

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

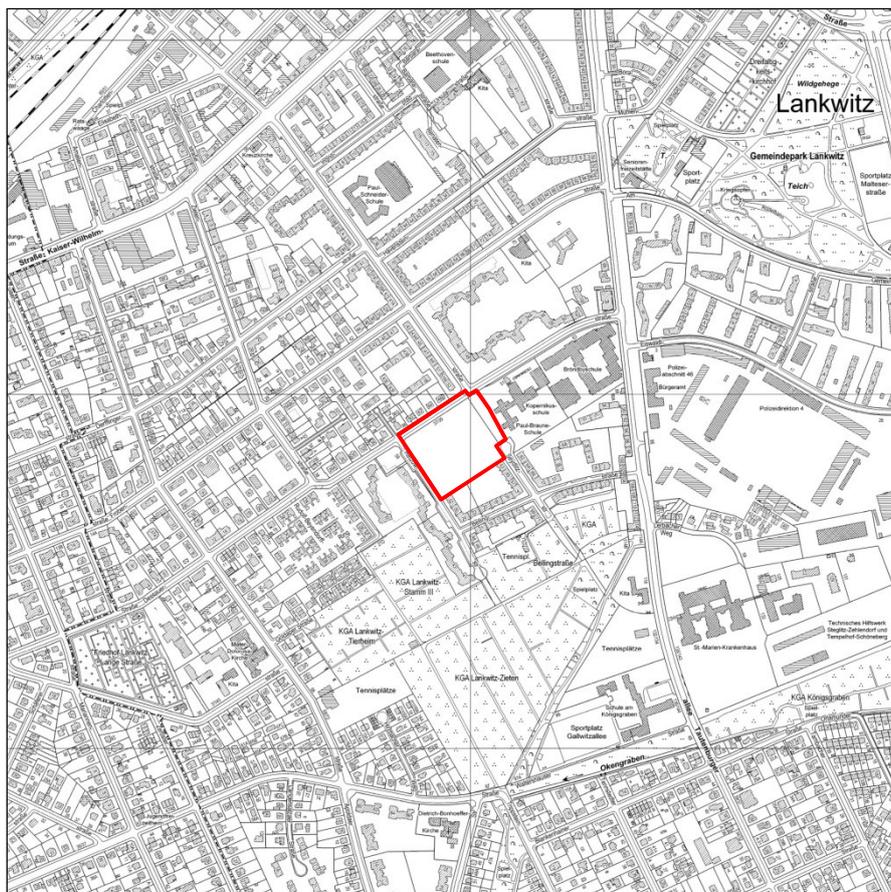


Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6-31 VE

für die Grundstücke Dessauerstraße 37 / 39 (Flurstücke 651 und 652)
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6-31VE

Stand: Januar 2020

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
A Begründung	1
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	1
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	1
I.2 Beschreibung des Plangebiets	1
I.2.1 Stadträumliche Einbindung	1
I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	1
I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	1
I.2.4 Geltendes Planungsrecht.....	2
I.2.5 Verkehrserschließung	2
I.2.5.1 Individualverkehr	2
I.2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	2
I.2.6 Technische Infrastruktur.....	2
I.2.7 Denkmalschutz	3
I.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	3
I.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007	3
I.3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg.....	3
I.3.2 Flächennutzungsplan.....	3
I.3.3 Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin.....	4
I.3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)	5
I.3.4.1 StEP Klima	5
I.3.4.2 StEP Verkehr	6
I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	6
I.3.5.1 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.....	6
I.3.5.2 Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018	7
I.3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017	7
I.3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	8
I.3.6.1 Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung	8
I.3.6.2 Soziale Infrastrukturkonzept – SIKo – Steglitz-Zehlendorf	8
I.3.6.3 Nachhaltigkeitsziele des Bezirkes	8
I.3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	8
I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
II. Planinhalt und Abwägung	9
II.1 Vorhaben, Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	9
II.1.1 Flächenbilanz.....	10
II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	11
II.3 Begründung der Festsetzungen	11
II.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
II.3.2 Maß der baulichen Nutzung	12
II.3.2.1 Grundfläche.....	12
II.3.2.2 Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	12
II.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
II.3.4 Abstandsflächen	14
II.3.5 Stellplätze und Garagen.....	14
II.3.6 Verkehrsflächen	14
II.3.7 Flächen für soziale Wohnraumförderung.....	15
II.3.8 Grünfestsetzungen.....	15
II.3.9 Geh-, Leitungs- und (Rad-)Fahrrechte	17
II.3.10 Sonstige Festsetzungen.....	18
II.3.11 Nachrichtliche Übernahmen	18

II.3.12 Regelungen zur Durchführung des Vorhabens (Durchführungsvertrag)	19
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	21
III.1 Auswirkungen auf die Umwelt	21
III.1.1 Darstellung des Bestands	21
III.1.1.1 Arten und Biotope.....	21
III.1.1.2 Boden.....	21
III.1.1.3 Wasser.....	21
III.1.1.4 Luft und Klima	21
III.1.1.5 Orts- und Landschaftsbild.....	22
III.1.2 Einschätzung der Auswirkungen auf die Umwelt.....	22
III.1.2.1 Arten und Biotope.....	22
III.1.2.2 Boden.....	23
III.1.2.3 Wasser.....	23
III.1.2.4 Luft und Klima	23
III.1.2.5 Orts- und Landschaftsbild.....	24
III.2 Auswirkungen auf die Grünflächenversorgung.....	24
III.3 Auswirkungen auf den Verkehr.....	24
III.4 Auswirkungen auf den Haushalt.....	25
III.5 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen	25
IV. Verfahren	26
IV.1 Mitteilung der Planungsabsicht	26
IV.2 Aufstellungsbeschluss	26
IV.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung	26
IV.4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	27
IV.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	28
IV.6 Beteiligung der Öffentlichkeit	29
IV.7 Durchführungsvertrag	30
IV.8 Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB (Rechtsprüfung).....	30
B Rechtsgrundlagen	32
Pflanzliste	33

A BEGRÜNDUNG

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Im Rahmen des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ hat das Land Berlin das Grundstück Dessauerstraße 37/39 (Flurstück 652) Ende 2013 an „degewo City Wohnungsbaugesellschaft mbH“ übertragen. Mit der Übertragung des Flurstücks 651 beabsichtigt die „degewo City Wohnungsbaugesellschaft mbH“ (nachfolgend degewo) die Errichtung von ca. 260 Wohnungen. Bei dem Flurstück 652 handelt es sich um den Standort der ehemaligen „Bröndby-Oberschule“ (Mittelstufenzentrum) aus den 1970er Jahren, die 1989/90 aufgrund von Asbestbelastung geschlossen wurde, seither leer stand und nunmehr von „degewo City Wohnungsbaugesellschaft mbH“ abgebrochen wurde.

Da für das Planungsgebiet der Bebauungsplan XII-216 (vom 28.Juli 1972) gilt, der eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum (Schulzentrum einschli. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke)“ festsetzt, ist zur Realisierung des degewo-Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der die planungsrechtlichen Grundlagen für das Wohnbauvorhaben schafft.

I.2 Beschreibung des Plangebiets

I.2.1 Stadträumliche Einbindung

Stadträumlich liegt das Bebauungsplangebiet im Ortsteil Lankwitz des Bezirks Steglitz-Zehlendorf von Berlin.

Die unmittelbare Umgebung des Planungsgebiets wird durch heterogene Baustrukturen geprägt. Diese reichen von Einfamilienhäusern der 1920er Jahre nördlich der Dessauerstraße über Geschosswohnungsbau (drei Geschosse) der 1930er Jahre beiderseits der Bellingstraße bis hin zu Geschosswohnungsbau (mit bis zu 7 Geschossen) der 1970er Jahre (Seydlitzstraße Ecke Dessauerstraße bzw. Dessauerstraße Ecke Retzowstraße). Östlich grenzt das Grundstück der Paul-Braune-Sonderschule an.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6-31 VE umfasst die Flurstücke 651 und 652 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lankwitz.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,8 ha.

Das Grundstück Dessauerstraße 37 / 39 (Flurstück 652, 15.575 m²) ist im Eigentum von degewo City Wohnungsbaugesellschaft mbH. Das östlich anschließende, 1.543 m² große Flurstück 651 befand sich im Eigentum des Landes Berlin und wurde an degewo übertragen.

Der bestehende öffentliche Fuß- und Radweg, der die beiden Enden der Seydlitzstraße verbindet, soll ertüchtigt werden, der internen Erschließung des Baugebiets dienen und zudem öffentlich-rechtlich für die Nutzung durch die Allgemeinheit gesichert werden (siehe Kap. II.3.7 "Geh- und (Rad-) Fahrrechte").

I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Auf dem Grundstück erfolgte der Abbruch der ehemaligen „Bröndby-Oberschule“. Das zweigeschossige Schulgebäude nahm ca. 40 % der Grundstücksfläche ein. Die übrigen Flächen waren unbebaut und wurden als Schulhof genutzt. Insoweit sind die bautechnischen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Grundstücks gegeben.

Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft ein ca. zwei Meter breiter Fuß- und Radweg, der den südlichen, als Sackgasse ausgebildeten Abschnitt der Seydlitzstraße mit der nördlich der Dessauerstraße gelegenen Seydlitzstraße verbindet.

Das Plangebiet ist bzw. war annähernd vollständig versiegelt. In den Randbereichen parallel zur Dessauerstraße, Retzowstraße und zum Fuß- und Radweg ist ein dichter, teilweise

mehrreriger Baum- und Gehölzbestand ausgebildet. Im Süden wird das Plangebiet durch eine Böschungsmauer begrenzt. Diese gleicht die von der Dessauerstraße in Richtung Süden bestehende leichte Hanglage aus, so dass das Gelände bis auf Randbereiche eine überwiegend ebene Fläche bildet. Oberhalb der Mauer befindet sich ein mit Bäumen bewachsener Böschungstreifen.

I.2.4 Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet richtet sich das geltende Planungsrecht nach dem 1972 in Kraft getretenen Bebauungsplan XII-216. Dieser setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum (Schulzentrum einschl. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke)“ fest. Es gilt die offene Bauweise, die zulässige GRZ beträgt 0,4 und die zulässige GFZ 1,2. Die Dessauerstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

I.2.5 Verkehrserschließung

I.2.5.1 Individualverkehr

Über die Dessauerstraße ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz - Gallwitzallee (Stufe III, StEP Verkehr) - sowie an das weitere öffentliche Straßennetz angebunden. Nach dem Verkehrsgutachten werden derzeit die Dessauerstraße von rund 1.300 Kfz/Tag und die Retzowstraße mit 600 Kfz/Tag befahren. Die Geschwindigkeit der benannten Straßen ist auf 30 km/h begrenzt.

I.2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die ca. 300 m entfernte Haltestelle der Buslinie M 82 (S+U Rathaus Steglitz - Marienfelde) und die ca. 650 m entfernten Haltestellen der Buslinien M 11 (U Dahlem Dorf - S Schöneweide), X 11 (U Krumme Lanke - S Schöneweide), 184 (S Südkreuz - Teltow) und 284 (S+U Rathaus Steglitz - S Lichterfelde Süd) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

In ca. 1,3 km Entfernung liegt der S- und Regionalbahnhof Lichterfelde Ost mit den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Linien S 25, RE 3, RE 4 und RE 5.

Das Verkehrsgutachten stuft das Plangebiet in der Erschließung mittels ÖPNV als gut erschlossen ein, verweist dabei jedoch auf Einschränkungen im Bereich der Erreichbarkeitsqualitäten.

I.2.6 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Niederdruck-Gas versorgtem Gebiet und wird über die Verlängerung der Seydlitzstraße, der Dessauerstraße und Retzowstraße versorgt. Er ist an die Wasserversorgung angeschlossen; die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Trennkanalesation (Regen- und Schmutzwasser getrennt). Unterhalb des zu sichernden Fuß- und Radweges (siehe Kap. II.3.7 "Geh- und (Rad-)Fahrrechte") befinden sich ein Regenwasserkanal DN 400 sowie eine Trinkwasserleitung DN 150.

Das Kanalnetz zur Regenwasserentsorgung wird für die Planungen unter besonderen Vorkehrungen als ausreichend eingeschätzt und die Entwässerung des Grundstücks erfolgt in den Teltowkanal als Gewässer 1. Ordnung. Da nach dem Ergebnis des Baugrundgutachtens eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht bzw. nicht in ausreichendem Maße möglich ist, wird das Niederschlagswasser angestaut und – in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben – gedrosselt in das Netz der Berliner Wasserbetriebe eingeleitet. Hierbei sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Berliner Wassergesetzes zu beachten. Insoweit ist ein Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Hierbei sind die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes (Dachbegrünung) und die Freiflächenplanung zu berücksichtigen. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Regenentwässerungskonzept kombiniert dezentrale Rückhalteräume mit verzögerten Ableitungen um eine normgerechte Behandlung und Ableitung des Nieder-

schlagswassers sicherzustellen. Wo möglich und sinnvoll wird das anfallende Regenwasser direkt versickert. Das beschriebene Verfahren wird im Durchführungsvertrag gesichert.

I.2.7 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Eintragungen enthalten.

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt laut Denkmalkarte Berlin jedoch der Denkmalbereich Dessauerstraße 38/46 (Kleinhaus-Siedlung, 1922-24 von der Gemeinnützigen Siedlung von Lankwitz eGmbH, Objektdokumentennr. 09065396) unmittelbar an das Plangebiet an.

I.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

I.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Im LEPro 2007 werden eine polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion mit der Bundeshauptstadt Berlin in der Mitte und eine Stärkung der vielfältigen Teilräume Brandenburgs verankert. Das Leitbild der dezentralen Konzentration wird durch das neue Leitbild „Stärken stärken“ abgelöst, womit den veränderten Rahmenbedingungen in der Hauptstadtregion Rechnung getragen wird. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007) kommt der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu. Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dies trifft auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6-31 VE zu.

I.3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), in Kraft getreten am 15. Mai 2009, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

In der Festlegungskarte 1 des LEP B-B ist der Geltungsbereich als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 des LEP B-B soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Der Bebauungsplanentwurf 6-31 VE ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

An dieser Stelle ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass im Jahr 2019 voraussichtlich eine Ablösung des LEP B-B durch den LEP H-R erfolgt, an welchen im Falle eines bis dahin ausbleibenden Beschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ggf. anzupassen ist.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan in Berlin. Er gibt einen Überblick über die wichtigsten Planungsziele der Stadt.

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (AbI. S. 1362) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche W2 (Wohnbaufläche – GFZ bis 1,5) dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 6-31 VE sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen und Zielen des Flächennutzungsplans von Berlin entwicklungsfähig.

I.3.3 Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin

Landschaftsprogramm (LaPro) und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die Maßnahmen des Landschaftsprogramms, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die vorhandene Nutzung. Dort, wo der FNP neue Nutzungen vorsieht oder geändert wird, sind die auf entsprechende Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen anzupassen um zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet beizutragen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) setzt sich aus vier Teilplänen / Programmplänen zusammen, die aufeinander abgestimmt sind.

Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz weist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel aus. Folgende Ziele können daraus abgeleitet werden:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Renaturierung nicht mehr genutzter, versiegelter Flächen, Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Schutz der Böden vor dem Eintrag von Giftstoffen, Erosion, Verdichtung, einem Abbau der Humusschicht und Zerstörung durch Baumaßnahmen,
- Schutz von Gewässern,
- Sicherung des Hochwasserschutzes,
- Grundwasserschutz,
- naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser bei dezentraler Regenwasserbewirtschaftung,
- Schutz Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten, Luftaustauschbahnen und anderer Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung,
- Anpassung Siedlungsgebiete, Grün- und Freiflächen an den Klimawandel,
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Nutzungen durch geeignete umweltentlastende Maßnahmen verträglich gestalten,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Das Plangebiet wird im Programmplan Biotop- und Artenschutz als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung“ eingestuft. Die auf das Vorhaben bezogenen wichtigsten Ziele und Maßnahmen dieses Teilplans sind:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes,
- Erhaltung wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Der Programmplan Landschaftsbild weist dem Plangebiet ebenfalls den „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung“ zu. Die auf das Vorhaben bezogenen wichtigsten Ziele und Maßnahmen des Teilplans sind:

- Erhaltung und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,

- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Aus dem Programmplan Erholung und Freiraumnutzung lassen sich folgende Ziele zur Verbesserung der Freiraumversorgung ableiten:

- Bereitstellung ausreichend zugänglicher, gut gestalteter Freiflächen durch Erhaltung sowie Entwicklung von Flächen, die sich in ihrer Lage sowie ihrer natürlichen Beschaffenheit eignen,
- Entwicklung und Erschließung von Freiflächen, die dazu geeignet sind die Unterversorgung in hoch verdichteten Quartieren abzubauen,
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
- Gewährleistung eines ungehinderten Zugangs von Grün- und Freiflächen,
- Nutzung aller Potenzialflächen,
- Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
- Verbesserung der Vernetzung von Freiflächen,
- Schaffung von Möglichkeiten für aktive und passive Erholung gleichermaßen,
- Erhaltung und Entwicklung naturnaher Landschaftsteile als Naherholungsgebiete,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Im Hinblick auf die Erholung und Freiraumversorgung sieht das Landschaftsprogramm einen Richtwert von 6 m² pro Person für wohnungsnaher Freiflächen und 7 m² pro Person für siedlungsnaher Freiflächen im Umkreis von 500 m vor. Demnach besteht nach den Richtwerten ein Bedarf von mindestens 3.900 m² wohnungsnaher Freiflächen und mindestens 4.375 m² siedlungsnaher Freiflächen für die rund 650 Bewohner des Plangebiets.

Die Ziele des Landschaftsprogramms finden durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

I.3.4.1 StEP Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde vom Berliner Senat am 31. Mai 2011 beschlossen und liefert einen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische räumliche Planung, um die Anpassungen an den Klimawandel zu bewältigen.

Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität der Berlinerinnen und Berliner unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen zu erhalten und zu verbessern und so die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen zu sichern. Wesentliche Aufgabe wird es sein, den Bestand an die neuen Anforderungen klimagerecht anzupassen.

Laut der Analysekarte Grün- und Freiflächen sind die Stadtbäume im Plangebiet potenziell empfindlich gegenüber Änderungen des Grundwasserstands. Daraus resultiert ein prioritärer Handlungsbedarf. Der Bestand an Stadtbäumen ist zu erhalten und bevorzugt durch hitze- und trockenstresstolerante Arten zu verjüngen und zu ergänzen.

Laut Maßnahmenplan Bioklima sind Potenziale zur Entsiegelung un bebauter Flächen und somit zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand auszuschöpfen.

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsraum mit Trennkanalisation und weist einen vorrangigen Handlungsbedarf auf (Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen). Gebiete mit getrennter Regen- und Schmutzwasserkanalisation entwässern das unbehandelte Regenwasser in nahe Flüsse und Seen, wodurch kurzfristig hohe Mengen an Schad- und Nährstoffen in die Gewässer gespült werden, die dort zu einem starken Absinken des Sauerstoff-

gehalten führen. Da solche Situationen durch den Klimawandel an Bedeutung gewinnen können, sollen Versickerungspotenziale vorrangig ausgeschöpft werden.

Der StEP Klima wird durch den Werkzeug- und Ideenkasten des StEP Klima KONKRET vertieft sowie profiliert. So zeigt der Stadtentwicklungsplan Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels auf und demonstriert Maßnahmen für die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung. In der Konkretisierung nach Stadtstrukturtypen werden die Maßnahmen konkretisiert.

Für das Vorhabengebiet wird als Stadtstrukturtyp nach den differenzierten Flächentypen des Umweltatlas gegenwärtig als Baustelle ausgewiesen, sodass nach dem StEP Klima KONKRET der Typ des Geschosswohnungsneubau anzuwenden ist. Anpassungspotenziale an die Folgen des Klimawandels bestehen im Durchlüften, Begrünen, Verschatten, Verdunsten sowie dem Rückstrahlen. Auch die Versickerung, Speicherung, Rückhaltung und Schutz von Wasser werden als Potenziale benannt. Als konkrete Maßnahmen sind unter anderem die Gewährleistung eines Luftaustausches mit Kaltluftgebieten, die Verschattung bzw. Begrünung sonnenexponierter Fassaden sowie grüne Dächer zu benennen.

I.3.4.2 StEP Verkehr

Zur Gewährleistung von Mobilität, Verbesserung des Verkehrsflusses und gleichzeitig Begrenzung der unerwünschten Folgen des Verkehrs wurde 2003 ein Stadtentwicklungsplan Verkehr erstmals beschlossen und mit dem Senatsbeschluss vom 29. März 2011 fortgeschrieben.

Das Plangebiet liegt in einer Tempo-30-Zone; die Dessauerstraße ist nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Die Gallwitzallee, an die das Plangebiet über die Dessauerstraße angebunden ist, ist sowohl im Bestand als auch in der Planung 2025 als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III dargestellt.

In einer Entfernung von ca. 300 m verläuft entlang der Gallwitzallee der Radfernweg Leipzig - Berlin Stadtmitte (Schloßplatz). Von hier besteht Anschluss an den Europaradweg R1 und die Radfernwege nach Usedom und Kopenhagen sowie an alle Radialrouten. Gemäß der Karte zum Radverkehrsnetz erfolgte bis 2012 die Beschilderung.

Laut Karte zum Netz des öffentlichen Personennahverkehrs soll im Zuge der schienenseitigen Verkehrsanbindung des Flughafens Berlin-Brandenburg (Flughafen-Express) bis 2025 der Wiederaufbau der Dresdener Bahn zwischen Südkreuz und Blankenfelde erfolgen (Strecke für den Regionalverkehr); in Verbindung mit dem Neubau des Bahnhofs Buckower Chaussee (ca. vier Kilometer vom Plangebiet entfernt).

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.5.1 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Mit dem "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" (Unterzeichnung am 28. August 2014, Aktualisierung am 01.11.2018) werden Projektträger nach berlinweit einheitlichen und transparenten Maßstäben an den Kosten beteiligt, die aus den Anforderungen der wachsenden Stadt resultieren. Das gilt insbesondere für die Herstellung des planungsbezogenen Ausbaus der sozialen und technischen Infrastruktur – beispielsweise Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, die Erschließung oder Anlage von Grünflächen. Gemäß dem Berliner Modell ist ein Anteil des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums von 30 % der Geschossfläche Wohnen zu vereinbaren. Es stehen Mittel der Wohnraumförderung des Landes Berlin zur Verfügung. Voraussetzung für den Umfang der vom Investor zu tragenden Leistungspflichten ist die Angemessenheitsprüfung.

Zur Förderung des Wohnungsbaus und zur Umsetzung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auch dann getroffen werden, wenn ein städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag entsprechende Verpflichtungen enthält (siehe Kap. II.3.6 "Flächen für soziale Wohnraumförderung").

I.3.5.2 Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018

Der Senat von Berlin hat am 6. Januar 2015 den Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 beschlossen. Erstmals wurde mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastung vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit der Fortschreibung des Lärmaktionsplans für den Zeitraum 2013-2018 wird Bilanz gezogen und werden weiterführende Maßnahmen zur Lärminderung festgeschrieben.

Der Aktionsplan beschreibt die Strategien, die in den nächsten Jahren verfolgt werden sollen, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte dabei sind die Verbesserung der Infrastruktur, ein verbesserter Lärmschutz bei allen Planvorhaben und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern.

Für die Hauptlärmquelle, den Straßenverkehr, sollen u. a. durch die Weiterentwicklung der Tempo-30-Konzeption Lärminderungen erreicht werden. Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer Tempo-30-Zone.

Aktive Maßnahmen zur Minderung der Lärmemissionen, wie z. B. Fahrbahnsanierungen, haben dabei Vorrang vor passiven Maßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenstern. Die Verminderung von Lärmmissionen durch passiven Schallschutz soll angestrebt werden, wenn die aktiven Maßnahmen nicht ausreichen. Schallschutzfenster bieten sich dort an, wo keine anderen Maßnahmen greifen oder in Ergänzung zu Maßnahmen, die keine ausreichende Lärminderung, vor allem zum Schutz der Nachtruhe, bringen.

In Bezug auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6-31 VE wird in der "Strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_{DEN} " (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, Gesamtlärm Summe Verkehr) ein Lärmpegel von ≤ 50 dB(A) und in der "Strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N " (Nacht) ein Lärmpegel ≤ 45 dB(A) angegeben. Zusätzlich zum bestehenden Straßenverkehrsaufkommen von 1.300 Fahrten pro Tag sollen weitere 600 Fahrten durch das Vorhaben hinzukommen. Diese 600 Fahrten werden weitestgehend von Pkw verursacht.

Durch eine Verdopplung der Verkehrsmenge auf einer beliebigen Straße (bei gleicher Verkehrszusammensetzung) kommt es zu einem Pegelanstieg von 3 dB. In der hier betrachteten Wohnstraße kommt es zu einem Anstieg der Verkehrsmenge von ca. 50%, damit ist ein Pegelanstieg von etwas weniger als 2 dB zu erwarten. Aufgrund der relativ niedrigen Lärmwerte im Bestand und der nur geringfügigen zu erwartenden Erhöhung der Lärmwerte durch das geplante Vorhaben wurde auf die Erarbeitung einer Lärmimmissionsprognose verzichtet.

Aufgrund der nur geringfügig steigenden Lärmwerte durch das geplante Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass keine schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes beeinträchtigt werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.

I.3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Der Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 schreibt den ersten Luftreinhalteplan 2005-2010 fort. Er entwickelt auf Grundlage einer Beurteilung der Luftqualität, Trendprognosen und einer Analyse von Ursachen für hohe Luftbelastungen verschiedene Maßnahmen. Ziel ist es im gesamten Stadtgebiet die Luftqualität durch eine langfristige Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte von Luftschadstoffen zu verbessern und den Schadstoffausstoß zu reduzieren.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6-31 VE sieht der Luftreinhalteplan keine konkreten Maßnahmen vor, da das Plangebiet sehr niedrige bis niedrige Schadstoffbelastung aufweist. Darüber hinaus gilt es ausgewählte stadtweite Zielsetzungen einzubeziehen, welche eine verkehrssparende Raumentwicklung, die Förderung des ÖPNV sowie des Fuß-/Radverkehrs und die Parkraumbewirtschaftung umfassen.

I.3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.6.1 Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung

Das Plangebiet wurde vom Bezirk Steglitz-Zehlendorf als potentieller Wohnungsbaustandort identifiziert und wird im Wohnungsbaufächcheninformationssystem (WOFIS) unter der ID: W0602_008 geführt.

Im Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021 (Vereinbarung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin) ist das Plangebiet als ausgewähltes Wohnungsneubauvorhaben aufgeführt, zu dem jährlich Ziele (Meilensteine) vereinbart werden sollen.

I.3.6.2 Soziale Infrastrukturkonzept – SIKo – Steglitz-Zehlendorf

Hinsichtlich der Kita-Versorgung wird im bezirklichen Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) Steglitz-Zehlendorf, beschlossen am 4. September 2018, darauf hingewiesen, dass für die Bezirksregion Lankwitz für das Jahr 2019 ein perspektivischer Bedarf von 383 zusätzlichen Kita-Plätzen besteht. Unter Berücksichtigung der derzeit zusätzlich geplanten Einrichtungen mit 162 Plätzen besteht weiterhin ein Bedarf von 221 Plätzen.

Das Plangebiet befindet sich in der Bezirksregion Lankwitz und in der Schulplanungsregion 3 – Lankwitz-. In der Schulplanungsregion liegen die ‚Paul-Schneider-Grundschule‘, die Grundschule ‚Unter den Kastanien‘, die Grundschule ‚Am Königsgraben‘, die Grundschule ‚Am Karpfenteich‘ und die ‚Bröndby-Oberschule‘. Von den benannten Schulen liegt das Plangebiet im Einzugsbereich der Grundschule ‚Am Königsgraben‘ sowie im Einzugsbereich der ‚Bröndby-Oberschule‘. Gegenwärtig ist die Kapazität der verfügbaren Plätze in der Grundschule bereits erreicht. Ergänzend ist nach bezirklichen Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) Steglitz-Zehlendorf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung für 2021/22 ein kleines Defizit von rund 70 Plätzen zu erwarten, das sich bis 2024/25 auf etwa 130 Plätze erhöht.

Somit ist nach dem bezirklichen Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) Steglitz-Zehlendorf sowie der Einschätzung des Bezirksamtes von einem zusätzlichen Bedarf an Kitaplätzen und Grundschulplätzen auszugehen. Der Bedarf für die Oberschülerinnen und -schüler kann ausreichend in der bestehenden Bröndby-Oberschule gedeckt werden.

I.3.6.3 Nachhaltigkeitsziele des Bezirkes

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf definiert für den Zeithorizont bis zum Jahr 2100 Nachhaltigkeitsziele. Das Handlungsfeld ‚Nachhaltige Stadtentwicklung‘ hebt die Bedeutung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in der Bauleitplanung hervor und zeigt bezirkliche Handlungsmöglichkeiten, die bezirklichen Ziele, die Indikatoren, das Monitoring, die Berichterstattung, die Finanzierung und die vereinbarten Maßnahmen auf. Die Maßnahmen umfassen u.a. die Erstellung formeller Planwerke, die entsprechend der nachfolgend dargelegten Ziele umzusetzen sind.

Die bezirklichen Nachhaltigkeitsziele umfassen unter anderem die Minimierung und Kompensation von Freiflächeninanspruchnahme, die Verkehrsvermeidung durch nachhaltige Standortplanung und Erhaltung sowie Vernetzung zusammenhängender Grünflächen. Anzustreben ist zudem die Entwicklung und Sicherung von (bezahlbaren) Infrastrukturen und Wohnmöglichkeiten für Familien, ältere und behinderte Menschen. Auch die Schaffung von an den Klimawandel angepassten Strukturen und Gebäuden wird ebenso wie die Nutzung der bezirklichen Wohnungsbaupotentialflächen im Interesse der Innenentwicklung als Ziel benannt.

I.3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Westlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6-31 VE befindet sich der 1980 in Kraft getretene Bebauungsplan XII-166. Dieser setzt für den Bereich entlang der Retzowstraße ein allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 1,0 fest und weist einen straßenbegleitenden

Baukörper aus. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse für diesen Baukörper beträgt drei, ausnahmsweise können bis zu sieben Vollgeschosse zugelassen werden.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XII-166 ist gleichzeitig die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XII-216, welcher 1972 in Kraft getreten ist und zum Teil durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6-31 VE ersetzt wird. Der fortbestehende Teil setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum (Schulzentrum einschl. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke)“ fest. Es gilt die offene Bauweise, die zulässige GRZ beträgt 0,4 und die zulässige GFZ 1,2. Die Dessauerstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Im Norden des Plangebiets schließt sich der Baunutzungsplan (BNP) an, der seit seinem Inkrafttreten im Jahr 1961 großflächig das Baurecht im westlichen Teil der Stadt Berlin regelt. Dieser sieht als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vor, in welchem entsprechend der Baustufe II/3 zwei Geschosse zulässig errichtet werden dürfen. Weitere Regelungsinhalte sind eine bebaubare Fläche von 0,3, eine GFZ von 0,6, sowie die geschlossene Bauweise.

Auch im Süden schließen sich an das Plangebiet Regelungen des BNP an. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird durch die Baustufe III/3 auf drei Geschosse, eine überbaubare Fläche von 0,3, eine GFZ von 0,9 und die geschlossene Bauweise festgesetzt.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das vorliegende städtebauliche Konzept zur Errichtung von ca. 260 Wohnungen auf dem Grundstück Dessauerstraße 37/39 durch degewo, das die Grundlage für die Entwicklung des Plangebiets bilden soll, wurde im Stadtplanungsausschuss der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf am 7. Juli 2015 vorgestellt und von diesem zustimmend zur Kenntnis genommen (siehe Kap. II.1 "Vorhaben, Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt").

Das städtebauliche Konzept sieht die Einbeziehung und den Erwerb des östlich angrenzenden Flurstücks 651 durch degewo vor. Das im Eigentum des Landes Berlin befindliche Grundstück wird nicht mehr benötigt und wurde an degewo veräußert bzw. übertragen. Auf dem Flurstück 651 (in Verlängerung der Seydlitzstraße) soll die Anlage eines allgemeinen Fuß- und Radwegs gesichert werden.

II. Planinhalt und Abwägung

II.1 Vorhaben, Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Das Planungskonzept ergänzt die südlich bestehende Bautypologie aus den 1930er Jahren im Sinne eines Brandwandanschlusses und entwickelt diese mit Bauformen weiter, die in differenzierter Art zur Dessauerstraße in offener Bauweise überleiten. Hierbei wird der vorhandene Block bewusst nicht geschlossen, sondern im Bereich der Brandwandergänzungen offengehalten. Zur Dessauerstraße hin wird der blockhafte Charakter weiter aufgelöst und die Geschossigkeit mit zwei bis drei Vollgeschossen deutlich verringert.

Der Versatz in der Bauflucht an der (verlängerten) Seydlitzstraße (Fuß- und Radweg) ist städtebaulich erwünscht, um die unterschiedliche verkehrstechnische Ausgestaltung der Seydlitzstraße zu verdeutlichen.

Insgesamt sollen eine Grundfläche von ca. 5.600 m² und eine Geschossfläche von ca. 26.700 m² (incl. Staffel- und Dachgeschossen) realisiert werden. Dies entspricht 258 Wohneinheiten und umfasst eine Wohneinheit mit einer betreuten Wohngruppe mit bis zu zehn Bewohnern. Im Plangebiet entsteht nach den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ein Bedarf von 24 Kita-Plätzen und 27 Grundschulplätzen.

Durch den Bau einer Kindertagesstätte im Vorhabengebiet mit mindestens 24 Plätzen wird der Bedarf der Kita-Plätze gedeckt. Zur Deckung des Bedarfes der Grundschulplätze verpflichtet sich der Vorhabenträger degewo zu Zahlungen an den Bezirk, um die Plätze entsprechend bereitzustellen. Zur rechtlichen Absicherung werden die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Kostenbereitstellung für die Deckung des Bedarfes der Grundschulplätze im Durchführungsvertrag verankert.

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms 2007 sowie des Bündnis für Wohnungsneubau und Mieterberatung ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 6-31 VE die Reaktivierung bislang brachliegender Flächen durch die Entwicklung eines neuen Wohnstandorts. Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen, insbesondere die denkmalgeschützte Kleinhaus-Siedlung in der Dessauerstraße 38/46, soll dabei hinsichtlich der beabsichtigten Festsetzungen berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer ehemaligen Schulfläche wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf vorhandene Siedlungsgebiete zu konzentrieren, entsprochen. Die innerstädtische Entwicklung entspricht weiterhin den bezirklichen Nachhaltigkeitszielen.

Der wesentliche Planungsinhalt umfasst folgende Punkte:

- Sicherung eines Wohnstandorts / allgemeinen Wohngebiets,
- Sicherung eines verträglichen und städtebaulich adäquaten Übergangs zur bestehenden, heterogenen Bausubstanz durch Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse / maximalen Höhe baulicher Anlagen,
- Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baukörperausweisung unter Beachtung der näheren Umgebung und damit einhergehend
- Sicherung eines hohen Grünanteils,
- Sicherung einer Dachbegrünung,
- Sicherung der vorhandenen Durchwegung in Verlängerung der Seydlitzstraße für Fußgänger und Radfahrer.

II.1.1 Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Fläche in m ² (gerundet)	überbaubare Fläche in m ² (gem. Baukörperausweisung)	GRZ (gem. Baukörperausweisung)	zulässige Geschossfläche in m ²	GFZ (gem. zulässiger Geschossfläche),
Allgemeines Wohngebiet	17.013	5.608	0,33	25.122	1,48
davon Geh- u. (Rad-)Fahrrecht	377				
davon Tiefgarage	1.694				
Straßenverkehrsfläche	2.049				
Summe	19.063				

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird eine Fläche von 1.220 m² mit einem Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe sowie mindestens 377 m² mit Geh- und Radfahrrechten belastet. Eine Fläche von ca. 1.694 m² wird für die Anlage einer Tiefgarage vorgesehen.

II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 6-31 VE sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus der dargestellten Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) des Flächennutzungsplans von Berlin entwickelt.

II.3 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf 6-31 VE ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Er setzt u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen fest.

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6-31 VE soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung leitet sich aus den vorhandenen Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung ab, die durch eingeschossige Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau (drei bis sieben Geschosse) geprägt ist.

Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohngebiets in einem seit Jahrzehnten bereits baulich vorgeprägten Bereich entspricht dem wichtigen planerischen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan 6-31 VE trägt damit auch zur Erhaltung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), erweitert das Wohnraumangebot und befriedigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Ausschluss von Ausnahmen in den allgemeinen Wohngebieten

Textliche Festsetzung Nr. 1:

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Um eine möglichst hohe Wohnverträglichkeit für das Plangebiet und seine Umgebung zu gewährleisten bzw. zu erhalten und aus Gründen der Stadtgestaltung, sollen jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ebenfalls in Abs. 3 aufgeführt sind, gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht zulässig sein.

Die Störempfindlichkeit des Plangebiets und seiner Umgebung ist aufgrund der überwiegend vorherrschenden Wohnnutzung entsprechend hoch. Gartenbaubetriebe mit ihrem Charakter als flächenintensive Nutzung und Tankstellen entsprechen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Eigenschaft bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotentials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) nicht den Zielen des städtebaulichen Konzepts zur Entwicklung eines Wohnstandorts in einer ruhigen Wohnlage.

Der beabsichtigte Ausschluss von Tankstellen, die in der Regel im 24-Stunden-Betrieb arbeiten, hat zum Ziel, die städtebauliche und die Wohnumfeldqualität in diesem Bereich sicherzustellen und weiteren Zielverkehr in das Plangebiet, insbesondere zur Nachtzeit, und die hiermit verbundenen Immissionen zu vermeiden. Die Versorgung mit Kraftstoff wird über die ca. 300 m entfernte Tankstelle in der Kaiser-Wilhelm-Straße gewährleistet.

Im Plangebiet ist zudem eine Kindertagesstätte integriert, um den durch die Planung entstehenden Folgebedarf für Kita-Plätze zu decken. Die generelle Zulässigkeit ist im allgemeinen Wohngebiet gegeben, sodass eine differenzierte Verortung im Rahmen der Bauleitplanung

nicht erforderlich ist. Im Durchführungsvertrag wird die Kita vertraglich gesichert und räumlich verortet.

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Entwurf des Bebauungsplans 6-31 VE setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung fest, das mit der geplanten Festsetzung der Grundfläche, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen eindeutig bestimmt ist.

II.3.2.1 Grundfläche

Entsprechend der im vorliegenden städtebaulichen Konzept dargestellten Wohngebäude soll die Grundfläche durch Baukörperausweisungen bestimmt werden. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO wird somit zeichnerisch in Form der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt und ist daher nicht noch einmal numerisch festzusetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Die geplanten Baukörper haben eine Grundfläche von insgesamt ca. 5.608 m². Bezogen auf die Gesamtfläche des Baugebiets von 17.013 m² ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,33. Der § 17 Abs. 1 BauNVO sieht für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten als Obergrenze eine GRZ von 0,4 vor. Diese Obergrenze wird mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 6-31 VE eingehalten.

Die erreichte GRZ unterstützt die Zielsetzung einer hohen Boden- und Grundwasserqualität durch die Möglichkeit Regenwasser dezentral auf dem Grundstück zu versickern, da nicht bebaute Flächen entsprechend § 8 Abs. 1 BOBln zu begrünen sind.

Die unbebaute Fläche von 11.405 m² im Plangebiet, ermittelt aus der Gesamtfläche abzüglich der überbaubaren Flächen und Straßenverkehrsflächen, bietet ausreichend Raum für die Schaffung von Freiflächen, die entsprechend den Richtwerten des LaPro, der Erholung dienen können und gemäß dem Durchführungsvertrag hergestellt werden.

II.3.2.2 Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für alle Baukörper differenziert nach Gebäudeteilen Oberkanten festgesetzt. Lediglich für die direkt an die südliche Nachbarbebauung angrenzenden Gebäudeteile im Südosten des Geltungsbereichs wurden First- und Traufhöhen festgesetzt, um eine an die Nachbarbebauung angepasste Dachform und -neigung zu erzwingen. Durch die Festsetzung von nach Gebäudeteilen differenzierten Oberkanten werden die im Wohnungsbauvorhaben geplanten obersten Geschosse, die zwar weniger als zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen, aber nicht an allen Seiten von den Außenkanten des Gebäudes zurückspringen und deswegen keine Staffelgeschosse im Sinne der Berliner Bauordnung sind, planungsrechtlich ermöglicht. Die im Süden direkt an das Plangebiet angrenzende dreigeschossige Bebauung wird unter Berücksichtigung einheitlicher Trauf- und Firsthöhen im Sinne eines Brandwandanschlusses fortgesetzt. So werden für diese Anschlüsse eine Traufhöhe (TF) von 58,00 m sowie eine Firsthöhe (FH) von 63,23 m über NHN festgesetzt. Beide Übergänge zum Bestand werden durch einen Neubau mit sechs Vollgeschossen sowie einem vorgelagerten viergeschossigen Gebäudeteil abgeschlossen.

Die festgesetzten Höhenangaben nehmen Bezug und Rücksicht auf die umliegende Bebauung.

In der Summe der in den Baukörpern realisierbaren Geschossfläche ergibt sich rechnerisch eine GFZ von 1,48. Die für allgemeine Wohngebiete definierte Obergrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 in allgemeinen Wohngebieten wird somit überschritten. Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 6-31 VE aufgrund

seines Charakters gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht zwingend an Vorgaben der BauNVO gebunden ist, jedoch diese im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen hat.

Demnach ist eine Überschreitung nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist hier der Fall.

Die angestrebte Angleichung sowie Schaffung eines Übergangs zwischen Neubau und Bestand ist städtebaulich sinnvoll. Darüber hinaus ist die Schaffung von Wohnraum eine elementare Aufgabe in der Stadt Berlin, sodass die Verwirklichung städtischer Dichten unabdingbar ist. Zudem wird durch die qualitative Gestaltung der Außenbereiche, zu der sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet sowie durch Grünfestsetzungen (Dachbegrünungen) sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die bei Realisierung des Vorhabens, das Grundlage dieses Vorhaben- und Erschließungsplans ist, erreichte GFZ erhöhte sich im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens. Gründe hierfür waren

- die Fassung der oberen Geschosse (ehemals als anrechnungsfreie Dach-/ Staffelgeschosse geplant) durch Baugrenzen und Gebäudeoberkanten und somit die Einrechnung dieser in die Geschossfläche,
- die Verkleinerung des Baugebietes und somit der Bemessungsgrundlage aufgrund der künftigen Verbreiterung der Retzowstraße, sowie
- die Verbreiterung der im Süden des Plangebietes an die außerhalb des Plangebietes existierende Bestandsbebauung anschließenden Baukörper, die aufgrund energetischer Maßnahmen (Dämmung) selbst breiter wurden.

II.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Aufgrund des unmittelbaren Vorhabenbezugs erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen, die die geplanten Wohngebäude wiedergeben. Die Festsetzung einer Bauweise erübrigt sich daher. Die überbaubare Grundstücksfläche dient auch als zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche (siehe Kap. II.3.2.1 "Grundfläche").

Die Baukörperausweisungen setzen die südlich bestehende Blockrandbebauung in Form einer offenen Blockrandbebauung fort und münden in einer offenen Bauweise entlang der Dessauerstraße. Die offene Bauweise unterstützt zudem die Durchlüftung des Quartiers und damit die Erreichung der bezirklichen Nachhaltigkeitsziele.

Infolge der Festsetzung von Baugrenzen dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten; ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Im Bereich der im Süden an das Plangebiet angrenzenden Brandwände Retzowstraße 52 und Seydlitzstraße 63 setzt der Bebauungsplan Baulinien fest. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO muss auf dieser Linie gebaut werden. Die Baulinie stellt klar, dass an die Brandwände des Nachbargrundstücks angebaut werden muss, um der geschlossenen Bauweise und dem Ortsbild zu entsprechen und den Wohnungsneubau nach dem abgestimmten Planungskonzept errichten zu können. Abstandsflächen gemäß § 6 Bauordnung Berlin (BauO Bln) sind nicht erforderlich. Soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden (§ 6 Abs. 8 BauO Bln).

II.3.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden des Vorhabenträgers werden in mehreren Fällen unterschritten werden, so:

- zwischen Haus 1 und Haus 4 auf einer Fläche von ca. 3m*0,4 m,
- zwischen Haus 3 und Haus 5 auf einer Fläche von ca. 3m*0,8 m,
- zwischen Haus 4 und Haus 6 auf drei Flächen von ca. 3m*0,6 m, 3 m*0,8 m und 1 m*0,8 m,
- zwischen Haus 5 und Haus 6 auf drei Flächen von ca. 3 m*0,6 m, 3 m*0,8 m und 1,5 m*0,8 m,
- zwischen Haus 7 und Haus 8 auf einer Fläche von ca. 14,3 m*0,8m, in Teilen 1 m und in Teilen 2,5 m
- zwischen Haus 7 und Haus 9 auf einer Fläche von ca. 14,3 m*0,4 m, in Teilen 0,7 m und in Teilen 2 m.

Die Unterschreitungen der Abstandsflächen werden in großen Teilen durch Balkone ausgelöst. Bei der Abstandsflächenunterschreitung im Bereich des Hauses 7 erfolgt die Abstandsflächenunterschreitung bis zu einem Wert von ca. 0,8 m durch Gebäudeteile. Somit kann die Abstandsflächenunterschreitung im Bereich der Gebäude (Haus 7) als hinnehmbar angenommen werden, da sie als geringfügig anzusehen ist. Durch die darüberhin ausgehende Abstandsflächenunterschreitung durch die Balkone (Haus 7/ Haus 8 / Haus 9) ist durchaus als kritisch anzusehen, da hier eine Abweichung von der Abstandsregelung vorliegt die 10% deutlich überschreitet; vor diesem Hintergrund wird eine Geringfügigkeit nicht gesehen, jedoch aufgrund der Nutzung (Balkone) von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse nicht ausgegangen.

II.3.5 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplanentwurf wird eine Fläche für die Unterbringung einer Tiefgarage (TGa) zeichnerisch festgesetzt. Die Ein-/Ausfahrt ergibt sich aus dem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche der Retzowstraße und ist daher nicht gesondert zeichnerisch zu sichern. Eine Fortführung der zeichnerischen Festsetzung innerhalb des durch Baugrenzen dargestellten Baukörpers ist nicht erforderlich, da die überbaubare Grundstücksfläche eine Unterbauung generell zulässt. Die Tiefgarage mit mindestens 57 Stellplätzen trägt dazu bei, den Stellplatzbedarf von mindestens 97 Stellplätzen zu decken. Zudem erfolgt aus Bodenschutzgründen die Begrenzung auf ein Tiefgaragengeschoss (TGa 1). Die Zufahrt der Tiefgarage liegt an der Retzowstraße, in ausreichender Entfernung zu der Tiefgarageneinfahrt der gegenüberliegenden Bebauung. Die Retzowstraße wird im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens baulich ertüchtigt, dieser Sachverhalt findet im Durchführungsvertrag oder in einer gesonderten Vereinbarung mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf Berücksichtigung.

Eine Festsetzung oberirdischer Stellplatzanlagen erfolgt nicht. Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, den aus dem Vorhaben resultierenden zusätzlichen Bedarf von 97 Stellplätzen zu decken. Die Differenz zu den in der Tiefgarage zu errichtenden Stellplätzen muss durch oberirdische Stellplätze ergänzt werden. Die Verortung dieser Stellplätze wird in einem Außenanlagenplan geregelt, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist.

Das Erfordernis der Errichtung einer Tiefgarage besteht, da der ruhende Verkehr weitestgehend unter die Geländeoberfläche verlagert werden soll, um das Plangebiet sowie das umliegende Wohngebiet vom zusätzlichen Parksuchverkehr und den hiermit verbundenen Immissionen zu entlasten und das Wohnumfeld aufzuwerten. Diese Maßnahme entspricht auch den Zielen des Luftreinhalteplans Berlin.

II.3.6 Verkehrsflächen

Die angrenzende Dessauerstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die in der Planunterlage erkennbare Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist laut textlicher Festsetzung Nr. 3 nicht Ge-

gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Festsetzung dient der Klarstellung und der Abgrenzung zum Fachplanungsrecht. Ggf. beabsichtigte Veränderungen an der bestehenden Einteilung des öffentlichen Straßenlandes wären Gegenstand einer Straßenplanung nach dem Berliner Straßengesetz.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die bestehenden Straßengrenzen werden dort, wo die entsprechenden Bestimmungslinien außerhalb des Geltungsbereichs liegen würden, durch die Verbindung von Punkten in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 bestätigt.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CDE ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

II.3.7 Flächen für soziale Wohnraumförderung

Textliche Festsetzung Nr. 5:

In dem allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB

Ausgehend von den im StEP Wohnen 2025 formulierten städtebaulichen Zielen soll bei der Entwicklung neuer Wohngebiete auch ein Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs insbesondere von Haushalten mit geringem Einkommen geleistet werden. Gemäß dem "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" soll der für ganz Berlin verbindliche Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, bezogen auf die Geschossfläche Wohnen, grundsätzlich 30 Prozent betragen. Die Projektträger errichten die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Regel mit Mitteln aus dem Berliner Wohnraumförderprogramm. Zur Umsetzung des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" soll die textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Entwicklung bezahlbarer Wohnmöglichkeiten für beispielsweise Familien, ältere oder behinderte Menschen leistet weiterhin einen Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen des Bezirks.

Über das Berliner Modell hinaus ist der Vorhabenträger als städtische Wohnungsbaugesellschaft gemäß der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Land Berlin und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, mindestens 50 % der Wohnungen, die der Vorhabenträger errichtet, gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen in ihrer aktuellen Fassung zu errichten und zu vermieten. Da diese Verpflichtung durch ein anderes Rechtsinstrument gesichert ist, bedarf es keiner Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

II.3.8 Grünfestsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung der Bepflanzung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der

Baunutzungsverordnung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB, §§ 12 Abs. 6 sowie 14 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. 23 Abs. 5 BauNVO

Die textliche Festsetzung Nr. 6 stellt darauf ab, aus städtebaulichen sowie stadtklimatischen Gründen ein durchgrüntes Quartier zu schaffen. Zur langfristigen Gewährleistung dieses Ziels sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang ggf. nachzupflanzen. Zur Gewährleistung eines durchgehenden begrünten Charakters sind auch Tiefgaragen zu begründen. Hierzu wird eine Mindesthöhe von 80 cm für die Erdabdeckung über der im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausgewiesenen Tiefgarage festgesetzt, um eine Begrünung dieser Fläche mit Rasen, Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu ermöglichen. Der Ausschluss von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen von der Verpflichtung zum Anpflanzen ist erforderlich, um eine bedarfs- und funktionsgerechte Erschließung sicherzustellen.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Neben der Begrünung der ausgewiesenen Tiefgarage setzt der Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB die Begrünung von Dachflächen fest.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 tragen zur gestalterischen Aufwertung des Wohnumfelds und zur Verbesserung der klimatischen Situation bei. Die klimatische Wirkung der Begrünung resultiert dabei einerseits aus der partiellen Beschattung der sich aufheizenden Flächen, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen. Weitere Vorteile liegen im erhöhten Schallschutz, der Einsparung von Energiekosten durch zusätzliche Wärmedämmung und in der Staubbindung. Außerdem tragen derartige Flächen zur Verzögerung bzw. Verringerung des Niederschlagsabflusses bei und unterstützen somit das Entwässerungskonzept. Dabei ist auf dem Grundstück selbst aufgrund der Bodenverhältnisse die Versickerung von Niederschlägen nicht im ausreichenden Maße möglich, sodass nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes und des Berliner Wassergesetzes eine gedrosselte und mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmte Einleitung in das Netz der Berliner Wasserbetriebe erfolgt. Aufgrund der oben genannten Eigenschaften sind die Festsetzungen geeignet, sowohl dem Klimawandel als auch den bezirklichen Nachhaltigkeitszielen Rechnung zu tragen.

Die Festsetzungen entsprechen zudem dem im Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm dargestellten Ziel der Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, schaffen zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna und tragen zur Steigerung der Wohnqualität des neuen Wohngebiets bei.

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Im Plangebiet ist pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Baum der Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang nach zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist ein Eingriff in die Bestandsbäume unabdingbar. Daher gilt es mit der textlichen Festsetzung 8 langfristig den erfolgten Eingriff durch das Nachpflanzen einer umfassenden Anzahl von Bäumen auszugleichen. Weiterhin unterstützen Bäume das Stadtklima. Die Einrechnung der vorhandenen Bäume ist angezeigt, um diese in die Neuplanung zu integrieren, ihren Erhalt, soweit möglich, zu gewährleisten und zudem eine sachgerechte Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Die verbindliche Anwendung einer Pflanzliste mit zu verwendenden Gehölzen erfolgt, um die heimische Flora zu unterstützen, den Gebietscharakter zu wahren und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Im Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn

Zur Unterstützung des Bodenschutzes sind entsprechend der textlichen Festsetzung 9 alle Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierdurch wird zudem die dezentrale Versickerung gefördert. Zur Klarstellung der Festsetzung erfolgt ergänzend die Festsetzung der Unzulässigkeit von wesentlich die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen einschließlich einer beispielhaften Anführung von Materialien.

II.3.9 Geh-, Leitungs- und (Rad-)Fahrrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB setzt der Entwurf des Bebauungsplans Flächen fest, die mit besonderen Rechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. eines eingeschränkten Personenkreises belastet werden sollen. Obwohl der Bebauungsplan die entsprechenden Rechte noch nicht sichert, sondern zunächst nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Begründung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten) und / oder von öffentlich-rechtlichen Baulasten schafft, ist eine dem eingeräumten Recht widersprechende Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe zu belastende Fläche F darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Das Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe in der textlichen Festsetzung Nr. 10 sichert die dauerhafte Zugänglichkeit der darunterliegenden Trinkwasserleitung DN 150 und des Regenwasserkanals DN 400. Weiterhin gewährleistet es, dass die Leitungen einschließlich ihrer Sicherheitsstreifen nicht überbaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden können. Die Ausdehnung des Bereichs orientiert sich an derzeit den bestehenden Leitungen, die nicht gebündelt verlegt wurden.

Textliche Festsetzung Nr. 11:

Die Fläche F ist in einer durchgehenden Breite von 4,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die textliche Festsetzung Nr. 11 soll aufgenommen werden, um die öffentliche Nutzung des derzeit bestehenden Fuß- und Radwegs, bzw. eines neuangelegten Fuß- und Radwegs in Verlängerung der Seydlitzstraße auf einem privaten Grundstück zu sichern. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Fuß- und Radweg auch für die Erschließung des neuen Wohnstandorts für die Anwohner genutzt wird.

Das Geh- und Radfahrrecht, das in das Radwegenetz integriert ist, unterstützt zudem die Vermeidung von zusätzlichen CO₂-Emissionen im Neubau durch die Förderung des Radverkehrs und leistet somit den bezirklichen Nachhaltigkeitszielen und dem Luftreinhalteplanung Unterstützung. Die Breite von 4,0 m wird festgesetzt, da für den Fuß- und Radverkehr eine solche Bemessung ausreichend ist und der AV Geh- und Radwege entspricht. Weiterhin soll der Geh- und Radweg geringer bemessen sein als die Kennzeichnung des Leitungsrechts. Weiterhin gilt es im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit dem Schutzgut Boden die Versiegelung gering zu halten.

II.3.10 Sonstige Festsetzungen

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wie auch der Transparenz der geplanten Bebauung in den öffentlichen Raum sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 12 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ab einer Höhe von 0,5 m nur durchsichtig auszubilden. Die Höhe begründet sich aus der Möglichkeit der Einsehbarkeit. Als durchsichtig sind alle Materialien zu verstehen, die einen Blick in und über das Grundstück nicht verhindern.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dürfen Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ab einer Höhe von 0,5 m nur durchsichtig ausgebildet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

Textliche Festsetzung Nr. 13

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.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 wird klargestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans 6-31 VE entsprechend des allgemeinen Rechtssatzes „Die spätere Norm verdrängt die frühere“ sämtliche bisherige verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art für das Plangebiet ersetzen.

II.3.11 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sowie Denkmale nach Landesrecht in einen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Nachrichtliche Übernahmen werden nicht zum normativen Inhalt des Bebauungsplans.

Dementsprechend wird der nördlich an den Geltungsbereich grenzende Denkmalbereich Dessauerstraße 38/46 in der Planunterlage mit der Kennzeichnung BD zeichnerisch dargestellt.

Für den benannten Denkmalbereich ist entsprechend dem Gesetz zum Schutz von Baudenkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) auf die Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Belange zu achten, wozu insbesondere der Umgebungsschutz zählt.

II.3.12 Regelungen zur Durchführung des Vorhabens (Durchführungsvertrag)

Aufgrund des Charakters eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) hat der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag zu schließen. Dieser verpflichtet den Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise. Zeitlich ist der Durchführungsvertrag zwischen dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf (benannt Berlin) und dem Vorhabenträger vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zu schließen.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Im Plangebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 14 sind nach § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Festsetzung begründet sich darauf, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird. So ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 die textliche Festsetzung Nr. 14 zu treffen. Hierdurch wird der Vorhabenbezug hinreichend konkretisiert, da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6-31VE keine Projektplanung, sondern im Darstellungsduktus eines Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet, die Grundfläche (Baukörperausweisung), sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Inhaltlich regelt der Durchführungsvertrag die Übernahme von Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen und Planungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger sowie die Bauverpflichtung des Vorhabenträgers.

Die vereinbarten Fristen

- von höchstens 10 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans für das Einreichen der Bauantragsunterlagen,
- von höchstens 24 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung für den Beginn der Baumaßnahmen sowie
- von höchstens fünf Jahren für die Fertigstellung der Baumaßnahme

weichen teilweise von den im Mustervertrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen empfohlenen Fristen ab. Die längeren Fristen wurden aus folgenden Gründen vereinbart:

Die einem Bauantrag vorausgehenden Architektenleistungen können innerhalb kürzerer Fristen möglicherweise eingehalten werden. In Bezug auf die ehrgeizigen Kostenvorgaben, die die dem Land Berlin gehörenden Wohnungsgesellschaften einzuhalten haben, können Nach- und Anpassungsplanungen erforderlich werden, die Zeit benötigen.

Sofern im Vergabeverfahren für die Bauleistungen zu den durch den Vorhabenträger zwingend einzuhaltenden Preisvorstellungen nicht rechtzeitig leistungsfähige Bieter gefunden werden, muss die Vergabe wiederholt werden. Schließt sich ein Verfahren vor der Vergabekammer, womöglich nach mehreren vergeblichen Ausschreibungen, an, kann sich ein Baubeginn verzögern. Erst recht, wenn ein solcher dann in eine ungünstige Jahreszeit fiel.

Für die Fertigstellung kommt neben einem womöglich verzögertem Baubeginn hinzu, dass Preisanpassungsverhandlungen bei geänderter Bauleistung nach dem neuen Werkvertragsrecht Zeit in Anspruch nehmen können, und Wartefristen gem. § 650b BGB von 30 Tagen für

auch nur kleine Änderungsanordnungen anfallen, die ggf. gem. § 650d BGB mit einstweiligen Verfügungen vor Gericht auch noch ausgefochten werden können.

Weiterhin verpflichtet der Vertrag den Vorhabenträger, die aus dem Vorhaben resultierenden Folgekosten für die Deckung der Bedarfe von 24 Kita-Plätzen sowie 27 Grundschulplätzen zu übernehmen. Dieser Verpflichtung kommt der Vorhabenträger durch die Errichtung einer Kindertagesstätte mit mindestens 24 Plätzen nach, während er für die Grundschulplätze eine Ablösesumme von insgesamt 1.482.300 Euro zur Grundschulerweiterung an den Bezirk zahlt. Zur Herstellung der benötigten Grundschulplätze besteht die bezirkliche Planung eine Schulerweiterung der Grundschule ‚Am Königsgraben‘ auf dem ehemaligen Kita-Gelände Gallwitzallee 116 vorzunehmen.

Weiterhin erklärt sich der Vorhabenträger bereit, sich an den Bau- und Baunebenkosten für die Ertüchtigung der Retzowstraße zu beteiligen, wobei durch den Bezirk Steglitz-Zehlendorf ein Fördermittelantrag gestellt wurde und nur im Falle einer Ablehnung des Antrages ein gesonderter Vertrag über den Bau und die Finanzierung zu schließen ist. Im Vertrag wird somit auch die angemessene Erschließung geregelt, welche ggf. in gesonderten Vereinbarungen erfolgen wird.

Gegenstand des Vertrages ist auch die Festlegung der Mietpreisbindung und der Belegungsrechte. Der Vorhabenträger ist als städtische Wohnungsbaugesellschaft gemäß der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Land Berlin und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, mindestens 50% der Wohnungen die der Vorhabenträger errichtet, gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) in ihrer zur Antragsstellung aktuell gültigen Fassung zu errichten und zu vermieten. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung 30% der Geschossfläche Wohnen entsprechend den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) zu errichten und zu vermieten.

Im Themenfeld der Verkehrsplanung für den ruhenden Verkehr verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung von mindestens 97 Stellplätzen auf eigene Kosten, um den erforderlichen Stellplatzbedarf zu decken. Im Rahmen der Freiflächenplanung sichert der Vertrag die Umsetzung der Freiflächenplanung, in der der Teilerhalt des vorhandenen Baumbestandes geregelt wird, die zu fallenden Bäume und die erforderlichen Ersatzpflanzungen festgelegt werden. Ebenfalls wird die Versickerung von Niederschlagswasser geregelt, die aufgrund der Bodenverhältnisse nicht bzw. nur in geringem Maß dezentral möglich ist. Daher ist das Niederschlagswasser anzustauen und - in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben – gedrosselt in das Netz der Berliner Wasserbetriebe einzuleiten. Auch das Energiekonzept der geplanten Bebauung wird im Vertrag verankert. Darin wird dargelegt, durch welche Maßnahmen der KfW55-Standard im Bauvorhaben eingehalten werden kann. Nach Prüfung aller in Frage kommender Varianten erscheint beim derzeitigen Planungsstand des Vorhabens eine Kombination aus einem Blockheizkraftwerk zur Grundlastabdeckung und einem Gas-Kessel zur Spitzenlastabdeckung als technisch und wirtschaftlich am sinnvollsten.

Abschließend werden vertraglich die Sicherung der Vertragserfüllung, der Haftungsausschluss, die allgemeinen Pflichten des Vorhabenträgers, die Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Kosten, der Erfüllungsorte und Gerichtsstand sowie die Wirksamkeit des Vertrages geregelt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplanverfahren wird ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

III.1.1 Darstellung des Bestands

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- oder FFH-Gebiet. Das Plangebiet stellt eine Schulbrache mit der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Abbruch befindlichen ehemaligen „Bröndby-Oberschule“ dar. Das Grundstück war zum Großteil versiegelt und ist inzwischen gänzlich beräumt.

III.1.1.1 Arten und Biotope

In den Randbereichen ist ein dichter, teilweise mehrreihiger Baum- und Gehölzbestand ausgebildet, der südwestlich und südöstlich nach § 2 BaumSchVO geschützte Kugelahorne (*Acer platanoides* ‚Globosum‘) umfasst. Dabei ist darauf zu verweisen, dass dieser Baumbestand seit Einstellung des Schulbetriebes in den letzten zwei Jahrzehnten nicht mehr gepflegt worden ist und sehr unterschiedlich entwickelte Kronen aufweist. Bei zahlreichen Kronen ist demnach ein typischer, sehr hoher Totholzanteil festzustellen.

Dem Umweltatlas (Karte Vegetation) ist für das Plangebiet ein Anteil an Strauchpflanzungen mit Hackunkrautfluren von 10 - 20 % sowie Tritt- (5 - 10 %) und Zierrasen (0 - 10 %) zu entnehmen. Die Dessauerstraße weist einen Alleebaumbestand auf.

Der Biotopwert bzw. das Konfliktpotenzial bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist laut Umweltatlas (Karte Biotoptypen / Biotopwerte) als klein einzustufen (Biotopwert von 0). Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften ist gering.

III.1.1.2 Boden

Das Plangebiet liegt am Südrand des Berliner Urstromtals auf der sogenannten Teltower Hochfläche. Während der Weichsel-Kaltzeit wurden Ablagerungen mit Geschiebesedimenten (Geschiebemergel / -lehm) akkumuliert. Dementsprechend sind am Standort Böden aus überwiegend feinkörnigen, sandigen bis schluffigen Sedimenten ausgebildet.

Die Naturnähe der Böden ist durch anthropogene Aufschüttungen extrem stark verändert und durch einen Versiegelungsgrad über 60 % überprägt (Umweltatlas, Karte Naturnähe der Böden). Hinsichtlich der Bodenschutzkategorien, aus denen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht Ziele und Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben, ist eine geringe Schutzwürdigkeit zu verzeichnen (Umweltatlas, Karte Planungshinweise zum Bodenschutz).

III.1.1.3 Wasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von (Trink-)Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind innerhalb sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt laut Umweltatlas 15 - 20 m. Südlich des Plangebiets wird sogar ein Flurabstand von 20 - 30 m angegeben. Damit liegt ein vergleichsweise großer Flurabstand des Grundwassers vor. Für die Grundwasserneubildung ist das Areal aufgrund der großflächigen Bodenversiegelung weitgehend bedeutungslos. Grundsätzlich ist jedoch durch die geologische Situation (Geschiebemergel / -lehm) die Ausbildung von oberflächennahem Grundwasser (sogenanntes Schichtenwasser) möglich.

III.1.1.4 Luft und Klima

Belastungen durch Luftschadstoffe werden auf der Fläche selbst nicht verursacht, bestehen aber geringfügig durch die umgebenden Verkehrswege.

Laut Umweltatlas liegt das Plangebiet in einer stadtklimatischen Zone mit sehr geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Verhältnismäßig geringe Mittelwerte der Lufttemperatur (> 18 - 19°C) und eine hohe nächtliche Abkühlungsrate sind zu verzeichnen.

Die lokalen Klimaverhältnisse werden somit überwiegend durch die randstädtische Lage und die gering verdichtete Siedlungsstruktur bestimmt. Die großflächige Bebauung und Bodenversiegelung im Gebiet selbst wirken sich dagegen nur geringfügig auf das lokale Klima aus.

Aus der Planungshinweiskarte Stadtklima des Umweltatlas geht hervor, dass das Plangebiet eine hohe Schutzwürdigkeit einer Grün- und Freifläche aufweist und keine Aussagen zur besonderen Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima getroffen werden.

III.1.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist nicht zugänglich. Die Brachfläche mit dem ruinösen Schulgebäude stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Aufgrund der fast vollständigen Umgrenzung mit dichten Gehölzbeständen ist das Grundstück von außen kaum einsehbar und entfaltet deshalb keine negative Fernwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

III.1.2 Einschätzung der Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Gesamten als gering einzuschätzen, da sich im Bestand eine geringe Bedeutung des Standortes für die Umwelt ergibt und Maßnahmen getroffen werden, um Beeinträchtigungen entgegenzuwirken.

Durch das Planvorhaben werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erzeugt.

III.1.2.1 Arten und Biotope

In Bezug auf den bestehenden Baum- und Gehölzbestand ist es erforderlich 31 der 43 Bestandsbäume zu fällen, da eine Integration des Baumbestandes in die Planung mit nachhaltigem Baumerhalt nicht möglich ist. Zum Einem befinden sich die zukünftigen Gebäudefluchten in sehr geringen Abständen zu den Baumstandorten, zum Anderem wäre mit Baubeginn und Herstellung der Baugruben ein massiver Eingriff in das Wurzelsystem unabdingbar und ein starker Rückschnitt der Kronen erforderlich. Somit ist ein Schutz der Bäume gemäß RAS LP 4 bzw. DIN 18920 während der Bauphase nicht möglich. Weiterhin kann zukünftig aufgrund der Lage bzw. Ausrichtung der Neubauten der arttypische, kugelförmige Kronenaufbau nicht mehr gewährleistet werden und ein Teil der Bäume ist mit Standorten auf Böschungen, die ca. 75 cm über dem geplanten Straßenniveau liegen, nicht ohne Schäden in die Neuplanung zu integrieren.

Die Auswirkungen zu fällender Bäume auf die bestehenden Arten und Biotope sind als gering einzuordnen, da die Bäume nach der Verpflichtung des Durchführungsvertrages entsprechend dem Freiflächenplan durch den Vorhabenträger neu zu pflanzen sind. Eine in 2018 durchgeführte faunistische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in den vorhandenen Bäumen insbesondere aufgrund ihrer geringen Größe und ihres geringen Umfangs keine geschützten Arten leben.

Die genaue Zahl der zu pflanzenden Bäume wird im Baugenehmigungsverfahren durch das Umwelt- und Naturschutzamt bestimmt. Die Auswahl der Arten wird durch eine anzuwendende Pflanzliste, mit besonderer Berücksichtigung der Liste von gebietseigenen Pflanzen der Senatsverwaltung, zum Erhalt der einheimischen Arten begrenzt.

Bezüglich der weiteren in III.1.1 dargelegten Aspekte sind die Auswirkungen der Planung ebenfalls als gering einzuschätzen, da bereits ein sehr geringer Wert des Bestandes vorliegt. Im Rahmen der Planung erfährt das Plangebiet aufgrund der Flächenentsiegelung im Hinblick auf die vorherige Nutzung und des Freiflächenkonzeptes mit einer qualitativen Bepflanzung mit einheimischen Arten vielmehr eine Aufwertung als Standort verschiedener Arten und Biotope. Zudem wird der Grünstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze als Standort für ein Biotop gesehen. Hier ist eine Heckenpflanzung geplant, die vorwiegend aus Vogel-

nährgehölzen und insektenfreundlichen Gehölzen besteht. Generell sollen auf dem gesamten Grundstück insektenfreundliche Gehölze besondere Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus werden entsprechend der Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Senatsverwaltung keine durchsichtigen Einhausungen für Fahrräder oder Abfallbehälter, Sichtblenden oder Lärmschutzwände im Freiraum verwendet. Weiterhin sind keine verspiegelten Flächen oder Skulpturen geplant. In der Planung kommt Glas als gefährdendes Material lediglich als Fenster in Form einer Lochfassade vor. Eckfenster oder ganzverglaste Baukörper sieht die Planung nicht vor. Balkonbrüstungen werden nicht aus Glas ausgeführt. Der Fensteranteil kann als eher gering beschrieben werden. In der Glasauswahl wird auf eine möglichst geringe Verspiegelung geachtet.

Auch die Außenbeleuchtung wird nur dort eingesetzt, wo sie aus Sicherheitsgründen und funktionell benötigt wird. Sie konzentriert sich auf die Zufahrten, Feuerwehrflächen, Abstellplätze der Abfallbehälter, und die wichtigen Erschließungswege. Es ist vorgesehen, die Mastleuchten mit LEDs mit warmweißer Lichtfarbe (2700–3000 Kelvin) auszustatten. Diese zeichnen sich nach derzeitigen Erkenntnissen durch eine besonders geringe Insektenanziehung aus.

III.1.2.2 Boden

Durch die Entsiegelung im Zuge der Umsetzung des Vorhabens, die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Oberflächengestaltung und der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung erfährt dieser Umweltaspekt eine qualitative Verbesserung gegenüber der Bestandssituation, sodass keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Qualität des Bodens wird durch ein im Durchführungsvertrag festgeschriebenes Konzept zur Versickerung von Regenwasser zusätzlich gesichert. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der festgestellten Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht bzw. nicht in ausreichendem Maße möglich ist. Somit sind auf dem Grundstück Maßnahmen zum Anstauen und Drosseln des Regenwassers zu treffen und dieses dann in Absprache mit den Berliner Wasserbetrieben in deren Netz abzuleiten.

III.1.2.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser erfährt durch die Planung keine negativen Auswirkungen. Lediglich eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht bzw. nicht in ausreichendem Maße möglich. Daher wird das Niederschlagswasser angestaut und, in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben, gedrosselt in das Netz der Berliner Wasserbetriebe eingeleitet, um Überflutungen zu vermeiden und die Wasserqualität zu sichern. Aufgrund der nicht möglichen natürlichen Versickerung des Niederschlagswassers bestehen keine nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser.

Nachteilige Veränderungen für Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht zu erwarten, da innerhalb des Plangebietes wie auch im näheren Umfeld keine Oberflächengewässer vorhanden sind.

III.1.2.4 Luft und Klima

Für das Schutzgut Luft und Klima entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen. Der Schutzwürdigkeit wird durch die enge Begrenzung der bebaubaren Flächen und damit verbundene Versiegelung (40 % des Grundstücks reine Grün- und Pflanzflächen), die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie einer umfassenden Freiflächenplanung Rechnung getragen. Die Dachbegrünungen dienen neben der Rückführung von Wasser in den natürlichen Kreislauf durch die Schaffung größtmöglicher Verdunstungsflächen, der Reduktion von Abstrahlungsenergie und Überhitzung, was sich günstig auf die Temperaturverhältnisse auswirkt.

Weiterhin unterstützen freistehende Baukörper eine optimale Luftzirkulation und die Pflanzung von ca. 40 Bäumen trägt zu einem positiven Mikroklima bei. Auch der festgesetzte Pflanzaufbau von > 80 cm über Tiefgarage ermöglicht eine intensive Begrünung. Im Bereich

der Mobilität wird eine fahrradfreundliche Erschließung sowie ein autoarmer Quartiersinnenbereich durch die Stellplatzversorgung der Tiefgarage angestrebt. Die oberirdischen Stellplätze werden so konzentriert, dass die zum Parken mit dem Auto im Quartier zurückzulegenden Wege möglichst kurz gehalten werden.

Bei der Bebauung sind für eine klimafreundliche Gestaltung der Kfz 55 Standard einzuhalten, eine Wärmeerzeugung mittels Blockheizkraftwerk (BHKW), einer mineralische Dämmung sowie Dachbegrünungen vorgesehen, was im Durchführungsvertrag entsprechend verankert wird.

III.1.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung verändert, da die bestehenden, rahmenbildenden Bäume und Gehölze in der Mehrheit nicht zu erhalten sind, da eine Integration des Baumbestandes in die Planung mit nachhaltigem Baumerhalt nicht möglich ist. Zum Einem befinden sich die zukünftigen Gebäudefluchten in sehr geringen Abständen zu den Baumstandorten, zum Anderem wäre mit Baubeginn und Herstellung der Baugruben ein massiver Eingriff in das Wurzelsystem unabdingbar und ein starker Rückschnitt der Kronen erforderlich. Somit ist ein Schutz der Bäume gemäß RAS LP 4 bzw. DIN 18920 während der Bauphase nicht möglich. Weiterhin kann zukünftig aufgrund der Lage bzw. Ausrichtung der Neubauten der arttypische, kugelförmige Kronenaufbau nicht mehr gewährleistet werden und ein Teil der Bäume ist mit Standorten auf Böschungen, die ca. 75 cm über dem geplanten Straßenniveau liegen, nicht ohne Schäden in die Neuplanung zu integrieren.

Dem Verlust der Bäume und Gehölze wird durch umfangreiche Neupflanzungen im Rahmen des im Durchführungsvertrag festgesetzten Freiflächenplans begegnet. Zudem wird der städtebauliche Missstand der (Schul-)Brache beseitigt und ein Verdeckung durch die Vegetation ist nicht mehr angezeigt. Im Ergebnis bestehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut des Orts- und Landschaftsbildes.

III.2 Auswirkungen auf die Grünflächenversorgung

Im Plangebiet besteht aufgrund 11.405 m² nicht überbaubarer Flächen ausreichend Raum für die Schaffung von wohnungsnahen Freiflächen, die entsprechend der Richtwerte des LaPro mindestens in einem Umfang von etwa 3.900 m² (Berechnungsgrundlage: 6 m² pro Einwohner bei ca. 653 Bewohner x 6 m²) herzustellen sind. Nach dem gegenwärtigen Planungsentwurf stehen 5.595 m² Grünflächen (Rasen, Strauchpflanzung, Hecken, Mietergärten) zur Verfügung.

Ergänzend zu den benannten Grünflächen ist ein Spielplatz mit 1.045 m² geplant, die Flächen aus Spielsand/Fallschutzkies betragen dabei 548 m², die Rasenfläche für das freie Spiel und für Bewegungsspiele beträgt 497 m².

Die Stellflächen für Pkw sind aus Rasenfugenpflaster geplant und nehmen eine Fläche von 521 m² ein. Die Fläche der Fahrgasse zu den Stellplätzen beträgt 600 m².

Für die siedlungsnahen Versorgung mit Erholungs- und Freiflächen von mindestens 4.375 m² stehen im direkten Umfeld (weniger als 500 m Umkreis) Kleingärten, der Friedhof Lankwitz und der Gemeindepark Lankwitz zur Verfügung, die den Bedarf ausreichend decken.

Im Ergebnis bestehen keine negativen Auswirkungen auf die Grünflächenversorgung und diese ist im Rahmen der Planung entsprechend den Kennziffern des LaPro umfassend gewährleistet.

Die Grünflächenversorgung wird durch die Regelungen des Durchführungsvertrags abgesichert.

III.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das Wohnbauvorhaben werden zusätzlich ca. 600 Kfz-Fahrten erzeugt. Die umliegenden Straßen werden in ihrer baulichen Gestaltung durch das Verkehrsgutachten als ausrei-

chend bewertet, um die zusätzlichen Kapazitäten aufzunehmen. Jedoch wird empfohlen im Hinblick auf den zusätzlichen Verkehr (inklusive eines neu anzulegenden Fußwegs) die Retzowstraße im Rahmen der Baumaßnahmen einzubeziehen und baulich zu ertüchtigen.

Deshalb ist geplant, die Retzowstraße mit beidseitigen Parkstreifen zum Längsparken mit einer Breite von 2,00 m, einem Fahrstreifen mit 3,50 m und beidseitigen Gehwegen in Breite von 2,50 m zu erweitern. Für die Umsetzung ist es erforderlich, einen 1,00 m breiten Streifen des Grundstückes des Vorhabenträgers für die Herstellung von öffentlichem Straßenraum in Anspruch zu nehmen. Diese Inanspruchnahme wird durch eine Übertragung an den Bezirk Steglitz-Zehlendorf gewährleistet. In der Finanzierung des Straßenausbaus räumt das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf die Möglichkeit ein, zu beantragende Fördermittel zu nutzen, deren Bestätigung ausstehend ist. Wenn diese nicht bewilligt werden, sind andere Finanzierungsmöglichkeiten zu finden und ein gesonderter Vertrag über den Bau und die Finanzierung zu schließen. Dieser Sachverhalt wird ergänzend im Durchführungsvertrag festgehalten.

In Folge des Wohnbauvorhabens entsteht nach dem Ergebnis des ergänzten Verkehrsgutachtens zudem zusätzlicher Stellplatzbedarf von 97 Stellplätzen. Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass in Berlin keine verpflichtende Regelung zur Herstellung von Stellplätzen – ausgenommen Behinderten- und Fahrradstellplätze – besteht. Die geplante Kindertagesstätte im Vorhabengebiet stellt nach Ansicht des Verkehrsgutachtens aufgrund ihrer geringen Kapazität keine ergänzenden Ansprüche an den Verkehr.

Die Möglichkeit dem bestehenden Stellplatzbedarf über Stellflächen im öffentlichen Straßenraum bzw. angrenzenden Parkierungen zu begegnen, besteht im Ergebnis des Verkehrsgutachtens nicht. Bei der Untersuchung der verfügbaren 248 Stellplätze (davon sind 233 ohne Einschränkungen nutzbar und sechs für mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen) in Straßenräumen eines Radius von 500 m um das Plangebiet zeigt sich eine sehr hohe Auslastung bzw. Überlastung von 91% bis 115%. Zusätzlich entfallen durch den geplanten Umbau der Retzowstraße 20 Parkstände, wodurch der Parkraumdruck weiter ansteigt und bei der Annahme der unveränderten Parkraumnachfrage eine Belegung von 98% bis 125% zu verzeichnen ist.

Daher erfolgt die Deckung des Stellplatzbedarfes von 97 Stellplätzen in einer Tiefgarage mit mindestens 57 Stellplätzen und der Herstellung von etwa 40 oberirdischen Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs. Die entsprechende rechtliche Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag verankert.

III.4 Auswirkungen auf den Haushalt

Für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin entstehen durch die Planung und Realisierung des Vorhabens voraussichtlich keine Kosten, sofern die Kosten für die Ergänzung der Retzowstraße wie beabsichtigt aus dem Haushalt SIWANA V finanziert werden. Sollte eine Förderung über SIWANA V nicht möglich sein, schließen der Bezirk und der Vorhabenträger einen gesonderten Vertrag über die Finanzierung der notwendigen Baumaßnahmen in der Retzowstraße. In diesem Fall wird der Bezirk sich wahrscheinlich an den Kosten beteiligen müssen, wobei bezüglich der Höhe der Kostenbeteiligung noch keine Aussage getroffen werden kann. Die Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Umsetzung des Projekts trägt der Vorhabenträger.

III.5 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Durch die Planung entstehen keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 ff BauGB.

Die entsprechenden Regelungen sind gem. § 12 Abs. 3 BauGB bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anwendbar.

IV. Verfahren

Das Verfahren wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) durchgeführt. Ein Antrag des Vorhabenträgers degewo über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB liegt mit Datum vom 1. Februar 2016 vor. Die Bereitschaft zur Übernahme der damit verbundenen Planungs- und Gutachterkosten, wie auch die Bereitschaft zum Abschluss eines Durchführungsvertrags zur Übernahme der Verpflichtungen aus dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Grundzustimmung) wurde bekundet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 6-31 VE ist zudem ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und wird somit im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen dafür liegen vor, weil

- weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden bzw. versiegelt werden dürfen und keine anderen Bebauungspläne, deren Grundflächen mitgerechnet werden müssten, in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden,
- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

IV.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB bzw. gemäß Artikel 13 Landesplanungsvertrag erfolgte bereits mit Schreiben vom 20.07.2015. Im Ergebnis wurde mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren aufgrund seiner Größe (250 WE) von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist, somit ein dringendes Gesamtinteresse Berlins besteht und dem zufolge gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen ist. Es ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar und erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB. Ergebnisse einer vom Senat beschlossenen Entwicklungsplanung oder eines beschlossenen städtebaulichen Konzepts werden nicht berührt. Zudem lässt die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

IV.2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat in seiner Sitzung am 19. April 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans 6-31 VE gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) beschlossen und im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 vom 17. Juni 2016 auf Seite 1323 öffentlich bekannt gemacht.

IV.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit einem Schreiben vom 17.10.2016 wurden insgesamt 33 Behörden, Dienststellen des Senats und des Bezirks Steglitz-Zehlendorf sowie Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gebeten. Dem Schreiben war ein Internet-Link zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung beigelegt.

Im Zeitraum vom 17.10.2016 bis 17.11.2016 konnten schriftliche Äußerungen im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf abgegeben werden. Es wurden 23 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, wobei einige nach einer Fristverlängerung erfolgten.

Im Ergebnis der Beteiligung erfolgten Änderungen in der Planzeichnung bezüglich der Lage sowie Einfahrt der Tiefgarage, der Darstellung des Denkmalbereiches Dessauerstraße und des Leitungsrechts in der Fläche F. In Ergänzung zur zeichnerischen Festsetzung wird das

Leitungsrecht textlich zu Gunsten der BWB festgesetzt. In der Begründung wurden zunächst die vorher benannten Änderungen ergänzt. Weiterhin wurden Angaben aus dem Luftreinhalteplan, die Änderung der Zitation des FNP und LEP, der durch den Bebauungsplan ausgelöste Bedarf sozialer Infrastruktur gemäß Berliner Modell und klarstellende Formulierungen zur Sicherung der dezentralen Regenwasserversickerung und zu den Eigentumsverhältnissen von degewo aufgenommen. Auch die bezirklichen Nachhaltigkeitsziele, ergänzende klimatische Belange, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und der Umgang mit zu fällenden Bäumen einschließlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fanden in der Begründung Berücksichtigung. Aus dem Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergaben sich auch Ergänzungen zu den Zielen des Landschaftsprogrammes und der Planungskarte Stadtklima 2016 des Umweltatlas.

IV.4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Tagesspiegel und der Berliner Morgenpost vom 17.03.2017 wurde auf die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB aufmerksam gemacht. Im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung im Dienstgebäude Rathaus Zehlendorf (Kirchstr. 1/3, 14163 Berlin) konnten vom 20.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 die Planunterlagen eingesehen werden und schriftliche Stellungnahmen geäußert werden. Es wurden der Bebauungsplan, der Begründungsentwurf und der städtebauliche Entwurf offengelegt. Es wurden insgesamt 12 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Eine Vielzahl der Stellungnahmen wies auf die bereits jetzt nicht ausreichende Stellplatzsituation hin und hinterfragte die Kapazitäten im Hinblick auf das Vorhaben. Im Ergebnis der Abwägung ist darauf zu verweisen, dass das vorläufige Verkehrsgutachten die gegebene Stellplatzsituation und die entstehende Tiefgarage als ausreichend bewertet, um den Stellplatzbedarf zu decken. Im Ergebnis einer ergänzenden Verkehrsuntersuchung zeigte sich eine starke Auslastung der bestehenden Stellplätze, sodass der Vorhabenträger für die Herstellung der 97 erforderlichen Stellplätze innerhalb des Vorhabengebietes Sorge tragen muss, wozu er im Durchführungsvertrag verpflichtet wird.

Gegenstand einiger Stellungnahmen war weiterhin der Erhalt der Kugelahorne entlang des Plangebiets. Im Rahmen der Planung wird angestrebt diese Bäume teilweise zu erhalten und bei erforderlicher Rodung entsprechend der Baumschutzverordnung auszugleichen. Ergänzend wurden im weiteren Verfahren die Sicherung ausgewählter Baumbestände und die Berücksichtigung der Bäume im Freiflächenplan geprüft. Aufgrund des Zustandes der Bäume und baulicher Erfordernisse kann jedoch von Fällungen nicht abgesehen werden.

Mehrere Stellungnahmen äußerten sich kritisch zur Berücksichtigung des Denkmalschutzensembles an der Dessauerstraße in Bezug auf die geplante Höhe der Neubauten. Der Aspekt Denkmalschutz wurde in der Entwurfsphase durch die Bautypologie der zweigeschossigen Stadtvilla umfassend berücksichtigt. Zudem gilt es mit der Neubebauung einen adäquaten Übergang zwischen den heterogen Gebäudehöhen im unmittelbaren Umfeld zu schaffen. In Bezug auf die Gebäudehöhen wurde in einer Stellungnahme angeregt, den Anschluss an die bestehende Bebauung flexibel zu gestalten, um auf mögliche Aufstockungen des Bestandes reagieren zu können. Dem ist entgegen zu setzen, dass eine Erhöhung aus baurechtlicher Sicht nicht möglich ist und der städtebaulichen Gestalt des Bestandes widerspricht. Somit fand diese Stellungnahme keine Berücksichtigung.

Hinweise auf die energetische Versorgung des Plangebiets, die zu verwendende Beleuchtung, die Spiel- und Begegnungsmöglichkeit, die generationsübergreifende Projekte, die Grünflächen und Erholungsplätze, auf die Veränderung der festgesetzten Dachneigungen für die Dachbegrünungen, nicht spiegelnde Außenfassaden, die Kombination von Dachbegrünungen und Solaranlagen, die Bemessung der Erdschicht über der Tiefgarage sowie das

Interesses zur Anmietung eines Mehrgenerationenhauses wurden an den Vorhabenträger übermittelt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben sich Änderungen im Hinblick auf den Umgang mit dem Stellplatzbedarf für den Bebauungsplan und seine Begründung.

IV.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 05.04.2018 wurden insgesamt 31 Behörden, Dienststellen des Senats und des Bezirks Steglitz-Zehlendorf sowie Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb einer Frist von einem Monat gebeten. Dem Schreiben waren ein Link zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung beigelegt.

Im Zeitraum eines Monats ab dem 05.04.2018 konnten schriftliche Äußerungen im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf abgegeben werden. Es wurden 28 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, davon 16 mit Anregungen und Hinweisen, wobei einige nach einer Fristverlängerung erfolgten und manche beteiligte Stellen zwei Stellungnahmen abgaben.

Aufgrund der Hinweise erfährt die Planzeichnung Ergänzungen und Korrekturen hinsichtlich der Maßangaben der Baufelder, Schriftfarbe und -form, der Benennung von Koordinaten zur Verortung, Angaben zur Vermessungsgrundlage sowie in der Legende.

Die textlichen Festsetzungen wurden durch eine Begrenzung und Artfestschreibung von Einfriedungen sowie die Anpassung der Breite des Geh- und Radfahrrechts in Verlängerung der Seydlitzstraße auf 4,0 m ergänzt.

Der Hinweis auf die Untersuchung der vorhandenen Bäume hinsichtlich des Vorkommens an Lebensstätten geschützter und wildlebender Tiere wurde aufgenommen und eine artenschutzrechtliche Untersuchung beauftragt, deren Ergebnisse Eingang in das Verfahren fand.

In die Begründung wurde zur Klarstellung entsprechend einer Stellungnahme der Hinweis auf den in Aufstellung befindlichen LEP H-R aufgenommen. Darüber hinaus fanden klarstellende Hinweise auf keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser und Oberflächengewässer Eingang in die Begründung, ein Größennachweis über die Grünflächenversorgung im Gebiet nach Landschaftsprogramm (einschließlich der Angabe der Größe von Spielplatz und Stellflächen) wurde ergänzt, die Aufwertungen im Rahmen der Planung aufgrund der Flächenentsiegelung und des Freiflächenkonzeptes als Standort verschiedener Arten und Biotope wurden klargestellt und auf die Lage im Einzugsgebiet des Teltowkanals hingewiesen. Die Begründung wurde auch um die Aussagen zu den öffentlichen Schulen und verfügbaren Plätzen in der Schulplanungsregion Lankwitz sowie den Hinweis auf keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ergänzt.

Der Durchführungsvertrag erfuhr durch Hinweise diverse Ergänzungen und Änderungen. So wurde die Frist in § 4 Abs. 3 verändert, die Plätze der Kinderbetreuung und der Grundschule angehoben, eine Korrektur der Kosten pro Platz vorgenommen sowie genaue Maßnahme zur Deckung des Bedarfs inkl. Standort in § 8 Abs. 2 auf Basis der Stellungnahmen benannt. Die Änderungen umfassten auch die Berichtigung von Verweisen auf die Anhänge, vertragliche Sicherung der Zahlungsverpflichtung, die Ergänzung von Regelungen zur Nachweispflicht und Vertragsstrafen in § 11 und die Aufnahme der sich aus den Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2018) ergebenden Bindungen in den Vertragstext. Im Fortgang des Verfahrens sind nach entsprechender Prüfung und positiver Befürwortung durch das Bezirksamt und den Vorhabenträger Ersatzniststätten festzusetzen, neben der Liste zum B-Plan bei Pflanzungen in den Wohngebieten auf die Verwendung von gebietseigenen Pflanzen hinzuweisen, Vereinbarungen zur Verwendung von vogel- und insektenfreundlichen Baustoffen und Anlagen bei der Verwendung von Glas und Licht zu treffen sowie Energiekonzepte zu verankern.

Keine Berücksichtigung fand die Anregung, im Plangebiet ausdrücklich die Einrichtung von Arbeitsräumen für in Berlin ansässige Künstlerinnen und Künstler in die Planungen zu integrieren, da die planungsrechtliche Situation dem nicht entgegensteht und zudem prioritär dem bestehenden Wohnraumbedarf Berlins umfassend Rechnung zu tragen ist. Die entsprechenden Fördermöglichkeiten wurden dem Vorhabenträger als Hinweis mitgeteilt. Ebenfalls unberücksichtigt bleibt der Hinweis auf die Anwendung der Übergangsregelung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung, denn der Abschluss des Durchführungsvertrags wird – trotz der am 25.01.2016 abgegebenen Grundzustimmung – nach dem 31.07.2018 erfolgen, womit die Übergangsregelung nicht mehr anwendbar ist. Auch die Forderung nach der Absicherung der Vertragsstrafe des § 5 Abs. 6 durch eine Bürgschaft wurde zurückgewiesen.

Zudem wurden Hinweise auf die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes sowie die Entwässerung im Allgemeinen gegeben, welches entsprechend des im Bauleitplanungsverfahrens möglichen Rahmen bereits umfassend dargestellt wurde, daher bleiben die Hinweise im Fortgang des Bauleitplanverfahrens unberücksichtigt und werden aufgrund ihrer Bedeutung im Baugenehmigungsverfahren dem Vorhabenträger übermittelt. Zurückgewiesen wird auch der Hinweis auf die Darstellung der Bäume mit Kennzeichnung der zu erhaltenden bzw. zu fällenden Bäume, da sich eine solche Darstellung in der Anlage 5 des Durchführungsvertrages „Grün- und Freiflächenplan“ befindet. Der Hinweis auf die vertraglich zu sichernde Installation von Ladesäulen der Elektromobilität findet aufgrund des gegenwärtig fehlenden Bedarfs, dem Fehlen eines potenziellen Betreibers und der mit der Herstellung verbundenen erheblichen Kosten keine Berücksichtigung.

IV.6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 vom 4. Januar 2019 S. 340/341 und den Tageszeitungen ‚Der Tagesspiegel‘ und ‚Berliner Morgenpost‘ am 11. Januar 2019 wurde auf die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB aufmerksam gemacht. Außerdem wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.01.2019 über die öffentliche Auslegung informiert. Dem Schreiben waren ein Link zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung beigelegt.

Im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung im Dienstgebäude Rathaus Zehlendorf (Kirchstr. 1/3, 14163 Berlin) konnten vom 14.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019 die Planunterlagen eingesehen werden und schriftliche Stellungnahmen geäußert werden. Es wurden der Bebauungsplan, der Begründungsentwurf und Durchführungsvertrag mit seinen Anlagen offengelegt. Es wurden insgesamt 13 schriftliche Stellungnahmen, fünf von Bürgern, acht von Behörden, abgegeben.

Mehrere Stellungnahmen äußerten Zweifel an den Prognosen bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens auf den ruhenden und fließenden Verkehr bzw. kritisieren die zur Bewältigung der zu erwartenden Konflikte getroffenen Maßnahmen als unzureichend. Aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die verkehrliche Untersuchung noch einmal vertieft und zusätzliche Zählungen des Parkplatzangebotes durchgeführt. Die ursprünglich geforderte Stellplatzzahl wurde daraufhin auf 97 Stellplätze erhöht. Da seitdem keine neuen Erkenntnisse vorliegen, wird an dieser Zahl festgehalten.

Die prognostizierte durch das Wohnbauvorhaben verursachte Erhöhung des Verkehrsaufkommens erscheint einigen Stellungnahmen zufolge vergleichsweise hoch. Gleichwohl wird mit der Erhöhung bei weitem nicht der Orientierungswert für Wohnstraßen von 4.000 Fahrten pro Tag erreicht. Ein Ausbau der umliegenden Straßen ist daher entsprechend der einschlägigen Richtlinien nicht erforderlich.

Mehrere Hinweise zu einer besseren Überwachung der Einhaltung von Park- und Halteverböten werden an das Ordnungsamt weitergeleitet.

Kritisiert wurde in einigen Stellungnahmen, dass die Ergebnisse der verkehrlichen und der faunistischen Untersuchungen nicht mit ausgelegt wurden. Davon konnte jedoch aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB abgesehen werden. Die Unterlagen hätten auf Nachfrage beim Bezirksamt eingesehen werden können.

In einer Stellungnahme wurde das Fehlen einer Immissionsprognose kritisiert. Aufgrund der relativ niedrigen Lärmbelastung im Bestand und eines nur moderaten zu erwartenden Anstiegs der Lärmbelastung durch den zusätzlichen Verkehr kann auch ohne Immissionsprognose davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben.

In einer Stellungnahme wurde die Reduzierung der erreichbaren GFZ von 1,48 auf 1,2 gefordert, wobei dafür keine städtebaulichen Gründe angeführt wurden. Die Begründung für die relativ hohe Dichte schien nicht ausreichend. In Reaktion darauf wurde die Begründung konkretisiert.

Einige Stellungnahmen forderten die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, wovon jedoch abgesehen wird, da das Nutzungsmaß durch die Festsetzung von Oberkanten hinreichend konkret bestimmt ist und der Vorhabenträger ohnehin per textlicher Festsetzung dazu verpflichtet wird, nur Vorhaben gemäß der Projektbeschreibung umzusetzen, in der die Zahl der Vollgeschosse abgebildet ist.

Desweiteren wurde in verschiedenen Stellungnahmen angemahnt, dass ausreichend zusätzliche Schul- und Kitaplätze geschaffen werden, wozu der Vorhabenträger entsprechend der Ergebnisse der Angemessenheitsprüfung und der Abstimmungen mit dem Jugend- sowie dem Schulamt im Durchführungsvertrag verpflichtet wird.

Aufgrund von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden redaktionelle sowie inhaltliche Änderungen am Durchführungsvertrag vorgenommen. Die inhaltlichen Änderungen bezogen sich im Wesentlichen auf die Regelungen zu den Vertragsstrafen bei Nicht-Einhaltung der Verpflichtungen aus dem Vertrag.

Ebenfalls erforderlich wurde die geringfügige Korrektur des Versickerungskonzeptes.

IV.7 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6-31VE vom 5. April 2019 wurde am 12. April 2019 von den Vertragsparteien unterzeichnet.

IV.8 Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB (Rechtsprüfung)

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 28.05.2019 den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6-31VE vom 19. Dezember 2018 gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf als Vorlage zur Kenntnisnahme (Drucksache 1483/V) gemäß § 15 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) unterbreitet. Die Vorlage wurde am 11.06.2019 in der 29. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wirtschaft beraten und zur Kenntnis genommen. Am 19. 06. 2019 wurde die Vorlage von der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin zur Kenntnis genommen.

Mit Schreiben vom 24.05.2019 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 6-31VE der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB zur Inhaltskontrolle (Rechtsprüfung) angezeigt.

Mit Schreiben vom 01.07.2019 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan 6-31VE nicht beanstandet wird. Er kann ohne weitere Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden. Es wird gebeten, die dem Schreiben auf einem Beiblatt beigefügten Hinweise zu beachten.

Die Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sind redaktioneller Art und dienen der Richtig- bzw. der Klarstellung. So wird auf die aktuelle Zitierung der Rechtsgrundlagen, falsche Bezüge im Durchführungsvertrag, Unstimmigkeiten zwischen Durchfüh-

rungsvertrag und Anlagen hingewiesen. Zudem sollten in den textlichen Festsetzungen zur Klarstellung die Anzahl der mindestens zu pflanzenden Bäume (TF 8) und dass sich der Vorhaben- und Erschließungsplan auf das Vorhabengrundstück bezieht (TF 14), ergänzt werden. Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Vorhabenträger (nicht das Bezirksamt) der Verfasser und demzufolge zu benennen.

Zudem wird angemerkt, dass sich eine Änderung der Projektplanung, die sich auf die Kinderbetreuungs- oder Grundschulplätze sowie den Umfang der zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auswirken, immer auch eine Anpassung des Durchführungsvertrags erfordert. Zudem ist nach Hinweis der Wohnungsbauleitstelle in § 5 Absatz 4 des Durchführungsvertrags zu streichen, dass die Vertragsstrafe für den Erwerb eines entsprechenden dinglich gesicherten Nutzungsrechtes in der näheren Umgebung des Vorhabens aufzuwenden ist.

In der Begründung ist im Bereich Lärmschutz zu thematisieren, dass die Beurteilung des Schallschutzbelangs auf Grundlage der DIN 18005 erfolgt und die Orientierungswerte eingehalten werden. Zu den Abstandsflächen ist ein eigenes Kapitel in der Begründung einzufügen, das sich mit der Abstandsflächenüberdeckung auf dem Vorhabengrundstück auseinandersetzt. Des Weiteren wurde um redaktionelle Klarstellung (Bezugsgrößen der Freiflächen, Verweis auf Nummer einer textlichen Festsetzung, Kooperationsvereinbarung und Durchführungsvertrag, Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen und der aktuellen Rechtsgrundlage) in Teilbereichen der Begründung gebeten. Ebenso wurde um die Korrektur von Formfehlern in dem Entwurf der Rechtsverordnung gebeten.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass, sollte keine Förderung des Ausbaus der Retzowstraße durch SIWANA-Mittel absehbar sein, eine gesonderte Vereinbarung zur anteiligen Kostentragung durch den Vorhabenträger vor Erteilung der Baugenehmigung zu unterzeichnen ist. Hier ist festzustellen, dass mit Zustimmung des Hauptausschusses die Maßnahme im SIWANA-Haushalt mit 715.000 € etatisiert ist, somit ist eine gesonderte Vereinbarung nicht erforderlich.

Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Nachweis in der Akte fehlt, welche Unterlagen ausgelegt haben. Zur Verdeutlichung werden die ausgelegten Unterlagen in der Akte eindeutig gekennzeichnet. Zudem wird um eine Prognose für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers in der Akte gebeten. Die Bestätigung der Bonität des Vorhabenträgers wird der Akte beigefügt.

Während der Rechtsprüfung wurde seitens des Vorhabenträgers (degewo) ein Bauantrag für das Bauvorhaben des vorhabenbezogenen Erschließungsplans eingereicht. Der Bauantrag befindet sich derzeit in einer Vorprüfung, wobei seitens des Vorhabenträgers aufgrund des derzeit noch nicht vorliegenden Baurechts, von einer Bescheidung abgesehen wurde. Mit Beschlussfassung über den Bebauungsplan durch die Bezirksverordnetenversammlung ist im Rahmen des § 33 Abs. 1 BauGB geplant, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baugenehmigung zu bestätigen.

Die Baugenehmigung für das Vorhaben Neubau einer Wohnanlage mit 9 Gebäuden und 15 Aufgängen mit 259 Wohnungen, einer Pflegeeinrichtung, einer Kindertagesstätte, 1036 qm Kinderspielplatz, 40 Pkw Abstellplätzen davon 4 Stellplätze für Menschen mit Behinderung, einer Tiefgarage mit Pkw Abstellplätzen und 521 Fahrradabstellplätzen wurde mit Schreiben (Baugenehmigung Nr. 2019 / 1515 gemäß § 64 BauO Bln) vom 21. 10. 2019 erteilt.

B RECHTSGRUNDLAGEN

AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Dezember 2017 (GVBl. S. 644).

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO (Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG Bln (Berliner Naturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. 2013, S. 140).

Berlin, den

Cerstin Richter-Kotowski
Bezirksbürgermeisterin

Sabine Lappe
Leiterin des Stadtentwicklungsamtes

PFLANZLISTE

Stand: 04.07.2018

Bei der Pflanzenauswahl werden gebietseigene Pflanzen gemäß der Broschüre der Senatsverwaltung besonders berücksichtigt.

botanischer Name	deutscher Name
Bäume	
Ahorn, Berg-	Acer pseudo-platanus
Ahorn, Feld-	Acer campestre
Ahorn, Spitz-	Acer platanoides
Apfel	Malus spec.
Birke, Weiß-	Betula pendula
Birne, Kultur-	Pyrus communis
Buche, Gemeine Rot-	Fagus sylvatica
Eberesche, Gemeine	Sorbus aucuparia
Eibe, Gemeine	Taxus baccata
Eiche, Trauben-	Quercus petraea
Eiche, Stiel-	Quercus robur
Erle, Grau-	Alnus incana
Erle, Schwarz-, Rot-,	Alnus glutinosa
Esche, Gemeine	Fraxinus excelsior
Kastanie, Edel-, Ess-, Echte	Castanea sativa
Linde, Holländische	Tilia x vulgaris
Linde, Sommer-	Tilia platyphyllos
Linde, Winter-, Stein-	Tilia cordata
Mehlbeere, Echte	Sorbus aria
Mehlbeere, Schwedische	Sorbus intermedia
Pappel	Populus spec.
Sauerkirsche, Weichsel	Cerasus vulgaris
Steinweichsel, Felsenkirsche	Cerasus mahaleb
Süßkirsche, Vogelkirsche	Cerasus avium
Traubenkirsche, Gemeine	Padus avium
Traubenkirsche, Gewöhnliche	Prunus padus
Ulme	Ulmus spec.
Walnuss, Echte	Juglans regia
Weide, Korb-	Salix viminalis
Weide, Sal	Salix caprea
Heckenpflanzen	
Hainbuche	Carpinus betulus
Sträucher	
Hartriegel, Roter	Cornus sanguinea
Hasel, Gemeine	Corylus Avellana
Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra
Rose, Hunds-	Rosa canina
Schneeball, Gewöhnlicher	Viburnum opulus