redaktionellen Änderung vom 4. März 2019 beschlossen.

3.9 Erneutes Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB

Mit Schreiben vom 4. Oktober 2019 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen Verfahrensvorgängen gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur erneuten Überprüfung im Anzeigeverfahren übersandt.

Mit Schreiben vom 21. November 2019 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung um Umwelt mitgeteilt, dass der Bebauungsplan in einzelnen Punkten weiterhin nicht beanstandungsfrei sei und daher nicht festgesetzt werden könne.

3.10 Änderungsbeschluss

Beschluss zur eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat mit Datum vom 3. März 2020 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf IX-149-1 vom 18. Januar 2013 mit den Deckblättern vom 28. April 2015 und vom 7. Januar 2019 durch das Deckblatt vom 24. Februar 2020 zu ändern.

Nach Prüfung der im Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 21. November 2019 enthaltenen Beanstandungen und Hinweise ergaben sich die im Folgenden dargestellten Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplanentwurf.

Für den Wortlaut der in den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 enthaltenen Regelungen zu der zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor den Emissionen des vorhandenen Logistikunternehmens erforderlichen schallabschirmenden Überdachung bzw. zur schallabschirmenden Wand, wird mit Blick auf das Ziel, einen Rückbau der Anlagen bei Aufgabe der emittierenden Nutzung zu ermöglichen, jeweils eine Änderung des Wortlauts der Festsetzung erforderlich. Die erforderlichen schallschutztechnischen Qualitäten der Bauteile werden im begleitenden städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 lautet nunmehr:

„Auf der Fläche ABCDEFGA ist eine Überdachung zulässig mit einem bewerteten Schalldämmmaß $R'w$ von mindestens 15 dB in einer Höhe von mind. 50,5 m über NHN zu errichten. Ausnahmsweise können auf dieser Fläche Nebenanlagen, Freizeit- und Bewegungsflächen, Spielplatzanlagen sowie Bepflanzungen zugelassen werden.“

Die textliche Festsetzung Nr. 12 lautet nunmehr:

„Auf der Fläche D1DEFF1E1D1 ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 50,5 m über NHN zulässig. zu errichten. Die Lärmschutzwand muss ein bewertetes Schalldämmmaß $R'w$ von mindestens 15 dB aufweisen, ostseitig zu bepflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Ausnahmsweise können auf dieser Fläche Nebenanlagen, Freizeit- und Bewegungsflächen, Spielplatzanlagen sowie Bepflanzungen zugelassen werden.“

Änderungsbedarf - Städtebaulicher Vertrag

Die auf Grundlage des Ergebnisses der Rechtsprüfung vorzunehmende Fortschreibung des den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrags beinhaltet die Vereinbarungen zur Realisierung der über die textlichen Festsetzungen 11 und 12 ermöglichten Bauteile einschließlich der zu erbringenden erforderlichen schallabschirmenden Qualitäten.

3.11 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Änderungen am Bebauungsplanentwurf berührten nicht die Grundzüge der Planung. Sie betrafen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich und die fachlich betroffenen Behörden auf Bezirks- und Landesebene. Im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die geplanten Änderungen der Grundstückseigentümerin, dem bezirklichen Umweltamt und der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt.

Die betroffene Grundstückseigentümerin und die durch die vorgenommenen Änderungen im Wesentlichen betroffenen Fachämter auf Bezirks und Senatsebene wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur geänderten Planung um Stellungnahme gebeten. Es wurden keine Bedenken geäußert.

3.12 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Mit dem Deckblatt vom 4. Dezember 2020 wurde die zwischenzeitlich entbehrlich gewordene bisherige textliche Festsetzung Nr. 11 gestrichen. Unter Berücksichtigung der mit Datum vom 1. August 2020 erfolgten Einführung der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmung, ist das Erfordernis einer - wie in der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 11 enthaltenen - Regelung zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile auf Ebene der Bauleitplanung entfallen.

Die mit den Deckblättern vom 24. Februar 2020 und vom 4. Dezember 2020 vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplanentwurf berührten nicht die Grundzüge der Planung. Sie betreffen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich und die fachlich betroffenen Behörden auf Bezirks- und Landesebene.

Die Änderungen am Bebauungsplanentwurf wurden mit Schreiben vom 6. März 2020 bzw. vom 7. Dezember 2020 jeweils im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Grundstückseigentümerin und den fachlich betroffenen Behörden - hier dem bezirklichen Umweltamt und der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt. Den Änderungen wurde jeweils zugestimmt.

3.13 Beschluss des Bezirksamtes über den Inhalt des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 13. April 2021 den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs IX-149-1 vom 18. Januar 2013 mit den Deckblättern vom 28. April 2015, vom 7. Januar 2019, vom 24. Februar 2020 und vom 4. Dezember 2020 beschlossen.

3.14 Erneutes Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB

Mit Schreiben vom 23. September 2021 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen Verfahrensvorgängen gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur erneuten Überprüfung im Anzeigeverfahren übersandt. Mit Schreiben vom 22. November 2021 teilte die Senatsverwaltung mit, dass der Bebauungsplan IX-149-1 unter der Voraussetzung einer erneuten Änderung des Planinhalts in Form der Streichung der Textlichen Festsetzung Nr. 13, einer durchzuführenden erneuten eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB hierzu sowie nach Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplanentwurf und den erfolgten Beschlüssen des Bezirksamtes und der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Nach Auffassung der Senatsverwaltung steht die in der Festsetzung Nr. 13 enthaltene Bedingung einer Errichtung der benannten Lärmschutzbauwerke als Voraussetzung für die Aufnahme einer Wohnnutzung im Widerspruch zu den im städtebaulichen Vertrag enthaltenen Regelungen zum möglichen Rückbau der Lärmschutzbauwerke nach Aufgabe der lärmintensiven Nutzungen. Die Sicherung der Lärmschutzmaßnahmen über den städtebaulichen Vertrag in Kombination mit den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12, die deren Errichtung ermöglichen, wird als ausreichend angesehen.

3.15 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Mit dem Deckblatt vom 6. Dezember 2021 wurde die entbehrlich gewordene bisherige textliche Festsetzung Nr. 13 gestrichen und die textliche Festsetzung Nr. 10 in ihrem Wortlaut redaktionell geringfügig angepasst. Sie lautet nunmehr:

Die mit dem Deckblatt vorgenommene Änderung am Bebauungsplanentwurf berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie betreffen ausschließlich die Belange der Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich und die fachlich betroffenen Behörden auf Bezirks- und Landesebene.

Die Änderungen am Bebauungsplanentwurf wurden mit Schreiben vom 9. Dezember 2021 jeweils im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Grundstückseigentümerin und den fachlich betroffenen Behörden - hier dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt und der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt.

Es wurden keine Bedenken geäußert.

V. Überleitungsvorschriften

Nach § 233 Abs. 1 BauGB sind Bebauungsplanverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Nach § 25 d BauNVO sind auf den Entwurf eines Bebauungsplans, der vor dem 20. September 2013 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt worden ist, die Baunutzungsverordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden. Für den Bebauungsplan IX-149-1 kommen diese Vorschriften zur Anwendung.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).