

# Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5-112 VE  
für die Grundstücke Hakenfelder Straße 1 und 2 sowie Am Forstacker 5, 7, 7A, 7B und 7C  
im Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde.



Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Berlin, Februar 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Verkehrerschließung	7
2.3.1	Verkehrserhebungen	7
2.3.2	Leistungsfähigkeitsbetrachtungen im Bestand	8
2.4	Städtebauliche Situation und Bestand	8
2.5	Geltendes Planungsrecht	9
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.7	Denkmalschutz	10
2.8	Geologie/ Altlasten	11
2.9	Soziale Infrastruktur	12
2.10	Grüne Infrastruktur	13
2.11	Artenschutz	13
2.12	Klima / Luft	15
2.13	Lärm	16
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>18</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	18
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	18
3.1.2	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)	18
3.2	Flächennutzungsplan	19
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	19
3.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	22
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	23
3.5.1	Planwerk Westraum	24
3.5.2	Lärminderungsplanung	24
3.5.3	Luftreinhalteplanung	25
3.5.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	25
3.5.5	Nahverkehrsplan	26
3.5.6	Solargesetz Berlin	27
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	27
3.7	Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne	28
3.8	Sonstiges	28
<b>4</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>28</b>

<b>II</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b>	<b>29</b>
<b>1</b>	<b>Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)</b>	<b>29</b>
1.1	Planungsziele	29
1.2	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	30
1.3	Vorhaben / Städtebaulicher Entwurf	31
1.3.1	Städtebaulicher Entwurf	31
1.3.2	Kennwerte / Flächenbilanz	32
1.3.3	Erschließung	32
1.3.4	Verkehrsplanerischer Fachbeitrag	32
1.3.5	Entwässerung	34
<b>2</b>	<b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>35</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>36</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	36
3.2	Maß der baulichen Nutzung	39
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	41
3.4	Immissionsschutz	43
3.5	Grünfestsetzungen	46
3.6	Öffentlicher Spielplatz	48
3.7	Sonstige Festsetzungen	48
3.8	Hinweis	48
3.9	Durchführungsvertrag	49
<b>4</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)</b>	<b>51</b>
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>56</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>56</b>
<b>2</b>	<b>Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</b>	<b>57</b>
<b>3</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. die Investitionsplanung</b>	<b>58</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen auf den Verkehr</b>	<b>58</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur</b>	<b>59</b>
<b>6</b>	<b>Weitere Auswirkungen</b>	<b>60</b>
<b>IV</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>61</b>
<b>1</b>	<b>Antrag auf Einleitung, gem. § 12 (2) BauGB</b>	<b>61</b>
<b>2</b>	<b>Mitteilung der Planungsabsicht, gem. § 5 AGBauGB</b>	<b>61</b>
<b>3</b>	<b>Aufstellungsbeschluss, gem. § 2 (1) BauGB</b>	<b>62</b>
<b>4</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>62</b>
<b>5</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b>	<b>63</b>
<b>6</b>	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>64</b>

**B RECHTSGRUNDLAGEN .....72**

**C ANLAGEN.....74**

Textliche Festsetzungen ..... 70

Grün- und Freiflächenplan ..... 73

Gebäudeansichten ..... 74

**TABELLEN UND ABBILDUNGEN**

*Abbildung 1: Lage im Raum* .....6

*Abbildung 2: Geltungsbereich*.....7

*Abbildung 3: Verkehrsaufkommen DTVw Bestand*.....8

*Abbildung 4: Bebauungsplan VIII-73 (Ausschnitt)* .....9

*Abbildung 5: Versiegelung*..... 11

*Abbildung 6: Situation mit Baumbestand und Vogelrevieren* ..... 14

*Abbildung 7: Flächennutzungsplan Berlin (Ausschnitt)*..... 19

*Abbildung 8: Schwarzplan* ..... 31

*Abbildung 9: Verteilung des Verkehrsaufkommens durch Einwohner* ..... 33

*Abbildung 10: Entwässerungskonzept: Vorschlag für die Lage der Boxenanlagen und der neuen Freispiegelleitung*..... 35

Tabelle 1 Versiegelungsgrad ..... 11

Tabelle 2: Geschossfläche ..... 29

Tabelle 3: Geschossfläche Wohnen gem. Berliner Modell ..... 30

Tabelle 4: Kennzahlen gem. Berliner Modell ..... 30

Tabelle 5: Kennwerte Flächenbilanz ..... 32

Tabelle 6: Rechnerische GFZ ..... 36

## **A BEGRÜNDUNG**

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

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-112 VE liegt im Ortsteil Hakenfelde, Bezirk Spandau östlich der Schönwalder Allee sowie Hakenfelder Straße, westlich der Straße „Am Forstacker“ und umfasst eine Fläche von ca. 9.300 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan 5-112 VE liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplans VIII-73, der ein Mischgebiet sowie eine Bebauung mit drei Vollgeschossen festsetzt. Die „Meta Immobilien GmbH“ hat als Vorhabenträgerin am 10. März 2017 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung „Am Forstacker“, sowie einer Einzelhandelsnutzung und einer Kindertagesstätte im Geltungsbereich vorsieht.

Da dieses Vorhaben insbesondere aufgrund der geplanten Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig wäre, wurde im Mai 2017 die Aufstellung des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-112 VE für die Grundstücke Hakenfelder Straße 1 und 2 sowie Am Forstacker 6, 7, 7A, 7B und 7C im Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde, vom Bezirksamt Spandau beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 12 BauGB mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin durchgeführt.

Da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 5-112 VE als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

#### **2 Beschreibung des Plangebietes**

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

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hakenfelde, dem nördlichsten Bezirks Spandaus von Berlin, der sich vor allem durch den westlich angrenzenden Spandauer Forst auszeichnet. Die östlich liegende Havel befindet sich in ca. 2 km Entfernung, während die südlich gelegene Altstadt Spandaus ca. 3 km entfernt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zwischen der Hakenfelder Straße und der Straße „Am Forstacker“ sowie südlich des Geländes der Heinrich-Böll-Oberschule.

Die Umgebung des Geltungsbereichs weist eine heterogene Bebauung mit 4-geschossiger Zeilenbebauung der 1960er Jahre im Süden und 3-geschossiger Reihenhausbebauung der 1980er Jahre im Osten auf. Nordöstlich des Geltungsbereichs entlang der Straße „Am Forstacker“ befindet sich eine Großsiedlung der 1970er-Jahre mit fünf bis achtzehn Geschossen.

Der Geltungsbereich war bis in die frühen 1970er Jahre mit einzelnen flacheren Baukörpern bebaut, bis ein größeres eingeschossiges Gebäude errichtet wurde, dessen Grundfläche bis heute unverändert besteht und bis 2017 zur Unterbringung eines Kaisers-Supermarkts genutzt wurde. Ende der 1960er/ Anfang der 1970er Jahre wurde die Straße „Am Forstacker“ errichtet und in den 1990er Jahren wurde die Bebauung des Geltungsbereichs um ein dreigeschossiges Eckgebäude straßenbegleitend zur Straße „Am Forstacker“ ergänzt.

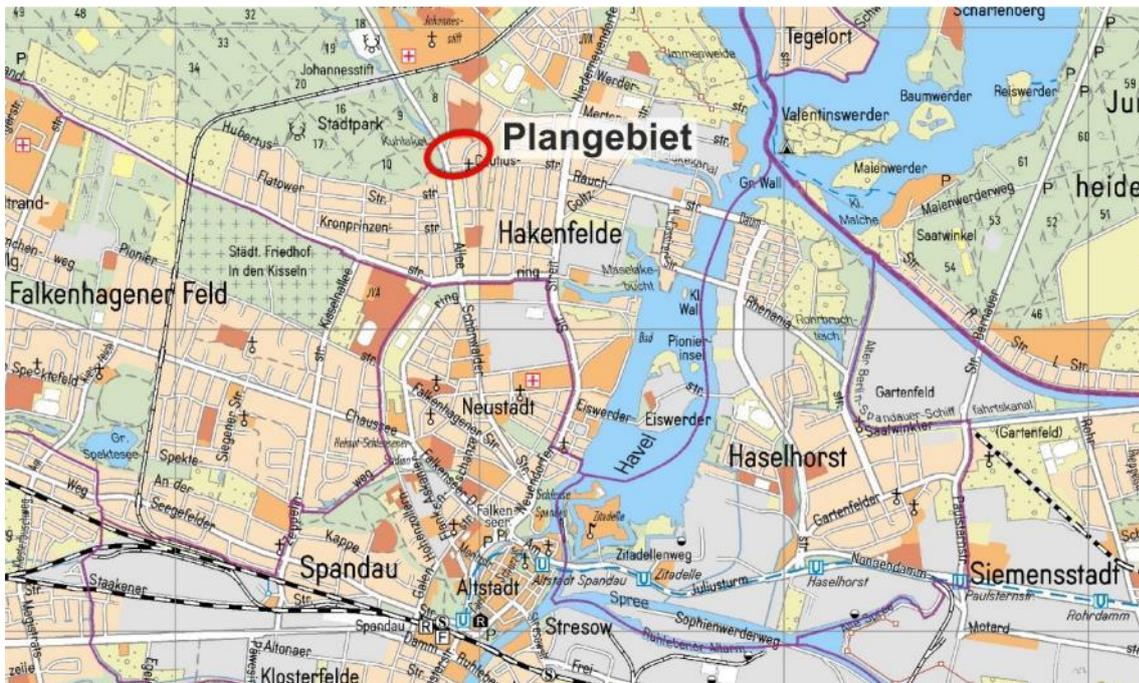


Abbildung 1: Lage im Raum, Quelle: Eigene Abbildung / Geoportal Berlin

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 62 und 63, Flur 40, mit einer Größe von ca. 9.275 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.

Die Einbeziehung der angrenzenden Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII-73 liegen und dort als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind.



Abbildung 1: Geltungsbereich, Quelle: Eigene Abbildung

## 2.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Straße Am Forstacker. Eine inoffizielle Fuß- und Radwegeverbindung von dieser Straße bis zur „Hakenfelder Straße“ verläuft ohne Ausweisung über das Grundstück.

Ein öffentlicher Radweg besteht nur in einem Teil entlang der Schönwalder Straße sowie der Cautiusstraße.

Durch die Bushaltestelle Cautiusstraße (M45/671), die etwa 150 m entfernt liegt, ist das Plangebiet gut mit dem ÖPNV-Netz verbunden. Mit den beiden Buslinien gelangt man im Schnitt alle 10 Minuten innerhalb von 15 Minuten in die Spandauer Altstadt/ zum Bahnhof Spandau.

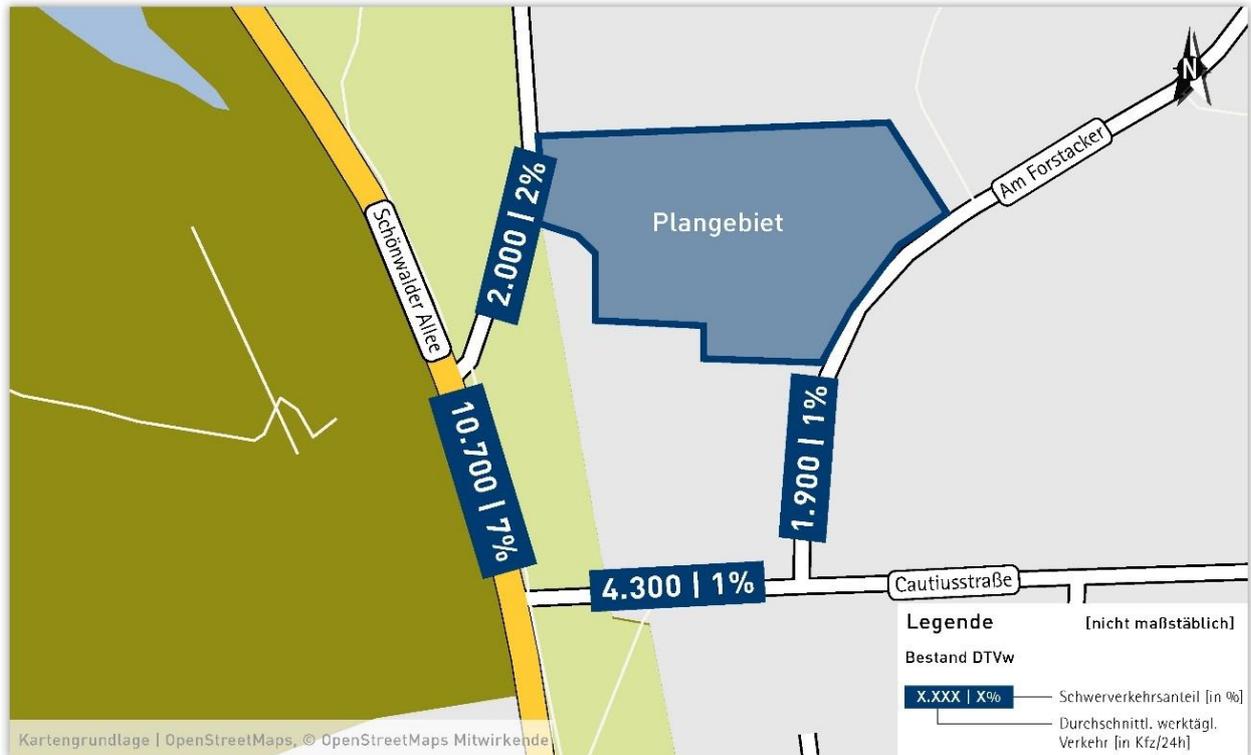
### 2.3.1 Verkehrserhebungen

Es liegt ein Verkehrsgutachten mit Stand vom 25. Juli 2018 vor. Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens im motorisierten Individualverkehr (MIV) wurden am 11.07.2017 von 15 bis 18 Uhr Verkehrserhebungen an den Knotenpunkten Schönwalder Allee / Hakenfelder Straße und Cautiusstraße / Am Forstacker durchgeführt und ausgewertet<sup>1</sup>. Der durchschnittliche werktägliche Verkehr (DTVw) beträgt auf der Schönwalder Allee ca. 10.700 Kfz/24h (Schwerlastverkehrsanteil 7%). In der Hakenfelder Straße beläuft sich der DTVw auf nahezu 2.000 Kfz/24h (Schwerlastverkehrsanteil 2%). Für die Cautiusstraße ergeben die Hochrechnungen ein durchschnittliches werktägliches Verkehrsaufkommen in Höhe von ca. 4.300 Kfz/24h (Schwerlastverkehrsanteil 1%). Auf der Straße Am Forstacker beträgt der DTVw ca. 1.900 Kfz/24h (Schwerlastverkehrsanteil 1%). Der Schwerverkehrsanteil bewegt sich zwischen 1 % und 7 %. Das höchste stündliche Verkehrsaufkom-

<sup>1</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 25. Juli 2018

men wird zwischen 15 und 16 Uhr erreicht und beträgt am Knotenpunkt Schönwalder Allee / Hakenfelder Straße 983 Kfz/h (Summe aller Zufahrten) und am Knotenpunkt Cautiusstraße / Am Forstacker 343 Kfz/h.

Abbildung 2: Verkehrsaufkommen DTVw Bestand



Quelle: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 25.07.2018

### 2.3.2 Leistungsfähigkeitsbetrachtungen im Bestand

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass im Bestand an den o.g. Knotenpunkten ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Die Qualität des Verkehrsablaufs entspricht nach HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2015) den höchsten Qualitätsstufen A und B. An beiden Knotenpunkten sind weitere Kapazitätsreserven vorhanden.

## 2.4 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist mit einem dreigeschossigen Wohnneckgebäude, einem eingeschossigen, leerstehenden Einkaufsmarktgebäude an der Straße „Am Forstacker“ und weiteren ein- und zweigeschossigen, leerstehenden Gebäuden im hinteren Grundstücksbereich Richtung Hakenfelder Straße bebaut. Weite Teile des Grundstücks sind ungenutzt.

## 2.5 Geltendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan VIII-73 aus dem Jahr 1972 setzt für das Projektgebiet ein Mischgebiet (MI) mit drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 fest. In Verbindung mit § 14 der Baunutzungsordnung von 1968, gemäß diesem auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig sind, dürfte das Plangebiet nahezu vollständig überbaut werden.

Das weiter östlich angrenzende Wohngebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit acht Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 ausgewiesen.

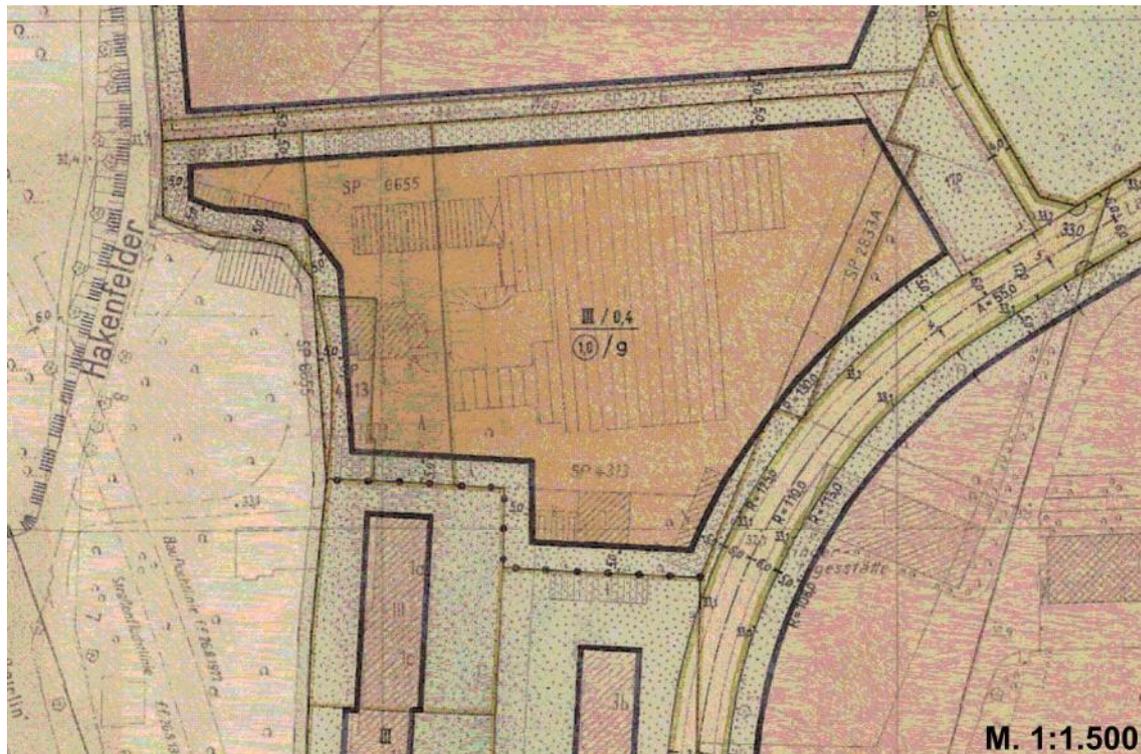


Abbildung 3: Bebauungsplan VIII-73 (Ausschnitt), Quelle: Geoportal Berlin

## 2.6 Technische Infrastruktur

Wie aus den bisherigen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hervorging, ist der Geltungsbereich mit technischer Infrastruktur erschlossen. In der angrenzenden Straße „Am Forstacker“ befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Zudem sind in der Straße „Am Forstacker“ Stromleitungen der „Stromnetz Berlin GmbH“, sowie Gasleistungen der „GASAG AG“ vorhanden.

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt über das geplante gebietsinterne Wegenetz und über entsprechende Hausanschlussleitungen.

Die Versickerung von Regenwasser soll nach dem Hinweis der BWB möglichst vollständig auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Ein Regenwasserversickerungskonzept liegt vor (vgl. Kap. II.1.3.5).

## **2.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich und im Umgriff des Bebauungsplans sind keine Denkmäler vorhanden.

## 2.8 Geologie/ Altlasten

Das Plangebiet zählt zu den städtisch geprägten Siedlungsflächen und ist durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt.

**Tabelle 1 Versiegelungsgrad**



*Abbildung 4: Versiegelung*

grau = überbaut, rot = versiegelt, gelb = teilversiegelt, grün = unversiegelt

*Quelle: Martina Faller, Juni 2017*

überbaut		3.566 m <sup>2</sup>	38%
versiegelt		2.987 m <sup>2</sup>	32%
teilversiegelt		991 m <sup>2</sup>	11%
unversiegelt		1.731 m <sup>2</sup>	19%
Fläche		9.275 m <sup>2</sup>	100%

Die sandigen, durch den anthropogenen (durch Menschenhand) Einfluss zu Hortisolen (intensiv genutzter Gartenböden) entwickelten Böden im Plangebiet zählen zu den in Berlin häufigen Bodenarten mit einer vergleichsweise hohen Wasserdurchlässigkeit. Entsprechend ist ihre Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt von mittlerer Bedeutung. Es gelten daher die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie die wasserrechtlichen Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

Aus der anthropogen geprägten Flächennutzung ergeben sich infolge eines intensiven Nutzungsgrades entsprechend hohe Vorbelastungen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch in hohem Maße Einschränkungen für dessen Leistungsfähigkeit. Für Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht geeignet, da die Freiflächen überwiegend für PKW-Stellplätze genutzt werden oder mit Abstandsrün bepflanzt sind.

Im Plangebiet liegt der mittlere Grundwasserstand bei 31,50 m NHN<sup>2</sup>. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand im Geltungsbereich liegt bei 31,9 m NHN<sup>3</sup>.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten vorhanden. Das Umwelt- und Naturschutzamt hat zuletzt in der Stellungnahme zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.01.2020 mitgeteilt, dass keine bodenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

## **2.9 Soziale Infrastruktur**

### **Kindertagesstätten**

In einer Entfernung von 550 m bzw. 850 m zum Plangebiet liegen die Kindertagesstätten „Waldgeister“ (Hakenfelder Str. 34, 13587 Berlin) und „Gerda-und-Rolf-Schopf“ (Mertensstraße 10-14, 13587 Berlin). In einem weiteren Umkreis liegen 1,1 km entfernt die Kindertagesstätten „Ev. Wichern-Radeland-Gem.“ (Schlehenweg 06, 13587 Berlin) und „Wichernzwerge“ (Wichernstr. 14/21, 13587 Berlin).

Zwischen 1,3 und 2,0 km liegen die Kindertagesstätten „Waldkindergarten EKT“ (Hohenzollernring 104, 13585 Berlin), „Elfenbein“ (Streitstraße 9, 13587 Berlin), „Im Ev. Johannesstift“ (Schönwalder Allee 26, 13587 Berlin), „Taka-Tuka-Land“ (Am Maselakepark 6, 13587 Berlin), „Am Maselakepark“ (Am Maselakepark 21, 13587 Berlin), „Ev. Wichern-Radeland-Gem.“ (Schwanter Weg 3, 13589 Berlin) und „Havelpiraten“ (An der Havelspitze 19, 13587 Berlin) vom Plangebiet entfernt.

### **Schulen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 5-112 VE liegt in der Schulregion Hakenfelde, in der sich zwei öffentliche Grundschulen befinden: die Grundschule „Am Eichenwald“ (05G02, Gaismannshofer Weg 2, 13587 Berlin) und die „Carl-Schurz-Grundschule“ (05G20, Hakenfelder Str. 32, 13587 Berlin). Des Weiteren liegt in der Schulregion die „Heinrich-Böll-Oberschule“, eine öffentliche, integrierte Sekundarschule mit eigener gymnasialer Oberstufe. Für die „Heinrich-Böll-Oberschule“ wurde ein Ersatz-Neubau im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO-Tranche I) auf dem bisher brachliegenden Baufeld, welches direkt nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließt, errichtet und Anfang September 2022 eröffnet.

<sup>2</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Grundwassergleichen 2020 (Umweltatlas)“

<sup>3</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Zu erwartender höchster Grundwasserstand (zeHGW) (Umweltatlas)“

Auf dem sich ebenfalls in der Schulregion befindlichen Gelände des evangelischen Johannesstifts befindet sich außerdem noch die evangelische Schule Spandau im Johannesstift, eine staatlich anerkannte Grundschule und integrierte Sekundarschule in freier Trägerschaft.

Zusätzlich ist der Neubau einer dreizügigen Grundschule mit Sporthalle am Fehrbelliner Tor geplant, die 2025 eröffnet werden soll. Der Grundschulplätze, die der Bebauungsplans 5-112 VE durch künftige Kinder im Plangebiet rechnerisch (im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung) auslöst, werden dort verortet.

### **Öffentliche Spielplätze**

In einer Entfernung von ca. 450 m nordöstlich befindet sich der Sportpark Stadion Hakenfelde mit einem Spiel- und Bolzplatz.

### **Soziostrukturelle Entwicklung**

Im Rahmen des „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ (MSS) wird die sozialräumliche Stadtentwicklung hinsichtlich der Indikatoren Arbeitslosigkeit, Transferbezug der Nicht-Arbeitslosen und Kinderarmut untersucht und dargestellt. Dadurch können Dynamiken erkannt und Gebiete mit Handlungsbedarf identifiziert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-112 VE gehört zum Planungsraum 05100102 und wird als Gebiet mit mittlerem Status und stabiler Dynamik klassifiziert.<sup>4</sup>

## **2.10 Grüne Infrastruktur**

Unversiegelte Flächen mit meist sandigen Substraten und guter Wasserdurchlässigkeit sind überwiegend gärtnerisch mit Rasen, Blumenbeeten und Zierstrauchpflanzungen gestaltet. Ruderale Spontanvegetation kommt nur in einigen wenigen Randbereichen vor. Gebietsprägend ist vor allem der ältere und heimische Baumbestand aus Birke, Ahorn und Linde. Die nördliche Plangebietsgrenze wird durch eine Reihe von Säulenpappeln begrenzt.

Die Grünversorgung wird im Umweltatlas als gut bis sehr gut beurteilt (Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Grünversorgung). Für die künftigen Bewohner des Plangebietes stehen neben einer guten Freiflächenversorgung im Umfeld private Grünflächen mit Altbaumbestand zur Naherholung zur Verfügung.

## **2.11 Artenschutz**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Faunistisches Gutachten erstellt<sup>5</sup>. Die Untersuchungen fanden von April bis Juni 2017 zu geeigneten Tageszeiten und Wetterlagen statt. Es wurden fünf Begehungen zur Erfassung der Avifauna und fünf Begehungen zur Untersuchung der Fledermäuse durchgeführt.

---

<sup>4</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Gesamtindex Soziale Ungleichheit (Status/Dynamik-Index 2021)“

<sup>5</sup> Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Belangen des Artenschutzes Bebauungsplan Spandau "Am Forstacker" Am Forstacker 5-7 in 13587 Berlin, Dr. Susanne Salinger, Berlin den 22. Juni 2017

Die meisten Vögel im Untersuchungsgebiet wurden in den Strüchern und Bäumen im Randbereich zu den Nachbargrundstücken nahrungssuchend beobachtet.

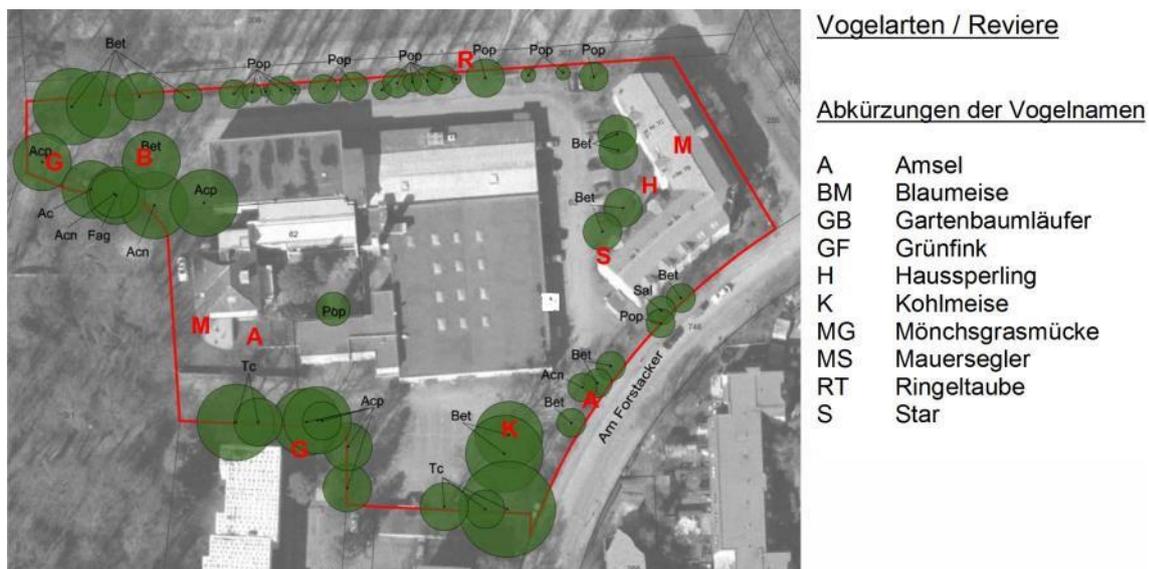
Haussperling, Star und Mauersegler sind Brutvögel am Gebäuderiegel Am Forstacker 7. Blau- und Kohlmeise, Amsel, Grünfink, Ringeltaube, Baumläufer und Mönchsgrasmücke nisteten in Gehölzen. Krähenvögel und Buntspecht waren nur bei der Nahrungssuche zu beobachten. Sie werden als potentielle Brutvögel betrachtet. Bäume und Sträucher im Randbereich und auch die Staudensäume werden zur Nahrungssuche genutzt.

Die vorgefundenen Arten kommen in Berlin eher häufig vor und sind nach der Roten Liste Berlin nicht bedroht. Der Star ist jedoch deutschlandweit gefährdet und in der Roten Liste Deutschland<sup>6</sup> in die Kategorie 3 aufgenommen worden. Der Star brütete zum Zeitpunkt der Begehung am zu erhaltenen Wohngebäude Am Forstacker 7. Insofern ist von einem Brutplatzverlust durch Abriss nicht auszugehen. Keine der im Plangebiet vorkommenden Arten zählen zu den streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung.

Durch die Lage zwischen Wald, ruderaler Freifläche und Bebauung sowie dichter Vegetation kommt der Fläche eher die Funktion eines Trittsteinbiotops zu.

Der geplante Abriss von Gebäuden hat keinen Einfluss auf die vorhandenen Populationen der Gebäudebrüter, da das Gebäude Am Forstacker 7 erhalten bleibt.

Abbildung 5: Situation mit Baumbestand und Vogelrevieren, Quelle: Dr. Susanne Salinger, Juni 2017



Zwergfledermäuse wurden an der Bebauung Am Forstacker 7 beobachtet; eine Wochenstube war nicht vorhanden. Das Gebiet hat zurzeit kaum Bedeutung für andere Fledermausarten, bietet aber zumindest ein kleines Nahrungsangebot und Quartiermöglichkeiten.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Sanierung oder Abriss und Neubau der Gebäude zum Schutz von Niststätten von Vögeln und Fledermausquartieren und dem Erhalt bzw. der Vergrößerung der vorhandenen nicht versiegelten Geländebereiche sind negative Auswirkungen auf die Populationen auf Dauer nicht zu erwarten.

<sup>6</sup> Rote Liste der Brutvögel, 6. gesamtdeutsche Fassung, Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU) 06.2021

In September 2023 wurde eine Nachuntersuchung zu den Belangen des Artenschutzes<sup>7</sup> durchgeführt. Es wurde überprüft, ob sich in dem verstrichenen Zeitraum seit 2017 signifikante artenschutzrelevante Veränderungen ergeben haben. Im Rückgriff auf das Gutachten von 2017 wurden zwei Begehungen (23.09. sowie 24.09.2023) zur Untersuchung möglicher Veränderungen des Plangebiets vorgenommen. Obwohl das Gelände nur teilweise begehbar war und der Verfall des gewerblich genutzten Gebäudekomplexes – unter anderem durch einen Brand – ein Betreten wegen Unfallgefahr nicht möglich war, wurde eine Erfassung der Avifauna vorgenommen. Gleichzeitig wurden Veränderungen in der Vegetation untersucht, die vielleicht Einfluss auf die Avifauna haben könnten. Auch die Gebäude wurden, soweit der Zustand es zuließ, auf Veränderungen in dieser Hinsicht untersucht.

Das Ergebnis der Nachuntersuchung ist wie folgt zusammengefasst: „Im Vergleich zu der Untersuchung des Gutachtens von 2017 hat sich der Zustand des Geländes für die Vegetation kaum verändert. Der Zustand und Anteil der versiegelten Flächen ist gleich geblieben. Ein Teil der 2017 beobachteten Brutvögel und Nahrungsgäste wurde in dem Gebiet des Wohnhauses mit seinen Gartenanlagen gefunden, die nicht von den Planungen betroffen sind. Sollten dort Baumaßnahmen oder große Eingriffe in die Vegetation stattfinden, ist ein gesondertes neues Gutachten für diesen Bereich notwendig. Da durch die großen Defekte an dem Gewerbekomplex weniger Deckung und ein geringerer Schutz vor Witterungseinflüssen, vor allem eindringendem Wasser gegeben ist, wird eine mögliche Besiedlung stark erschwert. Es wird zudem davon ausgegangen, dass sich der Zustand der Gewerbegebäude weiter verschlechtert. Bei einem Erhalt der Gehölze, vor allem der Pappelreihe, ist derzeit nicht mit einem Einfluss auf die Populationen der Vögel zu rechnen. Sollte es zu Baumfällungen kommen, ist eine erneute Untersuchung und Begutachtung notwendig. Dies gilt auch für den Abriss der Gebäude.“

Insgesamt sind also weder zum Zeitpunkt der ersten Erfassung (2017) noch zum Zeitpunkt der ergänzenden Erfassung (2023) geschützte Arten oder Nester von Brutvögeln außerhalb des Bestandsgebäudes „Am Forstacker 7-7C“ festgestellt worden. Da dieses auch im Zuge der Festsetzung und des Bauvollzugs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-112 VE unverändert bestehen bleibt, sind keine besonderen vertraglichen Regelungen zu treffen.

Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger standartgemäß dazu verpflichtet, unmittelbar zu Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten (insbesondere Baumfällungsarbeiten und Gehölzrodungen) eine (erneute) nachweisbare Sichtkontrolle auf Nester und Fledermausquartiere vorzunehmen. Der Vorhabenträger hat zudem die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor Baubeginn der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und erforderlichenfalls deren Zustimmung einzuholen.

## 2.12 Klima / Luft

Bioklimatisch zählt das Plangebiet zu den Siedlungsräumen mit einer wenig günstigen thermischen Situation (vgl. Planungshinweise Stadtklima 2015 – Hauptkarte). Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation, die sich insbesondere auf die Tagessituation auswirken, werden als notwendig erachtet. Bei baulichen Nachverdichtungen ist darauf zu achten, dass die Vorhaben auf der

---

<sup>7</sup> Nachuntersuchung Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Belangen des Artenschutzes Bebauungsplan Spandau "Am Forstacker", Dr. Susanne Salinger, Berlin den 29.09.2023.

Fläche selbst sowie für die angrenzenden Flächen keine negativen klimatischen Auswirkungen haben.

Zur Entlastung werden im „*Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Maßnahmen*“ folgende Maßnahmen, die das Plangebiet betreffen, benannt:

- Entsiegelung (M06)
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo (M11)
- Dachbegrünung (M14, M15)
- Sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden (M16)

### 2.13 Lärm

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt<sup>8</sup>. Die vom Kfz-Verkehr auf den umgebenden Straßen zu erwartenden Schallimmissionen wurden ermittelt und die Ergebnisse auf Basis der DIN 18005-1 i. V. m. der 16. BImSchV bewertet. Weiterhin wurden die im Plangebiet und in der Umgebung zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen durch die Nutzung der geplanten Einkaufsmöglichkeiten ermittelt und gemäß der DIN 18005-1 i. V. m. der TA Lärm bewertet. Letzlich wurden die im Plangebiet und in der Umgebung zu erwartenden Schallimmissionen aus der Nutzung der Tiefgarage für die Wohnanlage ermittelt und in Anlehnung an die TA Lärm bewertet.

Der weitere Umgang mit den Ergebnissen des Gutachtens und die Absicherung von geeigneten Lärmschutzmaßnahmen wird in Kapitel II 3.4 weiter beschrieben.

#### Verkehrslärm

Die Berechnung des Emissionspegels des Straßenverkehrs wurde im Schallgutachten gemäß DIN 18005-1 nach der RLS-90 durchgeführt. Der Emissionspegel berechnet sich aus der Verkehrsmenge, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Steigung des jeweiligen Straßenabschnitts. Zum Verkehr auf den Straßen lagen Angaben aus dem verkehrsplanerischen Beitrag vor, die für die Schallimmissionsprognose herangezogen wurden.

Nachfolgende Tabelle fasst das Berechnungsergebnis des Schallgutachtens für den Bereich des Plangebietes zusammen, in dem laut Vorhaben- und Erschließungsplan Bebauung vorgesehen ist. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswert (OW) der DIN 18005-1 verglichen (Beurteilungspegel aufgerundet, Überschreitungen markiert), die WA- und MI-Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV sind ebenfalls aufgezeigt:

Beurteilungszeitraum	Beurteilungspegel in dB(A)	OW WA in dB(A)	IGW WA   MI in dB(A)
Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	39 bis <b>59</b>	55	59   64
Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)	34 bis <b>53</b>	45	49   54

<sup>8</sup> „Berlin-Spandau Bebauungsplan 5-112 VE „Am Forstacker“, Schallimmissionsprognose Verkehr, Gewerbe sowie Anwohner Tiefgarage“, Bericht Nr. X1208/002-01 Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/Berlin, 17.12.2018 sowie ergänzende schallschutzfachliche Stellungnahme vom 16.01.2023.

Die OW der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten werden sowohl am Tag als auch während der Nacht im Großteil des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten.

Am Tag werden im Westen des Plangebietes Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A) und im Osten bis zu 55 dB(A) ermittelt. Somit wird der Tag-OW für WA-Gebiete im Westen um bis zu 4 dB überschritten, der Tag-IGW für WA-Gebiete wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Während der Nacht kommt es im Westen des Plangebietes zu Beurteilungspegeln von bis zu 53 dB(A) und im Osten bis zu 50 dB(A). Somit wird der Nacht-OW für WA-Gebiete im Westen um bis zu 8 dB und im Osten um bis zu 5 dB überschritten. In weiten Teilen des Plangebietes, insbesondere in den innenliegenden Teilen, wird der Nacht-OW der DIN 18005-1 eingehalten. Der Nacht-IGW für WA-Gebiete wird im Großteil des Plangebietes eingehalten, der Nacht-IGW für MI-Gebiete im gesamten Plangebiet.

Maßnahmen, die aus den Ergebnissen des Schallgutachtens resultieren, werden im Kapitel II 3.4 Immissionsschutzfestsetzungen konkret beschrieben und abgewogen. Aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel bzw. die Überschreitung der Orientierungswerte, insbesondere wegen der vorhandenen erheblichen Verkehrsbelastung im Bereich der Schönwalder Allee, ergibt sich ein erhöhtes Abwägungserfordernis, sodass die Überschreitungen in Teilbereichen des Plangebiets mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen sind.

#### Gewerbelärm

Auf die Untersuchung der Vorbelastung hinsichtlich Gewerbelärm kann gemäß TA Lärm verzichtet werden, wenn die Immissionen des zu betrachtenden Anlagenbetriebes die Immissionsrichtwerte (IRW) um mindestens 6 dB unterschreiten und ihr Beitrag damit bei einer eventuellen Richtwertüberschreitung als nicht relevant einzustufen ist. Aus gutachterlicher Sicht liegt im vorliegenden Fall aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Gebietstypen, umgebende Bebauung, Abstände etc.) keine relevante Vorbelastung aus weiteren Gewerbebetrieben vor, so dass insbesondere an den nächstgelegenen Immissionsorten im Plangebiet (Markt im EG des Wohngebäudes, Immissionsorte direkt darüber) eine Einhaltung der IRW als ausreichend erachtet wird.

Maßnahmen, die aus den Ergebnissen des Schallgutachtens hinsichtlich des zukünftigen Gewerbelärms durch die Nutzung der Anwohner Tiefgarage und die Anlieferung des Einzelhandels resultieren, werden im Durchführungsvertrag (z.B. Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, siehe Kapitel II 3.9) geregelt.

#### Weitere Lärmarten

Das Plangebiet ist nicht betroffen von Bahnlärm, Fluglärm sowie Sport- und Freizeitlärm.

### **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

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

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

Gemäß § 1 LEPro 2007 vom 15.12.2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips zum Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen erhöhte Bedeutung zu.

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Planung berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung und der Umstrukturierung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

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

Durch die Verordnung vom 29. April 2019 für das Land Berlin ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten, der damit den vorherigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablöst. Im Rahmen des Landesentwicklungsplans werden verbindliche Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und zur Sicherung der Hauptstadtregion getroffen.

Unter dem Grundsatz Pkt. 5 „Siedlungsentwicklung“ ist als Unterpunkt G 5.1 „Innenentwicklung und Funktionsmischung“ aufgeführt, dass die Siedlungsentwicklung unter der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert erfolgen soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nach der Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Für diese Räume ist gemäß 5.6 Abs. 1 („Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung“) als Ziel festgelegt, dass sie sowohl für Berlin als auch für das Berliner Umland als Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen dienen.

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Festlegungen des Landesentwicklungsplans vereinbar und die für die Planung relevanten Grundzüge der Raumordnung sind berücksichtigt worden. Letzteres wurde durch die zuständige Behörde mit Schreiben vom 27.01.2020 bestätigt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan des Landes Berlin (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 05. Januar 2024 (ABl. S. 5) stellt das Projektgebiet als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar.

Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich das LSG- bzw. FFH-Gebiet Spandauer Forst.

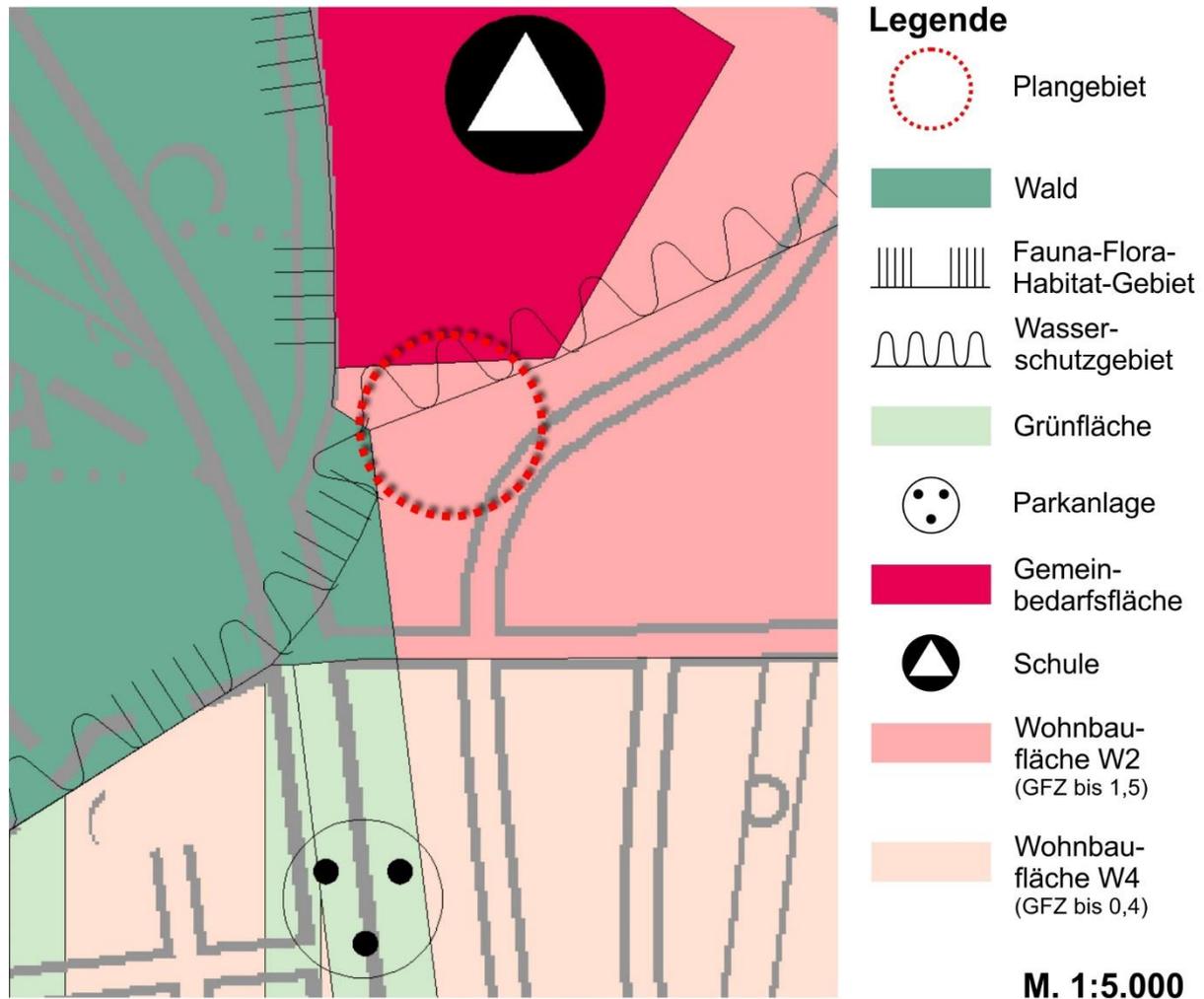


Abbildung 6: Flächennutzungsplan Berlin (Ausschnitt)

Quelle: Geoportal Berlin / Flächennutzungsplan Berlin

### 3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) in der Fassung vom 08. Juni 2016 (ABl. 24 / 2016, S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen. Die Inhalte des LaPro werden mit denen des Flächennutzungsplans (FNP, siehe Kap. I.3.2) abgestimmt und ergänzen diesen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 (Abl. S. 1314), umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin.

Das Landschaftsprogramm (einschließlich des Artenschutzprogramms) besteht aus verschiedenen thematischen Plänen sowie der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption.

Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet (ohne Schwerpunkt) dargestellt.

Es werden folgende Ziele und Maßnahmen genannt:

1. Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen;
2. Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung;
3. Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung;
4. Förderung emissionsarmer Heizungssysteme;
5. Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege;
6. Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung;
7. Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen;
8. Vernetzung klimawirksamer Strukturen;
9. Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt das Plangebiet als siedlungsgeprägten Raum in der Kategorie „Obstbaumsiedlungsbereich“ dar.

Es werden folgende Ziele und Maßnahmen genannt:

1. Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen);
2. Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z.B. Bauerngärten oder großkronige gebietstypische Bäume);
3. Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten;
4. Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen;
5. Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z.B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbundsystem);
6. Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

---

Im Programmplan Landschaftsbild wird das Plangebiet als siedlungsgeprägter Raum in der Kategorie „Obstbaumsiedlungsbereich“ dargestellt.

Für den Obstbaumsiedlungsbereich werden folgende Ziele und Maßnahmen genannt:

1. Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen;
2. Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen;
3. Wiederherstellung historischer Alleen;
4. Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen;
5. Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen;
6. Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten;
7. Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird das Plangebiet als bebauter Bereich bzw. Wohnquartiere der Kategorie IV dargestellt. Nordwestlich schließt Erholungswald an.

Für Wohnquartiere der Kategorie IV werden folgende Maßnahmenvorschläge genannt:

1. Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen;
2. Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen;
3. Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten;
4. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Gemäß dem Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption befindet sich das Plangebiet außerhalb der gekennzeichneten Bereiche mit Ausgleichspotenzial (prioritäre Flächen und Maßnahmen).

Der Bebauungsplan 5-112 VE steht den genannten Entwicklungszielen und Maßnahmen grundsätzlich nicht entgegen, kann jedoch nicht alle Inhalte vollumfänglich umsetzen.

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, eine Fläche mit Wohnbebauung zu versehen, die im Bestand einen hohen Grad an Versiegelung sowie einen leerstehenden Einkaufsmarkt aufweist. Die geplanten Baukörper sollen dabei mit Dachbegrünung versehen und durch qualitativ gestaltete Freiräume ergänzt und aufgelockert werden. Im Gegensatz zum Bestand wird durch den Bebauungsplan der Anteil der Versiegelung verringert und der Anteil an Grünflächen erhöht.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)**

Stadtentwicklungspläne geben die Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder für die Gesamtstadt vor.

#### *Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)*

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Der StEP MoVe als ein zentrales Instrument der städtebaulichen Planung ordnet dieses Verkehrsgeschehen. Er analysiert die gegenüber dem vorigen Stadtentwicklungsplan (StEP, 2011) veränderten Rahmenbedingungen, zum Beispiel das Verkehrsaufkommen und welche Verkehrsmittel benutzt werden, er skizziert die zu erwartenden Entwicklungen und definiert Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen, um die gesteckten Ziele im Jahr 2030 zu erreichen. Das Maßnahmenprogramm des StEP MoVe zur Erreichung der verkehrspolitischen Ziele, gliedert sich in drei Teile:

- das Handlungskonzept (siehe Kapitel 4)
- Handlungserfordernisse mit den zugehörigen Kernmaßnahmen – thematisch und räumlich;
- den Maßnahmenkatalog des StEP MoVe insgesamt (siehe Anhang I);
- das „Mobilitätsprogramm 2023“ (Anlage zum StEP MoVe), das die vorrangig zu bearbeitenden Maßnahmen enthält.

Die Schönwalder Allee, die westlich an das Plangebiet grenzt, ist im Plan Straßennetz Bestand 2021 als Straße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt. Die Streitstraße, die ca. 650 m östlich des Plangebiets liegt, wird als Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Aussagen getroffen.

Auch Planungen zur Veränderung der Bestandssituation sind nicht verzeichnet.

#### *Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren)*

Der Berliner Senat hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren) beschlossen. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der städtischen Zentren, Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Der StEP Zentren 2030 weist im östlichen Nahbereich des Plangebietes das Ortsteilzentrum „Wasserstadt Oberhavel (Maselake)“ aus.

#### *Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima)*

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte

Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Entsprechend dem räumlichen Leitbild zur Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege liegt das Plangebiet zwar außerhalb des Kernbereichs der kompakten Stadt, jedoch sind grundsätzlich Neubauvorhaben im Rahmen der Nachverdichtung wichtig. Gemäß der Karte Handlungsansatz 2 „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ sind für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmen dargestellt.

#### *Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030*

Mit dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft, beschlossen am 30.04.2019) wird seit 2019 der vorherige Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (2011) weitergeschrieben, da eine Anpassung an die Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen Entwicklung erforderlich war. Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 dient dazu, eine strategische Flächenvorsorge, eine zügige Flächenaktivierung sowie eine effizientere Flächennutzung zu ermöglichen und festzulegen. Im dazugehörigen Konzeptplan „Planungsziele“ werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-112 VE keine Aussagen getroffen.

#### *Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen)*

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen) wurde durch den Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen bildet die Grundlage der Berliner Wohnungspolitik bis zum Jahr 2030 und dient dazu, festzustellen, welcher Bedarf an Wohnungen vorliegt, wie viel Neubau für die Deckung des Bedarfs erforderlich ist und wo geeignete Potenziale für den Neubau liegen.

Während das Plangebiet im StEP Wohnen 2025 im Plan „Große Wohnungsneubaustandorte - Realisierungseinschätzung -“ (Stand: August 2013) weder als Neubaubereich noch als Einzelstandort festgelegt war, findet sich das Plangebiet in zwei von sechs thematischen Plänen des StEP 2030 wieder:

- Im Vertiefungsplan „Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale“ (Stand: April 2019) ist für das Plangebiet angegeben, dass 50-199 Wohneinheiten mittelfristig realisiert werden können.
- Im Vertiefungsplan „Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau“ (Stand: April 2019) ist das Plangebiet als Wohnungsneubaustandort ab 50 Wohneinheiten gekennzeichnet („überwiegend gemeinwohlorientierter Wohnraum“ und/oder Anwendung „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“).

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-112 VE ist nicht Bestandteil eines Fördergebiets.

### 3.5.1 Planwerk Westraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 5-112 liegt im sog. „Westraum Berlins“.

Zur Steuerung der seit 1990 entstandenen Entwicklungsdynamik in diesem Bereich wurden die Diskussionsergebnisse 2004 im „Planwerk Westraum“ zusammengefasst und veröffentlicht. Planwerke sind eine informelle Planungsebene, die Zukunftsthemen eines Stadtraumes diskutieren und zur Überprüfung der Inhalte des FNP dienen. Somit können Planwerke gesamtstädtische Impulse für die bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung liefern.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 5-112 werden im Planwerk Westraum keine Ziele formuliert.

Die allgemeinen Ziele des Planwerks Westraum finden sich in den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 5-112 VE durch die geplante Festsetzung von Wohnbauflächen wieder, da diese Bestandteil einer Siedlungsentwicklung sind. An einer Aktualisierung des Planwerks wird derzeit gearbeitet.

### 3.5.2 Lärminderungsplanung

Mit Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. 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. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne (2008 / 2013-2018) fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Der Lärmaktionsplan 2013-2018 (beschlossen 06.01.2015) trifft keine konkreten Aussagen zum Plangebiet bzw. zu den das Plangebiet umgebenden Straßen. Das Plangebiet liegt außerhalb der in der Lärmaktionsplanung konkretisierend dargestellten 12 Konzeptgebiete und ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken.

Bei den vorhandenen Erschließungsstraßen handelt es sich um Wohnstraßen mit überwiegender Erschließungsfunktion. Derartige Erschließungsstraßen sind schalltechnisch verträglich und bieten in der Regel auch eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe. Die das Gebiet erschließenden Straßen sind aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht in der Verkehrsstärkenkarte der Verkehrslenkung Berlin enthalten. Durch die Energieeinsparverordnung wird für Aufenthaltsräume in Wohnungen der Lärmpegelbereich III abgedeckt, was einem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 65 dB(A) entspricht. Eine höhere Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ist nicht zu erwarten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung gemäß dem Lärmaktionsplan nicht notwendig. Projektbezogen wurde für das Vorhaben ein Schallschutzgutachten erarbeitet (siehe Textabschnitt I 2.13).

Das Plangebiet liegt außerhalb der Planungszone-Flughafen Tegel / Lärmschutzbereich 1976. Mit der Beendigung der Betriebserlaubnis für den Flughafen Tegel ist das Thema Fluglärm für das Plangebiet nunmehr irrelevant.

### 3.5.3 Luftreinhalteplanung

Der am 18.06.2013 vom Senat beschlossene Luftreinhalteplan 2011 - 2017 benennt im Maßnahmenteil verschiedene Ziele, um die Luftbelastung, insbesondere bei Feinstaub und Stickoxiden, abzusenken. Ein Großteil der Maßnahmen bezieht sich auf den Straßenverkehr, um dessen Schadstoffausstoß weiter zu vermindern. Konkrete Aussagen für das außerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet werden nicht getroffen.

Mit Beschluss des Berliner Senats vom 23.07.2019 liegt eine zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans mit zusätzlichen Maßnahmen in Form einzelner Maßnahmenpakete vor (z. B. Maßnahmenpaket „Saubere Fahrzeuge für Berlin“ oder „Förderung des Fuß- und Radverkehrs“).

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Das Planvorhaben betrifft die Maßgaben des Luftreinhalteplans daher nur indirekt. Durch die gute Anbindung des Plangebiets mit dem ÖPNV sind von der geplanten Intensivierung der Wohnnutzung keine wesentlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit den Zielstellungen des Luftreinhalteplans zu erwarten.

### 3.5.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden Vorhabenträger im Rahmen von Bebauungsplanverfahren, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsneubau geschaffen werden, in angemessener Höhe an den entstehenden Folgekosten des Vorhabens beteiligt. Dies gilt insbesondere für die Herstellung der sozialen und technischen Infrastruktur. Um darüber hinaus bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird mit dem Vorhabenträger ein Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vertraglich gesichert. Hierzu wurde in Berlin ein einheitliches Modell entwickelt. Die wesentlichen Ziele des Modells sind: Transparenz, Gleichbehandlung, Kalkulierbarkeit und eine nachvollziehbare Angemessenheitsprüfung für den jeweiligen Projektträger.

Die Entwicklung des Plangebiets wird nach den Leitlinien des Berliner „Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur ist zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit dem Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ziel der Festsetzung ist es, Wohnraum für einkommensschwächere Teile der Bevölkerung zu schaffen und bereitzustellen.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde bereits 2014 eingeführt und mehrmals fortgeschrieben. Das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen vom Juni 2022 und die aktuellen Richtlinien der Regierungspolitik halten die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen als zuständige Fachverwaltung an, das Modell weiter zu entwickeln.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt grundsätzlich zur Anwendung, wenn durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauprojekt mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen geschaffen werden. Der überwiegende Anteil der Regelungen des Berliner Modells, wie z. B. die Mietpreis- und Belegungsbindung, die Kostenbeteiligung für soziale Infrastrukturen und deren entsprechende Sicherung über Bürgschaften, werden im städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt. Zusätzlich erfolgt im Bebauungsplan über § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB eine Festsetzung der Flächen, auf denen Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Förderung selbst richtet sich nach den jeweils aktuellen Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin.

Um insbesondere bezahlbaren Wohnraum in Zeiten des angespannten Wohnungsmarktes ausreichend zur Verfügung zu stellen, zeichnet sich eine Erhöhung der bisherigen Quote für die Mietpreis- und Belegungsbindung ab. Das Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen vom Juni 2022 sah eine Anhebung von bisher 30% auf 50% der zulässigen Geschossfläche Wohnen vor. Die neue Landesregierung stimmt derzeit den Konsens zu dieser Maßgabe ab, die Wohnungsbauförderbestimmungen 2023 sind bereits in Kraft getreten.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Weiterentwicklung des Berliner Modells wird derzeit die Leitlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge aktualisiert. Bereits in Planung und Verhandlung befindliche Vorhaben des Wohnungsneubaus sollen für begrenzte Zeit mit den bisherigen Festlegungen zu Ende geführt werden können. Für städtebauliche Verträge, die bis zum 31. März 2024 abgeschlossen werden, gelten die Maßgaben der zum 01.11.2018 veröffentlichten Leitlinie zusammen mit der jeweils aktuellsten Fortschreibung der Flächen- und Kostenkennwerte. Voraussetzung ist eine abgeschlossene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im zugrundeliegenden Bauleitplanverfahren und der Abschluss eines vollständigen städtebaulichen Vertrages, der alle Kernelemente des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (insbesondere Erschließung, Kita- und Grundschulplätze, Mietpreis- und Belegungsbindungen) sowie die abwägungsrelevanten Inhalte des jeweiligen Bebauungsplans regelt. Diese Voraussetzungen sind beim Bebauungsplanverfahren 5-112 VE zutreffend.

Im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells wird eine Angemessenheitsprüfung durchgeführt. Nach einem standardisierten Berechnungstool wird die Angemessenheit der vom Vorhabenträger zu leistenden Maßnahmen und Zahlungen überprüft. Diese Angemessenheitsprüfung wird als Anlage dem Durchführungsvertrag beigefügt.

### 3.5.5 Nahverkehrsplan

Der Nahverkehrsplan für 2019-2023 wurde vom Berliner Senat am 26. Februar 2019 beschlossen. Das Land Berlin ist als "Aufgabenträger für den Öffentlichen Personennahverkehr" dafür verantwortlich, im Rahmen der Daseinsvorsorge ein ausreichendes Angebot bei Bus und Bahn sicherzustellen. Um vor dem Hintergrund der sich verändernden Mobilitätsbedürfnisse weiterhin ein attraktives und angemessenes ÖPNV-Angebot gewährleisten zu können, wird dieses Angebot vom Aufgabenträger im Nahverkehrsplan (NVP) festgelegt. Der NVP ist ein gesetzlich vorgesehenes Planungsinstrument. Er setzt für ganz Berlin die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der Leistungen von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Fähre und Regionalverkehr fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben,

Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge, die dazu beitragen sollen, den ÖPNV in Berlin noch attraktiver zu gestalten. Dies ist notwendig, um seinen Anteil am Gesamtverkehr weiter zu erhöhen und somit im Sinne des Mobilitätsgesetzes die Stadt vom Pkw-Verkehr zu entlasten.

Darüber hinaus beleuchtet der Nahverkehrsplan 2019-2023 erstmals auch einen langfristigen Zeit-horizont bis zum Jahr 2035. Hierbei trifft er Aussagen zu langfristigen Infrastrukturmaßnahmen und Fahrzeugbeschaffungen, mit denen das Nahverkehrsnetz des Landes Berlin langfristig nachhaltig weiterentwickelt werden soll. Dazu zählen:

- Ausbau des Straßenbahnnetzes zur Umstellung überlasteter Buslinien sowie zur Erschließung von Neubauquartieren
- Ausbau des Regional- und S-Bahnnetzes zur Verbesserung der Stadt-Umland-Beziehungen
- Erprobung neuer Antriebstechniken und Umstellung der Busflotte auf lokal emissionsfreie Antriebe bis zum Jahr 2030

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-112 VE und dessen nähere Umgebung trifft der Nahverkehrsplan keine Aussagen bzw. sieht keinen Ausbau des bestehenden ÖPNV-Netzes vor.

### 3.5.6 Solargesetz Berlin

In Berlin gilt ab dem 01.01.2023 eine Solarpflicht. Das Gesetz trat am 16. Juli 2021 in Kraft und hat zum Ziel, das Solarpotenzial auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen. Nicht nur, dass dies ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele bedeutet, der kontinuierliche Ausbau von Photovoltaik-Anlagen schafft auch neue Perspektiven für Innovation und Wachstum am Standort Berlin. Das Solargesetz trägt zum Erreichen der Klimaneutralität bis 2045 bei und kurbelt darüber hinaus die lokalen Wertschöpfungsketten mit nachhaltiger erneuerbarer Energie an.

Die Pflicht gilt sowohl für Wohn- wie für Nichtwohngebäude. Eine Ausnahme besteht insbesondere für Gebäude mit einer Nutzungsfläche bis 50 m<sup>2</sup>. Für Neubauten gilt, dass Photovoltaik-Anlagen mindestens 30% der Bruttodachfläche eines Gebäudes bedecken müssen.

## 3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Im am 11.11.2020 beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzept (Teilaktualisierung) des Bezirks Spandau liegt der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-112 VE außerhalb des im Konzept dargestellten Ortsteilzentrums Streitstraße.

Das am 19. Dezember 2017 beschlossene Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) untersucht und prognostiziert die Entwicklung der Bedarfe an sozialer Infrastruktur. In Bezug auf die Versorgung mit Kitaplätzen prognostiziert das SIKo für die Bezirksregion Hakenfelde eine negative Tendenz aufgrund der verstärkten Nutzung von Wohnungsbaupotenzialen.

Für Grundschulen wird ebenfalls bei momentan ausreichender Abdeckung eine negative Tendenz prognostiziert. Davon ausgehend, dass Klassen auch mit 25 oder 26 Schülerinnen und Schüler (oder darüber hinaus) eingerichtet werden können, können gemäß Mitteilung des Schul- und Sportamts vom 19.08.2021 die 12 Grundschulplätze in den Schulen der Regionen Hakenfelde und Spandau-Mitte rechnerisch nachgewiesen werden. Vorgesehen ist dafür derzeit der Neubau der Grundschule am Fehrbelliner Tor.

### **3.7 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-112 VE und die ihn umgebenden Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VIII-73, der 1972 festgesetzt wurde (s.a. Pkt. I 2.5).

### **3.8 Sonstiges**

Das gesamte Plangebiet liegt nicht in Einzugsbereichen der Wasserschutzgebietsverordnung Spandau vom 22. Juni 2005 (GVBl. S. 397).

## **4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend gewerblich genutzt und ist derzeit durch Leerstand und Brachflächen geprägt. Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Umstrukturierung und Nachverdichtung der bereits vorhandenen Wohnbebauung. Dies ist auch im Sinne des Bezirks, der der gestiegenen Wohnraumnachfrage nachkommen möchte. Mit der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin wird zudem das Ziel verfolgt, geeignete Flächenpotenziale für Wohnungsbau zu identifizieren und zu entwickeln. Dabei stehen besonders die Innenentwicklung bzw. die Konversion bisher bereits genutzter Flächen im Fokus der Betrachtung.

Das städtebauliche Nutzungs- und Baukonzept wurde in Abstimmung mit dem bezirklichen Stadtplanungsamt durch ein vom Vorhabenträger beauftragtes Architektenbüro konkretisiert und dazugehörige Gutachten zur Thematik Verkehrsentwicklung, Lärmschutz sowie Entwässerung wurden im Zeitraum 2017-2019 aufbereitet. Neben der Wohnnutzung soll im Plangebiet auch die Unterbringung einer nicht-großflächigen Einzelhandelseinrichtung für die Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung sowie eine Kita im Erdgeschossbereich und eine öffentliche Grünfläche bzw. Spielplatz im nordwestlichen Bereich des Plangebiets Berücksichtigung finden. Zudem erfolgte im Zeitraum 2021-2023 die Aufbereitung des Entwurfes des Durchführungsvertrages. Im Zeitraum März 2023 - Juni 2023 wurde das Bauvorhaben weiter konkretisiert und diesbezügliche Anlagen zum Durchführungsvertrag aufbereitet.

## II PLANINHALT UND ABWÄGUNG

### 1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

#### 1.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-112 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Nachnutzung der derzeit überwiegend brachliegenden bzw. ungenutzten Flächen im Plangebiet geschaffen werden. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, diese Flächen überwiegend als Wohnstandort umzunutzen. Die bereits vorhandene Wohnnutzung im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird dabei erhalten bzw. eingebunden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5-112 VE soll als Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke Hakenfelder Straße 1 und 2 sowie Am Forstacker 6, 7, 7A und 7C eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ festgesetzt werden. Die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des aktuell beabsichtigten Wohnungsbauvorhabens, einschließlich Einzelhandelsnutzungen sowie einer integrierten Kita im Erdgeschoss, soll unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen im Planungsumfeld geschaffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die geplante Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperfestsetzung) sowie der geplanten Festsetzung jeweils einer Grundfläche (GR) sowie einer Geschossfläche (GF) für die drei Baukörper bestimmt werden. Die Höhe der baulichen Anlagen soll entsprechend der geplanten Höhe mit einer Oberkante (OK) für einzelne Baukörperbereiche differenziert festgesetzt werden.

Die Randbereiche sowie die geplante Tiefgarage sollen begrünt werden und es soll zudem ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt werden.

Mit seinen Festsetzungen nimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 5-112 VE die im Umfeld vorherrschende Art der baulichen Nutzung auf. Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs / Vorhaben- und Erschließungsplans wird vorwiegend Wohnnutzung in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um die Nahversorgung im Plangebiet zu sichern, werden in Anlehnung an § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Um die Versorgung mit Kitaplätzen zu sichern, wird eine Kindertagesstätte mit 40 Plätzen bzw. einer Geschossfläche von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Nordwesten, direkt im Anschluss zum Spandauer Forst, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

**Tabelle 2: Geschossfläche**

<b>Festgesetzte Geschossfläche 5-112 VE</b>	<b>18.525 m<sup>2</sup></b>
- abzgl. Geschossfläche Fläche für Einzelhandel (brutto)	1.000 m <sup>2</sup>
- abzgl. Geschossfläche Kindertagesstätte	400 m <sup>2</sup>
- abzgl. Geschossfläche Bestand	1.925 m <sup>2</sup>
<u>Geschossfläche „Wohnen neu“</u>	<u>15.200 m<sup>2</sup></u>

- entspricht neuen Wohneinheiten (rechnerisch; 100 m <sup>2</sup> je WE)	152
- entspricht neuen Einwohnern (rechnerisch; 2 EW je WE)	304

## 1.2 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Für die Berechnung der Kennwerte gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist die Geschossfläche „Wohnen“, die durch einen Bebauungsplan neu entsteht, maßgeblich.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 ist festgelegt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Konkret bedeutet dies, dass auch (Staffel-)Geschosse, die bauordnungsrechtlich nicht als Vollgeschosse gelten, dennoch als solche anzusehen und mitzurechnen sind, da es sich ebenfalls um künftigen Wohnraum handelt.

Anderweitige vorgesehene Nutzungen, Bestandsbebauung und nicht realisiertes Baurecht werden hingegen nicht berücksichtigt bzw. werden abgezogen. Lediglich bei der Berechnung des Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum wird das nicht realisierte Planungsrecht nicht abgezogen.

**Tabelle 3: Geschossfläche Wohnen gem. Berliner Modell**

<b>Festgesetzte Geschossfläche 5-112 VE</b>	<b>18.525 m<sup>2</sup></b>
- abzgl. Geschossfläche Fläche für Einzelhandel (brutto)	1.000 m <sup>2</sup>
- abzgl. Geschossfläche Kindertagesstätte	400 m <sup>2</sup>
- abzgl. Geschossfläche Bestand	1.925 m <sup>2</sup>
- abzgl. nicht realisiertes Planungsrecht	2.713 m <sup>2</sup> <sup>9</sup>
<u>Geschossfläche Wohnen</u>	<u>12.487 m<sup>2</sup></u>

Für den Bebauungsplan 5-112 VE ergibt sich somit eine Geschossfläche „Wohnen“ von 12.487 m<sup>2</sup>. Daraus resultieren die folgenden Kennzahlen auf Grundlage der Berechnung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung:

**Tabelle 4: Kennzahlen gem. Berliner Modell**

Anzahl der Wohneinheiten	125
--------------------------	-----

<sup>9</sup> Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO entspricht einem Anteil von 50 % der Geschossfläche für Wohnnutzung. Demnach gilt 50% von 9.275 m<sup>2</sup> (Größe des Geltungsbereichs) abzüglich 1.925 m<sup>2</sup> (Bestandsgebäude) = 2.713 m<sup>2</sup>.

Anzahl der Einwohner	250
Anzahl der Kitaplätze	12
Anzahl der Grundschulplätze	14
Anteil der Geschossfläche „Wohnen“ mit mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum	4.560 m <sup>2</sup>
Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze	250 m <sup>2</sup>

Die 12 errechneten Kitaplätze werden in der vorgesehenen Kita (4.00 m<sup>2</sup> Geschossfläche) im Geltungsbereich gedeckt und die 14 errechneten Grundschulplätze werden der Grundschule am Fehrbelliner Tor, die 2025 eröffnen soll, zugeteilt.

Der Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze von 250 m<sup>2</sup> wird durch den geplanten öffentlichen Spielplatz mit einer Größe von 321 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich gedeckt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist festgesetzt, wo die rechnerisch 46 Wohnungen, die mietpreis- und belegungsgebunden errichtet und angeboten werden, verortet sind.

Alle Regelungen zu den anzuwendenden Inhalten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind verbindlich im Durchführungsvertrag aufgeführt, der vom Vorhabenträger sowie dem Land Berlin unterzeichnet wird.

### 1.3 Vorhaben / Städtebaulicher Entwurf

#### 1.3.1 Städtebaulicher Entwurf

Die differenzierte, hofbildende städtebauliche Figur greift Gestaltungselemente der Wohnsiedlung Hakenfelde auf und fügt sich in das vorhandene Ortsbild ein.

Die im Projektgebiet geplante Baustruktur umschließt drei unterschiedlich ausgeprägte grüne Wohnhöfe, die von Südosten nach Norden von drei bis auf punktuell sieben Vollgeschosse ansteigt.



Das vorhandene dreigeschossige Wohneckgebäude mit ausgebautem Dach wird mit den neuen Baustrukturen verbunden und einem stellplatzfreien, grünen Wohnhof zugeordnet.

In das nordwestliche Wohngebäude wird eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss integriert. Zwischen der Kindertagesstätte und dem Spandauer Forst ist ein öffentlicher Spielplatz geplant.

Abbildung 7: Schwarzplan, Quelle: Eigene Abbildung

Die Straßenfront „Am Forstacker“ wird in Verlängerung des Bestandsgebäudes geschlossen. Im Erdgeschoss wird ein Nahversorger neu eingerichtet.

### 1.3.2 Kennwerte / Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-112 VE ergeben sich nachfolgende Kennwerte. Die in der Projektplanung vorgesehenen Staffelgeschosse sind keine Vollgeschosse gemäß Berliner Bauordnung, da sie jeweils die in § 2 Abs. 12 BauO Bln aufgeführten Anforderungen nicht erfüllen. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) bleiben sie demnach gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO unberücksichtigt.

**Tabelle 5: Kennwerte Flächenbilanz**

<b>Geltungsbereich 5-112 VE</b>	<b>9.275 m<sup>2</sup></b>
Grundfläche der festgesetzten Baukörper (Baugrenzen)	4.180 m <sup>2</sup>
Geschossfläche der festgesetzten Baukörper (Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 12 Bauordnung Berlin)	16.725 m <sup>2</sup>
<i>Übrige Geschossfläche der festgesetzten Baukörper / Staffelgeschosse (keine Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 12 Bauordnung Berlin)</i>	<i>1.800 m<sup>2</sup></i>
Rechnerische GRZ	0,45
Rechnerische GFZ	1,8

### 1.3.3 Erschließung

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt ausschließlich über die Straße Am Forstacker.

Um die grünen Wohnhöfe von Kfz-Stellplätzen freizuhalten, wird der ruhende Verkehr in eine Tiefgarage mit Zufahrten von der Straße Am Forstacker aus verlagert. Es ist vorgesehen, dass neben dem Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte auch die Anlieferung des Marktes ausschließlich über die geplante Tiefgarage erfolgt. In der Straße „Am Forstacker“ sind keine zusätzlichen Haltemöglichkeiten für einen Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte vorgesehen.

### 1.3.4 Verkehrsplanerischer Fachbeitrag

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag<sup>10</sup> erarbeitet.

Zuerst wurde der zu erwartende Verkehrszuwachs ermittelt und hinsichtlich möglicher Auswirkungen untersucht. Hierbei wurde zwischen 2 Szenarien unterschieden:

- Szenario 0: mögliches Verkehrsaufkommen aus dem vorhandenen Baurecht (Bebauungsplan VIII-73),
- Szenario 1: Verkehrszuwachs aus dem geplanten Baurecht (vorhabenbezogener Bebauungsplan 5-112 VE).

<sup>10</sup> „Verkehrsplanerischer Beitrag zum B-Plan 5-112 VE“, Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr, Berlin 11.2018 sowie Bericht 2,0 mit aktualisiertem Kapitel 7, Stand 16.11.2022 sowie Ergänzung zum Bericht, 18.09.2023

Mit dem vorhandenen Bebauungsplan VIII-73 ist weniger Geschossfläche als in dem geplanten Vorhaben möglich. Dafür ist im vorhandenen Bebauungsplan die Hälfte der Geschossfläche für Gewerbe reserviert, was deutlich mehr Verkehr pro m<sup>2</sup> verursacht. Für die beiden Szenarien wird folgendes Verkehrsaufkommen prognostiziert:

- Szenario 0 (bestehendes Baurecht): 647 Kfz/24 h werktags
- Szenario 1 (geplantes Baurecht): 567 Kfz/24 h werktags

Somit liegt das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplans 5-112 VE unter dem Aufkommen, das durch das bestehende Baurecht möglich ist.

Danach wurden die Auswirkungen auf das umgebende Verkehrsnetz, die durch das Vorhaben entstehen, untersucht. Die Prognosewerte der Senatsverwaltung (Verkehrsmodell 2030) für das Hauptverkehrsstraßennetz liegen unter den Werten der derzeit bestehenden Verkehrsbelastung. Für den maßgebenden Belastungsfall wurde deshalb mit den Werten des Szenario 1 gerechnet.

Die Anbindung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Straße Am Forstacker. Das Verkehrsaufkommen für die Einwohner teilt sich wie folgt auf:

- Am Forstacker: 5% Richtung Norden, 95% Richtung Süden,
- Cautiusstraße: 65% Richtung Westen, 30% Richtung Osten,
- Schönwalder Allee: 5% Richtung Norden, 60% Richtung Süden.

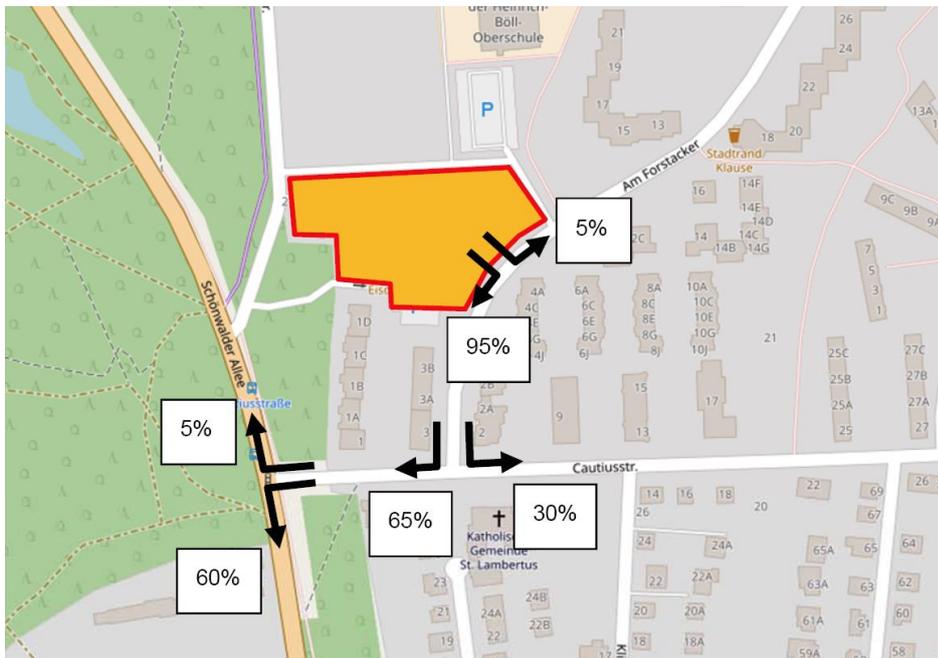


Abbildung 8: Verteilung des Verkehrsaufkommens durch Einwohner

Quelle: Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr (FGS), November 2018

Für den Verkehr von und zum Einzelhandel ergibt sich eine andere Verteilung mit etwas größerem Anteil in nördlicher Richtung.

Bezogen auf die bestehende Verkehrslast des überörtlichen Straßennetzes fällt der anteilige Zuwachs durch das berechnete Prognoseverkehrsaufkommen gering aus und liegt bei maximal 2,5

%. Beim untergeordneten Straßennetz liegt der höchste Anstieg des Verkehrsaufkommens für Szenario 1 bei ca. 25% in der Straße Am Forstacker zwischen Cautiusstraße und der Grundstückszufahrt.

Für das Prognoseverkehrsaufkommen wurden die Tagesganglinien berechnet und für die Stunden mit der höchsten Verkehrslast auf die nahegelegenen Knotenpunkte Am Forstacker / Cautiusstraße und Schönwalder Allee / Cautiusstraße umgelegt. Mittels HBS-Verfahren (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) wurde die Verkehrsqualität für diese Knoten inklusive dem Verkehrszuwachs durch das Vorhaben errechnet. Das Berechnungsverfahren nach HBS entspricht den derzeit anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Beurteilung der Verkehrsqualität eines Knotenpunktes.

Die sehr gute bis gute Qualität des Verkehrsablaufs der Knoten wird demnach nicht beeinträchtigt.

Für die Erschließung sind zwei neue Grundstückszufahrten zu errichten.

Der für das Planungsgebiet ermittelte Stellplatzbedarf wird durch eine Tiefgarage auf dem Grundstück gedeckt. Gemäß Projektplanung sind 88 PKW-Stellplätze für das Wohnen und 17 Stellplätze für Kunden des Einzelhandelsmarktes vorgesehen.

Gemäß dem Leitfaden „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (SenUMVK wurde das Verkehrsgutachten (Kapitel 7) im November 2022 überarbeitet<sup>11</sup> und es erfolgte eine Neuberechnung gemäß der Berechnungsvorschrift für den Straßenverkehr RLS-19. Diese Überarbeitung fand bei der Bewertung von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme Berücksichtigung (siehe Kapitel II 3.4).

Die als Szenario 1 ermittelte Anzahl an Kfz/ 24 h werktags lag bisher bei 532 und wurde im Zuge der Konkretisierung der Projektplanung (Frühjahr 2023) und der damit zusammenhängenden Erhöhung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten um 35 Kfz / 24 h werktags auf 567 Kfz/ 24 h werktags erhöht. Auswirkungen auf die angrenzenden Knotenpunkte werden in Folge des geringen Zuwachses jedoch nicht erwartet.<sup>12</sup>

### 1.3.5 Entwässerung

Für das Vorhaben wurde ein Entwässerungskonzept<sup>13</sup> erarbeitet. Aufgrund der Größe des Geländes (> 800 m<sup>2</sup>) und der seit 01.01.2018 geltenden Einleitbeschränkung für Gewässer und öffentliche Kanäle<sup>14</sup> ist nach DIN 1986-100:2016/12 die Herstellung von Rückhalteräumen erforderlich, damit die Überflutung des Grundstücks ausgeschlossen werden kann.

Die Größe der Regenrückhalteräume wird anhand der erhobenen Daten des Deutschen Wetterdienstes zu Starkniederschlägen bestimmt. Die Berechnung geht von einer Ableitung in den Straßenkanal der BWB mit 9 l/s aus und ergab ein erforderliches Stauvolumen von 565 m<sup>3</sup>.

---

<sup>11</sup> Büro FGS „Verkehrsplanerischer Beitrag zum B-Plan 5-112VE Bericht 2.0, Aktualisierung Kapitel 7“, 16.11.2022

<sup>12</sup> Büro FGS „Verkehrsplanerischer Beitrag zum B-Plan 5-112VE Ergänzung zum Bericht“, 18.09.2023

<sup>13</sup> „HAK, Am Forstacker, Niederschlagsentwässerung Bericht“, Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr, Berlin 6. Februar 2019

<sup>14</sup> Nach dem Hinweisblatt-BReWa-BE der obersten Wasserbehörde Berlin sind nur noch 10 l/s\*ha einzuleiten.

Das Entwässerungskonzept schlägt eine Rückhaltung mit Entwässerungsboxen vor. Um die Größe des benötigten Rückhalterraums herzustellen, sind nach dem System REHAU<sup>15</sup> rund 1.400 Boxen erforderlich. Bei einlagiger Bauweise ergibt sich ein Platzbedarf von ca. 900 m<sup>2</sup>. Voraussichtlich kann mit einer Freispiegelleitung gearbeitet werden (keine Pumpen notwendig).

In Abbildung 10 ist die im derzeitigen Entwurfsstand (Juli 2019) geplante Tiefgarage eingetragen. Im Entwässerungskonzept wird vorgeschlagen, die benötigten Regenrückhalteräume außerhalb dieses Bereichs anzulegen. Es wird davon ausgegangen, dass die Boxen mit einer wasserdichten Ummantlung versehen werden und deswegen relativ nah an die Gebäude / Tiefgarage heranrücken können. Die Zuleitung zu den Boxen muss teilweise durch die Tiefgarage erfolgen.

Das Entwässerungskonzept ist mit den Fachämtern abgestimmt und die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag vereinbart.

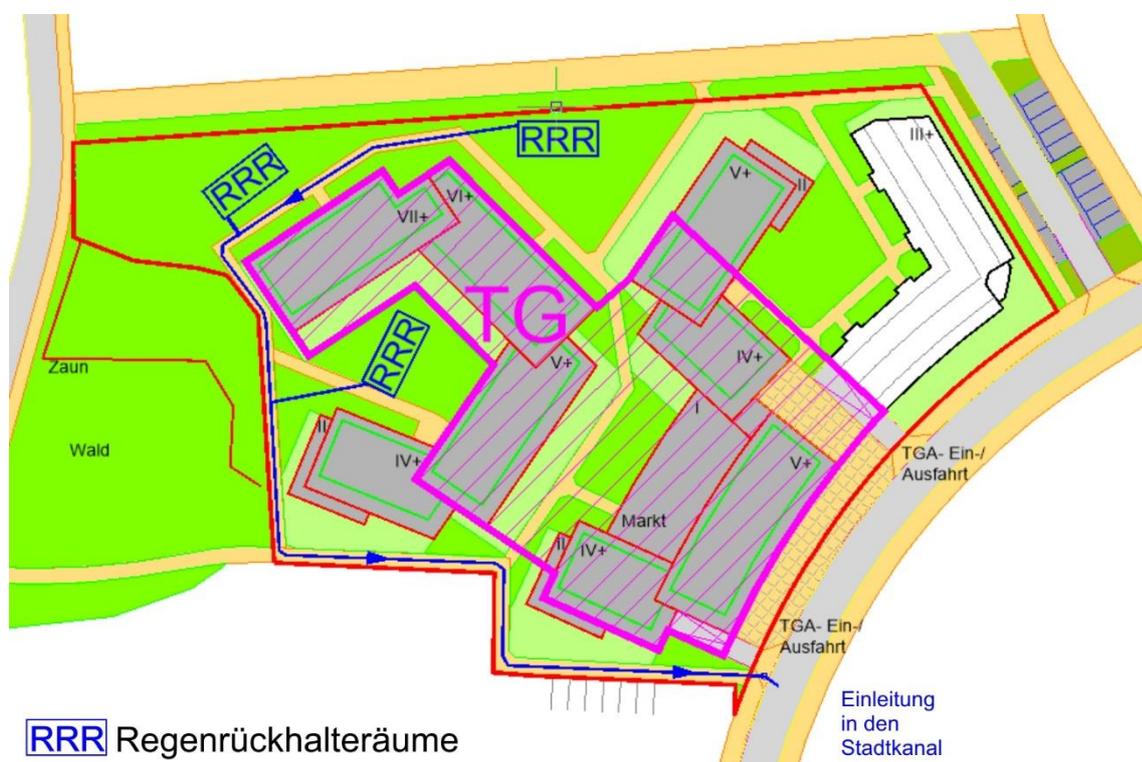


Abbildung 9: Entwässerungskonzept: Vorschlag für die Lage der Boxenanlagen und der neuen Freispiegelleitung

Quelle: Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr (FGS), Februar 2019

## 2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Bei der Beurteilung der Entwickelbarkeit von Bebauungsplänen aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans wird nicht differenziert, ob es sich bei vorgesehenen Staffelgeschossen um Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 2 BauO Bln handelt. Maßgeblich für die Beurteilung ist lediglich die im Bebauungsplan als Festsetzung geplante Geschossfläche und damit die Bebauungsdichte.

<sup>15</sup> REHAU Systemmaße: 0,8 m x 0,8 m x 0,66 m = Fläche 0,64 m<sup>2</sup>, Volum 0,42 m<sup>3</sup> (Netto 0,4 m<sup>3</sup>)

**Tabelle 6: Rechnerische GFZ**

<b>Geltungsbereich 5-112 VE</b>	<b>9.275 m<sup>2</sup></b>
Geschossfläche aller festgesetzten Baukörper	18.525 m <sup>2</sup>
Rechnerische GFZ	2,0

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-112 VE Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Im Rahmen der letzten durchgeführten Beteiligung -der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Januar 2020- sah der Bebauungsplan noch eine rechnerische GFZ von 1,8 vor.

Nach einer ersten Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 04. Mai 2018 ist die Betrachtung der FNP-Flächen im Zusammenhang maßgeblich. Die durchschnittliche GFZ der Planungsräume des Plangebietes mit Umgebung beträgt 1,0 - < 1,2 (Geoportal Berlin, Städtebauliche Dichte - Geschossflächenzahl (GFZ) 2015 (LOR)). Die Überschreitung der GFZ in Teilbereichen ist möglich, wenn die durchschnittliche GFZ für das W2-Gebiet bis maximal 1,5 bleibt. Dass dies der Fall ist und der Bebauungsplan 5-112 VE damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist, wurde zuletzt durch die zuständige Senatsverwaltung mit Schreiben vom 23.01.2020 bestätigt.

Ob der Bebauungsplan 5-112 VE auch mit einer erhöhten GFZ 2,0 aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist, wurde im Juli 2023 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erfragt. Diese teilte am 14. Juli 2023 mit, dass die Entwickelbarkeit weiterhin gegeben ist, es sich aber um eine Voreinschätzung handelt und eine amtliche Stellungnahme erst im regulären Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt.

### **3 Begründung der Festsetzungen**

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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5-112 VE werden die zulässigen Nutzungen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf / Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Die Voraussetzungen für 125 neue Wohneinheiten bzw. 250 Einwohner werden geschaffen (unter Berücksichtigung des nicht realisiertes Planungsrecht, siehe Kap. II 1.2).

Um den dadurch entstehenden Bedarf an öffentlichen Spielplätzen zu decken, wird im nordwestlichen Teil des Plangebietes, in direktem Anschluss zum Spandauer Forst, eine ca. 321 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die weiteren ca. 8.954 m<sup>2</sup> werden als Fläche für „Wohnen“ festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 2 definiert.

##### **Textliche Festsetzung Nr. 1**

***Auf der Fläche "Wohnen" sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.***

Um die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zu konkretisieren, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **Textliche Festsetzung Nr. 2**

***Die Fläche „Wohnen“ dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:***

- ***Wohngebäude***

***Auf der Fläche IJKLMNOPQRSTU sind im Erdgeschoss der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Waren der Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sowie medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf zulässig.***

***Auf der Fläche ABCDEFGHA ist im Erdgeschoss auch folgende Nutzung zulässig:***

- ***Gemeinbedarf***

Entsprechend den Planungszielen und in Anknüpfung an die östlich und südlich befindlichen Wohnnutzungen soll das Plangebiet als Fläche für das Wohnen festgesetzt werden. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5-112 VE setzt für den Geltungsbereich kein Baugebiet i. S. d. BauNVO fest, sondern bestimmt durch die textliche Festsetzung Nr. 2 die im Baugebiet allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sind im Geltungsbereich vorrangig Wohnungen zulässig. Die Festsetzung einer Fläche für „Wohnen“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben im Plangebiet entspricht den Zielsetzungen der politischen Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin, da aufgrund des bestehenden starken Bevölkerungszuwachses eine Verknappung des städtischen Wohnraums zu erwarten ist. Die besondere Eignung der Fläche zur Wohnnutzung ergibt sich aus der verkehrsrhigen und dennoch gut verkehrlich angebundenen Lage, in deren unmittelbarer Nähe sich bereits Wohnnutzungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden.

Um die zukünftige fußläufige Nahversorgung im Gebiet bzw. im unmittelbarem Planumfeld zu sichern, wird entlang der Straße „Am Forstacker“ die Festsetzung einer Fläche für Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss mit insgesamt bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen. Um dem Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Spandau gerecht zu werden und nicht in Konkurrenz bzgl. des Warenangebotes mit dem Ortsmittezentrum Streitstraße zu treten, wird das zulässige Sortiment entsprechend der Berliner Sortimentenliste (Anhang I der Ausführungsvorschrift Einzelhandel) auf zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung beschränkt. Zentrenrelevante Sortimente, die nicht in der textlichen Festsetzung Nr. 2 aufgeführt sind, sind somit im Plangebiet generell unzulässig.

Um die Versorgung mit Kindertagesplätzen zu sichern, wird im nordwestlichen Teil des Plangebiets im Erdgeschoss die Festsetzung einer integrierten Fläche für den Gemeinbedarf zugelassen.

### **Textliche Festsetzung Nr. 3**

***Auf der Fläche IJKLMNOPQRSTU sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in die bauliche Anlage zu integrieren.***

Das aktuelle Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Spandau stellt Defizite in der fußläufigen Nahversorgung für das Plangebiet und die Umgebung fest. Die in der Vergangenheit vorhan-

dene Nahversorgungseinrichtung (derzeit steht der vorhandene Markt leer) soll im Rahmen des Vorhabens neu eingerichtet werden. Der städtebauliche Entwurf sieht einen Einkaufsmarkt mit 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ergänzt mit einer Bäckerei und / oder einer Postfiliale mit insgesamt 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, im Erdgeschoss entlang der Straße „Am Forstacker“ vor. Um den städtebaulichen Entwurf umzusetzen und die zukünftige Nahversorgung im Gebiet zu sichern, wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entlang der Straße „Am Forstacker“ in die bauliche Anlage zu integrieren sind.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 4**

***Auf der Fläche ABCDEFGHA ist eine Kindertagesstätte mit mindestens 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche in die bauliche Anlage zu integrieren.***

Um den Bedarf an Kitaplätzen im Plangebiet zu decken, wird die Fläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt. Dabei wird von einer Größe von 40 Plätzen ausgegangen, um den Betrieb der Einrichtung zu erleichtern und eine adäquate Einrichtungsgröße zu gewährleisten. Gemäß den Vorgaben der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird für den Kitabetrieb mit 10 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 8 m<sup>2</sup> Außenfläche pro Platz gerechnet.

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf wird die Kindertagesstätte im nordwestlichen Bereich des Plangebietes in direktem Anschluss zum Spandauer Forst vorgesehen und in das Erdgeschoss eines Wohngebäudes integriert. Zur Kindertagesstätte gehört eine Außenfläche von mindestens 320 m<sup>2</sup>, die sich nordwestlich des Gebäudes, in dem im Erdgeschoss die Kindertagesstätte vorgesehen ist, befindet und an den geplanten öffentlichen Spielplatz angrenzt.

Zwar setzt der Bebauungsplan eine Kindertagesstätte mit einer Geschossfläche von 400 m<sup>2</sup> fest, jedoch kann der Vorhabenträger nur an den Kosten, die der Bebauungsplan auf der Grundlage der Kennwerte zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung auslöst, beteiligt werden. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger daher zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit mindestens 12 Plätzen, die rechnerisch ausgelöst werden sowie die Errichtung einer Spielfreifläche von mindestens 96 m<sup>2</sup> (12 Plätze à 8 m<sup>2</sup>).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag dazu, die Kindertageseinrichtung nach der Errichtung einem geeigneten Träger oder einer vergleichbaren sozialen Einrichtung zu überlassen.

#### **Weitere Arten der Nutzung**

##### **Textliche Festsetzung Nr. 5**

***Auf der Fläche IJKLMNOPQRSTUVI dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.***

***Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.***

In Berlin besteht der Anlass, Sorge dafür zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Zur Sicherung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, soll ein Anteil der Wohnungen als förderfähiger Wohnraum festgesetzt werden. In Form des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird dadurch bei der Entwicklung eines Plangebiets mit dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart, dass ein solcher Anteil umzusetzen ist.

In den Leitlinien des Modells, Stand November 2018, wird gefordert, 30 % der Geschossfläche der Wohnnutzung als förderfähigen Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung in Durchführungsverträgen zu vereinbaren.

Die Umsetzung des vollumfänglichen Anteils des Berliner Modells mit 30 % an der gesamten Geschossfläche der Wohnnutzung kann jedoch so flexibel erfolgen, dass auch Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen errichtet werden können.

Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurde im März 2022 aktualisiert und entspricht somit dem Rundschreiben Nr. 2/2022 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 24.02.2022. Im Rundschreiben wird hervorgehoben, dass die Ausnahmeregelung in Satz 2 der textlichen Festsetzung neben der Möglichkeit einer räumlich gebündelten Errichtung der förderfähigen Wohnungen auch eine flexible städtebauliche Lösung durch den Vorhabenträger im Vollzug eröffnet.

Die Mindestzahl von 30% der Geschossfläche, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann, ist Regelungsinhalt des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5-112 VE. In diesem wird vereinbart, dass insgesamt 4.560 m<sup>2</sup> als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung errichtet werden muss.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans – welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird – bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 5-112 VE unterliegt daher nicht unmittelbar und strikt der Bindung an die Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO, welcher die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach Baugebieten festgelegt. Der Zweck dieser Regelung, nämlich die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, muss dennoch wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung sein.

Durchgrünzte und gestaltete Wohnhöfe tragen zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Durch Entsiegelung des gewerblich geprägten Teils des Grundstücks, Dachbegrünung und weitere Pflanzfestsetzungen werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Situation gegenüber dem Ist-Zustand durch das Vorhaben verbessert.

Alle gemäß der Berliner Bauordnung notwendigen Abstandsflächen wurden eingehalten. Zu den Auswirkungen auf die Besonnung in der Umgebung wurde zudem eine Verschattungsstudie mit der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Neubebauung erstellt. Als Resultat ist hervorgegangen, dass die Vorgaben der DIN 5034-1 eingehalten werden. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Umgebung gesichert.

Innerhalb des Stadtgebiets werden unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur Wohnbauflächen ermöglicht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der absoluten überbaubaren Grundstücksflächen (GR), der absoluten Geschossflächen (GF), der Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie der zulässigen Gebäudeoberkante (OK) für jedes durch Baugrenzen definierte Baufenster geregelt. Somit findet im Bebauungsplan eine geringfügig erweiterte Baukörperausweisung statt.

Die festgesetzten Werte orientieren sich an den angrenzenden Bebauungen im Umfeld und ergeben für das Plangebiet rechnerisch eine GRZ von ca. 0,45 (inkl. Anrechnung der Balkone) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,8 (bezogen auf die zulässige Geschossfläche in den Vollgeschossen, inkl. Bestandsgebäude).

Die festgesetzten Geschossflächen (GF) und Grundflächen (GR) in den drei Baufeldern:

$$GR = 1.680 \text{ m}^2 + 1.860 \text{ m}^2 + 640 \text{ m}^2 = 4.180 \text{ m}^2$$

$$GF \text{ in den Vollgeschossen} = 8.000 \text{ m}^2 + 6.800 \text{ m}^2 + 1.925 \text{ m}^2 = 16.725 \text{ m}^2$$

Zusätzliche GF in den Staffelgeschossen (keine Vollgeschosse gemäß § 2 (12) der BauOBl) des Neubauvorhabens =  $900 \text{ m}^2 + 900 \text{ m}^2 = 1.800 \text{ m}^2$ .

ergeben folgende rechnerischen Flächenzahlen (GRZ/GFZ):

Baugebiet	Grundstücksfläche	Grundfläche (GR) festgesetzt	Geschossfläche (GF) festgesetzt	rechnerische GRZ	rechnerische GFZ
<i>Wohnen inkl. Staffe- geschosse (Neubau)</i>	<i>8.954 m<sup>2</sup></i>	<i>4.180 m<sup>2</sup></i>	<i>16.725 m<sup>2</sup></i>	<i>0,47</i>	<i>1,9</i>
			<i>18.525 m<sup>2</sup></i>		<i>2,0</i>
<i>Wohnen inkl. Öffentlicher Spielplatz</i>	<i>9.275 m<sup>2</sup></i>	<i>4.180 m<sup>2</sup></i>		<i>0,45</i>	

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgelegt, die sich an der Geschossigkeit der Wohnquartiere im Umfeld orientiert. Zum anderen wird zusätzlich eine maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) für die einzelnen Baukörperteilbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 6**

***Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche „Wohnen“ dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.***

Aufgrund der Tiefgarage und der dort untergebrachten Stellplätze ist eine erhöhte erweiterte Grundflächenzahl erforderlich.

Wie in Baugebieten gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auch für den Bebauungsplan eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Für die festgesetzte Grundfläche wird eine Überschreitung ermöglicht, die einer max. Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

Die Überschreitung wird durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 14 festgesetzte Tiefgaragenbegründung und die in der textlichen Festsetzung Nr. 15 festgesetzte Dachbegründung abgemildert.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 7**

***Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind auf der Fläche „Wohnen“ die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Dies gilt nicht für das Bestandsgebäude im nordöstlichen Baufenster des Plangebiets.***

Die textliche Festsetzung gewährleistet die Anrechnung der Geschossfläche in Staffelgeschossen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für die Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, sofern diese nach der Bauordnung Berlin nicht als Vollgeschoss eingestuft werden. Dies entspricht einer Regelung im Bebauungsplan gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

Das Bestandsgebäude im nordöstlichen Baufenster wird bei der Anrechnung ausgenommen, da es wie im Bestand vorhanden bestehen bleibt und keinen darüber hinausgehenden Wohnraum generiert.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 8**

***Auf der Fläche „Wohnen“ können einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Solaranlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.***

Die textliche Festsetzung ermöglicht eine Ausnahmeregelung für erforderliche untergeordnete technische Dachaufbauten.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Um den charakteristischen Straßenraum aufzugreifen und die bestehende Raumkante fortzuführen, wird die entlang der Straße Am Forstacker bereits vorhandene Bauflucht durch die Festsetzung einer straßenseitigen Baugrenze fortgeführt.

Um die differenzierten Wohnhofstrukturen mit der zur Sonne gewandten Höhenstaffelung zu sichern, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine geringfügig erweiterte Baukörperfestsetzung bestimmt und eine unterschiedliche Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächen der erweiterten Baukörperausweisung entsprechen einer GRZ von ca. 0,45. Damit wird gesichert, dass ca. 55 % des Grundstücks nicht bebaut wird und dass genügend Freiflächen für private Spielplätze, Fahrradstellplätze etc. zur Verfügung stehen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 9**

***Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen in den mit TGa bezeichneten Flächen, Terrassen, Kinderspielplätze, Fahrradstellplätze sowie Anlagen, die der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen.***

Wohnhöfe mit einer hohen Gestaltungsqualität sind ein grundlegender Teil des städtebaulichen Konzepts. Eine hohe Durchgrünung und das Freihalten der Höfe von Einbauten sind zentrale Elemente. Mit der Festsetzung sollen die Naherholungs- und ökologischen Ausgleichsfunktionen der privaten Freiflächen vor Störungen geschützt werden. Insofern dient sie als Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Um die Aufenthaltsqualität und Benutzbarkeit der Höfe und die Sicherheit für die Anwohner zu verbessern, sollen die Höfe komplett autofrei sein. Aus diesem Grund werden Stellplätze und Garagen oberirdisch nicht zugelassen.

Die Kfz-Stellplätze für Anwohner (88 Stellplätze) und Kunden der Einzelhandelseinrichtung (17 Stellplätze) werden unterirdisch in eine Tiefgarage verlagert. Diese weist zwei Einfahrten und eine Ausfahrt von/auf die Straße „Am Forstacker“ auf. Zusätzlich zur Unterbringung der Stellplätze dient die Tiefgarage zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs, den die Kita im Geltungsbereich hervorruft sowie zur Anlieferung des geplanten Einzelhandels.

Durch den Ausschluss oberirdischer Stellplatzflächen wird die wohnungsnaher Nutzung und Gestaltung der Freiflächen, insbesondere der Wohnhöfe, sichergestellt und das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung positiv beeinflusst. Die nicht überbaubaren Flächen sind der Gestaltung und Gliederung, dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, der Baumbepflanzung und Begrünung, der Freiflächennutzung und der Durchwegung vorbehalten. Um den Wohnungen im Erdgeschoss den Zugang zu einem Freisitz zu ermöglichen und damit gesunde Wohnverhältnisse und eine hohe Aufenthaltsqualität zu sichern, werden Terrassen zugelassen.

Um die gemäß Berliner Bauordnung notwendigen Kinderspielplätze und Fahrradstellplätze zu ermöglichen, werden auch diese zugelassen.

Damit Haushaltsabfall besser getrennt werden kann, soll es möglich sein, die Anlagen dafür außerhalb der Gebäude an einer zentralen Stelle zu sammeln. Daher werden Anlagen, die der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen, zugelassen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 10**

***Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m kann zugelassen werden, sofern eine Breite von jeweils 3,25 m nicht überschritten wird und die Balkone nicht mehr als 1/3 der Fassade einnehmen.***

#### **Textliche Festsetzung Nr. 11**

***Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer im Bereich der Eingänge um bis zu 1,0 m kann zugelassen werden***

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 11 wird ermöglicht, dass die Baugrenzen sowohl durch Balkone als auch durch Vordächer der Eingangsbereiche überschritten werden dürfen. Da diese Vorbauten die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche überschreiten, muss deren Zulässigkeit textlich geregelt werden, da auch die in den Luftraum hineinragenden Teile des Baukörpers die Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO überdecken.

Die Zulässigkeit der Balkone wird hierbei, entsprechend der Projektplanung, auf eine Tiefe von maximal 1,5 m und einer Breite von maximal 3,25 m beschränkt. Des Weiteren dürfen die Balkone nicht mehr als 1/3 der Fassade einnehmen. Die Anordnung und Tiefe der Balkone orientiert sich hierbei an die in der Berliner Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteile, die bei der Abstandsflächenbetrachtung nicht bemessen werden. Das gleiche gilt für die Überstände über den Eingangsbereichen, die gemäß § 6 Abs. 6 der Bauordnung für Berlin bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht betrachtet werden.

### 3.4 Immissionsschutz

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung vom 17.12.2018 vor<sup>16</sup>. Aufgrund der Aktualisierung des verkehrsplanerischen Fachbeitrags<sup>17</sup> zum Bebauungsplan 5-112VE (Neuberechnung der Verkehrsmengen unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß RLS-19, Bericht 2,0 mit aktualisiertem Kapitel 7, Stand 16.11.2022) wurde eine ergänzende schallschutzfachliche Stellungnahme (Stand 16.01.2023) zu den Auswirkungen auf den erforderlichen Immissionsschutz erarbeitet<sup>18</sup>.

DIN 18005

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Hakenfelder Straße, der Schönwalder Allee, der Straße Am Forstacker und der Cautiusstraße ein. Die Berechnung der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in allgemeinen Wohngebieten sowohl am Tag als auch während der Nacht im Großteil des Plangebietes eingehalten werden.

Im Westen des Plangebietes werden am Tag an den der Hakenfelder Straße zugewandten Gebäudefassaden Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) ermittelt, sodass der Tages-OW um bis zu 4 dB überschritten wird. Während der Nacht kommt es dort zu Beurteilungspegeln von bis zu 53 dB(A) und im Osten an den der Straße Am Forstacker zugewandten Fassaden bis zu 50 dB(A). Somit wird der Nacht-OW für WA-Gebiete im Westen um bis zu 8 dB und im Osten um bis zu 5 dB überschritten.

16. BImSchV

Im Rahmen der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse können beim Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV herangezogen werden, wobei davon ausgegangen wird, dass hierbei die IGW für MI-Gebiete die obere Grenze der Abwägung darstellen. Im Tageszeitraum wird im gesamten Plangebiet der Tages-IGW der 16. BImSchV für WA-Gebiete eingehalten bzw. unterschritten. Somit kann im gesamten Plangebiet für den Tageszeitraum von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Dies gilt auch für Außenwohnbereiche (Terrasse, Garten, Balkon etc.). In den Außenwohnbereichen ist während der Nacht nicht von einem dauerhaften Aufenthalt auszugehen. Im Nachtzeitraum wird der Nacht-IGW der 16. BImSchV für WA-Gebiete im Großteil des Plangebietes eingehalten. Der Nacht-IGW für MI-Gebiete wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Trennungsgrundsatz

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der OW der DIN 18005-1 sind für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen und/oder passive Maßnahmen (z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung.

---

<sup>16</sup> Büro Wölfel Engineering GmbH „Berlin Spandau, BP 5-112VE „Am Forstacker“ Schallimmissionsprognose Verkehr, Gewerbe sowie Anwohnergarage“, 17.12.2018

<sup>17</sup> Büro FGS, „Verkehrsplanerischer Beitrag zum B-Plan 5-112VE Bericht 2.0, Aktualisierung Kapitel 7“, 16.11.2022 sowie „Verkehrsplanerischer Beitrag zum B-Plan 5-112VE Ergänzung zum Bericht“, 18.09.2023

<sup>18</sup> Büro Wölfel Engineering GmbH „Berlin Spandau, BP 5-112VE „Am Forstacker“, ergänzende schallschutzfachliche Stellungnahme“, 16.01.2023 sowie „Berlin Spandau, BP 5-112VE „Am Forstacker“, Nachtrag zur ergänzenden schallschutzfachlichen Stellungnahme vom 16.01.2023“, 28.07.2023

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde die räumliche Trennung zwischen den umliegenden Straßen mit hohen Geräuschemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Um die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen einzuhalten, müsste die geplante Bebauung so weit von den umliegenden Straßen abrücken<sup>19</sup>, dass nur ein sehr kleiner Teil des Grundstückes bebaubar wäre. Bei Realisierung solcher Abstände der Gebäude von den Straßen wären die so entstehenden Freiflächen zwischen Straße und Gebäude nicht sinnvoll nutzbar. Auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Nutzung vorhandener Infrastruktur, des Gebotes des kostensparenden Bauens sowie der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen ist eine Durchbrechung des Trennungsgebotes vertretbar.

Aktiver Schallschutz (Schallschutzwand oder -wall) ist praktisch nicht möglich bzw. steht nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Mögliche Schallschutzwände entlang der umliegenden Straßen müssten, um alle Stockwerke ausreichend zu schützen, annähernd so hoch wie die Bebauung selbst ausfallen. Aufgrund der Innenstadtlage und des bebauten Umgriffs sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans städtebaulich nicht vertretbar.

Vielmehr werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt, um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten und damit gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu sichern. Gemäß dem Berliner Leitfaden<sup>20</sup> wird eine textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz erforderlich, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. Anforderungen der Energiesparverordnung) erreicht wird.

Für den Bebauungsplan 5-112 VE betrifft dies für Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. alle Bereiche mit Beurteilungspegeln von mehr als 59 dB(A) tags bzw. 53 dB(A) nachts, die gemäß Schallgutachten für den Geltungsbereich errechnet wurden (vgl. Kapitel I 2.13).

## **Textliche Festsetzung Nr. 12**

### ***Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien AHGFZ, WXY und STUV***

- ***in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,***

<sup>19</sup> „Berlin-Spandau Bebauungsplan 5-112 VE „Am Forstacker“, Schallimmissionsprognose Verkehr, Gewerbe sowie Anwohnergarage“, Bericht Nr. X1208/002-01 Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/Berlin, 17.12.2018 - Anlage A 20 bis A 23 „Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel -Verkehrslärm“<sup>20</sup> Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, September 2021, Berlin, S. 94 ff.<sup>21</sup> Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Mai 2017, Seite 93 bzw. Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, September 2021, Seite 111-112.

<sup>20</sup> Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, September 2021, Berlin, S. 94 ff.<sup>21</sup> Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Mai 2017, Seite 93 bzw. Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, September 2021, Seite 111-112.

- ***in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume***

***mit jeweils mindestens einem Fenster zur von der jeweiligen Linie abgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an Blockenden, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.***

***Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:***

- ***in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,***
- ***in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume***

***durch besondere Fensterkonstruktionen 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.***

### ***Textliche Festsetzung Nr. 13***

***Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien AHGFZ, WXY und STUV***

- ***in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,***
- ***in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume***

***durch besondere Fensterkonstruktionen 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.***

***Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.***

Im Westen und Osten des Plangebietes treten während des Nachtzeitraums an einzelnen Fassaden Immissionen von mehr als 50 dB(A) auf. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen und vor allem nachts einen inneren Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten zu können, sind konkrete bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen erforderlich<sup>21</sup>. Der Schallschutzgutachter empfiehlt, für Räume mit Schlaf-funktion, diese Bereiche mit ausreichend dimensionierten, schallgedämmten Dauerlüftungs-anlagen auszustatten.

Mit den beiden textlichen Festsetzungen sollen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gesichert werden. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm (siehe Textabschnitt I 2.13) wurden folglich Schallschutzmaßnahmen geprüft. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht in der Lage, an der geplanten Bebauung für eine derartige Reduzierung der Lärmpegel zu sorgen, sodass die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Im

---

<sup>21</sup> Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Mai 2017, Seite 93 bzw. Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, September 2021, Seite 111-112.

Gutachten wird davon ausgegangen, dass den ermittelten Lärmkonflikten im vorliegenden Fall mit passiven Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) begegnet werden soll, da sich diese nur auf einen kleinen Teilbereich des Plangebietes beziehen. Daher kommen für die Regelung im Bebauungsplanverfahren nur passive Schallschutzmaßnahmen (insbesondere durch Grundrissgestaltung) in Frage. Eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung kann jedoch in Anbetracht der aktuell vorliegenden Projektplanung nicht in allen Bereichen zur Anwendung kommen. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass in Teilbereichen (1-Zimmerwohnungen, Eckwohnungen) der erforderliche Schallschutz allein über die entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile (besondere Fensterkonstruktionen oder sonstige baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung) erreicht wird. Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz<sup>22</sup> betreffen gemäß dem Berliner Lärmleitfaden von 2021 die Fassadenbereiche mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 45 dB(A).

Zur Ermittlung des erforderlichen baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm (Schalldämmung der Außenbauteile) kommt die DIN 4109 zur Anwendung. Gemäß der DIN 4109 ist der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen dann gewährleistet, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 bezieht sich auf die Grundrissregelung für Wohnungen an verlärmten Linien und beinhaltet einen Zusatz für Eckwohnungen, bei denen keine Möglichkeit der Grundrissregelung besteht und somit bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 bezieht sich auf besondere Fensterkonstruktionen bei 1-Zimmerwohnungen ohne Möglichkeit der Grundrissregelung und beinhaltet einen Zusatz für Situationen, bei denen es eine ruhige Fassadenbereiche gibt, an der ein Schlafen bei teilgeöffneten Fenster auch ohne besondere baulichen Maßnahmen möglich ist. Entsprechend der ergänzenden schallschutzfachlichen Stellungnahme<sup>23</sup> (siehe Textabschnitt I 2.13) fallen die Lärmpegelwerte auf der Grundlage der RLS-19-Berechnung geringfügig niedriger aus.

Hinweis: Eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen ist gemäß dem Rundschreiben SenStadtWohn II C Nr. 3/2020 nicht mehr erforderlich. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

### 3.5 Grünfestsetzungen

Die Geltungsbereichsfläche ist heute zu ca. 81 % versiegelt. In Folge des Bebauungsplans 5-112 VE werden zukünftig maximal 80 % der Fläche versiegelt sein. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Freiräume gestaltet. Darüber hinaus werden die nicht überbauten Tiefgaragenteile überdeckt und begrünt sowie die Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Zusammen mit dem erhaltenen Baumbestand werden bei baulicher Verdichtung (in die Höhe) zusätzliche Lebensräume für die Flora und Fauna sowie hochwertiger Erholungsraum für die künftigen Bewohner geschaffen. Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms werden somit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt.

---

<sup>22</sup> Nachtrag zur ergänzenden schallschutzfachlichen Stellungnahme vom 16.01.2023, Stand 28.07.2023

<sup>23</sup> Büro Wölfel Engineering GmbH, ergänzende schallschutzfachliche Stellungnahme vom 16.01.2023

Zur Sicherung der Mindestbepflanzung der Grünflächen sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 14**

***Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist pro angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.***

Die Festsetzung von Laubbäumen in den nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen dient der Gliederung, Strukturierung sowie einer Durchgrünung der Wohnbereiche. Die Anpflanzung wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus, bindet Staub und beeinflusst das Binnenklima. Zusätzlich dienen die Baumpflanzungen als Trittsteine und Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Sind bereits Bäume vorhanden und werden diese erhalten, können diese angerechnet werden. Mit der Pflanzung hochstämmiger Laubbäume erfolgt eine Orientierung an den im Landschaftsprogramm Berlin formulierten Zielen. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider. Im Zusammenhang mit der Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, wurde die Bezugsgröße für die zu errechnenden Ersatzpflanzungen von je 500 m<sup>2</sup> auf nunmehr je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksgröße erheblich angehoben bzw. mehr als verdoppelt.

Die Pflanzmaßnahmen dienen zugleich als Ausgleich für die Überschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO sowie Textabschnitt II 3.2).

#### **Textliche Festsetzung Nr. 15**

***Tiefgaragen sind außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 beschriebenen Anlagen überdeckt werden.***

Durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgaragen wird eine gestalterische Aufwertung erreicht und eine positive Auswirkung auf die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erzielt.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 16**

***Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.***

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, sie ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die extensive Dachbegrünung gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes.

Mit einem Mindestanteil von 50% der Dachflächen kann eine angemessene Eingrünung erreicht werden und zugleich verbleiben dem Vorhabenträger noch Spielräume für die konkrete Ausgestaltung der Dachlandschaft. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die verpflichtende Unterbringung

von Dach-Solaranlagen gemäß Solargesetz Berlin mit einer PV-Pflicht von mindestens 30% der Bruttodachflächen für Neubauvorhaben ab dem 01.01.2023 zu berücksichtigen.

### **Textliche Festsetzung Nr. 17**

***Anlagen, die der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen, sind baulich zu umfassen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen, die bei Abgang nachzupflanzen sind.***

Um dem Anspruch an eine hohe Gestaltungsqualität gerecht zu werden und die Aufenthaltsqualität der Höfe zu verbessern, wird festgesetzt, dass die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 zugelassenen Anlagen, die der Entsorgung fester Stoffe dienen, baulich zu umfassen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen sind. Um zu sichern, dass die Begrünung dauerhaft ist, wird festgesetzt, dass die Begrünung bei Abgang nachzupflanzen ist.

## **3.6 Öffentlicher Spielplatz**

Im westlichen Bereich des Plangebiets wird eine ca. 321 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Die Übertragungsverpflichtung für das Grundstück sowie die Zahlungsverpflichtung des Vorhabenträgers (im Zusammenhang mit der Herstellung des Spielplatzes durch das bezirkliche Fachamt) wird im Durchführungsvertrag geregelt. Da sich der Spielplatz nicht auf einer öffentlichen Grünfläche befindet, ist eine Rahmenbepflanzung vorgesehen. Zur Sicherung der Spielplatzversorgung werden 1,5 m<sup>2</sup> (Bruttospielplatzfläche) je Einwohner angesetzt.

## **3.7 Sonstige Festsetzungen**

### **Textliche Festsetzung Nr. 18**

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

Durch die textliche Festsetzung sollen alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben werden. Dies bedeutet, dass die bisher der Beurteilung von Bauvorhaben zu Grunde zu liegenden Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-73 durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-112 VE ersetzt werden sollen.

## **3.8 Hinweis**

***Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.***

Durch die Empfehlung einer Pflanzliste kann die Verwendung von gebietstypischen Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches gefördert werden. Dies soll eine Mindestqualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Plangebiet sichern. Gemäß den Forderungen des Stadtentwicklungsplans Klima ist die Auswahl durch hitze- und trockenstresstolerante Arten ergänzt. Aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Anforderungen soll ein möglichst großes Spektrum unterschiedlicher Baumarten Verwendung finden.

### **Pflanzliste**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
-------------------------	-----------------------

<u>Obstgehölze</u>	
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne
<u>Laubbäume</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Rosskastanie
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus badensis	Badische Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Ulmus resista	Resista Ulme

### 3.9 Durchführungsvertrag

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird zum vorliegenden Vorhaben ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Der Vorhabenträger (META Projekt Berlin Spandau GmbH) und das Bezirksamt Spandau schließen daher einen Durchführungsvertrag.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage des mit dem Bezirksamt Spandau abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung der erforderlichen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger, bereit und in der Lage zu sein, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer gesetzten Frist durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Für etwaig erforderliche Feinsteuern, die mit dem Bebauungsplan weder auf Grundlage des BauGB noch auf der der BauNVO möglich sind, werden im Rahmen dieses Durchführungsvertrages planergänzende Regelungen getroffen. Hierzu zählen insbesondere:

- Errichtung und Sicherung von 30% der geplanten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
- Zahlungsverpflichtung für die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes sowie Übertragungsverpflichtung der Grundstücksfläche

- 
- Errichtung einer Kindertageseinrichtung für mindestens 12 Plätze nach den Richtlinien Berlins einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von 120 m<sup>2</sup> und mindestens 96 m<sup>2</sup> Außenanlagen. Die Einrichtung ist dauerhaft zu erhalten.
  - Zahlung eines Zuschusses für den entstehenden Bedarf an 14 Grundschulplätzen
  - Lärmschutzmaßnahmen für Verkehr- und Gewerbelärm
  - Regelungen zur Regenwasserableitung
  - Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sowie ökologisch vorteilhafte Außenbeleuchtung

Folgende Fristen zur Durchführung des Vorhabens werden im Durchführungsvertrag vereinbart:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen (Projektplanung) innerhalb von 6 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Absatz 3 BauOBlN zu beginnen und diese innerhalb von 42 Monaten nach Vollziehbarkeit bzw. Zulässigkeit fertig zu stellen. Zum Durchführungsvertrag wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin vereinbart, dass die ca. 321 m<sup>2</sup> große Fläche für den geplanten Spielplatz an das Land Berlin übertragen wird.

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

### Öffentliche Belange

Die im öffentlichen Interesse liegende Anpassung des vorhandenen Planungsrechts lässt zukünftig Nutzungen zu, die bisher in den als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Flächen nur zum Teil möglich waren.

Die geplante Festsetzung für die Fläche „Wohnen“ entspricht den städtebaulichen Zielen des Bezirks Spandau und des Landes Berlin, nach denen die steigende Nachfrage nach Wohnraum unter Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur nachgekommen werden soll. Sie entspricht auch den privaten Belangen von Grundstückseigentümern, die auf ihren Grundstücken Wohnraum realisieren wollen.

- **Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind gewahrt. Belastungen von Boden und Grundwasser sind nicht vorhanden. Das städtebauliche Konzept sichert durch die eingehaltenen Abstandsflächen eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung. Eine Studie zu den Auswirkungen auf die Besonnung in der Umgebung zeigt, dass die Vorgaben der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ eingehalten werden. Eine ausreichende Besonnung der Umgebung und damit die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist gewährleistet.
- Durch die Ausweisung einer Fläche „Wohnen“ sowie der Sicherung förderfähig zu errichtenden Wohnungen wird den **Wohnbedürfnissen der Bevölkerung** entsprochen. Die **Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung** wird durch einen überwiegenden Anteil an Wohnungen, die am freien Marktgeschehen teilnehmen, ermöglicht (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- Der durch das Vorhaben im Rahmen des Berliner Modells ausgelöste Bedarf an zusätzlichen Schulplätzen wird im Rahmen der Angemessenheitsprüfung des Berliner Modells durch den Vorhabenträger übernommen. Der im Rahmen des Berliner Modells ausgelöste Bedarf an Kitaplätzen wird durch die Errichtung einer Kindertagesstätte gedeckt. Damit werden die **sozialen Bedürfnisse** der Bevölkerung und die **Belange des Bildungswesens** berücksichtigt. Bei 125 über das bestehende Planungsrecht hinausgehende neue Wohneinheiten werden Bedarfe für 14 Grundschulplätze sowie 12 Kitaplätze durch das Vorhaben ausgelöst. Der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen wird durch die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes im nordwestlichen Teil des Plangebietes gedeckt. Die nach § 8 Bauordnung Berlin notwendigen Kinderspielplätze können in den Innenhöfen verortet werden. Das Naherholungsgebiet Spandauer Forst grenzt direkt an das Plangebiet an, womit eine ausreichende Versorgung mit Flächen für **Freizeit und Erholung** bereits gewährleistet ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).
- Mit der Nachverdichtung mit Wohnbebauung wird der **Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils** entsprochen. Die geplante Integration eines Nahversorgers dient der **Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).
- Durch die Entwicklung einer bisher unattraktiven Konversionsfläche wird das **Orts- und Landschaftsbild** wesentlich aufgewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).
- **Erfordernisse von Kirchen und Religionsgemeinschaften** liegen für das Plangebiet nicht vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).

- Die **Belange des Umweltschutzes** werden im Rahmen des vorliegenden landschaftsplanerischen Fachbeitrages berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

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

Da sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet befinden, sind vor allem die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu betrachten. Die Grundwasserneubildung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Insgesamt ist von einer Verringerung der Versiegelung im Plangebiet auszugehen. Schadstoffe, die in das Grundwasser gelangen könnten, entstehen bei den vorhandenen und geplanten Nutzungen nicht.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung bereits großflächig überbaut. Negative Auswirkungen auf dem Schutzgut Boden sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Es gibt lediglich in Randbereichen des Plangebiets eine Vegetation (siehe gutachterlicher Fachbeitrag zu Flora und Fauna). Diese Randbereiche werden durch das Vorhaben nicht überplant bzw. sollen als Freiflächen sowie Spielplatzfläche erhalten bleiben. Die Realisierung des Vorhabens erfordert somit keine wesentliche Beseitigung von Vegetation oder anderer Bestandteile von Natur und Landschaft. Zur Einschätzung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung sowie eine faunistische Untersuchung vorgenommen (siehe Textteil I 2.11).

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

- Im Bundesanzeiger gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete: Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet.
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes: Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes: Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Land Berlin nicht vorhanden.
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes: Die genannten Schutzgebiete und Reservate sind von der Planung nicht betroffen.
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotope.

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Durch die Festsetzung einer Fläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ (vergleichbar mit einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO) wird der zulässige Störgrad der Nutzungen herabgesetzt. Die Planung führt demnach zu einer Verbesserung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation. Die Auswirkungen durch den zukünftigen Verkehrslärm wurden gutachterlich untersucht (siehe Textabschnitt I 2.13). Auf der Grundlage der schalltechnischen

Untersuchung wurden textliche Festsetzungen zur Thematik Schallschutz im Bebauungsplan aufgenommen.

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

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst befinden sich keine Denkmale. Eine Auswirkung auf Denkmäler im Planumfeld kann ausgeschlossen werden.

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

Es fällt lediglich gewöhnlicher Siedlungsabfall an, bei dem keine Auffälligkeiten in Bezug auf die Anforderungen an die Entsorgung bestehen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebiets von Berlin als sicher angenommen werden. Eine Umweltverschmutzung oder Belästigungen gehen von der vorhandenen und geplanten Gebäudenutzung nicht aus. Alle verwendeten Materialien sowie die geplante Haustechnik unterliegen den gesetzlichen Anforderungen und entsprechen dem Stand der Technik. Anlagenbedingte Lärmemissionen sind bei dem vorgesehenen Nutzungsmix nicht zu erwarten.

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

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien (Dach-Photovoltaikanlagen) ist vorgesehen und wird im Solargesetz Berlin verbindlich vorgegeben.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb eines Luftreinhaltegebiets. Durch das geplante Vorhaben ist keine Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten. Soweit bekannt, sind auch weitere Darstellungen der genannten Umweltfachplanung durch die Planung nicht negativ betroffen.

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

Durch die geplante Entwicklung einer Fläche für Wohnungsneubau innerhalb des Berliner Stadtgefüges können gesamtstädtische Verkehrsströme und die ÖPNV-Nutzung optimiert werden. Dies wirkt sich positiv auf die Luftqualität aus.

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

Zusätzliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Es werden bei der vorgesehenen Nutzung keine Stoffe oder Technologien verwendet, die mit einem Unfallrisiko behaftet sind, das über dem allgemeinen und alltäglichen Risiko liegt. Besonderheiten sind angesichts der geplanten Nutzungen nicht erkennbar.

Fazit: Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7j BauGB durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

- Durch die Zulassung eines Einkaufsmarktes sind die **Belange der Wirtschaft**, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, beachtet (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).
- Durch die nahe gelegene Bushaltestelle Schönwalder Allee werden die Belange des **öffentlichen Personennahverkehrs** beachtet (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
- **Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften** (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB): Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
- **Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten** (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB): Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
- **Belange des Hochwasserschutzes** (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB): Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
- **Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden** (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB): Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
- **Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB): Mit der Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes sowie der Begrenzung der überbaubaren Flächen finden die Belange Berücksichtigung.
- Die Entwicklung einer Konversionsfläche innerhalb des Stadtgebietes entspricht dem Ziel eines **sparsamen Umgangs mit Grund und Boden**, da hierdurch bereits baulich genutzte Flächen reaktiviert und keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).
- Den Erfordernissen des **Klimaschutzes** wird durch entsprechende Festsetzungen entsprochen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Im Plan erfolgt eine erweiterte Baukörperfestsetzung, ausgehend von einer GRZ von 0,45. Die Tiefgaragenflächen sowie mindestens 50% der Dachflächen werden begrünt.

### **Private Belange**

- Die **Eigentums- und Eigentümerrechte** bleiben unberührt. Die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten Ziele werden vom Grundstückseigentümer mitgetragen. Die Eigentums- und Eigentümerrechte der umgebenden Grundstücke werden nicht eingeschränkt. Alle in der Bauordnung Berlin geforderten Abstände werden eingehalten bzw. deutlich überschritten. Durch die genannte Verschattungsstudie (s. Kapitel II 7.2) wurde festgestellt, dass die benachbarten Grundstücke nicht unzumutbar verschattet werden.
- Es besteht in Berlin Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforde-

rung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um ein städtebauliches Erfordernis, dem im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen ist.

Die Festsetzung von 30 % mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach den Kriterien der Wohnraumförderbestimmungen zu vermieten, erscheint angemessen. Durch diese Regelungen soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen erhalten bleibt. Durch die Bereitstellung von Fördermitteln stellt das Land Berlin sicher, dass keine unangemessene Beeinträchtigung privater Belange entsteht.

Trotz der vollumfänglichen Anwendung des empfohlenen Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum von insgesamt 30 % entsteht keine unzumutbare Beeinträchtigung privater Eigentumsbelange, da die übrigen 70 % Wohnraum als frei finanzierte Wohnungen angeboten werden können.

- Die errechneten Neubedarfe an Kita- und Grundschulplätzen wurden gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung errechnet. Dies gilt auch für die Größe des öffentlichen Spielplatzes. Im Rahmen der Aufbereitung des Durchführungsvertrages erfolgte die Bewertung der Angemessenheit der vereinbarten Leistungen.

### III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch das Primat der Konversionsflächenentwicklung im Innenbereich wird die Landschaft in Außenbereichen geschont.

Die entsprechenden Grün- und Pflanzfestsetzungen verbessern das Angebot zur Entwicklung von Flora- und Fauna gegenüber der bestehenden Situation und beeinflussen das Mikroklima positiv.

Der Planbereich befindet sich gemäß Umweltatlas Berlin in einem Gebiet mit einer „weniger günstigen“ thermischen Situation. Als wirkungsvolle Maßnahmen, die den Kaltluftzustrom (aus den angrenzenden Waldflächen in das Siedlungsgebiet) stärken, stehen entweder eine Gebäudeausrichtung in West-Ost-Ausrichtung oder deutlich niedrigere Gebäudehöhen zur Auswahl. Aus städtebaulichen Gründen kommen keine dieser Maßnahmen in Frage. Eine strikte West-Ost- Gebäudeausrichtung ist mit dem zum Vorhaben zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf nicht vereinbar und würde zu einer monotonen, nicht gewünschten Stadtstruktur führen. Die Höhenentwicklung ist ein zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und soll auch der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin Rechnung tragen. Durchgehend niedrige Gebäudehöhen sind mit dem Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums nicht vereinbar. Dennoch werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mehrere Einzelgebäude anstelle einer durchgängigen Gebäudezeile festgesetzt. Durch die geöffneten Innenhöfe ist im Vergleich zu einer geschlossenen Bauweise ein höheres Maß an Durchlüftung und Luftaustausch gegeben.

Darüber hinaus stünde dies mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Konflikt, wonach bereits baulich genutzte Flächen nachverdichtet und einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf für Wohnnutzung auf einer bereits vorge nutzten, verkehrstechnisch erschlossenen Fläche zu decken. Damit wird eine Nutzung von Flächen im Außenbereich vermieden. Die Fläche des Plangebietes war, wie bereits oben beschrieben, großflächig vorge nutzt und es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für MI-Nutzung (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) vor.

#### Eingriffsbetrachtung:

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Dies entbindet nicht von der Pflicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Insofern sind folgende naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die auf der Ebene der Zulassung von Vorhaben von den Bauherren zu beachten sind, zu berücksichtigen:

- Der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand ist weitestgehend in die Gestaltung der Bauvorhaben einzubeziehen.
- Es sind vorrangig gebietstypische Gehölze zu pflanzen.

- Dachflächen sollten extensiv begrünt werden.

Eine Einzelbaumfestsetzung sollte nur bei besonderen Solitärbäumen, die z. B. aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung für das Ortsbild als Einzeldenkmal geschützt sind und aufgrund dessen nach Abgang erneut an ihrem Standort zu pflanzen sind, erfolgen. Solche herausragenden Solitärbäume gibt es im Geltungsbereich des 5-112 VE nicht. Das Einbeziehen der erhaltenswerten Bäume erfolgt im nachgeordneten Verfahren und ist über die Baumschutzverordnung gewährleistet.

Im Bebauungsplan 5-112 VE wird eine rechnerische GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,45 und eine erhöhte GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 erreicht. Damit wird die heutige Versiegelung von ca. 81 % nicht überschritten. Zukünftig werden maximal 80 % der Fläche als versiegelt gem. dem Bauordnungs- und Planungsrechtskommentar des Bundes der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI) Berlin gerechnet. Mit der Umnutzung wird sichergestellt, dass die Freiflächen zukünftig nicht als versiegelte Gewerbebereiche, sondern als Wohnhöfe mit Grünflächen und unversiegelten Flächen gemäß § 8 Abs. 1 BauO Bln genutzt werden. In § 8 Abs. 1 BauOBln ist folgendes geregelt: die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende Regelungen enthalten.

Nach § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) ist Niederschlagswasser soweit wie möglich über die belebte Bodenschicht zu versickern.

#### Artenschutz:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Faunistisches Gutachten erstellt (siehe Kapitel I 2.11).

Der geplante Abriss von Gebäuden hat keinen Einfluss auf die vorhandenen Populationen der Gebäudebrüter, da das Gebäude Am Forstacker 7 erhalten bleibt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Sanierung oder Abriss und Neubau der Gebäude zum Schutz von Niststätten von Vögeln und Fledermausquartieren und dem Erhalt bzw. der Vergrößerung der vorhandenen nicht versiegelten Geländebereiche sind negative Auswirkungen auf die Populationen auf Dauer nicht zu erwarten.

## **2 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum geschaffen und der gestiegenen Wohnraumnachfrage entsprochen.

Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Einkaufsmarkt und eine Kindertagesstätte zugelassen, sodass auch die Entwicklung von Arbeitsplätzen ermöglicht und eine wohnungsnah bzw. fußläufige Nahversorgungssituation unterstützt wird.

Das städtebauliche Konzept mit eingehaltenen Abstandsflächen und grünen, autofreien Wohnhöfen trägt zusammen mit den vorgesehenen Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Grundsätzlich stellt die Herstellung geförderten Wohnraums eine politische Zielvorgabe dar, die zur Verbesserung der Versorgungsdefizite auf gesamtstädtischer Ebene beitragen soll. Demnach sind seit Januar 2017 30 % der für die Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche als förderfähiger Wohnraum herzustellen. Auch der Anteil der förderfähigen Wohnungen im Plangebiet wird auf 30 % festgesetzt. Diesbezüglich erfolgt eine Absicherung im Durchführungsvertrag.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Im Schallschutzgutachten bzw. in der ergänzenden Stellungnahme<sup>24</sup> wurden die Auswirkungen untersucht und für das Plangebiet wurde eine textliche Festsetzung zum Lärmschutz getroffen. Zudem werden im Durchführungsvertrag hierzu Vorgaben aufgenommen (z.B. Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, siehe Textabschnitt II 3.9). Somit sind mit den vorgesehenen Maßnahmen gemäß dem Schallschutzgutachten durch die Nutzung der Anwohner Tiefgarage keine Lärmkonflikte zu erwarten.

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

Dem Land Berlin entstehen durch Übernahmeregelungen im vorgesehenen Durchführungsvertrag keine Kosten. Die Kosten für die aus dem Vorhaben entstehenden Bedarfe an Kita- sowie Grundschulplätzen werden unter Berücksichtigung der Angemessenheit und eines Verwendungsnachweises durch den Vorhabenträger übernommen. Da die Grundstücksnutzungen aufgewertet werden und vorhandene Wohnnutzung im östlichen Bereich des Plangebiets weiterhin berücksichtigt wird, findet auch kein Eingriff in vorhandene, konkrete Nutzungen statt.

Von Seiten des Grundstückseigentümers sowie der Eigentümer benachbarter Grundstücke sind keine Entschädigungsforderungen, Übernahmeverlangen o. ä. durch die Festsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Durch die Übernahme des öffentlichen Spielplatzes werden dem Land Berlin voraussichtlich Kosten für die Unterhaltung desselben entstehen. Die Kosten für die jährliche Unterhaltungspflege für den öffentlichen Spielplatz betragen nach Einschätzung des bezirklichen Grünflächenamtes 7,20 €/m<sup>2</sup>.

### **4 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die Nutzungsänderung zu Wohnen ist keine nennenswerte Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der heutigen (planungsrechtlich zulässigen) Situation - Einkaufsmarkt, Gewerbe - zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung sowie die Auswirkungen der zukünftigen Verkehrsimmissionen wurden gutachterlich untersucht. Für den ruhenden Verkehr wird eine angemessene Zahl von Stellplätzen für die Wohnnutzung sowie Einzelhandel in der Tiefgarage vorgesehen. Der Anlieferverkehr sowie Hol- und Bringverkehr der Kita kann ebenfalls in der Tiefgarage abgewickelt werden.

Das Verkehrsgutachten wurde, aufgrund der Tatsache, dass sich durch die Anrechnung der Geschossfläche in den Nicht-Vollgeschossen die Anzahl der geplanten neuen Wohneinheiten von 137

---

<sup>24</sup> Büro Wölfel Engineering GmbH

auf 152 WE erhöht hat, hinsichtlich der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur im September 2023<sup>25</sup> nochmals aktualisiert. Eine Modifizierung der Daten erfolgte ferner für die Bestandsdaten zum Knoten Schönwalder Allee/Cautiusstraße (Anwendung der Verkehrsstärkenkarte 2019). Im Ergebnis der aktualisierten Daten ist gemäß dem Gutachten von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 35 Kfz/24 h werktags auszugehen. Für die angrenzenden Knotenpunkte hat dieser Verkehrszuwachs keine relevanten Auswirkungen.

## 5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Ob die im Umgriff vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen/ Kitas) über ausreichende Kapazitäten zur Versorgung der Wohngebietsergänzung verfügen, wurde durch die zuständigen Fachämter geprüft. Davon ausgehend, dass Klassen auch mit 25 oder 26 Schülerinnen und Schüler (oder darüber hinaus) eingerichtet werden können, können gemäß Mitteilung des Schul- und Sportamts vom 10.07.2023 die 14 Grundschulplätze in den Schulen der Regionen Hakenfelde und Spandau-Mitte rechnerisch nachgewiesen werden. Vorgesehen ist dafür derzeit der Neubau der Grundschule am Fehrbelliner Tor.

Die 12 Kindertagesstättenplätze werden in der künftigen Kindertagesstätte im Geltungsbereich untergebracht.

Die Übertragung der Kosten für die Bereitstellung der Grundschulplätze und Kindertagesstättenplätze im Sinne des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist Regelungsinhalt des Durchführungsvertrags.

Die Kostenermittlung für die soziale Infrastruktur stellt sich wie folgt dar:

### **Kostensätze zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stand: 01.12.2022**

<i>Herstellung Grundschulplätze</i>	<i>80.000 € / Platz</i>
Bebauungsplan 5-112 VE (14 Grundschulplätze)	14 x 80.000 € = <b>1.120.000 €</b>
<i>Herstellung Kitaplätze</i>	<i>48.000 € / Platz</i>
Bebauungsplan 5-112 VE (12 Grundschulplätze)	12 x 48.000 € = <b>576.000 €</b>

<sup>25</sup> Büro FGS, 5-112VE Verkehrsplanerischer Fachbeitrag, Ergänzungsbeitrag zur aktualisierten Fassung vom 16.11.2022, 18. September 2023

## **6 Weitere Auswirkungen**

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

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind keine Ordnungsmaßnahmen notwendig.

## IV VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, um u. a. auch der dringenden Wohnbaunachfrage zu entsprechen.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB betreffen ausschließlich Bebauungspläne der Innenentwicklung. Das sind Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – betreffen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Der Bebauungsplan sieht die Nachverdichtung des Bestands und somit die Innenentwicklung im Siedlungsbereich vor. Da die festgesetzte zulässige Grundfläche des Bebauungsplans 5-112 VE mit ca. 4.180 m<sup>2</sup> unter dem Schwellenwert von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. versiegelter Fläche liegt und sich eine Betrachtung anderer Bebauungspläne, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, erübrigt, gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe per gesetzlicher Definition nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird auf eine Umweltprüfung und auf den Umweltbericht verzichtet. Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten (siehe auch Punkt III 1).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stimmte mit Schreiben vom 27.04.2017 der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zu.

### 1 Antrag auf Einleitung, gem. § 12 (2) BauGB

Der Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens BP 5-112 VE wurde am 17.02.2017 gestellt.

### 2 Mitteilung der Planungsabsicht, gem. § 5 AGBauGB

Die Mitteilung der Planungsabsicht erfolgte am 30.03.2017. Laut Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 27.04.2017 ist das Berliner Modell der kooperativen

Baulandentwicklung für den Bebauungsplan 5-112 VE anzuwenden. Es wurde mitgeteilt, dass dieser in seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist und damit dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 2. Alternative AGBauGB berührt sind. Die Gemeinsame Landesplanung teilte mit Stellungnahme vom 20.04.2017 mit, dass die Planung keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung des LEP B-B (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg) aufweist.

### **3 Aufstellungsbeschluss, gem. § 2 (1) BauGB**

Der Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt Spandau erfolgte am 23.05.2017 (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 vom 09.06.2017).

### **4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 09.04.2018 bis zum 09.05.2018 statt.

35 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.04.2018 aufgefordert, innerhalb eines Monats eine Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5-112 VE abzugeben. Von 29 Stellen liegen schriftliche Stellungnahmen vor.

Die Auswertung hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Es lagen jedoch Anregungen und Hinweise vor, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seine Begründung sowie den Durchführungsvertrag eingeflossen sind. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um folgende Aspekte:

Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf:

- Verschiebung des geplanten Einzelhandels von der Hakenfelder Straße zur Straße Am Forstacker, Verkleinerung der zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> auf maximal 800 m<sup>2</sup>
- Festsetzung einer Kindertagesstätte
- Festsetzung von 30 % der Wohnungen als förderfähiger Wohnraum

Fortschreibung der Begründung, insbesondere:

- Ergänzung der Verkehrsuntersuchung mit einem Verkehrstechnischen Fachbeitrag
- Ergänzung der Begründung mit einer schalltechnischen Untersuchung
- Ergänzung der Begründung mit einem Entwässerungskonzept

Für die Erarbeitung des Durchführungsvertrages, insbesondere:

- Regelungen zur finanziellen Beteiligung des Vorhabenträgers zur Errichtung einer Grundschule
- Regelungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet

- Regelungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

## 5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 04.06.2018 bis einschließlich 15.06.2018 im Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauen, Planen und Gesundheit, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung statt. Über die Möglichkeit der Beteiligung wurde mit Zeitungsanzeige vom 25.05.2018 (Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) unterrichtet.

Außerdem wurden die Unterlagen im Internet zur Verfügung gestellt und durch ein Online-Formular die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme angeboten.

Während dieser Zeit nahmen drei Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit wahr, vor Ort Einsicht zu nehmen und sich über Ziele, Zwecke und Absichten der Planung zu informieren.

Insgesamt wurden zwanzig Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben. Acht Bürger gaben gleichlautende Stellungnahmen ab.

Wesentliche inhaltliche Themen der eingegangenen Stellungnahmen waren:

### Bauliche Dichte

Einige Bürger begrüßten grundsätzlich die geplante Bebauung, jedoch wurde kritisiert, dass die geplante bauliche Dichte (Zahl der Vollgeschosse, GRZ sowie GFZ) zu hoch sei, insbesondere im Vergleich zur baulichen Dichte des Planumfeldes. Im Serienbrief wurde darauf abgestellt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan bereits genügend Baumöglichkeiten bieten würde. In mehreren Schreiben wurde auch der Abstand zur vorhandenen Bebauung als zu eng bewertet.

Diese Bedenken fanden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB keine Berücksichtigung. Die vorhandene Stadtstruktur in der Umgebung wird von 3- bis 4-geschossigen Gebäuden im Süden und von 6- bis 10-geschossigen Gebäuden im Norden dominiert. Teilweise steigen die Wohngebäude im Norden bis auf 18 Geschosse an. Aus stadtplanerischer Sicht fügen sich die geplanten Gebäude mit ihren im Süden 4 Vollgeschossen und der stufenweisen Steigerung, auf maximal 7 Geschosse im Norden, in die Umgebung ein. Die Staffelungen der Gebäude sollen auch die Beeinträchtigungen der Nachbarn minimieren. Im Süden, wo sie am nächsten an einer Grenze zu Grundstücken mit Wohnnutzungen stehen, sind die geplanten Gebäude am niedrigsten. Die Gebäudehöhe steigt stufenweise Richtung Nord-Westen, weg von der vorhandenen Bebauung. Ein Grundsatz der Bauleitplanung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB). Das Plangebiet ist schon bebaut und der Boden zum größten Teil versiegelt. Es befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgebiets und die technische Infrastruktur (Straßen, ÖPNV, Leitungen) ist vorhanden.

Damit ist das Plangebiet für eine Bebauung gut geeignet. In Berlin besteht ein dringender Bedarf an neuem Wohnraum für die Bevölkerung (siehe Bevölkerungsprognose 2030). Aus diesen Gründen ist eine höhere Dichte an diesem Standort angemessen und vertretbar. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) werden gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sichergestellt. Die Abstandsflächen dienen u.a. der Einhaltung eines angemessenen Sozialabstands. Das Maß der Versiegelung wird im Vergleich zur aktuellen Situation nicht erhöht.

### Lage der Tiefgaragenzufahrt

Es wurde bemängelt, dass die Zufahrt der Tiefgarage ungünstig sei. In diesem Zusammenhang wurde bei der Abwägung auf die vorliegenden Verkehrsgutachten verwiesen, die die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur einschließlich der Planung der Tiefgarage überprüft und bewertet haben.

#### Baumsetzung und Stellplätze

Weitere Einwände bezogen sich auf Belastungen durch die Baustelle und die Stellplatzversorgung. Diese sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans bzw. gibt es keine Stellplatzverordnung in Berlin. Dennoch wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

Das Bezirksamt Spandau hat in seiner Sitzung am 30.04.2019 das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Mit Schreiben vom 02.01.2020 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung mit Stand November 2019 eingeholt. Insgesamt wurden 39 Stellen beteiligt. Von den Behörden und Trägern liegen 28 Antwortschreiben vor, von denen 8 abwägungsrelevante Hinweise / Anregungen enthielten.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden erfasst und abgewogen. Die in den Stellungnahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Äußerungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Themenkomplexe zusammenfassen:

1. Erhaltenswerter Baumbestand
2. Klimaschutz
3. Überbaubare Grundstücksfläche
4. Lärmemissionen
5. Lärmimmissionen
6. Erschließung
7. Stellplätze
8. Berliner Modell
9. Soziale Infrastruktur

### **Zu Bedenken 1. Bedenken zum erhaltenswerten Baumbestand**

Das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt fordert zudem, dass zum Schutz des Baumbestands der städtebauliche Entwurf dahingehend überarbeitet werden soll, dass durch größere Abstände zu erhaltenswerten Bestandsbäumen besonders an der südlichen Grundstücksgrenze eine harmonische Einbindung tatsächlich stattfinden kann.

Mit dem vorliegenden Entwurf kann der Großbaumbestand im südlichen Grundstücksbereich kaum erhalten werden.

#### Unsere Stellungnahme:

##### Die Bedenken werden wie folgt abgewogen:

Eine detaillierte Situationsanalyse in der Begründung (s.a. Pkt. 2.8. Ökologie/Freiflächen) stellt den vorhandenen Baumbestand dar (Abb. 6). Die Bestandsbäume sind eingemessen. Im zwischenzeitlich erarbeiteten Grün- und Freiflächenplan zum Bebauungsplan sind die zu erhaltenden Bäume und die Neupflanzungen dargestellt. Die Flächen für Tiefgaragen wurden partiell reduziert, um insbesondere den Baumerhalt an der südlichen Grundstücksgrenze weitestgehend zu ermöglichen sowie zusätzliche Baumpflanzungen vorsehen zu können. Zusätzlich wird durch die Regelungen der BaumSchVO ein Ausgleich für zu fällende Bäume gewährleistet. Außerdem wird die TF Nr.12 wie folgt geändert: „Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist pro angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.“ Zusätzlich wird durch die Regelungen der BaumSchVO ein Ausgleich für zu fällende Bäume gewährleistet.

#### **Zu Bedenken 2. Zum Klimaschutz**

Das Umwelt- und Naturschutzamt weist darauf hin, dass der Planbereich sich in einem „weniger günstigen“ Siedlungsraum (STEP Klima) befindet: Hier sind Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Negative Auswirkungen auf die Fläche selbst sowie auf angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Bauhöhen sollten möglichst geringgehalten werden, der Vegetationsanteil ist zu erhalten. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wurden hingegen eine geänderte Baukörperausrichtung oder eine Reduzierung der Baumasse verworfen. Der heute vorhandene, hohe Versiegelungsgrad (80%) bleibt erhalten. Eine Fassaden-/Wandbegrünung (LaPro, vgl. S. 16 d. Begr.) wird nicht festgesetzt. Eine Konfliktbewältigung hierzu findet mit/in diesem B-Plan kaum statt.

#### Unsere Stellungnahme:

##### Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.

Ein Vergleich der Analysedaten 2015 zu den Block- und Blockteilstflächen aus dem Klimamodell Berlin - Bodennahes Windfeld - lässt den pauschalen Schluss einer besseren thermischen Situation infolge geringer Baumasse nicht zu. Im Plangebiet wird aktuell mit der geringen Geschossigkeit (1-2 Geschosse) ein Kaltvolumenstrom von 100-150 m<sup>3</sup>/s dargestellt. Der südlich gelegenen viergeschossigen Bebauung wird gleichfalls ein Kaltvolumenstrom von 100-150 m<sup>3</sup>/s zugesprochen. Wesentliche Luftmassenbewegungen sind erst ab der Cautiusstraße nachgewiesen.

Auch bezogen auf die Lufttemperatur liegen beide Gebäudetypen im gleichen Lufttemperaturbereich.

Der Anteil an versiegelter Fläche bleibt bei 80%, wobei im Vergleich zur Bestandssituation ein großer Anteil an überdeckten und begrünter Flächen wie Dachbegrünung, Tiefgarage oder unterirdische Regenrückhaltung bioklimatisch wirksam wird. Die Anzahl an bioklimatisch wirksamen Großbäumen bleibt infolge der im Außenanlagenplan dargestellten Ersatzpflanzungen nahezu gleich.

Das Umwelt- und Naturschutzamt bemängelt, dass das im Begründungstext unter 5.2.1. beschriebene *Einfügen des Bauvorhabens* aus landschaftsplanerischer Sicht weiterhin nicht nachvollzogen werden kann:

Auf den direkt angrenzenden, hochwertigen Außenbereich/Wald/LSG/FFH-Gebiet (Natura 2000) wird gestalterisch nicht reagiert (z.B. durch eine 3-4-Geschossigkeit, wie in der Nachbarbebauung vorhanden).

#### Unsere Stellungnahme:

##### Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan und der daraus resultierenden geplanten Wohnbebauung wird der dringenden Wohnraumnachfrage des Landes Berlin nachgekommen. Die Realisierung der Bebauung setzt eine gewisse städtebauliche Dichte voraus, um die Fläche des Plangebiets effizient auszunutzen und möglichst viele Wohnungen anbieten zu können. Aufgrund der angestrebten Anzahl an Wohnungen ist die vollumfängliche Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung notwendig. In Folge dessen muss 30% der künftigen Geschossfläche Wohnen als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum angeboten werden.

Die Dichte des städtebaulichen Entwurfs entspricht insgesamt der durchschnittlichen GFZ der zugeordneten Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans Berlin und ist hinsichtlich der städtebaulichen Dichte an die Baukörper der angrenzenden Umgebung angepasst (siehe Abb. 8: Schwarzplan).

Die Schutzgebietsverordnung zum LSG bzw. FFH-Gebiet Spandauer Forst stellt auf die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ab. Eine gestalterische Reaktion ist insofern nicht geboten, als diese sich nicht aus dem Schutzzweck unter § 3 der Verordnung zum Schutz der Landschaft des Spandauer Forstes mit den darin liegenden Naturschutzgebieten ableiten lässt. Auch widerspricht der dem Bebauungsplan 5-112 VE zugrundeliegende städtebauliche Entwurf nicht den unter § 5 aufgeführten Geboten bzw. kommt es mit der Umsetzung der Planung zu keinen der unter § 6 der Schutzgebietsverordnung benannten verbotenen Handlungen. Ein Einfügen in den Landschaftsraum ist insofern zusätzlich vorhanden, als dass die Gebäudehöhe bei bis zu 7-Geschossen mit einer Höhe von ca. 22,50 m unterhalb der Höhe der umgebenden Waldbäume von ca. 25-30 m bleibt.

Die zuständige obere Naturschutzbehörde (SenUVK Abt. IIIB) hat bezüglich des FFH-Gebietes und der zukünftigen Bebauung des Plangebiets keine Bedenken geäußert.

### **Zu Bedenken 3. Zur überbaubaren Grundstücksfläche**

Die Kartierung des Plangebiets (vgl. Kap. 2.8) zeigt, dass im Bestand lediglich 19% der Gesamtfläche unversiegelt sind und 11% eine Teilversiegelung aufweisen.

Das geplante Bauvorhaben erzeugt eine rechnerische GRZ von 0,4 (vgl. Kap. 7.2) und entspricht damit der GRZ des Bebauungsplans VIII-73. Die erhöhte GRZ von 0,8 bezieht sich lediglich auf die textliche Festsetzung Nr. 7, nach der eine Überschreitung auf 0,8 möglich ist, wenn sich diese auf die Unterbauung des Grundstücks durch die geplante Tiefgarage bezieht und damit oberirdisch nicht sichtbar ist. Der Bebauungsplan ermöglicht also gegenüber des bestehenden Planungsrechts keine verstärkte sichtbare Möglichkeit der Versiegelung oder Überbauung. Die geplanten Tiefgaragen sind zudem mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und zu begrünen. (s. Textliche Festsetzung Nr. 12).

Im Bebauungsplan wird von der Festsetzung einer verbindlichen Fassadenbegrünung abgesehen, dafür werden aber durch die textliche Festsetzung Nr. 13 mindestens 50% der Dachflächen extensiv begrünt. Damit verbleiben dem Vorhabenträger angemessene Spielräume bei der weiteren Ausgestaltung der Fassadengestaltung. Da der Bebauungsplanentwurf keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht und somit der Eingriff bereits vor Planaufstellung zulässig war, wäre ein Ausgleich von zusätzlicher Versiegelung durch die Festsetzung einer Fassadenbegrünung nicht angemessen.

#### Unsere Stellungnahme:

##### Die Bedenken werden berücksichtigt.

Der Empfehlung des Umwelt- und Naturschutzamtes angesichts der Grundstücksgröße und der zu erwartenden, nicht überbaubaren Grundstücksfläche mehr Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu berücksichtigen (Zählmaß/Wirkungsgrad ändern auf „... pro angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ...“) wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 11 wird dementsprechend überarbeitet und die Zahl der Neupflanzungen somit mehr als verdoppelt.

#### **Zu Bedenken 4. Zu Lärmemissionen**

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Emissionen nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen gemäß BImSchG. Emissionen, im Sinne der TA Lärm, sind im Plangebiet nur von der zukünftigen Einzelhandelsnutzung zu erwarten. Entsprechend ist dafür Sorge zu tragen, dass Lärmemissionen, welche aus der Nutzung der zugehörigen Parkplätze/Tiefgarage, der Anlieferung/Versorgung des Einzelhandels sowie der erforderlichen Raum-Luft-Technischen Anlagen (RLT) resultieren, an den maßgeblichen Immissionsorten die Richtwerte gemäß TA Lärm des allgemeinen Wohngebietes [55/40 dB(A) tags/nachts] nicht überschreiten.

#### Unsere Stellungnahme:

##### Die Bedenken werden berücksichtigt.

Im Gutachten wurde die Empfehlung gegeben, die Tiefgaragenzufahrt einzuhausen, die Einhausung mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden, die Regenrinnen an der Tiefgaragenzufahrt lärmarm auszubilden sowie Garagentore zu installieren, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Diese Empfehlungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und somit verbindlich vereinbart.

Zudem werden die empfohlenen Maßnahmen aus der Schallimmissionsprognose Kapitel 7.2 in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Diese Maßnahmen beinhalten:

- Betriebszeiten des Gewerbes nur werktags zwischen 07:00 Uhr und 21:00 Uhr
- Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Verladetätigkeiten (Anlieferung) im Gebäudeinnern

- Verladetätigkeiten bei geschlossenem Tor
- Einsatz von Gebäudetechnik nach Stand der Lärminderungstechnik
- Tiefgaragenzufahrt nach Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Sektional- bzw. Schwingtor; lärmarme Ausgestaltung der Regenrinne

### **Zu Bedenken 5. Zu Lärmimmissionen**

Es wird von Sen UVK darauf hingewiesen, wie die Schallimmissionsprognose, Bericht Nr. X1208/002-01 der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 17. Dezember 2018 offenbart, dass trotz der Lagegunst, die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 um bis zu 7 dB(A) überschritten werden. Die Schallimmissionspläne der Seiten A 20 bis A 23 zeigen, dass die zur Hakenfelder Straße offene Baustruktur ein Eindringen des Verkehrslärms in den Hofbereich der westlichen Baukörper ermöglicht. Ein Schließen oder zumindest eine Verkleinerung der Lücke zwischen den Punkten G und T wird gefordert, um im Hofbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten.

#### Unsere Stellungnahme:

##### Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Der Anregung von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (I C 34) zum Schließen oder zumindest zu einer Verkleinerung der Lücke zwischen den Punkten G und T, um im Hofbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, wird nicht gefolgt. Das Schallschutzgutachten begründet die Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 10 des Bebauungsplanentwurfes. Damit werden Vorkehrungen getroffen, mit denen den ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 begegnet wird (s.a. Begründung Pkt. 7.4 Immissionsschutz). Gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum gegeben. Jedoch ergab eine erneute Überprüfung des Gutachtens die Erforderlichkeit, für einen Teilbereich des nordwestlichen Baukörpers (westlicher Hofbereich zwischen den Punkten G und F) ebenfalls eine Regelung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 (jetzt Nr. 12) vorzusehen.

### **Zu Bedenken 6. Zur Erschließung**

Aus Sicht von UmNat (nach Entfallen des Gehrechts) ist eine öffentliche Durchwegbarkeit des Grundstücks, insbesondere die Erreichbarkeit des Spandauer Forstes oder auch des öffentlichen Spielplatzes für die Anrainer östlich des Planungsgebiets, zukünftig nicht mehr gegeben.

#### Unsere Stellungnahme:

##### Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Durch die umgreifenden öffentlichen Fuß- und Radwege Am Forstacker/ Cautiusstraße/ südlicher Grenzweg Schule und Hakenfelder Straße sind das Plangebiet und die östlich und westlich liegenden Wohngebiete untereinander und mit dem Spandauer Forst verbunden.

Eine direkte Querung über das Plangebiet war zwar vorhanden, aber nicht rechtlich verbindlich gesichert und soll auch künftig nicht gesichert werden. Die Untere Naturschutzbehörde hatte sich bereits im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf dafür ausgesprochen, auf die Festsetzung eines Gehrechtes zu verzichten, da hiermit viele Baumfällungen verbunden gewesen wären.

### **Zu Bedenken 7. Zu Stellplätzen**

Der für das Vorhaben angesetzte Stellplatz-Schlüssel von 0,65 Stellplätze/Wohneinheit wird vom SGA angesichts der Lage im Randbereich der Stadt und der gegebenen ÖPNV-Anbindung als nicht ausreichend eingeschätzt.

Unsere Stellungnahme:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Eine Korrektur des Stellplatzschlüssels wird als nicht sinnvoll erachtet. Der Schlüssel wurde ausgehend von dem berechneten Prognoseaufkommen (das mit 50% deutlich über dem Durchschnitt für Spandau angesetzt wurde) anhand der durchschnittlichen Wege, die mit dem Pkw zurückgelegt werden, unter Berücksichtigung des Besetzungsgrades ermittelt und ist in sich plausibel.

Mit der geplanten Errichtung von etwa 88 Stellplätzen für 152 neue Wohneinheiten (einschließlich der Berücksichtigung von den Wohneinheiten in den nicht-Vollgeschossen) kann somit von rund 58 % der Wohneinheiten ein Stellplatz in Anspruch genommen werden. Zudem werden 17 Kundenstellplätze für den Einzelhandel vorgesehen.

**Zu Bedenken 8. Zum Berliner Modell**

Das SGA begrüßt die Ausweisung des öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet. Die Begründung sollte um einen Hinweis auf die Verpflichtung des Investors zur Anlage eines öffentlich-rechtlichen Spielplatzes nach dem Berliner Modell ergänzt werden.

Unsere Stellungnahme:

Den Bedenken wird gefolgt.

Die Inhalte werden in den Durchführungsvertrag sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Zu Bedenken 9. Zur sozialen Infrastruktur**

Das bezirkliche Schul- und Sportamt sowie die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bei der Grundschulplatzversorgung weitere Abstimmungen/Regelungen erforderlich sind, da der Bedarf an Grundschulplätzen, die sich aus dem Bauvorhaben des B-Planes 5-112 VE generieren (12 Plätze) nach derzeitigem Sachstand in der Region Hakenfelde nicht gedeckt werden kann.

Unsere Stellungnahme:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die Sachlage wurde erneut überprüft. Davon ausgehend, dass Klassen auch mit 25 oder 26 Schülerinnen und Schülern (oder darüber hinaus) eingerichtet werden können, können gemäß Mitteilung des Schul- und Sportamts vom 19.08.2021 die 12 Grundschulplätze in den Schulen der Regionen Hakenfelde und Spandau-Mitte rechnerisch nachgewiesen werden. Vorgesehen ist dafür derzeit der Neubau der Grundschule am Fehrbelliner Tor. Die Übertragung der Kosten für die Bereitstellung der Grundschulplätze im Sinne des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird im weiteren Verfahren geklärt.

---

## **Insgesamt führte die Auswertung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB zu folgenden Ergänzungen / Änderungen**

### **Begründung:**

- Das angrenzende FFH-Gebiet wird die Begründung aufgenommen.
- Eine detaillierte Situationsanalyse in der Begründung (s.a. Pkt. 2.8. Ökologie/Freiflächen) stellt den vorhandenen Baumbestand dar (Abb. 6).
- Der Spielplatz findet in der textlichen Begründung - unter 5. 1 *Planungsziele* (S. 20) Erwähnung.
- Neben dem Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte soll auch die Anlieferung des Marktes ausschließlich über die geplante Tiefgarage erfolgen. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.
- Die Anlieferung des Marktes wurde bereits eingehaust auf dem Privatgrundstück geplant, die Begründung wurde angepasst.
- Gemäß Mitteilung des Schul- und Sportamts vom 19.08.2021 können die 12 Grundschulplätze in den Schulen der Regionen Hakenfelde und Spandau-Mitte rechnerisch nachgewiesen werden. Dies wurde im Begründungstext ergänzt.
- Der Umgriff des Plangebiets wurde hinsichtlich der Flächen der Heinrich-Böll-Oberschule in der Begründung konkretisiert.
- Der Verweis auf den Beschluss des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 wird in der Begründung ergänzt.
- Durch das geplante Vorhaben ist ein geringeres Verkehrsaufkommen zu erwarten, als nach bestehendem Planungsrecht bereits ermöglicht wird. Dieses wurde im Verkehrsplanerischen Fachbeitrag entsprechend korrigiert und findet bei der Fortschreibung des Begründungstextes Berücksichtigung.

### **Textliche Festsetzungen:**

- TF Nr. 12 sowie TF Nr. 13 (vorher Nr. 10) wurde um den westlichen Hofbereich zwischen den Punkten G und F ergänzt.
- TF Nr. 14 (vorher Nr. 11) wurde wie folgt geändert: „Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist pro angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.“

### **Durchführungsvertrag:**

- Die im Lärmgutachten vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen/ getroffenen Annahmen zum Immissionsschutz werden vollumfänglich in den Durchführungsvertrag aufgenommen und vereinbart.
- Die aus dem Entwässerungskonzept stammenden Vorschläge werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

### **Gutachten:**

- Die Zahlen wurden im Verkehrsgutachten<sup>26</sup> Fachbeitrag angeglichen. Ebenso wurde eine Differenzierung zwischen Lkw und Bussen vorgenommen. Im Juli 2018 wurde eine Fortschreibung des Gutachtens<sup>27</sup> erstellt, in der die Berechnung des Verkehrsaufkommens für das bestehende Planungsrecht erneut durchgeführt wurde. Im Ergebnis ist durch das geplante Vorhaben ein geringeres Verkehrsaufkommen zu erwarten, als nach bestehendem Planungsrecht bereits ermöglicht wird. Dieses wurde im Verkehrsplanerischen Fachbeitrag entsprechend korrigiert und findet bei der Fortschreibung des Begründungstextes Berücksichtigung.
- Die Quellenangabe in Kap. 2.1 des Verkehrsgutachtens wurde entsprechend der Senatsvorgaben angepasst.

Da die Durchführung der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu Änderungen im weiteren Bebauungsplanverfahren geführt hat, hat das Bezirksamt Spandau von Berlin in seiner Sitzung am 21.06.2022 entsprechend beschlossen, dass das Ergebnis der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Auswirkungen auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-112 VE hat. Eine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans fand jedoch nicht statt.

Ende 2022/Anfang 2023 wurde in Anbetracht des Berliner Leitfadens für vorhabenbezogene Bebauungspläne das zulässige Maß der baulichen Nutzung in der Planzeichnung weiter konkretisiert. Der Verkehrsplanerische Fachbeitrag<sup>28</sup> wurde hinsichtlich der Anwendung der Verkehrsberechnung gemäß RLS-19 aktualisiert und demzufolge wurde eine ergänzende Stellungnahme zum Thema Lärmschutz aufbereitet<sup>29</sup>. Die Ergebnisse wurden im Begründungstext eingearbeitet.

Zudem erfolgte eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Anrechnung der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen im Bereich des Neubauvorhabens sowie einer Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Oberkante für erforderliche technische Dachaufbauten. Des Weiteren wurde eine textliche Festsetzung eingefügt, die eine Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und untergeordnete Vorbauten regelt. In Anbetracht der vorgenommenen Konkretisierung der Projektplanung und die Berücksichtigung von Balkonen bei der Ermittlung der GRZ gemäß BauNVO, wurde die zulässige Grundfläche (GR) bei den beiden Neubaukörpern um 180 m<sup>2</sup> bzw. 160 m<sup>2</sup> erhöht.

Aufgrund der seit der letzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2020) durchgeführten Planänderungen wurde zeitnah zur öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 04. Dezember 2023 bis 12. Januar 2024 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

---

<sup>26</sup> Büro Hoffmann-Leichter vom 11.12.2018

<sup>27</sup> Büro Hoffmann-Leichter

<sup>28</sup> Büro FGS

<sup>29</sup> Büro Wölfel Engineering GmbH

## **B RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (BGBl. S. 578).

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Berlin, den 2024  
Bezirksamt Spandau von Berlin

Schatz  
Bezirksstadtrat

Schulte  
Leiter des Stadtentwicklungsamts

## C ANLAGEN

### Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- 1. Auf der Fläche "Wohnen" sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*
- 2. Die Fläche „Wohnen“ dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:  
- Wohngebäude  
Auf der Fläche IJKLMNOPQRSTUVI sind im Erdgeschoss der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Waren der Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sowie medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf zulässig.  
Auf der Fläche ABCDEFGHA ist im Erdgeschoss auch folgende Nutzung zulässig:  
- Gemeinbedarf*
- 3. Auf der Fläche IJKLMNOPQRSTUVI sind Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in die bauliche Anlage zu integrieren.*
- 4. Auf der Fläche ABCDEFGHA ist eine Kindertagesstätte mit mindestens 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche in die bauliche Anlage zu integrieren.*

#### Weitere Arten der Nutzung

- 5. Auf der Fläche IJKLMNOPQRSTUVI dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.  
Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.*

#### Maß der baulichen Nutzung

- 6. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche „Wohnen“ dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.*
- 7. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind auf der Fläche „Wohnen“ die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Dies gilt nicht für das Bestandsgebäude im nordöstlichen Baufenster des Plangebiets.*
- 8. Auf der Fläche "Wohnen" können einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Solaranlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.*

## **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

- 9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen in den mit TGa bezeichneten Flächen, Terrassen, Kinderspielflächen, Fahrradstellplätze sowie Anlagen, die der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen.**
- 10. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m kann zugelassen werden, sofern eine Breite von jeweils 3,25 m nicht überschritten wird und die Balkone nicht mehr als 1/3 der Fassade einnehmen.**
- 11. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer im Bereich der Eingänge um bis zu 1,0 m kann zugelassen werden.**

## **Immissionsschutz**

### **12. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien AHGFZ, WXY und STUV**

- **in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,**
- **in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume**

**mit jeweils mindestens einem Fenster zur von der jeweiligen Linie abgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an Blockenden, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.**

**Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:**

- **in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,**
- **in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume**

**durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.**

### **13. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien AHGFZ, WXY und STUV**

- **in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,**
- **in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume**

**durch besondere Fensterkonstruktionen 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.**

**Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.**

## **Grünfestsetzungen**

**14. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist pro angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.**

**15. Tiefgaragen sind außerhalb der Umfassungswauern von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 beschriebenen Anlagen überdeckt werden.**

**16. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

**17. Anlagen, die der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen, sind baulich zu umfassen und mit rankenden Pflanzen zu begrünen, die bei Abgang nachzupflanzen sind.**

## **Sonstige Festsetzungen**

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

## **Hinweis:**

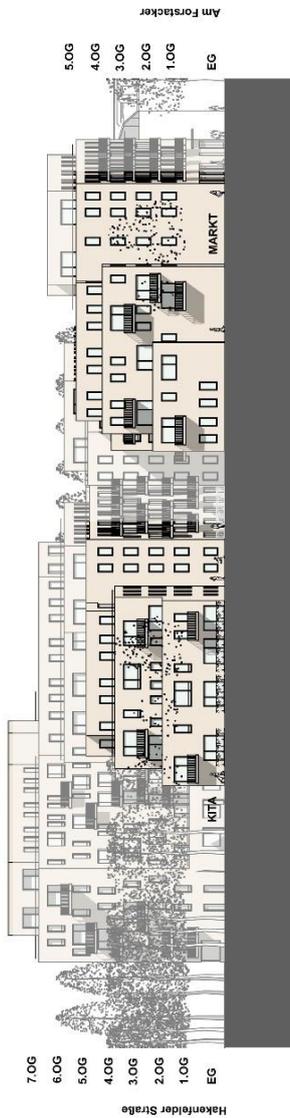
**Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.**

## Grün- und Freiflächenplan



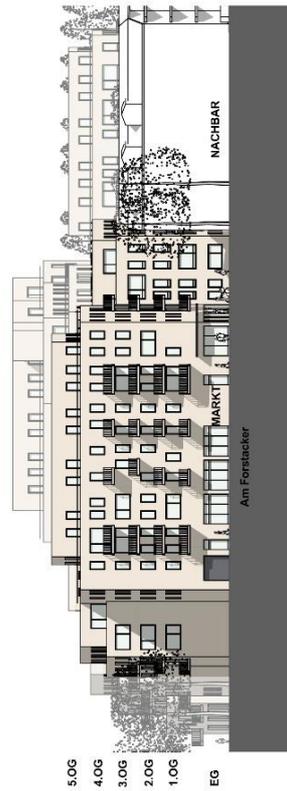
## Gebäudeansichten

Anlage 4.3.11 zum Durchführungsvertrag 5-112VE "Ansichten"



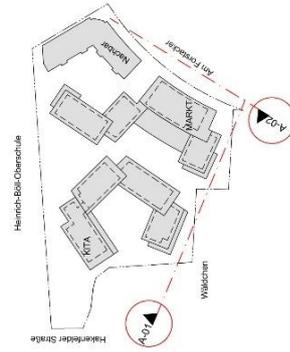
Ansicht Süd  
1:500

A-01



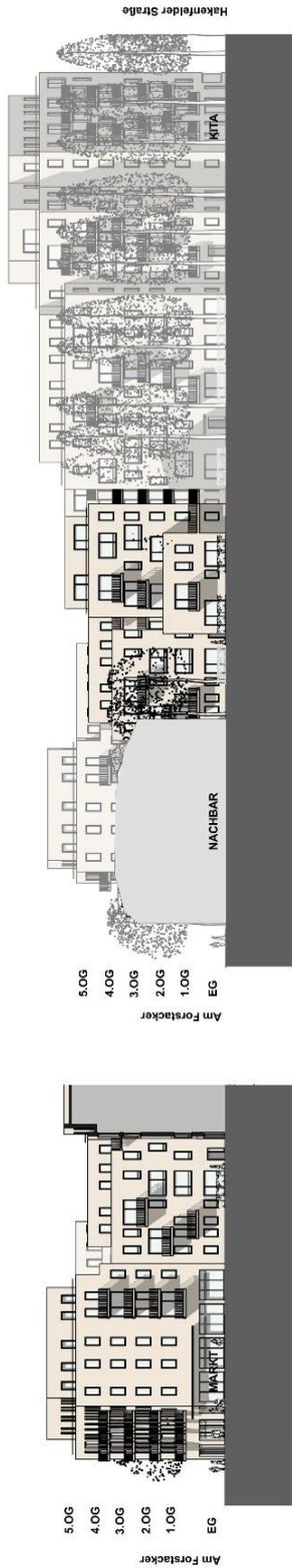
Ansicht Südost  
1:500

A-02



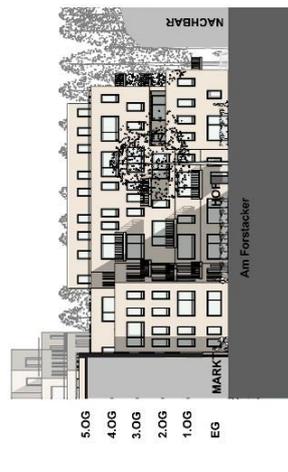
<p><b>Bauherr:</b> META Projekt Berlin Spandau GmbH Feldafinger Str. 43b D - 82343 Pöcking Tel: +49 8157 293 2756 E-Mail: pt@meta-gmbh.de</p>	<p><b>Projektentwicklung:</b> META Projekt Berlin Spandau GmbH Feldafinger Str. 43b D - 82343 Pöcking Tel: +49 8157 293 2756 E-Mail: pt@meta-gmbh.de</p>	<p><b>ARCHITEKT:</b> Pechtold Gesellschaft von Architekten mbH Pariser Str. 44 10707 Berlin Tel: +49 30 88 45 850 Fax: +40 30 88 19 052 E-Mail: mai@architekt.pechtold.de</p>	<p><b>BAUVORHABEN:</b> HAK - Wohnen am Forstacker Am Forstacker 5, 7, 7A, 7B, 7C 13587 Berlin Maltstab 1:500 Blattgröße 420/297 A3</p>	<p><b>Anlage 4.3.11 - Ansichten</b> A-01, A-02 Ansicht Süd, Ansicht Südost Datum 03.07.2023 Planersteller MH</p>
---	--	---	--	--

Anlage 4.3.12 zum Durchführungsvertrag 5-112VE "Ansichten"

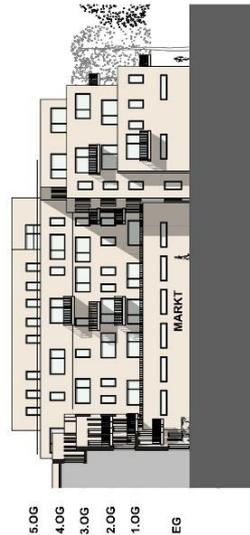


A-03 - Ansicht Nordost 1:500

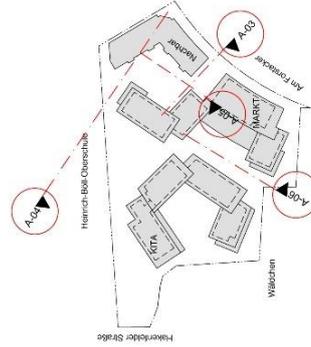
A-04 - Ansicht Nordost 1:500



A-05 - Ansicht Ost 1:500



A-06 - Ansicht West 1:500



<p><b>Bauherr:</b> META Projekt Berlin Spandau GmbH Feldafinger Str. 43b D - 82343 Pöcking Tel: +49 8157 293 2756 E-Mail: pl@meta-gmbh.de</p>	<p><b>Projektentwicklung:</b> META Projekt Berlin Spandau GmbH Feldafinger Str. 43b D - 82343 Pöcking Tel: +49 8157 293 2756 E-Mail: pl@meta-gmbh.de</p>	<p><b>ARCHITEKT:</b> Pechtold Gesellschaft von Architekten mbH Pariser Str. 44 10707 Berlin Tel: +49 30 88 45 950 Fax: +40 30 88 19 052 E-Mail: mail@architekt.pechtold.de</p>	<p><b>BAUVORHABEN:</b> HAK - Wohnen am Forstacker Am Forstacker 5, 7, 7A, 7B, 7C 13587 Berlin</p> <table border="1"> <tr> <td>Malestab</td> <td>Blattgröße</td> </tr> <tr> <td>1:500</td> <td>420/297 A3</td> </tr> <tr> <td>Datum</td> <td>Planersteller</td> </tr> <tr> <td>03.07.2023</td> <td>MH</td> </tr> </table> <p><small>Datensatz: Ansicht\18Plan.pln</small></p>	Malestab	Blattgröße	1:500	420/297 A3	Datum	Planersteller	03.07.2023	MH
Malestab	Blattgröße										
1:500	420/297 A3										
Datum	Planersteller										
03.07.2023	MH										

Anlage 4.3.12 - Ansichten