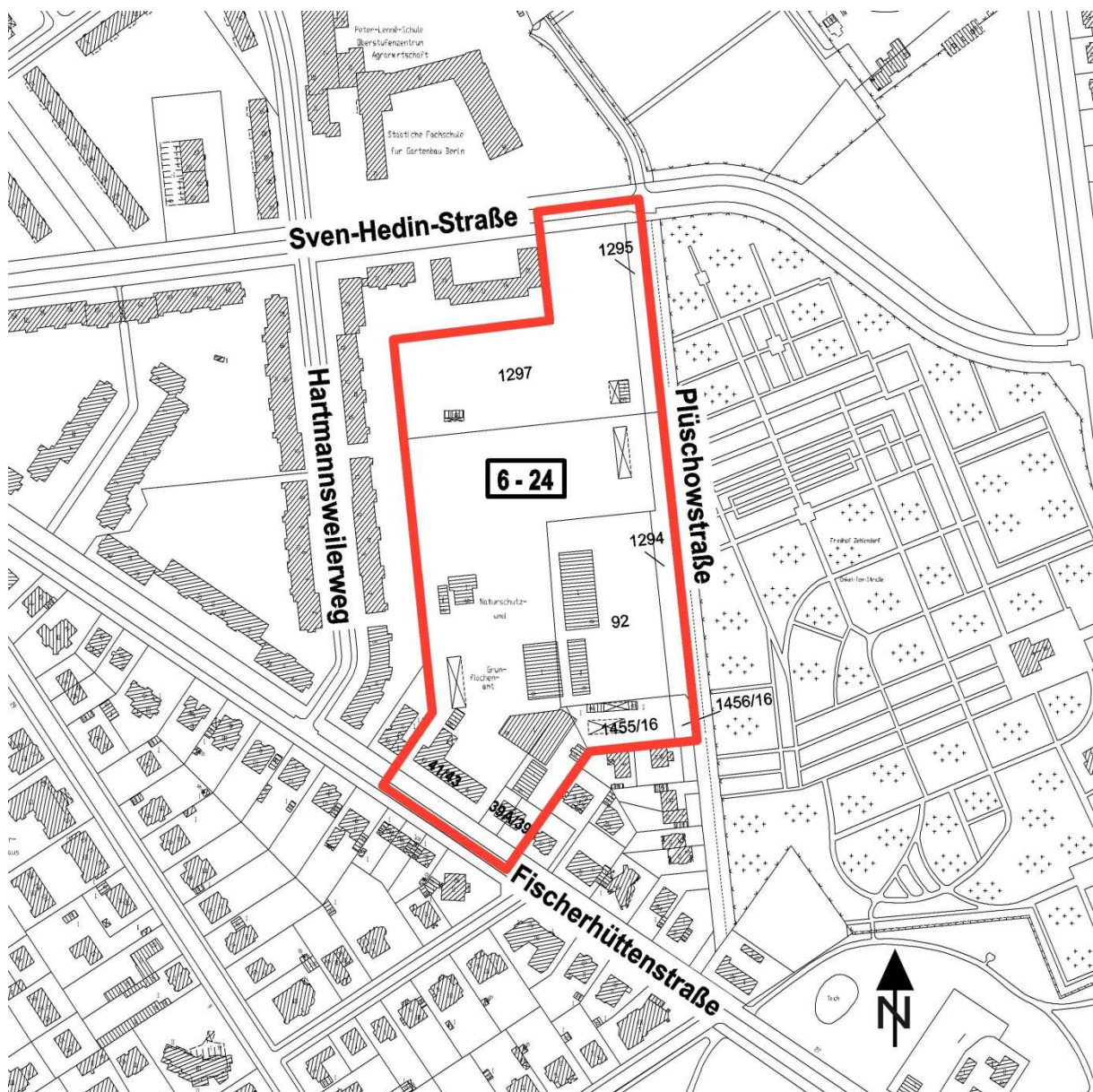


## Begründung zum Bebauungsplan 6-24

für die Grundstücke Fischerhüttenstraße 39/43 und die Flurstücke 1294, 1295, 1297, 92, 1455/16 sowie 1456/16 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a des Baugesetzbuches



**Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-24**

Festsetzung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## Begründung zum Bebauungsplan

**Inhalt**

<b>A Begründung</b>	<b>5</b>
<b>I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>5</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2. Beschreibung des Plangebietes	8
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	8
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	10
2.4 Geltendes Planungsrecht	10
2.5 Verkehrserschließung	12
2.6 Technische Infrastruktur	14
2.7 Denkmalschutz	14
2.8 Altlasten	15
3. Planerische Ausgangssituation	17
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	17
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	17
3.1.2	17
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	17
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	18
3.3.1 Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz	18
3.3.2 Teilplan Biotop und Artenschutz	19
3.3.3 Teilplan Erholung und Freiraumnutzung	19
3.3.4 Programmplan Landschaftsbild	20
3.3.5 Landschaftsplan	20
3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	20
3.4.1 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen	20
3.4.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr	21
3.4.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Mobilität und Verkehr	22
3.4.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima	22
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	23
3.5.1 Lärminderungsplan / Lärmaktionsplan	23
3.5.2 Luftreinhalteplan	24
3.5.3 Planwerke	24
3.5.4 Berlin Strategie 2030/StEK 2030	24
3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	24
3.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	25
3.8 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	25
3.8.1 Klimaschutzkonzept	25

## Begründung zum Bebauungsplan

3.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	25
3.10	Planfeststellungen	26
4.	Entwicklung der Planüberlegung	26
4.1	Städtebauliches Konzept	28
<b>II.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>31</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	31
1.1	Planungsziele	31
1.2	Wesentlicher Planinhalt	32
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	33
3.	Begründung der Festsetzungen	34
3.1	Art der baulichen Nutzung	34
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	34
3.1.2	Flächen für soziale Wohnraumförderung	36
3.1.3	Flächen für den Gemeinbedarf	38
3.2	Maß der baulichen Nutzung	40
3.2.1	Grundfläche / Grundflächenzahl	41
3.2.2	Unterbaubarkeit der Baugrundstücke WA 2 und WA 3	43
3.2.3	Geschossfläche (GF) / Geschossflächenzahl (GFZ)	44
3.2.4	Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO	46
3.2.5	Zahl der Vollgeschosse und Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	55
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	58
3.4	Nebenanlagen und Stellplätze	60
3.5	Immissions-, Klima- und Bodenschutz	62
3.5.1	Immissionsschutz	62
3.5.2	Klimafunktion	75
3.5.3	Bodenschutz und Niederschlagsversickerung	79
3.6	Verkehrs- und Erschließungsflächen	83
3.7	Grünfestsetzungen	89
3.8	Sonstige Festsetzungen	98
3.8.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	98
3.8.2	Gestaltungsfestsetzungen	98
3.9	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	100
4.	Städtebaulicher Vertrag	127
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>129</b>
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	129
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	129
3.	Auswirkungen auf die Umwelt	129
4.	Weitere Auswirkungen	136

## Begründung zum Bebauungsplan

4.1	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	136
4.2	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	136
4.3	Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne	137
4.4	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	137
4.5	Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsziele des Bezirks	137
5.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	138
<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>139</b>
1.	Mitteilung der Planungsabsicht Bebauungsplan 6-24	139
2.	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 6-24	139
3.	Frühzeitige Beteiligungsverfahren Bebauungsplan 6-24	139
4.	Änderung der Planung und Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6-24 VE	140
5.	Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB	140
6.	Mitteilung der Planungsabsicht	140
7.	Beschluss des Bezirksamtes zur Änderung des Bebauungsplanverfahrens	141
8.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	142
9.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	142
10.	Beschluss des Bezirksamtes zur Änderung des Bebauungsplanverfahrens	143
11.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	143
12.	Unterzeichnung städtebaulicher Vertrag	158
13.	Öffentlichkeitsbeteiligung	159
14.	Formlose Rechtsprüfung	186
15.	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs.3 BauGB	188
16.	Rechtsprüfung	189
17.	Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch	191
18.	Erneute Rechtsprüfung	191
19.	Festsetzung	191
<b>V.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>192</b>
<b>B</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>193</b>
<b>C</b>	<b>Pflanzliste</b>	<b>198</b>
<b>D</b>	<b>Bebauungsplanentwurf</b>	<b>202</b>
<b>E</b>	<b>Liste der Fachgutachten</b>	<b>203</b>
<b>F</b>	<b>Abwägungstabelle der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>205</b>

Begründung zum Bebauungsplan

## **A Begründung**

### **I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

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

Das ehemals durch das Naturschutz- und Grünflächenamt des Bezirks Steglitz-Zehlendorf genutzte Grundstück der Fischerhüttenstraße 39/43 und die Flurstücken 1294, 1295 (beide ehemals Flurstück 83), 1927 (nach Teilung aus dem Grundstück Fischerhüttenstraße 41/43, Flurstück 84 gebildet), 92, 1455/16 sowie 1456/16 an der Plüschowstraße wurden aufgrund der Verlagerung der Nutzung durch den Liegenschaftsfonds vermarktet und an zwei Bauträger verkauft. Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 3,8 ha liegt etwa 800 m nordwestlich des Zentrums Zehlendorf Mitte.

Mit der Aufgabe der Nutzung als Betriebs- und Gartenbaufläche des Naturschutz- und Grünflächenamts sollen die brach gefallenen Grundstücksflächen als Wohnungsbaustandort entwickelt werden. Diesem Ziel diene schon das bereits 2010 begonnene Bebauungsplanverfahren 6-24, das die Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebiets mit etwa 150 Wohnungen und der Erhaltung und Entwicklung einer zusammenhängenden privaten Grünfläche sowie der Sicherung der Plüschowstraße als übergeordneter Grünverbindung schaffen sollte.

Hierfür wurde 2009 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (II D) in Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsfonds Berlin und dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt, mit dem die städtebaulichen Ziele konkretisiert und ein Bebauungsplanverfahren vorbereitet wurden. Die Aufstellung des Bebauungsplans 6-24 wurde mit Beschluss des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf vom 31.08.2010 eingeleitet und bis zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Jahre 2011 durchgeführt.

Danach griff die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in das Verfahren ein und erst mit Schreiben vom 23.09.2015 wurde das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf angewiesen, das Bebauungsplanverfahren 6-24 so fortzusetzen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von 280 - 300 Wohneinheiten unter Anwendung des Berliner Modells geschaffen werden. Zur Umsetzung dieses Konzepts soll die im nördlichen Grundstücksteil vorgesehene Bebauung gemäß den Grundsätzen des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ erfolgen.

Zur Umsetzung der stadtpolitischen Zielstellung übertrug der Senat den nördlichen Grundstücksteil einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft mit der Verpflichtung rd. 10.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu errichten, von der mindestens 25 % der Wohneinheiten als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum auszuführen ist.

Der mittlere und südliche Grundstücksteil (rd. 2/3 der Fläche) wurde ebenfalls mit der Verpflichtung – Neubau von mind. 140 Wohnungen - an einen privaten Bauträger verkauft.

Mit dem Beschluss Nr. 824/ 2015 vom 20.10.2015 hat das Bezirksamt beschlossen, für das Grundstück Fischerhüttenstraße 39/43 zu prüfen, ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von bis zu 300 Wohneinheiten geschaffen werden können und, bei Vorliegen der Angemessenheit sowie rechtlicher Zulässigkeit, das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden.

Die Grundlage der Prüfung bildete der städtebauliche Entwurf „Fischerhüttenstraße“ des Büros Müller Reimann Architekten, das der private Bauträger zusammen mit einem Antrag zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf im September 2016 einreichte.

## Begründung zum Bebauungsplan

Im Ergebnis der Prüfung und nach weiteren Abstimmungen mit der Senatsverwaltung sowie mit der Unterzeichnung der Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells vom 26.09.2016 mit Ergänzung vom 14.10.2016 durch die Bauherren liegen die Voraussetzungen für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens vor.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neustrukturierung der Flächen unter Berücksichtigung und weitest gehendem Erhalt landschafts- und ortsbildprägender Elemente geschaffen werden.

Das für die Gebietsentwicklung vorliegende städtebauliche Konzept des Büros Müller Reimann Architekten knüpft an die Ergebnisse des städtebaulichen Gutachterverfahrens von 2009 an. Dabei konzentrieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Plüschowstraße, wobei aber auf Grund der Zielstellung 280 - 300 Wohneinheiten zu errichten, eine wesentlich höhere Dichte im Bereich Plüschowstraße erreicht wird. Für die Versorgung des Gebiets und der Umgebung ist eine Kindertagesstätte mit 50 Plätzen geplant.

Der bestehende Kiefernhein wird als Waldfläche gesichert und eine zusammenhängende Fläche im Blockinneren wird für die Grün- und Freiraumgestaltung erhalten. Die Anbindung des Wohngebietes an die Fischerhüttenstraße und die Sven-Hedin-Straße erfolgt über eine neue private Anwohnerstraße.

Die Plüschowstraße soll als übergeordnete öffentliche Grünverbindung im Bestand erhalten bleiben und wird daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Oktober 2017 wurde die ursprüngliche Absicht beider Bauherren, das allgemeine Wohngebiet gemeinsam als Projektentwicklungsgesellschaft im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB zu entwickeln, von beiden aus privatrechtlichen Gründen aufgegeben.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts (Rahmenplanung) haben beide Bauherren eine privatrechtliche Projektentwicklungsvereinbarung geschlossen, deren stadtplanerischer Inhalt auch Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags geworden ist.

Das Verfahren wird nunmehr als Angebotsplan mit städtebaulichem Projekthintergrund weitergeführt, zu dessen zeitlicher und inhaltlicher Umsetzung sich beide Bauherren gegenüber dem Land Berlin vertraglich verpflichten (städtebaulicher Vertrag).

Das Bezirksamt fasste hierzu den Beschluss Nr. 222/2018 vom 20. Februar 2018.

Mit dem Bebauungsplanverfahren 6-24 sollen Flächen, die brachgefallen sind, einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch wenn die Flächen überwiegend dem „Außenbereich“ zuzuordnen sind, dienten diese bisher nicht als Grün- und Erholungsflächen, sondern standen einer gärtnerischen, gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Das schließt den Bau von Gewächshäusern und betriebliche Anlagen (z.B. Tanklager) sowie Anbauflächen mit Einsatz von Düngemitteln ein. Daher kann auch eine Bodenkontamination (Altlastenverdachtsfläche) nicht ausgeschlossen werden, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht wurde.

Es besteht ein Siedlungszusammenhang zu den Wohnbauflächen des unmittelbaren Umfelds (Zinnowwaldsiedlung, Fischerhüttenstraße).



## Begründung zum Bebauungsplan

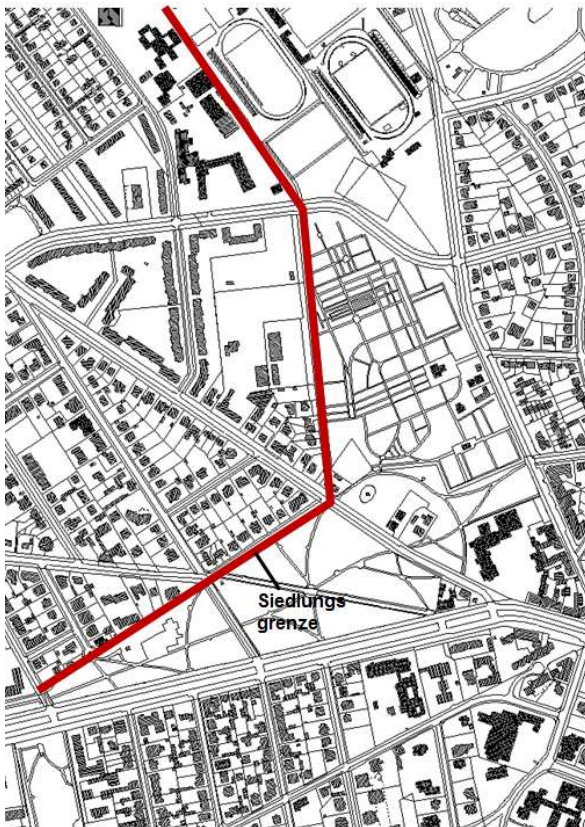


Abb. 1 Das Plangebiet ist als „Außenbereichsinsel“ an drei Seiten von Bebauung umschlossen, wobei die Plüschowstraße (Grüner Hauptweg) eine topographische Grenze zum „wirklichen“ Außenraum bildet. (Flächen des Außenraums dienen vorrangig der Freizeit- und Erholungsnutzung für die Allgemeinheit. Dazu zählen insbesondere auch das Stadtwäldchen, der Friedhof und die Sportanlagen.)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Zehlendorf. Die Bebauung der Flächen ist somit der Siedlungsentwicklung und der Innenentwicklung zuzuordnen. Das Bebauungsplanverfahren für die Wiedernutzbarmachung der Flächen wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die im § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen wurden geprüft und die Belange des Naturschutzes (insbesondere Flora und Fauna) untersucht. Da die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt werden, kommt die Anwendung des § 13a BauGB auch für die Entwicklung eines Wohngebiets auf der bestehenden Grünfläche in Betracht.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist im vorliegenden Fall auch ohne Prüfung des Einzelfalls gegeben, da die Ausgangsbedingungen

- geplant ist eine zulässige Grundfläche (i.S. des § 19 Abs.2 BauNVO, einschließlich Gemeinbedarfsfläche) von 10.192 m<sup>2</sup> (damit < 20.000 m<sup>2</sup>),
- mit der Umsetzung der Planung wird kein UVP<sup>1</sup> –pflichtiges Vorhaben ermöglicht;

<sup>1</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

## Begründung zum Bebauungsplan

- die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete<sup>2</sup> im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt;
- Arten / Vögel der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie<sup>3</sup> (FFH-Richtlinie), rote Liste sind nicht betroffen (Untersuchungsbericht Fauna vom September 2017)

nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt werden.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt werden dennoch im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Bei der Wahl des Verfahrens wurde berücksichtigt, dass keine anderen Bebauungspläne der Innenentwicklung, die mit dem Bebauungsplan – alternativ - in einem engen sachlichen und zeitlichen bzw. engem räumlichen Zusammenhang stehen, aufgestellt werden und sich hier nicht kumulierend gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB auswirken.

Gegenwärtig ist das geplante Vorhaben auf dem größten Teil des Grundstücks nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelbar. Von Seiten der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen wurde hierzu mitgeteilt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan 6-24 ist auf Grund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten von mehr als 200 von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berührt somit dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 AG BauGB. Für den Bebauungsplan ist daher das Verfahren gem. 7 Abs. 1 AG-BauGB anzuwenden.

Da Teile der Fischerhüttenstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung der Stufe IV) im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, werden aus verkehrlicher Sicht Belange berührt, die von Gesamtinteresse Berlins sind.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 6-24 sollen Beurteilungskriterien und –normen für die zukünftige Bebauung in diesem Bereich schaffen, die allgemein verbindlich und nachvollziehbar sind.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf etwa 800 m nordwestlich des Ortsteilzentrums Zehlendorf-Mitte bzw. des historischen Ortskerns Zehlendorf.

Die Baustruktur in der Umgebung des Plangebiets ist einerseits durch die villenartige Bebauung entlang der Fischerhüttenstraße und andererseits durch Siedlungsbauten geprägt. Das Plangebiet selbst stellt mit seiner bisherigen Nutzung als Betriebsgärtnerei des Bezirksamts einen Ausläufer eines Grünzuges dar, der sich vom Zentrum Zehlendorfs über das „Gemeindewäldchen“, den Friedhof Zehlendorf Onkel-Tom-Straße und großflächige Sportanlagen bis hin zum Forst Grunewald erstreckt.

---

<sup>2</sup> Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG).

<sup>3</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.



## Begründung zum Bebauungsplan

Die östlich angrenzende Plüschowstraße ist für den öffentlichen Verkehr gewidmet (nachrichtliche Eintragung am 9.2.1977). Die Plüschowstraße sollte ursprünglich in bis zu 18 m Breite ausgebaut werden. Diese Planung wurde nicht weiterverfolgt, sondern die Verkehrsfläche ohne Fahrbahnbefestigung zugunsten von Fußgängern und Radfahrern als grüne Verbindung zwischen der Fischerhüttenstraße und Sven-Hedin-Straße belassen. Mit Beschluss 301/ 2018 wurde die Einziehung der als öffentliches Straßenland gewidmeten Flurstücke 1925 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1294 an der Plüschowstraße in Berlin-Zehlendorf beschlossen. Als Fuß- und Radweg reicht die jetzige Trassenbreite aus. Ein Durchgangsverkehr (motorisierter Autoverkehr) wird am Knoten Sven-Hedin-Straße durch Einbauten auf der Plüschowstraße verhindert. Für die Grundstücke Plüschowstraße 5 bis 9A besteht im südlichen Abschnitt der Plüschowstraße eine Zufahrt. Die bisher vom Naturschutz und Grünflächenamt als Betriebs- hof bzw. Gartenbaubetrieb genutzte Fläche war nicht öffentlich zugänglich und zur Plüschowstraße abgegrenzt (Zaunanlage).

Nördlich des Plangebietes befinden sich zwischen Sven-Hedin-Straße und Onkel-Tom-Straße in direkter Nachbarschaft das Ernst-Reuter-Sportfeld, eine Großsportanlage mit mehreren Sportplätzen und Flutlichtanlagen, und die Peter-Lenné-Schule als Oberstufenzentrum (OSZ) Natur und Umwelt.

Westlich und nordwestlich schließt direkt an das Plangebiet in Form zweigeschossiger Zeilenbauten die denkmalgeschützte „Zinnowwalsiedlung“ aus den späten zwanziger Jahren an.

In dem südöstlich, direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet hat sich eine kleinteilige und heterogene Einfamilienhausbebauung entwickelt. An der Fischerhüttenstraße selbst und in dem Gebiet südlich davon befinden sich zum Teil herrschaftliche Villen.

Das Grundstück Fischerhüttenstraße 39/43 wurde erstmals 1924 mit der Errichtung eines Gärtner- und Gewächshauses bebaut. Bis 2010 wurde das Areal vom Naturschutz- und Grünflächenamt als Gärtnerei und Betriebshof genutzt.

Seit der Verlagerung des Standortes und der Aufgabe der Nutzung liegt das Gelände brach. Auf den unbebauten Grundstücksteilen hat eine natürliche Sukzession eingesetzt, die vorhandenen Gebäude und Nebenanlagen sind bereits stark verfallen.

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6-24 umfasst die Grundstücke Fischerhüttenstraße 39/43 sowie die Flurstücke 1294 und 1295 (beide ehemals Flurstück 83), 1297 (Teilfläche aus dem Grundstück Fischerhüttenstraße 41/43), 92, 1455/16, 1456/16, im Bezirk Steglitz-Zehlendorf sowie die Straßenverkehrsflächen der Fischerhüttenstraße (Flurstück 385 tw.) und der Sven-Hedin-Straße (Flurstück 86 tw.). Die im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Verkehrsflächen Fischerhüttenstraße und Sven-Hedin-Straße gehören dem Land Berlin. Das bisherige Grundstück Fischerhüttenstraße 39/43 wurde geteilt und ist bis auf die nördlichen Flächen (Flurstücke 1297 und 1295) - diese wurde einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft übertragen - nunmehr im Privatbesitz.

Der private Bauträger hat den überwiegenden südlichen Teil der Flächen (27.631 m<sup>2</sup>) 2015 von der Berliner Immobilienmanagement GmbH erworben. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft hat für den nördlichen Grundstücksteil zur Sven-Hedin-Straße (10.230 m<sup>2</sup>) einen Kaufvertrag mit der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) geschlossen. Das Grundstück Fischerhüttenstraße 39/39A (Flurstücke 604 und 605, ca. 637 m<sup>2</sup>) wurde ebenfalls von der BIM an einen privaten Bauherrn verkauft. Da dieses Grundstück das Plangebiet arrondiert, vor Grundstücksabtrennung auch Teil des Betriebshofes war und hier Festsetzungen zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes getroffen werden sollen (u.a. Erhalt der Buchenhecke), wird es in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

## Begründung zum Bebauungsplan

**2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Flankierend zur Einfahrt an der Fischerhüttenstraße befinden sich jeweils die ehemalige Gärtnervilla bzw. das Wirtschaftsgebäude, dahinter diverse Lagergebäude bzw. weitere Wirtschaftsgebäude, Garagen und Unterstände, die in ihrer Anordnung einen Wirtschaftshof bilden. Daran unmittelbar anschließend befindet sich die großflächige Gewächshausanlage. Der nördliche Teil des Grundstücks ist bis zur Sven-Hedin-Straße bisher weitestgehend unbebaut und durch mit Betonstein eingefasste Freiflächenanpflanzungen bzw. Wiesencharakter gekennzeichnet. Die Grünflächen werden durch Baum- und Gehölzstrukturen untergliedert.

Der Geltungsbereich ist zu mehr als einem Drittel durch unterschiedliche Beläge versiegelt. Sämtliche Gebäude, Nebenanlagen und Gewächshäuser stehen seit einigen Jahren leer und befinden sich größtenteils im baufälligen Zustand.

Auf dem Grundstück befindet sich eine große Sickermulde, die als Vorflut für den Regenwasserkanal der öffentlichen Verkehrsfläche Hartmannsweilerweg dient und erhalten werden muss. Diese wurde mit dem Erschließungsvertrag vom 11. März/ 26. August 1927 mit den Sommerfeld-Gesellschaften für das Nord-Gebiet von Zehlendorf und dem Bezirksamt Zehlendorf, Amt für Tiefbau, hergestellt. Die Mulde wurde zu keiner Zeit den Entwässerungswerken bzw. jetzt den Berliner Wasserbetrieben (BWB) übergeben. Somit befindet sich die Mulde im Besitz und der Verantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

**2.4 Geltendes Planungsrecht**

Im Geltungsbereich sind bisher noch keine Bebauungspläne festgesetzt.

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin (BNP) von 1961 (ABl. 1961, S. 742) weist das Plangebiet (mit Ausnahme der Grundstücke Fischerhüttenstraße 39/39A) als „Nichtbaugebiet“ aus. Nach der Rechtsprechung der Berliner Verwaltungsgerichte gelten diese Festsetzungen des Baunutzungsplans aufgrund der fehlenden Einbeziehung in den Festsetzungskatalog bei Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) und somit nicht vorhandener Überleitung in das neue Baurecht gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als nicht übergeleitet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich hier auf der Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Die Grundstücke Fischerhüttenstraße 39/39A sind im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 ausgewiesen. Für das gesamte Plangebiet existieren keine förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien. Demzufolge sind die Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt und es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan.

Planungsrechtliche Gebietseinschätzung

Die reale Nutzung des Umfelds ist durch Wohnen geprägt (Umweltatlas 2015)<sup>4</sup>. Die Stadtstruktur der Umgebung ist südlich des Plangebiets durch Einzelhäuser und Villen mit parkartigen Gärten und westlich bzw. nördlich durch die angrenzende Wohnzeilenbebauung aus den späten 1920er Jahren gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst weist nur eine geringe Bebauung auf. Derzeit prägen eine offene Wiesenlandschaft mit Baumreihen, Hecken und Feldgehölze und ein Kiefernbestand das Plangebiet. Im Osten grenzen die mit altem Baumbestand gesäumte und unbefestigte, nur für den Fuß- und Radverkehr nutzbare Plüschowstraße und der Friedhof Zehlendorf an das Plangebiet.

---

<sup>4</sup> Geoportal, Kartenwerk der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen,

## Begründung zum Bebauungsplan

Zur Klärung der Abgrenzung des Innen- und Außenbereichsgebiets haben das Stadtplanungsamt und das Referat II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 29.08.2016 eine gemeinsame Ortsbesichtigung durchgeführt.

Auf dem Grundstück selbst befinden sich je seitlich der Zufahrt die ehemalige Gärtnervilla (Fischerhüttenstraße 39/39A) und das später errichtete Wirtschaftsgebäude (Fischerhüttenstraße 41/43). Rückseitig sind diverse Lager- bzw. weitere Wirtschaftsgebäude und Ergänzungsbauten vorhanden, die einen Wirtschaftshof definieren. Daran unmittelbar anschließend befindet sich eine großflächige Gewächshausanlage, die insgesamt fünf Baukörper umfasst. Der nördliche Teil des Grundstücks ist bis zur Sven-Hedin-Straße bzw. bis zur östlich angrenzenden Plüschowstraße – neben wenigen Schuppen bzw. Unterständen – unbebaut; die weitläufige Grünbrache ist vor allem durch Wiesen, Baumgruppen und Gehölzstreifen gekennzeichnet.

Nach ständiger Rechtsprechung setzt die Beurteilung der Innenbereichsqualität in räumlicher Hinsicht drei Aspekte voraus:

- a) das zu bebauende Grundstück ist von relevanter Bebauung umgeben,
- b) diese muss in einem Zusammenhang stehen (aufeinanderfolgende Gebäude) und
- c) der Bebauungszusammenhang muss einem Ortsteil angehören.

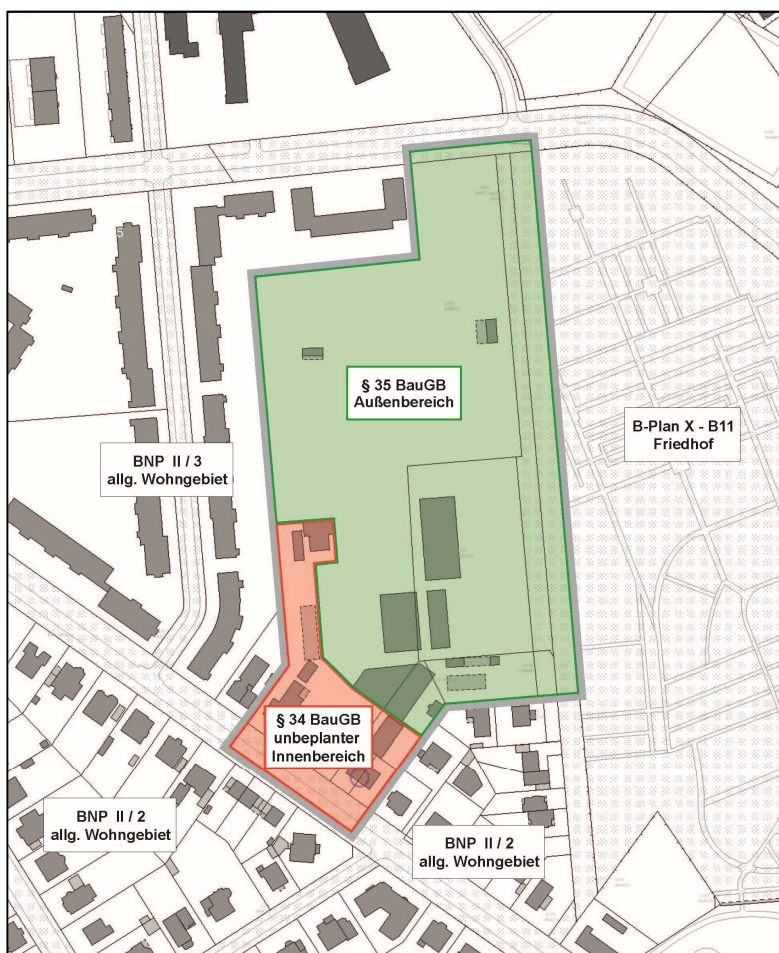


Abb. 2 Planungsrechtliche Gebietseinschätzung (ohne Maßstab), Sen Stadt Wohn Abt. II C,

## Begründung zum Bebauungsplan

Nach Auffassung der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C nehmen die noch vorhandenen (brachliegenden) Gewächshäuser nicht am Bebauungszusammenhang der Straßenrandbebauung teil, da sie nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sondern lediglich für die gartenbauliche Produktion, Pflege und Kultivierung genutzt wurden. In der Regel sind Gewächshäuser nur als Nebenanlagen zur erwerbsgärtnerischen Hauptnutzung zu bewerten und somit für den Bebauungszusammenhang grundsätzlich nicht maßstabsbildend. Sie scheiden als den Bebauungszusammenhang selbst herstellende Bebauung aus.

Anders verhält es sich dabei mit den Betriebs- und Nebengebäuden, die straßenseitig und entlang der westlichen Grundstücksgrenze angeordnet sind. Da diese neben landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Zwecken auch dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen können, sind sie für den Bebauungszusammenhang maßstabsbildend.

Damit wird etwa ein Viertel des Plangebiets dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Der größte Teil des Plangebietes ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

## 2.5 Verkehrserschließung

### Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Fischerhüttenstraße im Südwesten und die Sven-Hedin-Straße im Nordosten erschlossen. Die Fischerhüttenstraße führt nach Südosten zum Zentrum von Zehlendorf und nach Nordwesten zum Grunewald und zur Krumme Lanke. Sie ist gemäß Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr als sogenannte Ergänzungsstraße Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes und bietet eine direkte Anbindung an das hochrangige übergeordnete Straßennetz:

- zum einen in die Potsdamer Straße, zugleich Bundesstraße 1 (gemäß StEP Verkehr Straße der Stufe I - großräumige Straßenverbindung),
- zum anderen in die Argentinische Allee (gemäß StEP Verkehr Straße der Stufe II - übergeordnete Straßenverbindung).

Auch die nicht klassifizierte Sven-Hedin-Straße wird teilweise von Durchgangsverkehr befahren und bindet das Plangebiet ebenfalls an das übergeordnete Straßennetz an (Argentinische Allee und Clayallee, beide Stufe II, sowie Onkel-Tom-Straße, Stufe III).

Zwischen Fischerhütten- und Sven-Hedin-Straße befindet sich die Plüschowstraße, eine unbefestigte Sandstraße, über die einige Wohnhäuser südöstlich des Plangebiets erschlossen werden, die aber nördlich davon lediglich für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht. Für den Fuß- und Radverkehr hat sie allerdings eine wichtige Verbindungsfunktion.

Nach Kategorisierung des übergeordneten Straßennetzes ist die Fischerhüttenstraße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe IV (weitere Straße von besonderer Bedeutung) eingestuft. Im Planungshorizont für das Jahr 2025 ist keine Änderung der Einstufung vorgesehen (StEP Verkehr 2011).

Da es sich bei der Fischerhüttenstraße mit Anbindung an die Potsdamer Straße um eine Straße von gesamtstädtischer Bedeutung handelt, wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, um die verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz zu ermitteln und zu bewältigen. Die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

### Rad- und Fußgängerverkehr

An den am Planungsgebiet anliegenden Straßen sind beidseitig befestigte Fußwege mit Breiten von 2,0 m – 2,5 m vorhanden. Ebenfalls sind beidseitig Anlagen für den Radverkehr vorhanden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Die direkt an das Gebiet grenzende Plüschowstraße ist zwar nicht Teil des Fahrradrouthenauptnetzes, sie wird allerdings durch Fußgänger und Fahrradfahrer gleichermaßen als Verbindung zwischen Sven-Hedin-Straße und Fischerhüttenstraße genutzt, insbesondere da sich im nördlichen Bereich die Anlagen des Ernst-Reuter-Sportfeldes anschließen.

Über die Plüschowstraße verläuft einer der 20 Grünen Hauptwege Berlins. Der „Teltower Dörferweg“ (Weg Nr. 15) führte auf einer Länge von 47 km von Dorf zu Dorf. Auf der Teltower Hochfläche im Süden von Berlin beginnend an der Krumpfen Lanke verbindet er die Wohngebiete von Zehlendorf, Lichterfelde, Marienfelde, Lichtenrade, Buckow, Rudow und Adlershof und somit die ehemaligen historischen Dorfstrukturen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien X11 und M48 direkt an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Die Bushaltestellen Hartmannsweilerweg sowie Plüschowstraße befinden sich nahe dem südlichen Eingangsbereich des Planungsgebietes und sind fußläufig zu erreichen. Die Expressbuslinie X11 (zukünftig als Linie X71 mit direkter Anbindung an den Flughafen BER geplant) verkehrt hier im 20-Minuten-Takt zwischen dem U-Bahnhof Krumpfen Lanke und dem S-Bahnhof Schöneweide. Die Fahrzeit zum U-Bahnhof Krumpfen Lanke beträgt dabei etwa 2 Minuten. Der S-Bahnhof Sundgauer Straße, als Haltepunkt der Linie S 1, wird in der Gegenrichtung in ca. 8 Minuten erreicht. Des Weiteren wird die Haltestelle Plüschowstraße durch die Metrobuslinie M48 angefahren, die zwischen Busseallee (Zehlendorf) und S- und U-Bahnhof Alexanderplatz verkehrt. Diese sichert eine autofreie und schnelle Verbindung in die Innenstadt.

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes liegen mehrere S- und U-Bahn-Stationen. Alle U-Bahn-Stationen werden durch die U-Bahn-Linie U3 (U Warschauer Straße– U Krumpfen Lanke) und alle S-Bahn-Stationen durch die S-Bahn-Linie S1 (Wannsee – Oranienburg) bedient. Folgende Luftlinienentfernungen bestehen zwischen dem Bebauungsplangebiet und den einzelnen Stationen:

- U-Bf. Krumpfen Lanke ca. 750 m
- U-Bf. Onkel-Toms-Hütte ca. 1.100 m
- U-Bf. Oskar-Helene-Heim ca. 1.700 m
- S-Bf. Mexikoplatz ca. 1.300 m
- S-Bf. Zehlendorf ca. 1.100 m
- S-Bf. Sundgauer Straße ca. 1.600 m

Durch die relativ großen Entfernungen ist für eine fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV allenfalls der U-Bahnhof Krumpfen Lanke von Bedeutung, welcher in einer Gehzeit von 10 – 15 Minuten erreicht werden kann. Die U-Bahn-Linie U3 hat hier ihren Endbahnhof und verkehrt zwischen den Bahnhöfen Krumpfen Lanke und Nollendorfplatz/Warschauer Straße in den Hauptverkehrszeiten im 5-Minuten-Takt und in den Nebenverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt. Der S-Bahnhof Zehlendorf als Haltestelle der Linie S1 (Wannsee - Frohnau/Oranienburg) ist mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten zu erreichen. In beide Richtungen besteht ein 10-Minuten-Takt.

## Begründung zum Bebauungsplan

Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich sind öffentliche Parkmöglichkeiten nur entlang der Fischerhütten- und der Sven-Hedin-Straße i.d.R. beidseitig vorhanden. Diese werden von Anwohnern, Berufsschülern und den Nutzern und Besuchern der Sportanlagen gleichermaßen genutzt. Das Plangebiet ist nicht Teil einer Parkraumbewirtschaftungszone.

**2.6 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Beseitigung des Abwassers sind durch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet und den angrenzenden Straßen grundsätzlich gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 6-24 befinden sich Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Von der Fischerhüttenstraße ausgehend liegt ein Endstrang DN 100 in der Plüschowstraße. Dieser versorgt die dort bereits vorhandenen Häuser mit Trinkwasser.

Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Inwieweit sich aus der Planung ein Bedarf für Neuverrohrungen oder Leitungsverstärkungen ergibt, ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen. Gleiches gilt für die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser.

In der Plüschowstraße verläuft ein Schmutzwasserkanal.

Im Plangebiet befindet sich eine Sickermulde, die das anfallende Niederschlagswasser von den Straßenflächen im Hartmannsweilerweg aufnimmt. Diese Mulde wird als Vorflut weiterhin solange benötigt, bis eine andere technische Lösung für die Ableitung des Regenwassers (Hartmannsweilerweg) hergestellt wird. Eine Regenwasserkanalisation ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (Sven-Hedin-Straße, Plüschowstraße, Fischerhüttenstraße) nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser des Plangebietes muss dezentral versickern.

In den angrenzenden Straßen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unterirdische Leitungen zur Energieversorgung (Strom, Gas) sowie diverse Kabel z.B. für die Telekommunikation.

Das Plangebiet liegt in einem mit Niederdruck-Gas versorgten Gebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb eines mit Fernwärme versorgten Gebietes.

**2.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen.

Westlich und nördlich angrenzend befindet sich in direkter Nachbarschaft die denkmalgeschützte Gesamtanlage Zinnowwalsiedlung (Denkmalnummer 09075737).

Die Zinnowwalsiedlung wurde 1927-28 von der Gemeinnützigen Wohnungsfürsorgegesellschaft für die Provinz Brandenburg bzw. Siedlungsgesellschaft Brandenburg errichtet. Auf dem Geländeteil zwischen Sven-Hedin-Straße und Fischerhüttenstraße und zu beiden Seiten des Hartmannsweilerweges sind die Gebäude an den Rand des Grundstücks gerückt; die Eingangsseiten sind zur Straße gerichtet. Die Wohnhöfe sind als Grünfläche mit hohen Kiefern-bäumen angelegt.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Gestaltungsweise der langgezogenen zweigeschossigen Zeilenbauten ist durchweg konservativ, einzelne Elemente wie die Treppenhausrisaliten gehören zum Formenkanon des Expressionismus.

Die Zeilenbauweise wie auch und der Fassadenaufriß erinnern an die Bauten der Waldsiedlung zwischen Riemeisterstraße und Onkel-Tom-Straße. Ein entscheidender Unterschied besteht in der Konstruktion des Daches. Während alle Bauten der Waldsiedlung ein Flachdach erhielten, tragen die Gebäude der Zinnowwaldsiedlung ein steiles Walmdach.

Wesentlich prägender als diese Aufnahme zeitgenössischer stilistischer Strömungen ist der Einfluss des von Paul Mebes propagierten "Bauens um 1800". Besonders der U-förmig angelegte Baublock an der Sven-Hedin-Straße 72/78 mit regelmäßigem symmetrischem Wandaufriß, dieser –charakteristisch durch aus der Flucht hervortretende Treppenhäuser, die Ecklisenen und das steile Walmdach- greift wie keine andere Wohnanlage in Zehlendorf auf das Vorbild klassizistischer Bürgerhausarchitektur zurück.

Bedeutungsvoll aber für die städtebauliche Wirksamkeit der Siedlung ist die Schaffung vielfältiger Eindrücke und abwechslungsreicher Straßenräume durch die von Block zu Block differierende Grundrisslage, die wechselnde Zuordnung der Bauteile, und Höhenstaffelung - letzteres zeigt sich insbesondere am Übergang vom dreigeschossigen Baublock an der Sven-Hedin-Straße (nördlich des Plangebiets) zu den zweigeschossigen Gebäuden am Hartmannsweilerweg und der Fischerhüttenstraße.

Weitere Baudenkmale befinden sich im näheren Umkreis auf dem Friedhof Zehlendorf und der Fischerhüttenstraße 29 und 56.

Zum gegenwärtigen Stand sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

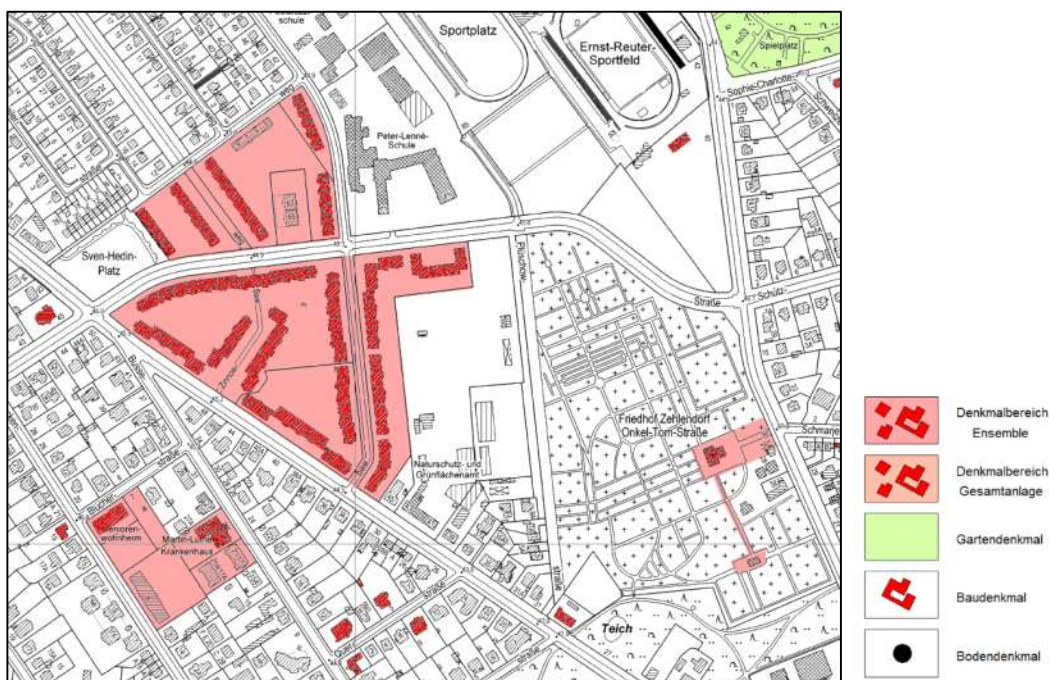


Abb. 3 Denk-

malkarte Berlin, Ausschnitt (ohne Maßstab), Stand August.2016, geoportal Berlin

## 2.8 Altlasten

Das Grundstück Fischerhüttenstraße 39-43 wird im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Katasternummer 13989 geführt. Dabei handelt es sich um eine Verdachtsfläche aufgrund der bisherigen Nutzung.



## Begründung zum Bebauungsplan

Das Grundstück wurde erstmals 1924 mit der Errichtung eines Gärtner- und Gewächshauses genutzt. 1924 wurden für die private Tankstelle zwei 1m<sup>3</sup>-Benzintanks unterirdisch eingebaut. 1928 wurde die Tankanlage für das Bezirksgartenamt Zehlendorf umgebaut. Von 1964-1989 wurden weitere 5- und 10-m<sup>3</sup>-Kraftstofftanks unterirdisch eingebaut und durch das Gartenbauamt als Kleintankanlage genutzt.

Es wurden folgende Baugrund- und Altlastenuntersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltamt vorliegen:

- Orientierende Untersuchung, 16.10.2000 (INTERGEO, Umwelttechnologie und Abfallwirtschaft GmbH)
- Altlastenuntersuchung, 15.08.2011 (GKU GmbH, Planungs- und Sanierungsgesellschaft)

INTERGEO hat die Altlastenverdachtsfläche mit 6 RKS (Rammkernsondierungen) untersucht. In Abstimmung mit dem Umweltamt Steglitz-Zehlendorf hat GKU mit 14 RKS auf 15 konkreten Verdachtsflächen (u.a. Betriebstankstelle, Farblager, Gewächshäuser wegen Verdacht Pflanzenschutzmittel) gebohrt. Mit den o.g. Gutachten wurden keine Prüfwertüberschreitungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) festgestellt. Daher wurde die Grundstücksfläche im Bodenbelastungskataster (Katasternummer 13989) vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit mit dem Hinweis: „Bei baubedingten Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich“ (ökologische Baubegleitung). Hierzu erfolgte eine Regelung im städtebaulichen Vertrag.

Nach Aussage des Umweltamtes Steglitz-Zehlendorf vom 15.08.2016 ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Untersuchungs- bzw. Sanierungsbedarf angezeigt.

Bei Erdaushub ist das Umweltamt zur Klärung des Umgangs und ggfs. Entsorgung des Bodenaushubs zu beteiligen. Dies betrifft insbesondere die in den o.g. Gutachten festgestellten Heizöl- und Kraftstofftanks der ehemaligen Betriebstankstelle für die ein Restverdacht besteht, da Untersuchungen bisher nur neben, nicht jedoch unter den Tanks erfolgen konnten.

Auf Grund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung der Niederschlagswasser im Plangebiet grundsätzlich möglich.

Die Schadstofffreiheit ist durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen. Bodenmaterialien, die im Rahmen der Baumaßnahme benötigt werden, dürfen nach den Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall für technische Bauwerke die Zuordnungswerte Z1 und zur Herstellung durchwurzelbarer Schichten die Zuordnungswerte Z0 nicht überschreiten und müssen die Qualitätsanforderungen der BBodSchV erfüllen. Im Rahmen der Baumaßnahme anfallender Bodenaushub, der an Ort und Stelle wieder eingebaut werden soll, ist vor dem Wiedereinbau nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu untersuchen und in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf wieder einzubringen. Sämtliche Maßnahmen zum Bodenmanagement sind in einem Bericht zu dokumentieren.

Im weiteren Verfahren wurden diese Untersuchungen durch die Schadstoff- und Baugrunduntersuchungen im Plangebiet ergänzt:

- Geotechnischer Bericht vom 23.03.2017, Büro BBI Geo- und Umwelttechnik Ingenieur-Gesellschaft mbH
- Orientierende Schadstoffuntersuchung vom 30.03.2017, Büro BBI Geo- und Umwelttechnik Ingenieur-Gesellschaft mbH
- Baugrundgutachten vom 18.01.2017, Büro Maul und Partner Baugrund-Ingenieurbüro

(Siehe hierzu Abschnitt II, 3.5.3 der Begründung)

Begründung zum Bebauungsplan

### **3. Planerische Ausgangssituation**

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

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

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen.

Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Die Planungsziele stehen im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

##### **3.1.2**

##### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtraum (LEP HR)**

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) ist mit Rechtsverordnung am 01. Juli 2019 in Kraft getreten (für Berlin: GVBl. Heft 16 S. 294; für Brandenburg: GVBl. II Nr. 35). Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird auch im LEP HR als Siedlungsfläche dargestellt. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt wiederum der Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung „unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden“ soll (G 5.1).

Die beabsichtigte Planung steht in Übereinstimmung mit dem LEP HR.

#### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl.S.31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), ist der Hauptteil des Plangebiets ebenso wie der östlich angrenzende Grünzug vom Ernst-Reuter-Sportfeld über Friedhof Zehlendorf und das südlich anschließende „Gemeindewäldchen“ als Grünfläche dargestellt. Die westlich und südlich gelegenen Wohngebiete sowie Teilflächen des Plangebietes sind als Wohnbauflächen W4 (Geschossflächenzahl bis 0,4) dargestellt. Das im Norden angrenzende Schulgelände ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Signatur „Schule“ dargestellt.

Die Ziele der Raumplanung sind zu beachten. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Die Planungsziele werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Stellungnahme vom 15.07.2016 zur Mitteilung der Planungsabsicht grundsätzlich befürwortet. Der Plan kann aufgestellt werden, obwohl die vorgesehene Nutzungsart aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickelbar ist. Der FNP soll im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden.

Begründung zum Bebauungsplan

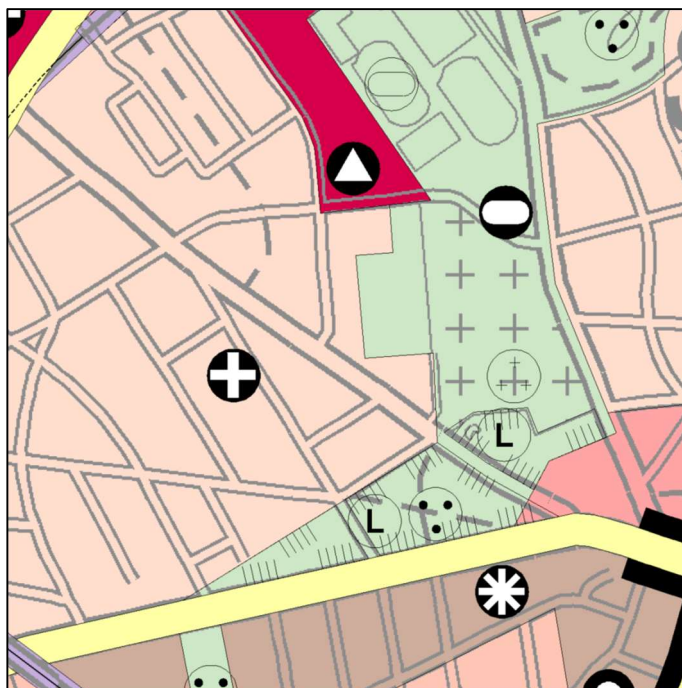


Abb.4 Flächennutzungsplan Berlin, Ausschnitt (ohne Maßstab), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

**3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Aufgabe des Landschaftsprogramms innerhalb des Planungssystems Berlins ist, die in § 1 BNatSchG formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Die Anpassung an den Klimawandel ist der vielleicht wichtigste neue Schwerpunkt im Landschaftsprogramm, darin heißt es: Berlin muss seine Stadträume widerstandsfähiger gestalten, um den zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken. Die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens und seine Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt werden darin deutlicher gewürdigt.

Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen, in denen die für das Plangebiet geltenden Ziele und Maßnahmen aufgeführt sind:

**3.3.1 Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz**

Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt das Plangebiet überwiegend als Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau dar. Ziele für diese Bereiche sind: Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Pflanzenschutz- und Düngemittelanwendung, Förderung des Nährstoffkreislaufs, Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung), Rückhalt des Wassers in der Landschaft, Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern. Der südliche Teil des Plangebietes ist als Siedlungsgebiet dargestellt. Ziele für diese Kategorie sind die naturhaushaltswirksamen Flächen durch Dach-, Hof- und Wandbegrünung zu erhöhen. Bei Verdichtungen sind kompensatorische Maßnahmen zu ergreifen. Bei Planungen ist der Boden- und Grundwasserschutz zu berücksichtigen. Das Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern und emissionsarme Heizsysteme sind zu fördern. Stadtbäume sind zu erhalten

## Begründung zum Bebauungsplan

bzw. neu zu pflanzen, die Pflege ist nachhaltig zu sichern. Die bioklimatische Situation und die Durchlüftung sind zu verbessern. Klimawirksame Grün- und Freiflächen sind zu erhalten, zu vernetzen und neu zu schaffen. Die Rückstrahlung (Albedo) ist zu erhöhen.

Die Nutzung als Gartenbaubetrieb wurde bereits 2011 aufgegeben. Entsprechend der im Umfeld ausgeübten Wohnnutzung soll auch das Plangebiet zu einem Wohnstandort entwickelt werden. Bei Umsetzung der Planung wird es zu einem Verlust an Vegetationsflächen kommen. Die Neuversiegelung im Plangebiet (+19 %) beeinträchtigt die Funktion der Böden. Durch die geplanten Maßnahmen:

- dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet,
- extensive Dachbegrünung (70% je Flachdachfläche),
- 60 bzw. 80 cm Erdüberdeckung auf Tiefgaragendächern auch für Bepflanzung mit größeren Gehölzen,
- Erhalt großer zusammenhängender Vegetationsflächen (Wald, Grünfläche, Baumreihe entlang Plüschowstraße) und Neupflanzungen,
- Fassadengestaltung mit hohem Albedo

können aber Beeinträchtigungen im Naturhaushalt und für den Lebensraum der Tiere weitgehend vermieden werden.

Damit wird den Zielen des Teilplans entsprochen.

### **3.3.2 Teilplan Biotop und Artenschutz**

Das Plangebiet gehört zu den siedlungsgeprägten Räumen. Der Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt das Plangebiet als Parkbaumsiedlungsbereich dar. Die natürlichen standörtlich prägenden Grün- und Freiflächen sind zu erhalten und zu entwickeln. Die Entwicklungsziele sind die Ergänzung des Parkbaumbestands in Straßen- und Siedlungsfreiräumen, die Vermeidung einer baulichen Verdichtung und eine ökologische Gartenpflege. Typische Strukturelemente wie Mauern und Remisen in Gärten sind zu erhalten. Vorrangig sind die Pflege und die Entwicklung des benachbarten Friedhofs als Reservoir der Arten naturnaher Wälder.

Die Bedeutung des Plangebiets für den Biotoperhalt und den Artenschutz ist hoch. Durch den Erhalt eines hohen Anteils des Baum- und Gehölzbestands und der Wiederherstellung von Vegetationsflächen (private Grünfläche, Wald) können Beeinträchtigungen im Biotopverbund und der biologischen Vielfalt weitgehend vermieden werden und die Ziele des Teilplans umgesetzt werden.

### **3.3.3 Teilplan Erholung und Freiraumnutzung**

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Grünfläche / Parkanlage und als Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung dar. Diese übergeordnete Grünverbindung verläuft über das Gemeindewäldchen, Paul-Mebes-Park bis zum Teltowkanal im Süden und dem Friedhof Zehlendorf im Osten und den nördlich angrenzenden Sportflächen mit Fischtalpark bis zum Grunewald. Ziele für Grünflächen / Parkanlagen sind die Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen, Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung, Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt, Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements, Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen.

Das Umfeld ist durch Wohnbebauung mit großen privaten Freianlagen geprägt. Auch im Plangebiet werden die Freiflächen zukünftig nur von den Bewohnern nutzbar sein. Im Umfeld sind mit Stadtwald, Friedhof und Sportfläche zahlreiche vernetzte Grün- und Erholungsflächen vorhanden. Die

## Begründung zum Bebauungsplan

Plüschowstraße in ihrer Funktion als „Grüner Hauptweg“ wird durch Planung berücksichtigt und der Baumbestand erhalten. Damit werden insgesamt Aufenthaltsqualitäten der Erholungs- und Freiräume erhalten und die Ziele des Teilplans hinreichend berücksichtigt.

### **3.3.4 Programmplan Landschaftsbild**

Endsprechend der Darstellung im Programmplan Landschaftsbild gehört das Plangebiet zum Parkbaumsiedlungsbereich. Auf Grund der bisherigen Nutzung bilden die Grün- und Freiflächen die übergeordneten Strukturelemente. Ziele für diesen siedlungsgeprägten Raum sind der Erhalt und die Ergänzung des großkronigen Parkbaumbestandes in Gärten, Siedlungsfreiräumen und Straßenräumen, Erhalt und Wiederherstellung von Schmuckplätzen, Vorgärten und siedlungstypischen Elementen der Straßenraumgestaltung.

Die kiefernbestandene Fläche im westlichen Teil, der grüne Saum entlang der Plüschowstraße und die große Vegetationsfläche im mittleren Grundstücksbereich sind die prägenden Landschaftselemente im Plangebiet. Mit einem Erhalt der Vegetation auf diesen Flächen und der weiteren Pflanzung von Parkbäumen wird den Zielen des Teilplans entsprochen. Um die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern, sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen begrünte Vorgärten geplant. Entlang der Plüschowstraße soll die vorhandene Baumreihe (Douglasien) als grüner Saum erhalten werden und so auch das Landschaftsbild am „Grünen Hauptweg“ sichern.

### **3.3.5 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

## **3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)**

### **3.4.1 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen**

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Wohnen, der am 20.8.2019 vom Senat beschlossen wurde, benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den geplanten Neubau von Wohnungen bis etwa zum Jahr 2030. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2030 zeigt daher die größten Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und dem Umsetzungszeitraum des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen, wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Mit dem StEP Wohnen 2030 wird auf die sich abzeichnende Entwicklungsdynamik nach einer langen Stagnationsphase reagiert. Die grundlegenden Daten stammen aus den Jahren 2012 und 2013. Eine der wesentlichen Kernaussagen war ein Neubaubedarf von 10.000 Wohnungen im Jahr, um der wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden. Inzwischen hat sich gezeigt, dass sich die Entwicklungsdynamik noch beschleunigt hat. Im Zeitraum von 2011 bis 2016 ist Berlin um rund 245.000 Menschen gewachsen ist. Das entspricht der kompletten Bevölkerung einer Großstadt wie Kiel. Seitdem nimmt die Bevölkerung weiter jährlich um die Größenordnung einer Mittelstadt zu. Die reale Entwicklung hat damit die Wachstumsannahmen des "StEP Wohnen 2025" deutlich übertroffen. Das machte es unabdingbar, den StEP Wohnen an die neue Bevölkerungsdynamik anzupassen. Vor diesem Hintergrund und einem deutlich angespannten Wohnungsmarkt mit stark steigenden Immobilien- und Mietpreisen wurde der Stadtentwicklungsplan Wohnen aktualisiert. Dabei haben bisherige Prämissen wie z.B. der Vorrang der Innenentwicklung, das Leitbild der kompakten, gemischten und sozialen Stadt oder die Stadt im ökologischen Gleichgewicht nach wie vor Gültigkeit. Hatte der "StEP Wohnen 2025" z.B. noch den Fokus auf

## Begründung zum Bebauungsplan

Wohnungsneubau auf mittleren und größeren Flächen gelegt, nimmt der "StEP Wohnen 2030" auch den Wohnungsbestand und die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestands stärker in den Blick.

In der Karte „Schwerpunkte des Wohnungsneubaus“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Stand April 2016) ist das Plangebiet als Wohnungsbaustandort in einer Größenordnung von 250 – 999 Wohnungen verzeichnet. Mit dem Bebauungsplan 6-24 soll den Gesamtinteressen Berlins entsprochen werden, indem durch Nachverdichtung ein Wohngebiet mit ca. 261 Wohnungen entwickelt wird.

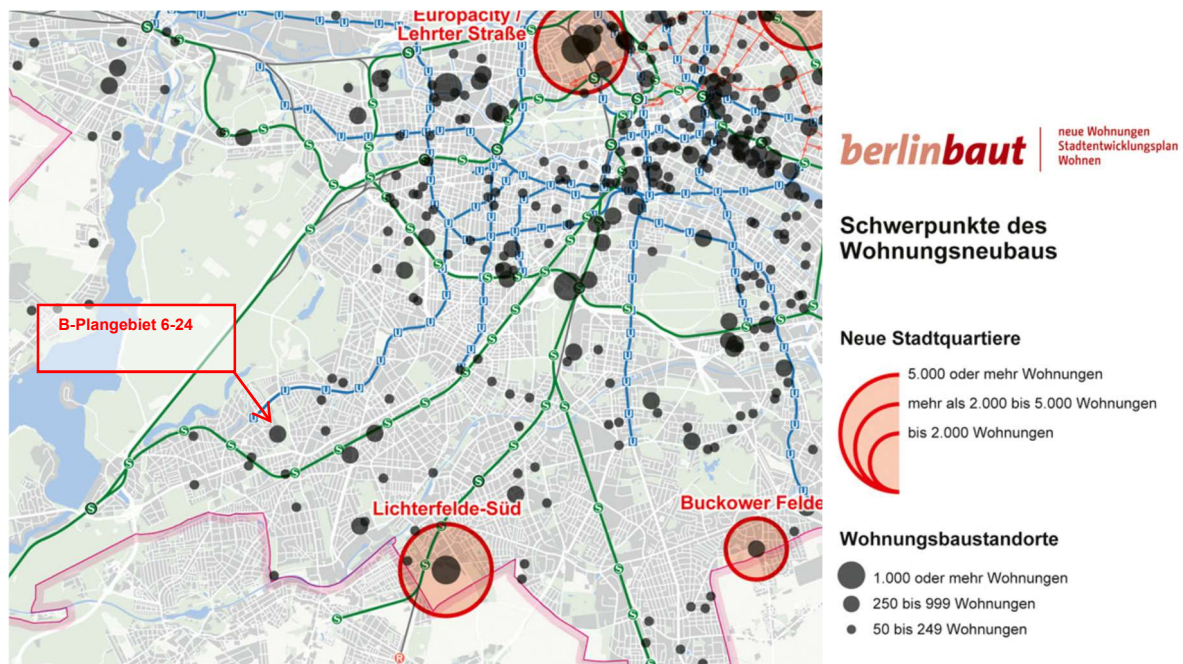


Abb. 5 Schwerpunkte des Wohnungsneubaus, Ausschnitt (ohne Maßstab), Januar 2017, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

### 3.4.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Im StEP Verkehr vom 29. März 2011 werden die verschiedenen Verkehrsarten hinsichtlich ihrer Bestandssituation und Haupttrassen verortet und ihr zukünftiger Ausbau dargestellt.

Im Teilplan übergeordnetes Straßennetz wird die Fischerhüttenstraße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe IV dargestellt. Sie bildet eine direkte Verbindung an das höherrangige Straßennetz, und zwar an die Potsdamer Chaussee als großräumige Straßenverbindung (StEP I) und die Argentinische Allee als übergeordnete Straßenverbindung (StEP II). Für den Zielhorizont 2025 ist keine geänderte Einstufung vorgesehen.

Die Sven-Hedin-Straße ist nicht als übergeordnete Straßenverbindung klassifiziert.

Im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist für den Geltungsbereich Buslinie /-strecke im Vorrangnetz dargestellt.

Der Teilplan Radverkehrsnetz stellt im Geltungsbereich keine übergeordneten Fahrradrouten dar.

Eine bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz angefragte Verkehrsprognose für die Fischerhüttenstraße zwischen Sven-Hedin-Straße und Potsdamer Chaussee hat eine prognostizierte Verkehrsmenge für das Jahr 2030 von ca. 5.000 Kfz am Tag (DTVw) bei einem Schwerverkehrsanteil (> 3,5 t GG) von 2 % ergeben. Damit ergibt sich gegenüber der durchgeführten Zählung eine

## Begründung zum Bebauungsplan

prognostizierte Zunahme der Verkehrsbelastung im Jahr 2030 von ca. 42 %. Diese prozentuale Zunahme wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt. Für den Fahrradverkehr wurde ebenfalls eine 42 % Zunahme angenommen. Diese prognostizierte Zunahme des Verkehrs wurde bei der Verkehrsermittlung und der Planung berücksichtigt. Die Verkehrsprognose 2030 wurde bei der Planung bereits berücksichtigt.

### 3.4.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Mobilität und Verkehr

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den StEP MoVe als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen.

Darin werden Visionen für den Stadtverkehr der Zukunft entwickelt und in konkrete Ziele umgewandelt. Um diese zu erreichen, enthält er thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien wie z.B. Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept.

### 3.4.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin in den vier Handlungsfeldern: Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen, Klimaschutz. Ziele des StEP Klima für das Plangebiet sind:

- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung;
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung;
- Dezentrale Regenwasserversickerung;
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme;
- Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege;
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung;
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen;
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen;
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Das Plangebiet ist den Bereichen zugeordnet, die im Bestand tags und nachts noch nicht bioklimatisch belastet sind. Der südliche Teil des Plangebietes ist als Siedlungsgebiet dargestellt. Die Stadtbäume in diesem Siedlungsraum, zu dem das Plangebiet zählt, sind als potentiell empfindlich gegenüber Niederschlagswasserrückgang im Sommer dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Grün- und Freifläche mit einer potenziellen Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Grundwasserstands dargestellt. Das Plangebiet zählt bzgl. der Grün- und Freiflächen zu einem Gebiet mit prioritären Handlungsbedarf, da diese zur bioklimatischen Entlastung qualifiziert und angepasst werden sollen.

Der Erhalt großer zusammenhängender Grünflächen und die Entwicklung einer naturnahen Waldfläche sowie die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf Gebäuden mit Flachdächern sind Maßnahmen im Plangebiet zum Schutz des Klimas. Zudem wird durch eine dezentrale Niederschlagsversickerung die Wasserversorgung der Vegetationsflächen sichergestellt.



## Begründung zum Bebauungsplan

## StEP Klima KONKRET 2016

Ergänzt wird der STEP Klima 2011 durch den StEP Klima KONKRET 2016, vom Juni 2016. Dieser greift neue Leitthemen auf und arbeitet diese so konkret aus, dass sie praktisch anwendbar werden; konkretisiert sinnvolle Maßnahmen praxisgerecht für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen; liefert eine Argumentationshilfe zur Umsetzung von Maßnahmen der Anpassung an den Klimawandel und erhöht deren Akzeptanz; zeigt an Referenzprojekten, wie Klimaanpassung in der wachsenden Stadt gelingen kann.

Urbane Hitze (Hitzetage/Tropennächte) und urbane Überflutung (nach Starkregen) sind Kernaufgaben der Anpassung: Beide Wetterextreme werden durch den Klimawandel in Berlin häufiger auftreten. Sie zu bewältigen ist essenziell, um die Lebensqualität in der Stadt zu sichern. Die hitzeangepasste Stadt und die wassersensible Stadtentwicklung werden zu Leitthemen.

Schlüsselstrategien gegen die urbane Hitze sind: durchlüften, verschatten, Rückstrahlung erhöhen, durch Verdunstung kühlen. Neubauten sollen Wege für den Luftaustausch offenlassen, Architektur und Bäume Schatten spenden und helle, glatte Oberflächen von Bauten und Flächen ein Aufheizen verhindern.

Über eine entsprechende Dachflächen- und Fassadengestaltung soll eine hohe Rückstrahlung (Albedo) ermöglicht werden.

Die Schlüsselstrategien der wassersensiblen Stadtentwicklung lauten: versickern, verdunsten, speichern, zurückhalten und über Notwasserwege ableiten. Das entlastet auch die Mischwasserkanalisation, verhindert Überläufe und kommt so den Gewässern zugute.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur lokalen Niederschlagsversickerung vorgesehen. Die Machbarkeit der Niederschlagsversickerung wurde gutachterlich geprüft<sup>5</sup>. Vegetationsräume (Wald und Grünfläche) werden gesichert. Die Baugebiete werden gegliedert und durchgrünt, durch Dachbegrünung, gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksteile, durch Erdüberdeckung der Tiefgaragen und Anpflanzungen.

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

#### **3.5.1 Lärminderungsplan / Lärmaktionsplan**

Der Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 wurde am 6. Januar 2015 vom Senat von Berlin beschlossen und mit dem Lärmaktionsplan 2019-2023 fortgeschrieben. Er schreibt den Lärmaktionsplan Berlin 2008 fort. Es werden Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmen zur Reduktion gesundheitsschädlicher Lärmbelastungen, hier Verkehrslärm als Hauptursache, definiert (Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018, S. 2):

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

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

Die Lärmaktionsplanung erfolgt sowohl rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene als auch konkretisierend für 12 ausgewählte Konzeptgebiete und 8 ausgewählte Konzeptstrecken. Die Konzepte

---

<sup>5</sup> Machbarkeit zur Niederschlagsentwässerung vom 23.01.2017, Büro Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

## Begründung zum Bebauungsplan

gelten auch mit der Lärmaktionsplanung 2013-2018 (bis auf wenige Ausnahmen) weiter. Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem solchen Konzeptgebiet.

Die strategische Lärmkarte Fassadenpegel Gesamtlärm gibt für die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude an der Fischerhüttenstraße einen Lärmindex  $L_{DEN}$  (Tag/Abend/Nacht) Gesamtlärm von 48- $<$ 50 dB(A) und einen Lärmindex  $L_N$  (Nacht) Gesamtlärm von 40-43 dB(A) an. Da diese Pegelwerte unter den o.g. Schwellenwerten gemäß Lärmaktionsplan liegen, sieht der Lärminderungsplan daher zur Lärmsituation keine Maßnahmen im Geltungsbereich vor.

### 3.5.2 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan 2011 - 2017 sowie die 2. Fortschreibung 2019 sieht für die Stadtplanung u.a. folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Luftaustausches und Minderung der Schadstoffbelastung, insbesondere durch Stickoxide und Feinstaub vor:

- Erhalt und Ausweitung der Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch,
- Vermeidung der Schaffung zusätzlicher Belastungsschwerpunkte,
- Einhaltung der Grenzwerte bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen,
- Schaffung von Grünzügen und straßenbegleitenden Grünflächen sowie
- Beachtung der Maßgaben der Stadtentwicklungspläne (insb. StEP Klima und Zentren).

Für das Plangebiet wird die verkehrsbedingte Luftbelastung (Umweltatlas, Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 und 2020“) an der Fischerhüttenstraße als gering belastet ( $PM_{10}$ ,  $NO_2$ ) eingestuft. Gemäß Umweltatlas (Karte Klimafunktionen, Stand 2009) werden für die bestehenden Grün- und Freiflächen geringe Kaltluftströme festgestellt und für die bebauten südlichen Bereiche entlang der Fischerhüttenstraße die bioklimatische Belastung des Siedlungsbereichs als günstig eingestuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6-24 liegt laut Flächennutzungsplan Berlin nicht innerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung. Für die Bestandssituation sind daher keine Maßnahmen im Plangebiet gemäß Luftreinhalteplan erforderlich.

### 3.5.3 Planwerke

Das Plangebiet liegt außerhalb der von den Planwerken betrachteten Stadtgebiete.

### 3.5.4 Berlin Strategie 2030/StEK 2030

Das Plangebiet liegt außerhalb der betrachteten Stadtgebiete.

## 3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Der Berliner Senat hat am 28.08.2014 mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin unterzeichnet, die dann anzuwenden ist, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens erforderlich ist. Die Bauträger planen, im Geltungsbereich ein Wohnbauvorhaben zu realisieren und haben per Grundzustimmungserklärung der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zugestimmt.

Grundsätzlich besagt das „Berliner Modell“, dass wohnungsbezogene Folgeinfrastrukturen immer dann zu sichern sind, wenn ein Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorsieht, die solche Folgebedarfe auslöst. Auch soll ein Mindestanteil an förderfähigem, mietpreisgebundenem Wohnungsbau bei allen Wohnungsbau-Bebauungsplänen gesichert werden, soweit nicht im Einzelfall etwas dagegenspricht. Hierzu wurde zwischen den Bauherren und Land Berlin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der u.a.

## Begründung zum Bebauungsplan

die Errichtung von Wohngebäuden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 % der Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte, regelt. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre.

### **3.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Eine beschlossene Bereichsentwicklungsplanung liegt für das Areal nicht vor.

### **3.8 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **3.8.1 Klimaschutzkonzept**

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat im Oktober 2011 ein integriertes Klimaschutzkonzept beschlossen, in dem Ziele und Maßnahmen zur Reduzierung und Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen benannt werden.

Das Klimaschutzkonzept baut auf den klimapolitischen Zielen Deutschlands und den bisherigen Zielsetzungen, Aktivitäten und Erfahrungen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf auf. Es beinhaltet im Wesentlichen ein Maßnahmenprogramm zur CO<sub>2</sub>-Minderung bis zum Jahr 2020 für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, das sowohl Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Energieeffizienz als auch zum Ausbau erneuerbarer Energien berücksichtigt und Wege zu deren Realisierung aufweist. Neben der Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz sowie der Potenzialanalyse zur CO<sub>2</sub>-Minderung werden die durchgeführten und laufenden Aktivitäten des Bezirks Steglitz-Zehlendorf dargestellt und zukünftige Klimaschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Maßnahmen, die das Plangebiet und Vorhaben berühren, sind:

- Förderung des Radverkehrs
- Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele über nachhaltige Stadtplanung
- Energiekonzepte für Baugebiete

Die Bebauung im Plangebiet sollte nicht zu einer wesentlichen Ausweitung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Bezirks beitragen, sondern beispielgebend zu den bezirklichen Klimaschutzzielen beitragen.

Mit dem Erhalt der der Plüschowstraße als Radwegeverbindung und der Berücksichtigung ausreichender Fahrradstellplätze im Plangebiet, u.a. auch für Pedelecs, werden begünstigende Voraussetzungen für den Radverkehr geschaffen. Den Nachhaltigkeitszielen wird durch die Nachnutzung einer brachgefallenen Nutzung, einem sparsamen Umgang mit Flächen durch eine angemessene Dichte und die Erhaltung größerer zusammenhängender Grünräume entsprochen. Darüber hinaus wurden von der Projektträgerin Konzepte einer nachhaltigen Energieversorgung geprüft und ein Energiekonzept vorgelegt. Im Plangebiet wird das Niederschlagswasser dezentral versickert. Schlüsselstrategien gegen die urbane Hitze sind: durchlüften, verschatten, Rückstrahlung erhöhen, durch Verdunstung kühlen. Die Neubauten sollen helle, glatte Oberflächen erhalten, um ein sommerliches Aufheizen zu verhindern (Albedo).

### **3.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Östlich und südlich des Plangebietes grenzen generelle Bebauungspläne an, die Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen mit Angaben zu den Nutzungsmaßen, den Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen und privaten Grünflächen treffen. Außerdem werden Wohnblöcke gemäß § 172 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt planungsrechtlich qualifiziert. Für die Art der Nutzung gelten die Ausweisungen des Baunutzungsplans als übergeleitete Bebauungsplanregel weiterhin. Hierdurch soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das Plangebiet ein bestehender vollständig entwickelter Siedlungsbereich

## Begründung zum Bebauungsplan

ist, in dem die Zuordnung der Baugebiete sinnvoll und historisch begründet ist. Ein Eingriff in diesen Teil der städtebaulichen Ordnung ist nicht erforderlich.

Der am 20. Juni 2006 festgesetzte Bebauungsplan X-B 11 setzt angrenzend an die Plüschowstraße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" (Friedhof Zehlendorf, Onkel-Tom-Straße) fest.

Der Bebauungsplan X-B 10 wurde am 8.11.2005 festgesetzt und legt für die südlich der Fischerhüttenstraße gelegenen Wohnblöcke die Erhaltungsbereiche E 2 (Villen und Landhäuser bis ca. 1930) und E 3 (Kleine Villen / Einfamilienhäuser bis ca. 1940) fest. Straßenseitig zur Fischerhüttenstraße ist eine Vorgartentiefe von 7,50 m festgesetzt. Die Blockinnenbereiche sind von der Bebauung freizuhalten. Zulässig ist eine Bebauung in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Bebauungstiefe von 18,0 m bzw. 20,0 m. Die Nutzungsart ist durch die Ausweisungen des Baunutzungsplans als allgemeines Wohngebiet definiert und durch den festgesetzten Bebauungsplan X-B 10 nicht aufgehoben worden.

### 3.10 Planfeststellungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

## 4. Entwicklung der Planüberlegung

Das Grundstück Fischerhüttenstraße 39/43 wurde erstmals 1924 bebaut. Auf dem heutigen Grundstück Fischerhüttenstraße 39 wurde im Auftrag eines Bankiers ein Gärtnerhaus mit einer Gewächshausanlage errichtet, erweitert um Garagen- und Stallanlagen sowie Lagergebäude. 1925 wurde das Gelände von der Stadt Berlin gekauft und durch das Zehlendorfer Bezirksgartenbauamt genutzt. Es folgten diverse Ergänzungsbauten.

Bis zum Jahr 2010 wurde die Fläche vom Naturschutz- und Grünflächenamt als Gärtnerei- und Betriebshof genutzt, zu dem Wirtschaftsgebäude, Hofflächen einschließlich der notwendigen Betriebsanlagen (Gewächshäuser, überdachte Flächen, Tankanlage) und auch Anbauflächen gehörten. Seit der Verlagerung des Standortes und der Aufgabe der Nutzung liegt das Gelände brach. Auf den unbebauten Grundstücksteilen hat eine natürliche Sukzession eingesetzt, die vorhandenen Gebäude und Nebenanlagen sind bereits stark verfallen.

Der Beschluss zur Entwicklung eines Wohngebiets im Jahr 2010 erfordert für das Plangebiet eine stadträumliche Neuordnung, die auf die Belange der benachbarten denkmalgeschützten Wohnanlage Rücksicht nehmen muss.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan 6-24 zugrunde liegt, ist das Ergebnis umfangreicher städtebaulicher Vorverfahren (u.a. Architekturwettbewerb), die seit dem Bezirksamtsbeschluss von 2010 zur Entwicklung eines Wohngebiets auf der Fläche der ehemaligen Bezirksgärtnerei mit der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen, dem Stadtplanungsamt des Bezirks und den Grundstückseigentümern geführt wurden.

Die Leitidee der Planung „Weite und Enge“ geht auf den Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs des Büros 03 zurück, den die Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen 2009 ausgelobt hatte. Der Siegerentwurf sieht im östlichen Grundstücksbereich vergleichsweise dichte Hausgruppen vor, die sich entlang der Plüschowstraße aufreihen. So wird zum grünen Saum der Plüschowstraße ein räumlicher Abschluss gebildet, der auf Grund der offenen Bauweise Blickbeziehungen von der Plüschowstraße auf die Freiflächen im Blockinneren zulässt.

Mit der Konzentration der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Plüschowstraße können eine große zusammenhängende Grünfläche im Blockinneren und der Erhalt des westlich gelegenen Kiefernaines gesichert werden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Der städtebauliche Rahmenplan versteht sich aber nicht als starres, restriktives Regelwerk. Er definiert für die stadtentwicklungspolitischen Vorgaben (StEP Wohnen) klare städtebauliche und freiraumplanerische Ziele und Qualitäten auf einer noch allgemeinen planerischen Ebene. Diese wurden in weiteren Planungsschritten fortgeschrieben und qualifiziert.

In der Wohnungsbaupotenzialstudie für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf von 2013/2014 wird das Plangebiet noch als Potenzialfläche für die Entwicklung von 120-140 Wohnungen geführt. (Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt - FB Stadtplanung, Dezember 2013).

Vor dem Hintergrund der neuen stadtpolitischen Zielstellung des Landes Berlin hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum mit der Einführung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Jahre 2014 musste das städtebauliche Konzept überarbeitet werden. Bereits mit dem Erwerb der Grundstücke wurden die neuen Eigentümer zur Errichtung einer höheren Wohnungsanzahl, wovon 25 % der Wohneinheiten eine Mietpreis- und Belegungsbindung erhalten soll, verpflichtet. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung und dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf haben die Erwerber hierzu ein städtebauliches Konzept erstellen lassen, das weiterhin das städtebauliche Leitbild „Weite und Enge“ umsetzt, aber auch eine größere Wohnfläche erreichen kann. Ausgewählt wurde der städtebauliche Entwurf des Büros Müller Reimann Architekten.

Die Zusammenarbeit zwischen den Bauherren und dem Bezirksamt ist dabei durchaus sachgerecht und auch notwendig, um Planungen effektiv, schnell und kostengünstig realisieren zu können. Hierbei sind auch vertragliche Vereinbarungen in Form eines städtebaulichen Vertrags vorgesehen. Trotz der Verpflichtung im Kaufvertrag zur Errichtung einer bestimmten Anzahl der Wohneinheiten ist der Bezirk nicht an die Verpflichtungen aus einem nicht von ihm abgeschlossenen Kaufvertrag gebunden. Die Freiheit der bezirklichen Planungsentscheidung ist dadurch nicht eingeschränkt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die unterschiedlichen Interessen aller Beteiligten sachgerecht abgewogen.

Die Frage der baulichen Dichte im Plangebiet soll im Kontext mit einem „Leitbild“ beantwortet und auf städtebauliche Verträglichkeit hin überprüft werden. Der Spielraum für die Geschossflächenzahl liegt zwischen 0,8 und der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet GFZ von 1,2 (§ 17 BauNVO). Probleme treten im WA 1 auf, wo das geplante Vorhaben diesen Spielraum überschreitet.

Grundlage der Planung sind die Entwicklungsgrundsätze bzw. die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP, vorbereitender Bauleitplan, § 5 (1) BauGB), die entsprechend den Bedürfnissen der Allgemeinheit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Art und Maß der Nutzung darstellen. Das Plangebiet befindet sich im äußeren Stadtraum. Die Dichte und Bebauungstypik sind geprägt durch ältere Mehrfamilienhausvillen, Reihenhauserzeilen und Einfamilienhäuser mit zwei bis drei, seltener vier Geschossen. Derzeit stellt der FNP für das Plangebiet Grünfläche dar, aus der sich ein allgemeines Wohngebiet nicht entwickeln lässt. Von Seiten der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen wurde mitgeteilt, dass der FNP berichtigt und das Plangebiet als Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8; GRZ 0,3) dargestellt wird. Aus der zukünftigen Darstellung im FNP mit der Darstellung W 3 ergeben sich als Orientierungswerte für die zulässige Dichte: 75 WE /ha und 200 Einw./ha. Daraus folgt für das rd. 3,5 ha große Plangebiet (ohne Erschließungsflächen) eine gebietstypische Baudichte für 263 Wohnungen mit rd. 700 Einwohnern. Planungsalternativen sind daher in Bezug auf die Baustruktur und Baudichte zu prüfen, die sich aus der zukünftigen Darstellung des FNP ergeben.

Planungsrechtliche Zielstellung ist die Schaffung von dringend benötigten Wohnungen, von denen ein Anteil als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu errichten ist, bei gleichzeitiger Sicherung der vorhandenen Freiraumqualitäten und dem Erhalt der Grünverbindung in der Plüschowstraße. Auf dieser Grundlage schlossen beide Bauherren im Oktober 2016 eine privatrechtliche Kooperationsvereinbarung über die gemeinsame Projektentwicklung des Wohnungsbaustandorts unter Anwendung des

## Begründung zum Bebauungsplan

Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ab. Das Ziel dieser Vereinbarung ist die ganzheitliche Entwicklung eines Wohnquartiers; wozu auch eine gemeinsame Erschließung und Freianlagenplanung sowie eine Kindertagesstätte gehören.

#### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Büros Müller Reimann dient als Grundlage des Bebauungsplanverfahrens 6-24 für eine städtebauliche Neuordnung der brachgefallenen Fläche zwischen denkmalgeschützter Wohnsiedlung aus den späten 20-er Jahren, dem Siedlungsbereich Fischerhüttenstraße und dem Friedhof.

Entlang der Plüschowstraße sowie an der Sven-Hedin- und an der Fischerhüttenstraße sind Baufelder für unterschiedliche Gebäudestrukturen vorgesehen. Insgesamt ist ein Mix aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie einigen Reihenhäusern geplant.

Eine neue Privatstraße erschließt das Gebiet von der Fischerhüttenstraße aus und läuft parallel zur Plüschowstraße bis zur Sven-Hedin-Straße. Der Zugang wird an der Fischerhüttenstraße durch zwei Torhäuser akzentuiert, die sich maßstäblich und gestalterisch in die Reihe der dort befindlichen Villen einfügen. Diese weisen drei Geschosse auf (Animation des Bauträgers und im bereits erarbeiteten Bauantrag). Daran schließt sich eine Bebauung aus Reihenhäusern an. Unter den Reihenhäusern und dem Bogenhaus ist eine Tiefgarage geplant.

An der Sven-Hedin-Straße wird die achsensymmetrisch angelegte Bebauung mit einem in Größe und Form an die Bestandsbauten angepassten Gebäude vervollständigt.

An der Privatstraße bilden die vier- bis fünfgeschossigen Geschossbauten einen räumlichen Abschluss zum grünen Saum der Plüschowstraße. Die geplanten Gebäudeformen parallel zur Plüschowstraße unterscheiden sich in Höhe und Volumen von der im Umfeld vorhandenen zweigeschossigen Zeilenbebauung stark. Insbesondere die im WA 1 erreichte hohe Baumasse resultiert aber letztlich aus der Konzentration der Baufläche auf den östlichen Bereich entlang der Privatstraße, wodurch ein bodensparsamer Umgang gewährleistet wird (Konzept der Weite und Enge“). Unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Umgebung bildet hier festgesetzte Gebäudeoberkante die Obergrenze für die Höhenentwicklung der Neubauten. Dach- oder Staffelgeschosse sind nicht geplant, die Flachdächer sollen überwiegend extensiv begrünt werden. Im nördlichen Teil (WA 1) sind ein zwei-, vier- und fünfgeschossiger Baukörper geplant.

Im südlich davon gelegenen Baufeld WA 2 sind drei großräumige Stadtvillen vorgesehen. Die Z-förmigen Gebäude sind so konzipiert, dass an der Freifläche ein dreigeschossiges Bauteil und zur Plüschowstraße hin vier Vollgeschosse entstehen. Die Fläche soll mit einer Tiefgarage für den ruhenden Verkehr unterkellert werden.

Das allgemeine Wohngebiet wird ergänzt durch den Bau einer eingeschossigen Kindertagesstätte. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt dabei den nördlich des Baukörpers vorhandenen Baumbestand, der als landschaftsprägendes Gestaltungselement auch im Plan festgesetzt wird.

Ergänzend zum städtebaulichen Konzept wurde ein Freianlagenplan erstellt, der als Anlage Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist. Ausgehend von den naturräumlichen Gegebenheiten trifft der Plan Aussagen zur Erhaltung der schützenswerten Gehölze, zu Anpflanzungen, zur Wegeführung, zur Berücksichtigung der Feuerwehrauffstellflächen und Gestaltung der Freizeitflächen im Plangebiet.

Es kann aber davon ausgegangen werden, dass trotz der historischen Bedeutung der Zinnowwalsiedlung die Gestaltung der Freianlagen an keine erhöhten bau- oder gartenhistorischen Anforderungen angepasst werden muss.

Begründung zum Bebauungsplan

Eine Einbeziehung von Flächen des Nachbargrundstücks (Zinnowwaldsiedlung) in das Freianlagenkonzept setzt die Zustimmung des betroffenen Nachbarn voraus und ist gegenwärtig nicht Bestandteil der Planung.

In Anlehnung an die denkmalgeschützten Siedlungsbauten sollen für die Neubauten Farbtöne und Materialien in Abstimmung mit dem Denkmalamt gewählt werden. Mit Ausnahme des Gebäudes an der Sven-Hedin-Straße (hier ist Bezug auf das unmittelbar benachbarte denkmalgeschützte Gebäude zu nehmen) sollten grundsätzlich alle Häuser eines Baufelds eine einheitliche Gestaltung erhalten.

Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, die im Zusammenklang mit den natürlichen Farben der Vegetation eine harmonische Gesamtgestaltung erreichen.

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist die nachhaltige Entwicklung eines Wohnquartiers, bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden sowie die Sicherung bestehender Grünstrukturen.



Begründung zum Bebauungsplan

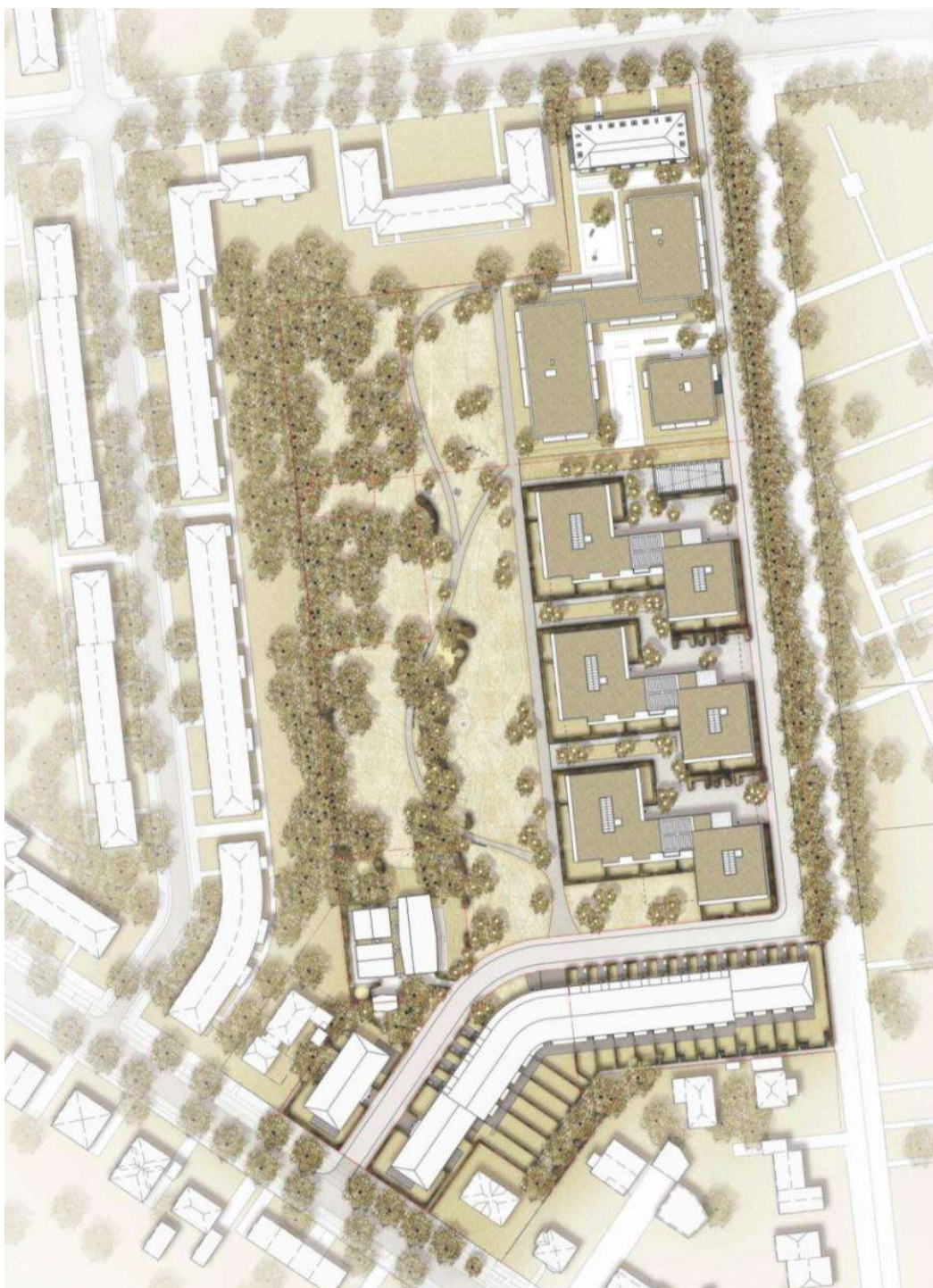


Abb. 6 Städtebauliches Konzept der „Weite und Enge“, Entwurf Büro Müller- Reimann-Architekten (Bestandteil des städtebaulichen Vertrags)

Begründung zum Bebauungsplan

## **II. Planinhalt und Abwägung**

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

#### **1.1 Planungsziele**

Durch den Bebauungsplan 6-24 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden.

Auf den brachgefallenen Flächen soll ein attraktives Wohnquartier mit differenzierten Bau- und Eigentumsformen entwickelt werden. Gleichzeitig wird die zugehörige Gemeinbedarfsfläche, hier eine Kindertagesstätte, geschaffen sowie zusammenhängende Grünflächen gesichert. Das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept folgt der Leitidee „Weite und Enge“. Die Bebauung ist auf die südlichen und östlichen Randbereiche konzentriert, um eine größere zusammenhängende Grün- und Waldfläche im Blockinneren sichern zu können. Dies ermöglicht die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum größeren Umfangs auf den bisher landeseigenen Flächen bei gleichzeitiger Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen naturräumlichen Qualitäten. Mit Umsetzung der Planung können im Plangebiet insgesamt 261 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 25.354 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Der waldartige Baumbestand im westlichen Teil des Plangebiets und eine davorliegende offene Grünfläche sollen planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Sicherung von Baumbestand und Freifläche in Nachbarschaft zur Zinnowwaldsiedlung soll zugleich ein Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung gewahrt werden.

Mit der Bereitstellung von Neubauf Flächen und der Nachnutzung einer gut erschlossenen, im innerstädtischen Bereich liegenden Brachfläche wird zudem dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB beigetragen.

Die Standortvorteile des Plangebiets durch

- nahegelegene Schulen,
- eine nicht zu große Entfernung zum Stadtteilzentrum bzw. zum Arbeitsplatz,
- gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sowie eine gute medizinische Versorgung vor Ort,
- die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV

werden für die geplante bauliche Dichte genutzt und tragen zu einer ökologisch und sozial nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Wohngebiets bei.

Mit der Mischung der Wohnungstypen und Eigentumsformen, wie Geschosswohnungsbau, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern wird entsprechend den Grundsätzen des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur ermöglicht und gleichzeitig ein hochwertiger Wohnbaustandort entwickelt. Der zu sichernde Freiraum soll den Bewohnern für eine private Freizeit- und Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Innerhalb der privaten Parkanlage werden für die Anwohner der Baufelder WA 1 bis WA 4 private Durchwegungsmöglichkeiten zur Vernetzung der gemeinsamen Freiraumnutzungen geschaffen, die teilweise auch für die Feuerwehr als max. 3,0 m breite Zufahrt genutzt werden kann. Mit Ausnahme der Feuerwehrezufahrt sind diese Wege nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig (textliche Festsetzung Nr.15).

## Begründung zum Bebauungsplan

**1.2 Wesentlicher Planinhalt**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB, insbesondere zu der zukünftigen Nutzung der Gebiete und ihrer Bebaubarkeit, zu der privaten Erschließung sowie für private Grünflächen und den Gemeinbedarf. In Anlehnung an die umgebenden Nutzungsarten sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6-24 „Allgemeines Wohngebiet“, Wald, private Parkanlage / Spielplatz und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt werden.

Das Baugebiet wird in fünf Baufelder gegliedert.

Im Einzelnen sollen daher folgende Planinhalte festgesetzt werden, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleisten:

- Als Art der Nutzung soll der Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festsetzen.
- Ausschluss von Sportstätten und die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand der Planung
- Auf den Flächen WA 1 bis WA 4 wird eine Festsetzung zum Mindestanteil (25 %) der zulässigen Geschossfläche getroffen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise kann die Errichtung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums ausschließlich auf den Flächen des WA 1 erfolgen. Eigentümer der Flächen im WA 1 ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft Howoge, die sich privatrechtlich mit dem privaten Eigentümer der übrigen Flächen im Geltungsbereich auf ein entsprechendes Vorgehen geeinigt hat.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden entweder durch Baukörperausweisungen mit allseitigen Baugrenzen mit Festsetzung der zulässigen Geschossfläche und der Gebäudehöhe/ Anzahl der Vollgeschosse oder durch Festsetzung einer Grund- und Geschossfläche in einem von Baugrenzen umschlossenen Baufenster, der zulässigen Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
- Begrünung der Tiefgarage außerhalb der Baukörper mit einer Erdschicht von 0,8 m (WA 2) und 0,6 m (WA3),
- Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbilds durch Festsetzung der Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse sowie der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Sicherung der Erschließung im Plangebiet über private Straßen,
- Sicherung der öffentlichen Erschließungsflächen für die Kindertagesstätte (Baulast),
- Strukturierung der Wohnbauflächen durch Grünfestsetzungen,
- Sicherung der kiefernbestandenen Fläche mit der Festsetzung Wald,
- Erhalt und Sicherung der an der Plüschowstraße (grüner Hauptweg) dort vorhandenen Vegetation (grüner Saum) durch Pflanzbindung.
- Es werden Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen in den Baugebieten getroffen sowie zur Sicherung der Leitungsrechte einschließlich Versickerungsmulde für die Unternehmensträger. Unternehmensträger kann hier neben klassischen Ver- und Entsorgungsbetrieben möglicherweise auch ein zuständiger Fachbereich des Bezirksamtes (z.B. SGA) sein.

## Begründung zum Bebauungsplan

- Die Unterbringung des sich aus den Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 ergebenden Stellplatzbedarfs soll weitestgehend in Tiefgaragen erfolgen. Insbesondere die in den Baufeldern WA 2 und WA 3 vorgesehenen und zur Entlastung des Umfeldes geplanten Tiefgaragen erfordern eine höhere Versiegelung. Daher soll im Vorhabengebiet durch eine textliche Festsetzung eine über die in § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehende Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt werden. In den anderen Baugebieten gilt eine Überschreitung der GRZ um 50 % für Nebenanlagen und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
- dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet
- Die Grundstücke Fischerhüttenstraße 39 und 39A (WA 5) werden als Teil des ehemaligen Grundstücks des Naturschutz- und Grünflächenamtes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-24 aufgenommen, um die umgebungstypischen Baustrukturen zu sichern und einen Dissens zur direkten Nachbarbebauung Fischerhüttenstraße zu vermeiden. Zukünftig soll auf der Fläche ein zweigeschossiges Doppelhaus mit einer GRZ von 0,25 und GFZ 0,5 zulässig sein.

Weitere gestalterische und nutzungsstrukturelle Regelungen sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

Die Ver- und Entsorgung wird über ein neues Leitungsnetz innerhalb des Planungsgebietes sichergestellt, dies erfolgt in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern. Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgungsleitungen mit Anbindung an die bestehenden Versorgungsleitungen und neuen Hydranten gewährleistet.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Gegenwärtig stellt der Flächennutzungsplan für das Gelände der ehemaligen Gärtnerei überwiegend Grünfläche dar. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln. Im überwiegenden Teil des Plangebiets sind die geplanten Festsetzungen gegenwärtig aus der Darstellung im FNP nicht entwicklungsfähig. Die Entwicklungsfähigkeit besteht für die Wohnbebauung nur im Süden an der Fischerhüttenstraße, die im FNP als Wohnbaufläche W4 dargestellt ist.

Da die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, ist vorgesehen, es im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Denn nach dem bezogenen § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Abs. 2 Nr. 2 kann ein von den Darstellungen des FNP abweichender Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist jedoch, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Für die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung gelten die Regelungen des Abschnitts B Nummer 3 der AV FNP<sup>6</sup>. Nach der Festsetzung des Bebauungsplans durch Rechtsverordnung des Bezirksamts ist die entsprechende Veröffentlichung des Gesetz- und Verordnungsblatts für Berlin der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung zur Berichtigung der Planzeichnung des FNP zuzuleiten. Die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung ist für die Fläche des Plangebietes erforderlich. Beabsichtigt ist die Darstellung als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8).

Von der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen werden die Planungsziele befürwortet.

---

<sup>6</sup> Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 29. Juni 2016

## Begründung zum Bebauungsplan

**3. Begründung der Festsetzungen****3.1 Art der baulichen Nutzung****3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO)**

Der überwiegende Teil der Bauflächen im Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Damit werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohnungen auf der brachliegenden Fläche geschaffen. Der Charakter des Gebiets entspricht auf Grund seiner Lage und den aus dem näheren Umfeld vorhandenen Rahmenbedingungen (Verkehr, Dienstleistungen, Wohnfolgeeinrichtungen) einem allgemeinen Wohngebiet. Die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich daher maßgeblich aus dem städtebaulichen Ziel, einen Nutzungskonflikt zum vorhandenen Siedlungsgebiet zu vermeiden und gleichzeitig wird mit der vorgesehenen Wohnnutzung dem großen Bedarf an Wohnraum planungsrechtlich Rechnung getragen. Die funktionale Verflechtung des Plangebiets mit den im Umfeld vorhandenen Strukturen soll dabei unter weitgehendem Ausschluss von Nutzungskonflikten verbessert werden. Durch die Nachbarschaft zu Grünflächen und Wohngebieten mit hohem Grünanteil sowie durch die Nähe zum Zentrum Zehlendorf-Mitte und zum Grunewald kann an einem besonders attraktiven Standort Wohnraum angeboten werden, für den es im Bezirk insgesamt und speziell im Ortsteil Zehlendorf eine große Nachfrage gibt. Ein Anteil von mindestens 25 % der im Plangebiet zu errichtenden Wohneinheiten wird einkommensschwächeren Haushalten zu Verfügung stehen.

Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Es sollen im Plangebiet neben dem Wohnen generell auch andere bauliche Nutzungen nach § 4 Abs. 2 unter Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sein, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen. Das sind, wie im bereits angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, fußläufig erreichbare kleinere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Arztpraxis, nicht störende Handwerksbetriebe, gastronomische Einrichtungen sowie Wohnfolgeeinrichtungen. Diese sollten in den Gebäuden an der Fischerhüttenstraße (dreigeschossige Torhäuser) oder Sven-Hedin-Straße untergebracht werden, die über die anliegenden Verkehrsflächen öffentlich erschlossen sind. Der landschaftlich geprägte Blockinnenbereich (Gebäude parallel zur Plüschowstraße) soll dem Wohnen vorbehalten bleiben, um Störungen durch einen Kunden- und Lieferbetrieb für das Wohnumfeld und insbesondere für die Erholungsflächen „grüner Hauptweg“ und den angrenzenden Friedhof zu vermeiden. Die Erschließung dieser Wohngebäude erfolgt über eine Privatstraße, die einen öffentlichen Durchgangsverkehr ausschließt. Ein Konflikt zwischen erzeugtem Verkehrslärm und den unmittelbar an den privaten Verkehrsflächen geplanten Wohnhäusern wird so vermieden. Im städtebaulichen Vertrag wurden Regelungen zur Gestaltung und Sicherung der privaten Verkehrsfläche vereinbart. Hierzu gehören auch die Durchführungsverpflichtung für die öffentlich gesicherte Erschließung der Kindertagesstätte von der Fischerhüttenstraße, den Erhalt der Vegetation entlang der Plüschowstraße und eine verkehrsberuhigte Ausbildung der Verkehrsfläche durch Tempolimit, Aufpflasterung oder ähnliche Maßnahmen.

Vorbelastungen durch Verkehrslärm, die in der Rechtsprechung den als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bezeichneten Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreichen bzw. überschreiten, sind im Plangebiet nicht vorhanden (Schalltechnische Gutachten vom 26.02.2018). Die für die allgemeinen Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden vor den straßenseitigen Fassaden der Gebäude an der Sven-Hedin-Straße und Fischerhüttenstraße nachts überschritten. Die höchsten Überschreitungen sind an den zur Fischerhüttenstraße

## Begründung zum Bebauungsplan

ausgerichteten Fassaden der geplanten Gebäude vorzufinden. Hier werden die nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 9 dB(A) überschritten. An der zur Sven-Hedin-Straße orientierten Fassade des Gebäudes 1.1 (WA 1) werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm im Nachtzeitraum um bis zu 6 dB(A) überschritten. Zum Schutz und zur Sicherung der Wohnnutzung sind an der lärmzugewandten Fassade entlang der Fischerhüttenstraße und Sven-Hedin-Straße Maßnahmen geplant (Bauschalldämmung, lärmoptimierte Grundrissausbildung, Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen), die eine nächtliche Ruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr gewährleisten. Beeinträchtigungen aus (Sport-)Freizeitlärm an der Sven-Hedin-Straße treten entsprechend der schalltechnischen Untersuchung nicht auf, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne zusätzliche Maßnahmen gewährleistet sind.

Untersucht wurde auch, ob Beeinträchtigungen durch die Beleuchtungsanlagen (Flutlichtmast) auftreten können. Die fachtechnische Untersuchung hat in Bezug auf die Beurteilungskriterien Raumaufhellung und Blendung für die geplante Bebauung an der Sven-Hedin-Straße keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ergeben.

Entsprechend der umgebenden Wohngebietsstruktur werden in den allgemeinen Wohngebieten die mit der angestrebten städtebaulichen Struktur nicht zu vereinbarenden Nutzungen wie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Verwaltungsgebäude, Gewerbebetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. **(Textliche Festsetzung 1)**

Dem städtebaulichen Ziel - dem Gebietscharakter entsprechenden Erweiterung des Wohngebietes an der Fischerhüttenstraße, Plüschowstraße und Sven-Hedin-Straße - steht die Einordnung von großflächigen Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Verwaltungsgebäude, Gewerbebetriebe oder Tankstellen entgegen. Diese Nutzungen erzeugen auf Grund ihrer Betriebsstruktur einen erhöhten Kunden- bzw. Besucherverkehr. Die durch den zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehr erzeugten Lärm- und Abgasimmissionen würden zu Belästigungen der Wohnnutzungen führen. Zudem widersprechen diese Anlagen auf Grund der zu erwartenden baulichen Struktur und dem damit verbundenen Flächenverbrauch dem angestrebten bodensparsamen Bauen. Es wäre eine ortsuntypische, stark beeinträchtigende Wirkung auf die durchgrüneten Blockinnenbereiche zu erwarten. Insbesondere Tankstellen widersprechen mit ihrer betriebsbedingten flächenmäßigen Ausdehnung und dem nutzungsbedingten hohen Versiegelungsgrad dem Ziel einer bodensparsamen Nachverdichtung unter Beachtung ökologisch nachhaltiger Verbesserungen des kleinräumigen Stadtklimas.

Ferienwohnungen gehören in einem allgemeinen Wohngebiet zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Das Wohnumfeld ist maßgeblich geprägt durch Siedlungsbau auf durchgrüneten Privatgrundstücken. Zum Schutz der Wohnqualität sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und auch Ferienwohnungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bzw. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans 6-24 werden. Ein Beherbergungsbetrieb gibt ständig wechselnden Gästen vorübergehend Aufenthalt und hat somit keinen unmittelbaren Bezug zu dem Wohnumfeld, was zwangsläufig zu Störungen und Belästigungen der Wohnnutzung, insbesondere durch den Kfz-Verkehr (Taxian- und -abfahrten zu jeder Tag- und Nachtzeit), führt. Deshalb bleiben diese Betriebe und auch Ferienwohnungen hier ausgeschlossen.

Ein Ausschluss dieser Nutzungen führt nicht zur Unterversorgung des Gebiets, da ein entsprechendes Versorgungsangebot in der weiteren Umgebung vorhanden ist. Das städtebauliche Konzept, das sich im Bebauungsplan vorwiegend über Baukörper und Pflanzbindungen abbildet, schließt diese Nutzungen weitgehend aus. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO bleibt aber gewahrt.

## Begründung zum Bebauungsplan

Die Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten mit einem Anteil an förderfähigem Wohnraum dienen der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum. Es besteht ein gesamtstädtisches Erfordernis, den spezifischen Bedarf für Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen an Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Zudem trägt dies zu einer gewünschten Durchmischung der verschiedenen Wohnungstypologien bei. Im Ortsteil Zehlendorf ist die Versorgungssituation von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ungünstig. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Sozialwohnungen tragen zu einer Verbesserung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum bei.

Mit der Planung soll dem Grundsatz einer nachhaltigen Bodennutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB unter Ausnutzung vorhandener Ressourcen und Versorgungseinrichtungen des Gebiets als Maßnahme der Innenentwicklung sowie einer sozialgerechten Bodennutzung entsprochen werden. Es besteht ein nachhaltiges Interesse an innerstädtischem Wohnungsbau, um ein Abwandern in wenig erschlossene Stadtrandlagen oder ins Umland zu verhindern. Die hier beabsichtigte Nachverdichtung entspricht auch dem Planungsgrundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorrangig für eine Wohnbebauung schaffen.

### **3.1.2 Flächen für soziale Wohnraumförderung (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in Berlin ist besonders gefährdet. Die Entwicklung des Plangebietes soll daher nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt werden, bei dem sich die Bauherren verpflichten, jeweils einen fünfundzwanzigprozentigen Anteil der geplanten Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu realisieren. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre.

Sozialer Wohnungsbau in Berlin bezeichnet den staatlich geförderten Bau von Wohnungen für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf aufgrund ihres geringen Einkommens nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Die Wohngebäude müssen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, d.h. es sind solche Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Förderungsvoraussetzungen erfüllen.

Beide Bauträger haben sich zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung verpflichtet (Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauBG). Entsprechend der Vereinbarung wird im allgemeinen Wohngebiet eine Fläche festgesetzt, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Entsprechend dem Berliner Modell beträgt der Mindestanteil an gefördertem Wohnraum 25 % in den Gebieten WA 1 bis WA 4 (mehrgeschossiger Wohnungsbau). (**Textliche Festsetzung 2**) Der städtebauliche Vertrag enthält hierzu eine entsprechende Durchführungsverpflichtung für die Bauträger, in der auch die zeitliche Umsetzung der Verpflichtung geregelt ist.

Die Ermittlung der für das Plangebiet zu berücksichtigenden Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau (Berliner Modell) erfolgte unter Beachtung der Angemessenheit gegenüber den Bauträgern (Toolberechnung, Anlage 4a im städtebaulichen Vertrag). Mit der Angemessenheitsberechnung soll dem Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung getragen werden. D.h. das angestrebte Ziel (Baurecht) und die dafür in Kauf genommenen Belastungen (Geschossfläche für sozialen Wohnungsbau) müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Den Bauträgern verbleibt somit ein angemessener wirtschaftlicher Gestaltungsraum für den Bau des Wohngebiets.



## Begründung zum Bebauungsplan

Beide Bauträger haben sich privatrechtlich geeinigt, den Anteil der Wohngebäude mit sozialer Wohnraumförderung aus wirtschaftlichen Gründen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu realisieren. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass ausnahmsweise der erforderliche Mindestanteil aus den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 insgesamt auf der Fläche des WA 1 erbracht werden kann **(textliche Festsetzung 2)**.

Grundlage der Planung ist das städtebauliche Konzept des Büros Müller Reimann Architekten, zu dessen gemeinsamer Realisierung beide Bauherren eine privatrechtliche Projektvereinbarung abgeschlossen haben. Darin ist neben der gemeinsamen Herstellungsverpflichtung sozialer und technischer Infrastrukturmaßnahmen vereinbart, den Anteil des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums auf den Flächen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft zu realisieren. Die räumlich-gebündelte Errichtung der förderfähigen Wohnungen auf dem Grundstück der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ist zum einen aus wirtschaftlichen Gründen bestimmt, um so nicht nur eine hohe Quantität an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu sichern, sondern auch qualitativ ansprechende Wohnungen zu errichten. Zum anderen ist die Wohnungsbaugesellschaft Kooperationspartner des Landes Berlin im Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten im Wohnungsneubau. Zu diesem Zweck wurde der nördliche Grundstücksteil (WA 1) der ehemals landeseigenen Fläche für den Wohnungsneubau zu preiswerten Mieten an die städtische Wohnungsbaugesellschaft als Sachwerteinlage vergeben. Die Wohngebäude im WA 1 erfüllen die gebäudemäßigen Voraussetzungen der Wohnraumförderung. **(Textliche Festsetzung 2)**

Aus städtebaulichen Gründen besteht keine Verpflichtung den sozialen Wohnungsbau ausschließlich auf der Fläche des WA 1 errichten zu müssen. Der 25 %-ige Anteil miet- und belegungsgebundener Wohnungen kann anteilig auch innerhalb der Fläche des privaten Bauträgers errichtet werden. Die Ausnahmeregelung in der textlichen Festsetzung 2 eröffnet aber die Möglichkeit einer räumlich gebündelten Errichtung der förderfähigen Wohnungen und flexiblen Handhabung durch den Projektträger im Vollzug. Es ist wirtschaftlich legitim, die Wohnungen mit sozialer Förderung innerhalb einer bestimmten Fläche zu errichten. Beide Bauträger haben sich darauf verständigt, dass der soziale Wohnungsbau komplett durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft auf der ihr übertragenen Fläche (WA 1) errichtet wird.

Dem festzusetzenden 25%-igen Anteil der zu errichteten Wohnflächen mit förderfähigen Wohnungen liegt die zulässige Geschossfläche des Geschosswohnungsbaus (GF rd. 22.245 m<sup>2</sup>) der Wohngebiete WA 1 bis WA 4 insgesamt zugrunde. Daraus ermittelt sich eine Geschossfläche von 5.561 m<sup>2</sup> für den förderfähigen Wohnungsbau. Unter Anwendung des Berliner Tools errechnet sich daraus für das Plangebiet ein Anteil von 55 Wohnungen. Im WA 1 können entsprechend den Festsetzungen 8.905 m<sup>2</sup> Geschossfläche errichtet werden, unter zu Grunde legen der Förderbestimmungen (max. 82 m<sup>2</sup> für eine vier-Zimmer-Wohnung.) wird der Festsetzung mehr als entsprochen.

Da der städtebauliche Vertrag vor dem 01.08.2018 unterzeichnet wurde, ist nach dem Berliner Modell noch ein 25 %-iger Anteil der zu errichtenden Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum zu errichten.

Auf der Fläche des WA 1 sind insgesamt ca. 130 Wohnungen geplant, von denen mindestens 55 Wohnungen mit sozialer Bindung errichtet werden. Durch die Wohnungsknappheit in Berlin begann der Senat 2015 den sozialen Wohnungsbau in Berlin wieder zu fördern. Mit dem Inkrafttreten des Wohnraumversorgungsgesetzes zum 01.01.2016 bilden neue gesetzliche Vorschriften die Grundlage der Mietpolitik der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. So soll u.a. die Miethöhe für die Wohnungen im freifinanzierten Neubauanteil im WA 1 unter 10,00 €/m<sup>2</sup>/mtl. betragen.

Mit dem neuen Gesetz soll schnell und effizient vor allem den einkommensschwächeren Haushalten Berlins geholfen werden. Durch die Dämpfung der Mietentwicklung und der Verstärkung des Wohnungsneubaus profitieren aber auch andere Mieter aus Zehlendorf. Angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölke-

## Begründung zum Bebauungsplan

rungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die geplante Festsetzung ist gegenüber den Bauträgern angemessen und sichert das Wachstum mietpreis- und belegungsgebundener Neubauwohnungen. Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB lösen grundsätzlich keine Entschädigung nach § 40 BauGB aus.

Neben dem sozialen Wohnungsbau enthält das Berliner Modell auch die Verpflichtung zur Kostenbeteiligung an Wohnfolgeeinrichtungen wie für Grundschulplätze, Kindergartenplätze und ggf. Infrastrukturmaßnahmen (Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen o.ä.).

Durch den geplanten Neubau wird die Wohnbevölkerung ansteigen. Aus dem Berechnungstool bei der Anwendung des „Berliner Modells“ wurde für Wohnfolgeeinrichtungen ein zusätzlicher Bedarf an 32 Grundschulplätzen und an 21 Kindergartenplätzen festgestellt, an deren Kostenbeteiligung zur Schaffung und Bereitstellung sich die Bauherren verpflichtet haben.

Nach Aussage des Schulamtes ist im Umfeld des Plangebiets die Versorgung an Grundschulplätzen ausreichend, so dass eine Kostenbeteiligung hierfür entfällt.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer Kindertagesstätte im südwestlichen Grundstücksteil vor. Der private Bauträger plant den Bau einer Kindertagesstätte mit 50 Plätzen, in der die ermittelten 21-Plätze dauerhaft bereitgestellt werden sollen. Die zeitliche Herstellungsverpflichtung sowie die Sicherung des dauerhaften Betriebs der Anlage sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die unterschiedlichen Wohnformen und die Kindertagesstätte tragen zu einem nachhaltigen, sozial und funktional gemischten, gut gestalteten Wohnquartier bei.

### **3.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 5 BauGB)**

Für ein tragfähiges Betriebskonzept und um auch steigenden Bedarfen aus der Nachbarschaft nachkommen zu können, wird für den Standort mit einer langfristigen Nachfrage nach 50 Plätzen ausgegangen, für die am geplanten Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Thema Kindertageseinrichtungen hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Durch politische und gesellschaftliche Veränderungen besteht ein vermehrter Bedarf an Plätzen, wodurch neue Kindertageseinrichtungen erforderlich werden. Die Bauträger haben sich zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und damit auch zu einer Beteiligung an der notwendigen sozialen Infrastruktur verpflichtet. Die zeitliche Umsetzung und qualitative Betriebsausführung sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das Umfeld ist durch ein allgemeines Wohngebiet geprägt, danach sind Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke im Wohngebiet zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Zur Sicherung eines dauerhaften Betriebs soll der geplante Standort der Kindertagesstätte (Kita) als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt werden. Die Gemeinbedarfsfläche fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist nutzungsverträglich, da die Kita die benachbarten bestehenden und geplanten Bauflächen mit einer allgemeinen Wohnnutzung als Wohnfolgeeinrichtung nicht nur ergänzt, sondern als soziale Infrastruktur auch notwendige Bedingung ist.

## Begründung zum Bebauungsplan

Mit der geplanten Nutzung für soziale Zwecke erfüllt die Fläche innerhalb des Plangebiets die allgemeinen Anforderungen an Gemeinbedarfsflächen. Damit dient die Fläche für Gemeinbedarf in ihrer Gesamtheit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben und ist einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich. Privatwirtschaftliches Gewinnstreben tritt hinter dem Dienst an der Allgemeinheit zurück.

Der Außenbereich der Kita liegt im westlichen Teil des Grundstückes und grenzt an die Hof- und Freianlagen der Wohnsiedlung Hartmannsweilerweg an. Für die Beurteilung des Lärms, der von Kindertageseinrichtungen ausgeht, gibt es keine rechtliche Grundlage, die grundsätzlich anzuwenden ist. Die durch Kinder verursachten Geräuschemissionen sind sozialadäquat, daher per se keine schädliche Umwelteinwirkung und somit in der Regel zumutbar. Nach § 22 (1a) BImSchG ist eine Beurteilung von Spielplätzen und Kitas anhand von Immissionswerten sogar explizit untersagt.

Durch kindliches Spielen erzeugter Lärm im Bereich von Kindertageseinrichtungen ist eine notwendige Ausdrucksform und Begleiterscheinung des kindlichen Spielens, der nicht generell unterdrückt oder auch nur beschränkt werden kann. Kinderlärm ist daher als selbstverständlicher Ausdruck kindlicher Entfaltung hinzunehmen. Die Erziehung zur Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn ist Bestandteil des pädagogischen Auftrages der Kindertageseinrichtungen. Eine Kindertagesstätte mit einer Größenbeschränkung von 50 Plätzen ist grundsätzlich im allgemeinen Wohngebiet genehmigungsfähig.

Durch die Einhaltung der Ruhezeiten (Mittagszeit) und der betriebsfreien Zeit in den Abendstunden und an Sonn- bzw. Feiertagen wird darüber hinaus einer möglichen Störung entgegengewirkt.

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt von der Fischerhüttenstraße über die Privatstraße (südlicher Teil), die eine öffentlich-rechtliche Sicherung zugunsten der Allgemeinheit erhält (Baulast Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) und an deren Ende eine Stellplatzanlage für drei Pkw zugunsten des Kita-Betriebs gesichert werden. Die Stellplatzfläche soll den Nutzern der Kindertagesstätte zur Verfügung stehen (Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche). Der morgendliche motorisierte Kita-Bringe-Verkehr ist ein Nutzerverhalten, das mit planerischen Mitteln schwer gelöst werden kann. Die Kita-Einrichtung ist so geplant, dass sie gut zu Fuß, Rad oder mit dem Bus erreichbar ist. Die geplante Kita-Einrichtung (ca. 50 Plätze), die der Versorgung des Neubaugebiets und des unmittelbaren Wohnumfelds dienen soll, lässt keine großen Auswirkungen auf den Verkehr in der Fischerhüttenstraße erwarten. Nach Auswertung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die privaten Verkehrsfläche bezüglich weiterer Stellplatzmöglichkeiten überprüft. Danach können im Bereich der südlichen Planstraße a zwei weitere Stellplätze angeboten werden, die temporär von den Kita-Besuchern genutzt werden können. (Städtebaulicher Vertrag, neue Anlage 5a) Die von Anwohnern befürchteten Parkplatzprobleme im öffentlichen Straßenraum infolge des morgendlichen Kita-Bringe-Verkehrs lassen sich so mindern. Die Stellplatzflächen an der Privatstraße sind so gewählt, dass Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht auftreten und auch der Zugang für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) nicht erschwert wird.

Allgemein zulässig sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche umfasst neben dem Hauptkörper auch die Spielflächen, dazugehörigen Stellplätze und die neuzugestaltenden Freianlagen. Das Konzept des Freianlagenplans (Anlage 7a des städtebaulichen Vertrags) sieht innerhalb der Kita- Außenflächen rd. 150 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen für Nebenanlagen vor.

Nördlich des Baukörpers befindet sich eine Baumgruppe, die auf Grund ihrer landschaftsbildprägenden Bedeutung im Plan gesichert wird und so auch ein sommerliches Aufheizen der Flächen mindert.

Zusätzlich zu der Festsetzung im Bebauungsplan enthält der städtebauliche Vertrag Regelungen zur Erschließung, zur zeitlichen Errichtung und zum Betrieb der Kindertagesstätte. (§§ 10, 13 städtebaulicher Vertrag)

## Begründung zum Bebauungsplan

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am städtebaulichen Konzept (Anlage 2 des städtebaulichen Vertrags). Das Maß der baulichen Nutzung soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet dienen und die überbaubare Grundfläche mittels Baugrenzen festsetzen. Bei der Baukörperausweisung wird die zulässige Grundfläche (GR) zeichnerisch durch eine Umfahrung der überbaubaren Fläche mit Baugrenzen bzw. mit der Umgrenzung des Vortretens von Bauteilen bestimmt (**textliche Festsetzung 3 und 4**). In Verbindung mit der eingeschriebenen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der eingeschriebenen Geschossfläche (GF) werden die Baumasse und die städtebauliche Dichte definiert. Ein größerer planerischer Spielraum wird durch die flächenmäßige Ausweisung mit Baugrenzen und der Angabe der zulässigen GR und GF bzw. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Anzahl der geplanten Vollgeschosse erreicht (Baufenster).

Flächen mit den Festsetzungen „Wald“, „Private Grünfläche“, „Parkanlage und Spielplatz“ und Erschließungsanlage (Privatstraße) bleiben bei der Ermittlung des baulichen Nutzungsmaßes unberücksichtigt.

Ein planerisches Ziel ist der Erhalt zusammenhängender, landschaftsprägender Grün- und Freiflächen (Kiefernwald). Vor diesem Hintergrund werden die überbaubaren Flächen räumlich an den Rändern des Plangebietes konzentriert und verdichtet. Bei Umsetzung dieses städtebaulichen Konzepts kommt es in einzelnen Baufeldern zu Überschreitungen der Obergrenze des Nutzungsmaßes gem. § 17 (1) BauNVO. Um das Nutzungsmaß in den Baufeldern WA 1 und WA 2 nicht durch Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (z. B. Staffelgeschossen) noch zu erhöhen, sind diese nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung 5** bei der Ermittlung der Geschossfläche anzurechnen (ausgenommen davon ist Haus 1.1 im WA 1, siehe nachfolgenden Abschnitt).

Die Aufteilung des Plangebiets in fünf Baufelder und einer Gemeinschaftsanlage entspricht der späteren Teilungsabsicht mit Bildung von sechs neuen Buchgrundstücken. Die notwendige innere Erschließung erfolgt über die Privatstraße, deren gemeinschaftliche Nutzung im Bebauungsplan geregelt (**TF 27**) und im nachgeordneten Verfahren umgesetzt wird (Baulastsicherung). Die privaten Wald- und Grünflächen gehören zum Buchgrundstück der anliegenden Baufelder WA 1 und WA 2. Eine gemeinschaftliche Nutzung der Parkanlage ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die festgesetzten Wald- und Grünflächen sowie Privatstraße sind Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB, sie gehören nicht zum Bauland und werden bei der Ermittlung des zulässigen Nutzungsmaßes nicht berücksichtigt.

Durch spätere Teilungen eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB). Geplant sind ein in fünf Baufelder (WA 1 bis WA 5) gegliedertes allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 261 Wohneinheiten sowie eine Gemeinbedarfsfläche.

In der Abbildung 8 sind die innerhalb der Baufelder durch planerische Festsetzung ermittelten Nutzungsmaße zusammengestellt. Bei Umsetzung der Planung wird grundstücksbezogen die Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO für die GRZ von 0,4 mit den Festsetzungen für die geplante Bebauung in den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 3 mit einer GRZ von 0,44 bis 0,47 moderat überschritten. Eine deutliche Überschreitung der Obergrenze für die GFZ (GFZ von 1,2) ergibt sich nur im Baufeld WA 1 mit einer GFZ von 1,49. Die im Rahmen der Abwägung hierfür getroffene Planentscheidung zu Gunsten einer höheren Dichte (städtebauliche Gründe gem. § 17 (2) BauNVO) wird im Abschnitt II, 3.2.4 erläutert.

## Begründung zum Bebauungsplan

**3.2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundfläche (GR) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundstücksfläche des Baugrundstücks durch die baulichen Anlagen (Hauptanlagen) überbaut werden dürfen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Quotient aus zulässiger Grundfläche (GR) und der Baugrundstücksfläche.

Auf den Bauflächen WA 1, WA 3 und WA 4 werden die überbaubaren Flächen im Bebauungsplan durch zeichnerische Umfahrung mittels Baugrenzen als Baukörperausweisung festgesetzt. Bei der Baukörperausweisung werden in Berlin die zukünftigen Baukörper allseitig mit Baugrenzen umschlossen; die Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl werden nicht noch einmal numerisch festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche sind somit die Baugrenzen (blaue Linie) als auch die Baugrenzen für die gewährten Ausnahmen für Balkone (gestrichelte blaue Linie) maßgeblich. Die durch Planzeichnung ganz konkret festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Zudem wird in den betreffenden Baugebieten durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans TF 3 und TF 4 bestimmt, dass die zeichnerische Festsetzung gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche sein soll.

Nach bisheriger Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg ist diese Festsetzungspraxis nicht beanstandet worden.

Die **textliche Festsetzung 8** ermöglicht ausnahmsweise ein Vortreten über die Baugrenze hinaus für Balkone, die insgesamt mehr Fläche (max. 2/3 der Wandlänge) als für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO in Anspruch nehmen. Geringere Tiefen der Abstandsflächen als in § 6 Abs. 5 BauOBln geregelt, werden, in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe, dadurch nicht begründet.

Baugrenzen können von untergeordneten Gestaltungselementen wie z. B. vortretende Balkone ohne eigene Abstandsflächen entsprechend den Vorschriften der Berliner Bauordnung geringfügig überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Summe aller an einer Außenwand befindlichen Vorbauten darf hierbei nicht mehr als ein Drittel der Breite der entsprechenden Außenwand in Anspruch nehmen. Die Balkone und zur Wohnung gehörende Terrassen sind in der Ermittlung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

Die zulässig überbaubare Grundfläche ermöglicht in den Baufeldern des allgemeinen Wohngebiets (WA 1 bis WA 5) eine Gesamtgrundfläche von 9.592 m<sup>2</sup>. Abzüglich der Flächen für die private Erschließungsanlage, Wald- und private Grünflächen lässt sich für das Plangebiet (WA) insgesamt rechnerisch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,45 ermitteln. Es erfolgt eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze gem. § 17 BauNVO ( $WA \leq GRZ 0,4$ ), die aber durch die Sicherung des Konzepts „Weite und Enge“ mit großer zusammenhängender Grünfläche (rd. 1/3 der Gesamtfläche) städtebaulich gerechtfertigt ist. In den einzelnen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) ermittelt sich ebenfalls eine geringfügige Überschreitung, die zur Umsetzung des Konzepts aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Im Sinne der Vermeidung und Verminderung werden durch den Erhalt großer zusammenhängender Wald- und Grünflächen und durch die Festsetzung zur Qualität der Dachbegrünung keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet.

Zum besseren Verständnis zeigt Abbildung 7 die räumliche Verteilung der im Plan festgesetzten zulässigen Grundflächen. Neben den Hauptanlagen sind darin auch alle Flächen für Terrassen, Balkone gem. § 19 (2) BauNVO erfasst.

Begründung zum Bebauungsplan

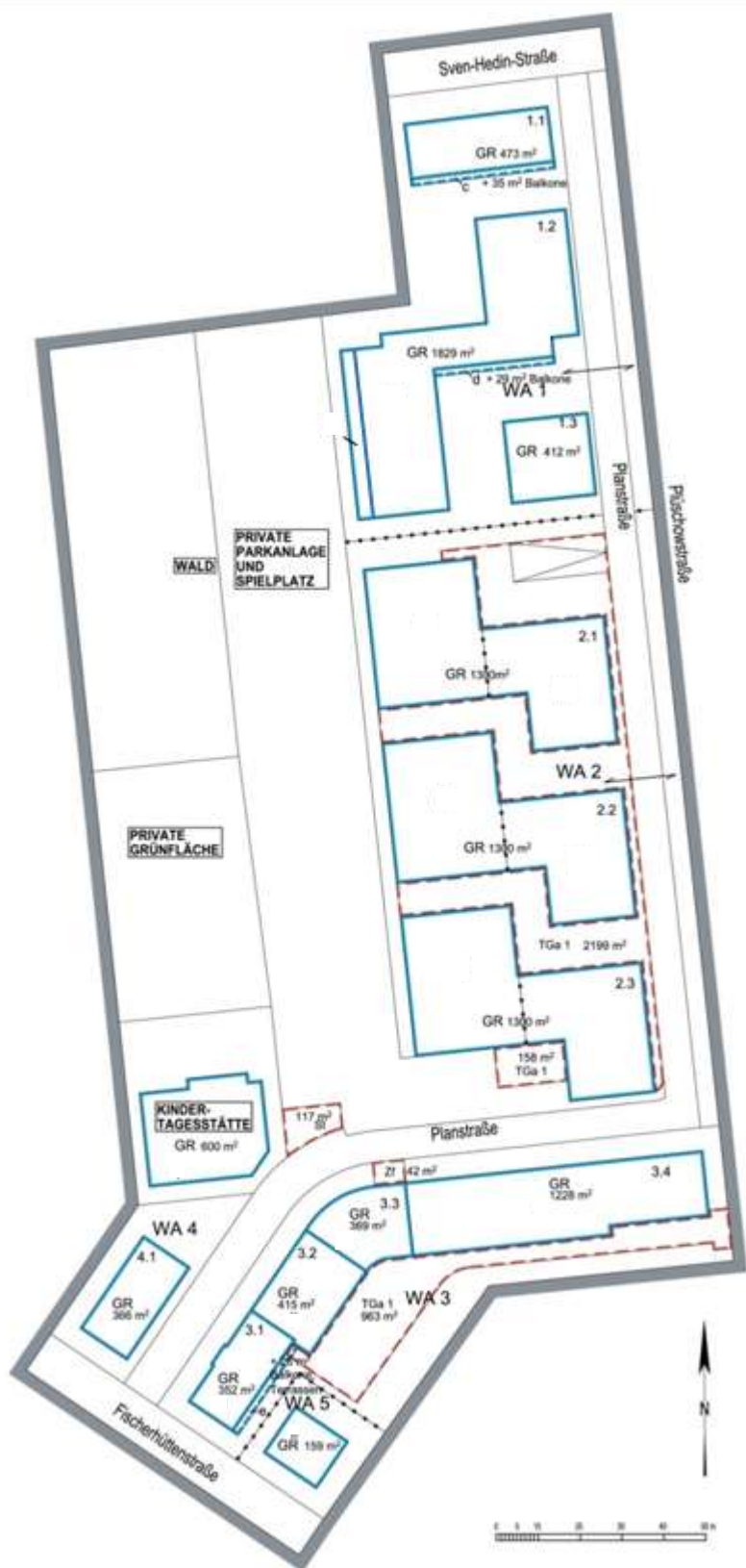


Abb. 7

## Begründung zum Bebauungsplan

Um einen größeren Spielraum für die architektonische Gestaltung der baulichen Anlagen im Baugebiet WA 2 und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ zu ermöglichen, wird das bauliche Nutzungsmaß über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und maximal zulässigen Geschossfläche (GF) innerhalb einer, mit Baugrenzen umfahrenden, überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) in Verbindung mit der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Im Plangebiet soll die offene Bauweise gelten, auch wenn im WA 2 auf Grund der verschachtelten Gebäudekubatur die Gesamtlänge eines Gebäudes mit rd. 55 m die für die offene Bauweise allgemein geltenden 50,0 m Gebäudelänge geringfügig überschreitet. (**Textliche Festsetzung 10**)

Die Festsetzungen zu GR und GF im WA 2 gelten für alle drei Baukörper jeweils über die Knotenlinie hinweg. Dazu sind zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung die Klammerstriche über die Knotenlinien gezeichnet worden. Die sog. „Harpune mit Haken links oben und rechts unten“ ist die offizielle Bezeichnung, UnicodeNr. U+ 294A(10570). Dieses Symbol verdeutlicht, dass bestimmte Festsetzungen über Grenzen hinweg zusammengehörig gelten (also für zwei voneinander getrennte Flächen) hier für Nutzungsmaße über Knotenlinien hinweg. Das gewählte Symbol entspricht der gängigen Praxis in Bebauungsplänen.

Der südöstliche Bereich des Plangebiets (WA 5, Fischerhüttenstraße 39 /39 A, ehemalige Gärtnervilla, Grundstück mit ca. 637 m<sup>2</sup> Fläche) wurde während des Planaufstellungsverfahrens durch den Liegenschaftsfonds separat verkauft. Die ehemalige Villa wurde auf der Grundlage einer 2013 erteilten Baugenehmigung umgebaut (die Fläche war planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen). Die geplante Festsetzung zum Nutzungsmaß GRZ 0,25 und GFZ 0,5 entspricht dem umgebauten Bestand. Sie ist gegenüber den Eigentümern verhältnismäßig und stellt keinen Dissens zum Wohnumfeld dar.

Für die einzelnen Baufelder ergeben sich folgende Nutzungsmaße:

WA 1 zulässig Grundfläche 2.778 m<sup>2</sup>, GRZ: 0,47; WA 2 zulässige Grundfläche 3.900 m<sup>2</sup>, GRZ 0,44; WA 3 zulässige Grundfläche 2.389 m<sup>2</sup>, GRZ 0,46; WA 4 zulässige Grundfläche 366 m<sup>2</sup>, GRZ 0,38; WA 5 zulässige Grundfläche 159 m<sup>2</sup>, GRZ 0,25

### **3.2.2 Unterbaubarkeit der Baugrundstücke WA 2 und WA 3 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Um die städtebaulich gewünschte Anordnung von Garagenstellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche zu ermöglichen, wird im Rahmen von § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass im WA 2 und WA 3 das Baugrundstück durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 80% im WA 2 und bis zu 70 % im WA 3 der Grundstücksfläche überbaut werden darf (**Textliche Festsetzung 7**). Durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmte Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,70 wird sichergestellt, dass ein Mindestanteil von 20 % im WA 2 und 30% im WA 3 der betreffenden Grundstücksfläche durch natürlichen Bodenanschluss auch für größere Baumpflanzungen und für die Niederschlagsversickerung zur Verfügung steht. Durch die geplante Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen wird eine wohnungsnaher Nutzung der Freiflächen sichergestellt und das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung positiv beeinflusst. Es besteht eine Pflicht zur intensiven Begrünung der Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mind. 0,6 m (WA 3) bzw. 0,8 m im (WA 2), wodurch eine ausreichende Freiraumqualität gesichert wird. Durch die festgesetzte Erdüberdeckung und die intensive Begrünung der Tiefgaragen wird eine gestalterische Aufwertung und positive Auswirkung auf die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers erzielt. Damit können die nachteiligen Auswirkungen der erhöhten Versiegelung in den Baugebieten (WA 2, WA 3) vermieden werden. Durch die begrünten Tief-

## Begründung zum Bebauungsplan

garagen wird zudem eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch eine Häufung oberirdischer Stellplatzflächen vermieden. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken wird dadurch nicht begründet.

### **3.2.3 Geschossfläche (GF) / Geschossflächenzahl (GFZ) (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche gebaut werden darf.

Terrassen und Balkone bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. (§ 20 (4) BauNVO)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche in dem Plangebiet (WA) orientiert sich am städtebaulichen Konzept und erfolgt als Geschossfläche (GF) oder als Verhältniszahl (GFZ im WA 5). Der Bebauungsplan ermöglicht für die geplante Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet insgesamt 25.354 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Dies entspricht rechnerisch einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,17. Insgesamt wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für allgemeine Wohngebiete von GFZ 1,2 nicht überschritten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Umsetzung gesamtstädtischer Planungsziele und abgestimmter Wettbewerbsergebnisse ermöglicht.

Infolge der unterschiedlichen Baustrukturen und zugeordneten Flächen unterscheidet sich das Nutzungsmaß in den einzelnen Baufeldern teilweise erheblich. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass Flächen im Geltungsbereich von der Bebauung freigehalten und als private Grünfläche und Waldfläche gesichert werden. Diesen Flächen kommt keine Baulandqualität zu, so dass sie bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes nicht einbezogen werden können. Bezieht man die Wald- und Grünfläche mit einer Größe von 8.481 m<sup>2</sup> als (nichtüberbaubare) Baufläche in die Ermittlung ein, deren Baumerhalt beispielsweise durch eine Pflanzbindung gesichert wird, lässt sich rechnerisch eine GFZ von 0,72 ermitteln, die so auch dem Orientierungswert aus der zukünftigen Darstellung im FNP (W 3, GFZ 0,8) entspricht.

Die angestrebte Dichte ist aus dem Konzept der „Weite und Enge“ städtebaulich begründet. Wie im nachfolgenden Abschnitt dargelegt, wird dabei sichergestellt, dass durch die erzielbare GFZ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Zusätzlich wird für die auf der Gemeinbedarfsfläche geplante Kindertagesstätte eine Geschossfläche von maximal 600 m<sup>2</sup> ermöglicht, so dass im Plangebiet insgesamt 25.954 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisiert werden kann. Obergrenzen für Gemeinbedarfsflächen sind in der BauNVO nicht vorgesehen.

#### **WA 1**

Eine Fläche von rd. 10.230 m<sup>2</sup> Größe im nördlichen Teil des Plangebiets wurde vom Land Berlin der städtischen Wohnungsbaugesellschaft mit der Verpflichtung übertragen, hier 10.000 m<sup>2</sup> Wohnungsneubau für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Geplant sind drei Baukörper unterschiedlicher Gebäudeformen und –höhen mit einer geplanten Gesamtgrundfläche (GR) von 2.778 m<sup>2</sup>, die sich daraus rechnerisch ergebenden Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,47 ist mit der Obergrenze nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete noch vereinbar. Rechnerisch ergibt sich aus der max. zulässigen Geschossfläche GF von 8.815 m<sup>2</sup> eine Geschossflächenzahl von 1,49, die die Obergrenze von 1,2 nach § 17 BauNVO überschreitet. Die damit verbundene Baumasse weicht von den Baustrukturen und der Bautypologie des näheren Umfelds ab. (Überschreitung wird nachfolgend im Abschnitt II, 3.2.4 begründet.)



## Begründung zum Bebauungsplan

Im Baufeld **WA 1** (bauliche Anlagen 1.2 und 1.3) und im Baufeld **WA 2** (bauliche Anlagen 2.1, 2.2 und 2.3) sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich ihrer Umfassungswände und der dazugehörigen Treppenträume von Nichtvollgeschossen (z. B. Staffelgeschoss) mitzurechnen. (**Textliche Festsetzung 5**). Die damit einhergehende bauliche Einschränkung ist städtebaulich erforderlich, da das Nutzungsmaß, im Gegensatz zum baulichen Bestand, bereits sehr hoch ist und eine weitere Verdichtung vermieden werden soll.

**WA 2**

Im Baufeld WA 2 wird dem städtebaulichen Konzept durch die festgesetzte Grundfläche (GR) und die festgesetzte Geschossfläche (GF) Rechnung getragen. Auf der Grundlage der geplanten z-förmigen Gebäude werden drei gleichgroße Baufenster mit jeweils eingeschriebener Grundfläche GR von 1.300 m<sup>2</sup> und Geschossfläche GF von 3.520 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die erreichbare Geschossfläche beträgt 10.560 m<sup>2</sup>, daraus ermittelt sich eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,19.

**WA 3**

Im Baufeld WA 3 ist eine geschlossene drei- bzw. zweigeschossige Gebäudezeile geplant, die das Plangebiet im Südosten räumlich abschließt. Insgesamt wird im WA 3 eine Geschossfläche (GF) von 4.550 m<sup>2</sup> festgesetzt, wonach sich eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,88 ermitteln lässt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) können Flächen von Aufenthaltsräumen, die kein Vollgeschoss gem. § 2 (11) BauOBl sind (Nichtvollgeschoss), bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben (§ 20 Abs. 3 BauNVO). In den Baufeldern WA 1 (Haus 1.1), WA 3 und WA 4 sowie WA 5 sind Dächer zulässig, die unter Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften als Nichtvollgeschoss ausgeführt, nicht in die Ermittlung der Geschossfläche einbezogen werden. Der konkrete Nachweis, dass das Dachgeschoss mit einer lichten Höhe von 2,30 m über weniger als 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche kein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 11 BauOBl ist, muss vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vor Baudurchführung geführt und dem Bauaufsichtsamt zur Bauanzeige /Bauantrag vorgelegt werden. Eine Ausnahme soll für die **bauliche Anlage 3.3** (das sog. Bogenhaus) gelten (**textliche Festsetzung 6**). Im WA 3 ist ein dreigeschossiges Wohngebäude im Eingangsbereich an der Fischerhüttenstraße geplant (Torhaus), an das sich parallel zur Planstraße 16 zweigeschossige Reihenhäuser anschließen. Das städtebauliche Konzept (Anlage 2 im städtebaulichen Vertrag) sieht in dem Bereich geneigte Dächer mit durchgehend gleicher Trauf- und Firsthöhe vor. Die geschlossene Bebauungsform mit geneigten Dächern nimmt die Typologie der Zinnowwaldsiedlung auf. Die Aufnahme der Trauf- und Firsthöhe im Bereich der Straßenkrümmung (Planstraße a) schränkt auf Grund der örtlichen Situation die wirtschaftliche Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ein.

Die Ausnahme wäre somit in das Ermessen der Behörden gestellt. Die Richtlinien der Ermessensausübung (Brügelmann/Ziegler BauNVO § 16 Rn. 95-101) werden in der Begründung dargelegt:

- a) die festgesetzte Geschossfläche darf nicht überschritten werden;
- b) die zulässige Gebäudeoberkante des Bogenhauses sollte der der zweigeschossigen Reihenhäuser entsprechen;
- c) das städtebauliche Erscheinungsbild des Reihenhausembles sollte durch die Beibehaltung der Dachform mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe nicht unterbrochen werden.

**WA 4**

Das durch den Plan ermöglichte Nutzungsmaß des mehrgeschossigen Wohngebäudes an der Fischerhüttenstraße beträgt GRZ: 0,38 und GFZ 1,05 und entspricht damit der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung.

## Begründung zum Bebauungsplan

Im **WA 5** wird das zulässige Nutzungsmaß innerhalb des Baufeldes durch Baugrenzen, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bestimmt. Die geplante Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 ist bestandssichernd und fügen sich problemlos in das Wohnumfeld ein.

Abb. 8 Zusammenstellung der Flächen und zulässigen Nutzungsmaße im Geltungsbereich des Bebauungsplan 6-24

	Fläche in m <sup>2</sup>	GR 1 in m <sup>2</sup>	GRZ 1	GR 2 in m <sup>2</sup>	GRZ 2	GF in m <sup>2</sup>	GFZ
<b>Geltungsbereich</b>	<b>39.863</b>						
Öffentliche Verkehrsfläche	1.370						
Private Verkehrsfläche	3.225						
Wald	3.565						
Private Grünflächen	8.481						
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	<b>21.537</b>	<b>9.592</b>	<b>0,45</b>	<b>15.630</b>		<b>25.264</b>	<b>1,17</b>
<b>davon WA 1</b>	<b>5.900</b>	<b>2.778</b>	<b>0,47</b>	<b>4130</b>	<b>0,70</b>	<b>8.815</b>	<b>1,49</b>
1.1		508				910	
1.2		1.858				6255	
1.3		412				1740	
<b>WA 2</b>	<b>8.845</b>	<b>3.900</b>	<b>0,44</b>	<b>7.070</b>	<b>0,80</b>	<b>10.560</b>	<b>1,19</b>
2.1		1.300				3.520	
2.2		1.300				3.520	
2.3		1.300				3.520	
<b>WA 3</b>	<b>5.179</b>	<b>2.389</b>	<b>0,46</b>	<b>3.625</b>	<b>0,70</b>	<b>4.550</b>	<b>0,88</b>
3.1		377				1.020	
3.2		415				690	
3.3		369				830	
3.4		1.228				2.010	
<b>WA 4</b>	<b>976</b>	<b>366</b>	<b>0,38</b>	<b>556</b>	<b>0,57</b>	<b>1.020</b>	<b>1,05</b>
<b>WA 5</b>	<b>637</b>	<b>159</b>	<b>0,25</b>	<b>242</b>	<b>0,38</b>	<b>319</b>	<b>0,50</b>
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	<b>1.685</b>	<b>600</b>	<b>0,36</b>			<b>600</b>	<b>0,36</b>
<b>Summe</b>		<b>10.192</b>				<b>25.864</b>	

### 3.2.4 Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzung des baulichen Nutzungsmaßes erfolgt gem. § 9 (1) BauGB und unterliegt unmittelbar der Bindung von § 17 (1) BauNVO, wodurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden sollen.

Gegenwärtig ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) nicht entwickelbar (Abschn. I, 3.2 Abb. 4). Nach Mitteilung der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen wird der FNP berichtigt und zukünftig für das gesamte Plangebiet (ohne öffentliche Straßenflächen) als Wohnbaufläche W3 dargestellt (äußerer Stadtraum). Die baulichen Nutzungswerte für dieses Stadtgebiet orientieren sich an einer GFZ von 0,8 sowie GRZ von 0,3 bzw. einer damit verbundenen Wohndichte von 75 WE/ ha mit 200 Einw./ha. Neben den Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (GFZ 1,2; GRZ 0,4) bilden diese Dichtewerte die Grundlage der planerischen Abwägung in Bezug auf den wirtschaftlichen Rahmen.

Alternativ zum städtebaulichen Konzept „Weite und Enge“ ist aus der zukünftigen Darstellung des FNP die Entwicklung eines Wohngebiets innerhalb des gesamten Grundstücksbereichs ohne die Festsetzungen Wald und private Grünflächen möglich. Der Erhalt des Kiefernbestandes könnte dabei über eine Pflanzbindung innerhalb des Baugebiets gesichert werden (Waldumwandlung vorausgesetzt). Bezieht man diese Überlegung auf das Plangebiet (ohne öffentliche und private Straßenflächen) ergibt sich eine Fläche von rd. 3,5 ha für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Für ein Wohngebiet des äußeren Stadtraums ist unter Beachtung der Orientierungswerte des FNP (W 3) somit eine Wohndichte von insgesamt 263 Wohneinheiten mit rd. 700 Einwohnern als gebietstypisch einzuordnen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Nach Umsetzung der Planung werden 243 Wohnungen, 16 Reihenhäuser und ein Doppelhaus gebaut sein, was erst einmal keine größere Abweichung vom Orientierungswert der Wohndichte darstellt. Allerdings findet man in Randlagen der Stadt eher eine zwei- bis drei-, seltener viergeschossige Baustruktur, in z.B. Zeilenbauweise wie die benachbarte Wohnanlage Hartmannsweilerweg / Sven-Hedin-Straße.

Das städtebauliche Konzept hat einen starken Projekthintergrund, und wird von zwei Bauträgern umgesetzt. Die besondere Gestaltung der Umsetzung erfolgt durch eine privatrechtliche Vereinbarung. Neben den Festsetzungen, Wald und private Grünflächen werden im Vertragsgebiet vier Baufelder festgesetzt.

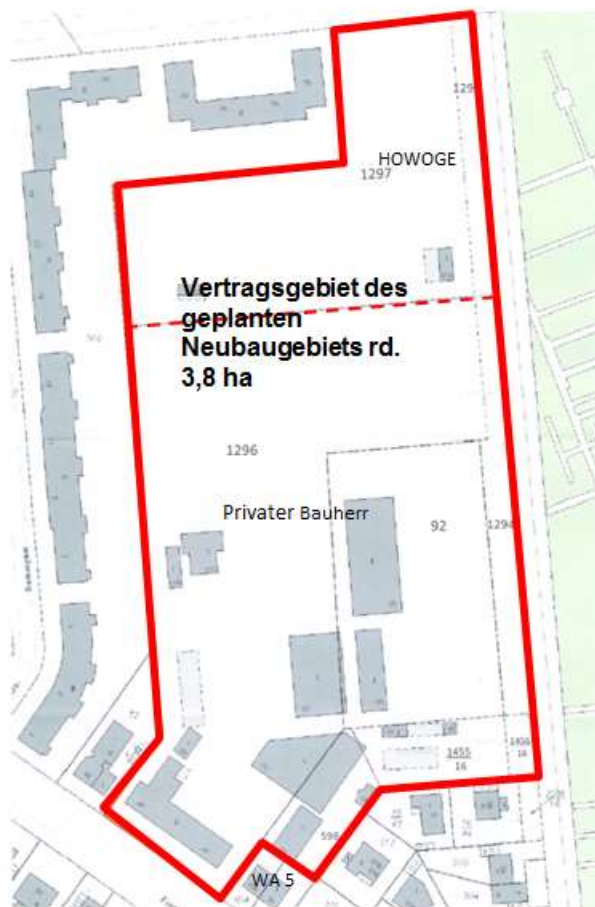


Abb. 9 Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrags

Mit der Festsetzung der geplanten Grundfläche und eingetragener Geschossfläche werden bezogen auf die Baufelder WA 1 bis WA 4 die Obergrenzen des Nutzungsmaßes für das allgemeine Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO insgesamt nicht wesentlich überschritten. Auf den überbaubaren Flächen des „Vertragsgebiets“ (WA 1 bis WA 4) mit einer Fläche von 20.900 m<sup>2</sup> lässt sich eine GRZ von 0,45 (GR 9.433 m<sup>2</sup>) und eine GFZ von 1,19 (GF 24.945 m<sup>2</sup>) ermitteln (vergl. Tabelle Abb. 8).

Die Überschreitung der Obergrenze durch ermöglichte Grundflächenzahlen (vgl. Tabelle Abb. 8) ist in den Baufeldern WA 1 bis WA 3 in allen Gebieten annähernd gleich gering. Die moderaten Überschreitungen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Zudem fördert paradoxerweise die Überschreitung der Grundflächenzahl innerhalb der Baufelder insgesamt im Plangebiet einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert den Bestand großer klimawirksamer Vegetationsflächen durch die Festsetzung von 12.046 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als private Grünfläche und als Waldfläche. Durch die

## Begründung zum Bebauungsplan

Konzentration der Bebauung auf den östlichen und südlichen Bereich des Plangebiets können so zusammenhängende Grün- und Waldflächen gesichert und von einer Bebauung freigehalten werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, inwieweit trotz stärkerer Verdichtung im östlichen Bereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Für die Beurteilung ist die Einhaltung von notwendiger Abstandsflächen gem. § 6 (5) BauOBln ein wesentliches Kriterium (Abschnitt II, 3.3, Bauweise). Auch eine Verschattung der Bestandsbebauung durch heranrückende Baukörper wurde untersucht. Die Verteilung der Baumasse innerhalb der Baufelder ist ungleich. Bei Überschreitung der nach BauNVO §17(1) BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen muss nach BauNVO §17(2) sichergestellt sein, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb der Baufelder WA 1 bis WA 3 und mit der Einhaltung der nach BauOBln erforderlichen Grenzabstände führt die geringe Überschreitung der Obergrenze der GRZ (Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO: GRZ von 0,4) nicht zu einer Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Eine größere Überschreitung der Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO ergibt sich im Baufeld WA 1 bei der Ermittlung der GFZ (GFZ von 1,49). Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde daher die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 BauGB gefordert werden, geprüft. (Belichtungsstudien vom September 2017 und Oktober 2018, Büro becher + hatzjordanou).

Gemäß § 17 Absatz 2 Satz 1 BauNVO können die Obergrenzen der BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Mit der Festsetzung der zulässigen Oberkante der Gebäude im WA 1 wird zudem sichergestellt, dass geringere Abstandstiefen als nach § 6 (5) BauOBln vorgeschrieben (0,4 H), innerhalb des WA 1 sowie zu der nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenze nicht Gegenstand der Planung sind. Die zur südlichen Grundstücksgrenze mögliche geringe Überschreitung kann gem. städtebaulichen Vertrag durch eine Baulast auf dem Nachbargrundstück ausgeglichen werden.

### Städtebauliche Gründe

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Diese Situation wird sich in den nächsten Jahren aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums verschärfen. Vorrangiges Planungsziel ist, der Wohnraumverknappung durch Wohnungsneubau entgegenzuwirken. Gem. der textlichen Festsetzung 2 sollen auf der Baufläche WA 1 Wohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht, insbesondere mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum, errichtet werden.

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf ist die Nachfrage entsprechend hoch. Auf Grund der Wohnungsmarktentwicklung besteht für den Bezirk Handlungsbedarf, Wohnungsbaupotenziale zu erschließen. Das Planungsgebiet wird in der Wohnungsbaupotenzialstudie für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Stand Dezember 2013, als einer von 28 geeigneten Wohnungsbaustandorten des Bezirks geführt. Auf dieser Grundlage wurde das Bebauungsplanverfahren 6-24 eingeleitet. Das Planungsgebiet wird auch in der Wohnungsbaupotenzialstudie 2030 des Senats als geeigneter Wohnungsbaustandort für bis zu 300 Wohnungen aufgelistet.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Drucks auf den Berliner Wohnungsmarkt und des Schreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 23.09.2015, die zur Wahrung der Gesamtinteressen Berlins eine höhere Dichte auf den bisher landeseigenen Grundstücken gefordert hat,

## Begründung zum Bebauungsplan

erfolgte eine Verdichtung der Baumasse zu Gunsten des dringend benötigten Wohnraums. Diesem öffentlichen Belang soll auch mit Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts „Weite und Enge“ Rechnung getragen werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben mit rd. 130 Wohneinheiten geschaffen, von denen mindestens 55 Wohnungen mit Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden. Somit kann ein wichtiger Beitrag zur Deckung dieses dringend benötigten Wohnraums geleistet werden. Gleichzeitig können durch die räumliche Konzentration der Bauflächen parallel zur Plüschowstraße verlaufend, große zusammenhängende Frei- und Waldflächen vor einer irreversiblen Zerstörung geschützt werden. Durch das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, wird ein Kompromiss zwischen Wohnungsneubau im Rahmen der Innenverdichtung und einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt, erreicht. (Siehe auch Abschnitt II, 3.3)

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Teil des Grundstücks der Wohnungsbaugesellschaft rd. 1.870 m<sup>2</sup> Waldfläche und rd. 1.660 m<sup>2</sup> private Grünfläche fest. Für diese Flächen bestehen somit Baubeschränkungen in der wirtschaftlichen Nutzung, die zudem auf Grund der Festsetzungen auch nicht bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes berücksichtigt werden können.

Die Festsetzungen "private Grünfläche" und „Wald“ sind aber durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Ausgleichend werden der Wohnungsbaugesellschaft im östlichen Teil des Grundstücks erweiterte Bebauungsmöglichkeiten zur adäquaten Kompensation der erlittenen Nachteile eingeräumt.

Ein Abweichen vom sogenannten Buchgrundstücksbegriff des bürgerlichen Rechts ist nicht bereits dann gegeben, wenn ein Bebauungsplan einen Teil des Grundstücks als "private Grünfläche" / "Wald" und den anderen Teil als "allgemeines Wohngebiet" festsetzt.

Eine alternative Planung mit Einbeziehung der rd. 3.530 m<sup>2</sup> großen Grünflächen als Bauland und Sicherung der Grünanlagen durch eine Pflanzbindung (Waldumwandlung vorausgesetzt), ergibt rechnerisch eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,93. Allerdings könnten innerhalb dieser Flächen dann Nebenanlagen und versiegelte Flächen nicht ausgeschlossen werden, was aber durch die geplanten Festsetzungen vermieden wird, um so das grüne Erscheinungsbild zu erhalten.

Der Erhalt großer zusammenhängender Grünflächen und die Sicherung einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung zur Umsetzung der Planungsziele im WA 1 bedingen eine Überschreitung der GRZ von 0,4 bzw. einer GFZ von 1,2. Dabei handelt es sich nicht um einen städtebaulich nicht relevanten, einzelwirtschaftlichen Belang, sondern darum, dass eine Bebauung des hier im spezifischen Einzelfall zu schaffenden künftigen Wohngebiets nach Maßgabe von § 17 (1) BauNVO (GRZ 0,4; GFZ 1,2) die Durchführung der angestrebten städtebaulichen Neuordnung mangels Tragfähigkeit insgesamt in Frage stellen würde.

Das Plangebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen und befindet sich in Zentrumsnähe von Zehlendorf mit vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Durch die Wiedernutzbarmachung der aufgegebenen Betriebs- und Gärtnerfläche des Gartenbauamtes als Wohnstandort in bereits gut erschlossener Lage wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen und eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt. Mit der Planung werden die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes umgesetzt.

Dem Bebauungsplan liegt das städtebauliche Konzept des Büros Müller Reimann Architekten zu Grunde. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundfläche festgesetzt, die einer Grundflächenzahl von 0,45 entspricht. Durch die Konzentration der Bauflächen entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind dort Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen durch Beseitigung von Vegetationsflächen und die

## Begründung zum Bebauungsplan

Fällung von Bäumen erforderlich. Mit der Festsetzung von Wald und Grünflächen lassen sich aber negative Auswirkungen auf die Belange der Umwelt vermeiden.

Unter den baulichen Anlagen im WA 2 und WA 3 ist eine Tiefgarage geplant, die flächenmäßig für ca. 178 PKW Stellplätze dienen kann. Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche eine Überschreitung durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO ermöglicht, die einer Grundflächenzahl von 0,8 (WA 2) bzw. von 0,7 (WA 3) entspricht (**textliche Festsetzung 7**).

Durch die geplante Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen wird das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung positiv beeinflusst und der Parkplatzdruck im öffentlichen Straßenraum entlastet. Die Festsetzung der Überdeckung der Tiefgarage mit einer Erdschicht von 0,6 m sichert die Bepflanzung der Fläche auch mit Hecken und bei einer Erdüberdeckung von 0,8 m können auch größere Gehölze / Bäume gepflanzt werden. Dadurch lässt sich ein Aufheizen der Flächen in Sommermonaten vermeiden und das kleinräumige Klima verbessert sich.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 16 nahezu gleichgroßen Reihenhäusern im WA 3 vor. Bei einer möglichen späteren Realteilung der Gebäude lassen sich auf Grund des Zuschnitts und der Größe von Teilflächen Überschreitungen der rechnerisch ermittelten Grundflächen nicht vermeiden. Hier kann auf einzelnen Teilgrundstücken maximal eine rechnerische GRZ von 0,56 erreicht werden. Zur Umsetzung des Gesamtvorhabens ist diese Überschreitung erforderlich und aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Eine Überschreitung der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenze der GFZ von 1,2 ist nicht Gegenstand der Planung. Bei einer späteren Realteilung der Baukörper im WA 3 ist sicherzustellen, dass die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,7 nicht überschritten wird. So kann gewährleistet werden, dass mind. 30 % der Grundstücksfläche einen natürlichen Bodenanschluss behält.

Die geplante, parallel zur Privatstraße ausgerichtete, zweigeschossige Gebäudezeile mit rd. 140 m Länge ist für die Baustruktur des Umfelds nicht ortstypisch. In Form analoge Wohnzeilen befinden sich in unmittelbarer Nähe (Sven-Hedi-Str.46/68; Fischerhüttenstraße 47/61). Der sich daraus ergebende wirtschaftliche Vorteil für den Bauherrn ist durch die eingeschränkte Nutzung seines Grundstücks in Folge der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts „Weite und Enge“ gerechtfertigt. Nach Auswertung der zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung vorgebrachten Hinweise und Stellungnahmen wurde die geplante Zahl von vier auf zwei Vollgeschosse reduziert, was auch der benachbarten Bestandsbebauung entspricht. Die Planung des Gebäuderiegels verletzt somit weder das Rücksichtnahmegebot gegenüber der Bestandsbebauung, noch werden (nicht-)bestehende Sichtverbindungen/ Blickachsen beeinträchtigt und auch für das kleinräumige Klima in den warmen austausch- armen Sommernächten wirkende bodennahe Windfeld, wird sich die Situation für die südliche Wohnbebauung nicht nachteilig ändern. (Abschn. II, 3.5, Klima)

## Begründung zum Bebauungsplan



Abb. 10 Bestandsituation

vor Umsetzung der Planung

Das Baufeld WA 3 befindet sich nördlich der bestehenden Wohnbebauung an der Fischerhüttenstraße und Plüschowstraße. Beeinträchtigungen für die Bestandsbebauung hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse, Besonnung können ausgeschlossen werden, da die geplante Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Gleiches gilt für die 0,6 m Erdüberdeckung der Tiefgarage.

#### Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Grün- und Erholungsflächen für das neue Wohnquartier gesichert. Der städtebauliche Vertrag enthält hierzu das Freiraumkonzept, zu dessen Umsetzung sich die Bauträger verpflichtet haben (Anlage 7a, städtebaulicher Vertrag). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, auch wenn sie von Tiefgaragen unterbaut werden. Dadurch werden hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten sichergestellt.

Das Baufeld WA 1 befindet sich an der Plüschowstraße, über die einer der 20 Grünen Hauptwege Berlins verläuft. Der entlang der Plüschowstraße verlaufende Gehölzstreifen wird planungsrechtlich gesichert, um das Landschaftsbild zu erhalten. Zudem bilden die z.T. 20 m hohen immergrünen Douglasien eine grüne Sichtbarriere zu den dahinterliegenden vier- und dem fünfgeschossigen Gebäude (Gebäudehöhe rd. 16,8 m), so dass die geplante Gebäudehöhe vom öffentlichen Raum nicht störend wahrgenommen wird. Die direkte Lage des Wohngebiets an der ruhigen und weitläufigen Friedhofsgrünfläche des Friedhofs Zehlendorf erhöht die Wohnqualität.

Im Sinne der Vermeidung und Verminderung umweltrelevanter Auswirkungen wird im Bebauungsplan 6-24 eine intensive Begrünung (Tiefgaragen) und extensive Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen mit einer Dachneigung  $< 10^\circ$  festgesetzt. (Textliche Festsetzungen 16 und 17) Allerdings entfällt die Verpflichtung einer Dachbegrünung bei Dachneigungen  $> 10^\circ$ . Beide Bauträger haben sich darauf verständigt, mehr als die Hälfte der Gebäudedachflächen (rd. 64 %) mit einer Dachneigung von  $< 10^\circ$  auszuführen und diese Flächen jeweils zu 70 % extensiv zu begrünen (siehe städtebauliche Konzept, Anlage 2 im städtebaulichen Vertrag). Insgesamt können so 4.139 m<sup>2</sup> Fläche extensiv begrünt werden. Neben der Festsetzung zur Quantität wird ergänzend eine Festsetzung zur Qualität der Dachbegrünung getroffen, um die negativen Auswirkungen des Versiegelungsgrades des neuen Wohngebietes abzumindern und einen Beitrag zum Erhalt der innerstädtischen Naturvielfalt zu leisten. Je stärker die Sub-

## Begründung zum Bebauungsplan

stratauflage der Dächer gestaltet wird, desto mehr Wasser kann längerfristig zwischengespeichert werden. Neben den positiven kleinklimatischen und lufthygienischen Effekten für das gesamte Wohnumfeld, können grüne Dächer die Gebäude kühlen und die Energieeffizienz der Gebäude erhöhen (vgl. u.a. Stadtentwicklungsplan Klima, Juni 2016). Aus diesen Gründen wird eine Substratschicht von mindestens 10 cm festgesetzt. So kann auch das Artenspektrum für die Bepflanzung auf dem Dach deutlich zu erweitert und ein wertvoller, artenreicher Lebensraum geschaffen werden. Es sollten Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft verwendet werden. (Liste Pflanzempfehlung)

Im Sommer ist die Besonnung von Wohnungen oft unerwünscht, da diese, insbesondere bei Südwest- bis Westausrichtung der Wohn- und Schlafräume, zu einer unzulässigen Überwärmung führen kann. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden durch die Gliederung der Wohngebiete mit Pflanzflächen auch für größere Gehölze und den Erhalt des Baumbestands der innerhalb der westlichen Park- und Waldflächen ein wesentlicher Beitrag leistet und einem zu starken Aufheizen der Flächen entgegengewirkt.

Die überbaubaren Flächen im WA 4, WA 3 und der Gemeinbedarfsfläche wurden bisher betrieblich genutzt, auf denen bis 2020 noch leerstehende Nebengebäude standen. (Abb. 10). Die Gebäude wurden vor ihrer Beseitigung durch einen Sachverständigen auf das Vorhandensein von Lebensstätten und Höhlen- bzw. Baumbrütern (z.B. Vögel, Fledermäuse) erneut untersucht, um das Tötungs- und Störungsverbot zu beachten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) und gegebenenfalls, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, durch Ersatzlebensräume zu kompensieren. Die noch versiegelten Flächen werden vollständig entsiegelt und der Boden auf Verunreinigungen untersucht. Der Versickerungsraum und die Versickerungsanlage dürfen nicht aus Trümmer- oder Bauschutt, Recyclingmaterial oder Schuttbeimengungen bestehen und müssen atlastenfrei sein. Bei der Abdeckung der Tiefgaragen sind, für die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten geeignete Bodenmaterialien zu verwenden, die keine grundwassergefährdenden Stoffe an das Sickerwasser abgeben. (§ 12 Abs.5 städtebaulicher Vertrag) Die an der südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Bäume werden im Bebauungsplan gesichert. Damit lassen sich nachteilige Umweltauswirkungen trotz Erhöhung der Versiegelungsrate vermeiden.

#### Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 2 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter wie Belichtung und Besonnung, den erforderlichen Sozialabstand und den Brandschutz gewährleistet sind. Die Ausrichtung der Bauflächen und der überwiegend große Abstand zu der Wohnanlage im Hartmannsweilerweg verhindern eine unzumutbare Beeinträchtigung im Sinne einer Verschattung der Bestandsbebauung durch die Neubauten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch Einhaltung der Sozialabstände (§ 6 (5) BauOBl) im WA 1 erfüllt. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts, zu dessen Umsetzung sich beide Bauträger vertraglich verpflichtet haben, fand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Prüfung zur Einhaltung von Abstandsflächen gem. § 6 (5) BauOBl statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass geringere als in § 6 (5) BauOBl festgelegte Abstandsflächen nicht Gegenstand der Planung sind.

Um beurteilen zu können, wie sich die geplante Baudichte und –höhe auf die Wohn- und Lebenssituation im WA 1 auswirken, wurde die Belichtungssituation der Wohngebäude im WA 1 untersucht (Studie



## Begründung zum Bebauungsplan

September 2017, Büro becher + hatzijordanou)<sup>7</sup>. Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beziehen sich insbesondere auf Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen. Als Grundlage für die Bewertung der Situation wurde DIN 5034 -1:2011-07 (Tageslicht in Innenräumen) herangezogen, die jedoch nur empfehlenden Charakter hat. Danach gilt ein Wohnraum als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Std. beträgt und für 21. März / 21. September (Tag- und Nacht gleich lang) mindestens vier Stunden. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. (Mindeststandard DIN 5034, Teil 1).

Im Ergebnis zeigt sich, dass trotz Einhaltung der offenen Bauweise auf Grund der Gebäudekubatur und der Nord –Südausrichtung die Situation im WA 1 nicht überall optimal ist.

Bei Überschreitung der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze (GF) des Maßes der baulichen Nutzung muss nach §17(2) BauNVO sichergestellt sein, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die in DIN 5034-1 geforderte Besonnungsdauer ist als wohngyienische Mindestanforderung zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung zu sehen. Die Besonnung und Belichtung ist damit essentieller Bestandteil der Abwägung.

Im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens ist der bautechnische Nachweis zu führen, dass auch bei Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung durch geeignete Maßnahmen wie z.B. durch die entsprechend Grundrissgestaltung, die Wahl der Fensterformate /-größe und die Einhaltung von Abstandsflächen gem. § 6 (5) BauO Bln die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse - hier die Mindestbesonnungsdauer und Mindestbelichtung - sichergestellt sind. Die Maßgaben für die Belichtung von Wohnräumen mit Tageslicht sind in der BauO Bln § 48 beschrieben. Wenn bauordnungsrechtliche Abstandsflächen gewahrt sind und die Belichtungsvorgaben des § 48 BauO Bln eingehalten werden, gilt eine Wohnung rechtlich als ausreichend belichtet.

Zudem stehen für die Anwohner Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien sowohl zur gemeinschaftlichen Nutzung (Park und Waldflächen) als auch private Balkone oder Terrasse zur Verfügung, die die Wohnqualität steigern.

Ebenfalls untersucht wurden die Auswirkungen der geplanten Gebäude im WA 1 auf die Belichtungssituation der angrenzenden Wohngebäude in der Sven-Hedin-Straße.

Mit der Reduzierung um ein Geschoss erreicht der westliche Bauteil von Haus 1.2 eine Gebäudehöhe (OK Attika) von 13,3 m, was nahezu der Firsthöhe des U-förmigen Bestandsgebäudes entspricht (12,50 m).

Das Ergebnis der Untersuchung (Studie September 2017, noch mit fünf bzw. sechs Vollgeschossen geprüft) belegt, dass sich in den Wintermonaten die Situation zu dem nördlich gelegenen Gebäude Sven-Hedin-Straße 72 etwas verschlechtert, insgesamt aber keine unzumutbare Verschattungssituation erreicht wird. (Bewertungsmaßstab nach DIN 5034-1; Bewertungsmaßstab:-Sonnenstand 21. März / 21. September). Mit der Reduzierung um ein Geschoss (Baukörper 1.2) wird auch die Situation in den Wintermonaten besser. Die Anforderungen nach DIN 5034 werden erfüllt.

Alternativ wurden die Untersuchungen einer Planvariante mit drei-, maximal viergeschossigen Gebäude gegenübergestellt. (Ergänzende Studie Oktober 2018, Büro becher + hatzijordanou) Das geplante Wohngebiet WA 1 grenzt südlich bzw. östlich an die Bestandsbebauung der Sven-Hedin-Straße, wodurch es in den Wintermonaten zu mehr Einschränkungen der Besonnungssituation für die nördlich

---

<sup>7</sup> Die Studie betrachtet nur die geplanten baulichen Anlagen, vorhandene Bäume bleiben unberücksichtigt.

## Begründung zum Bebauungsplan

angrenzende Bebauung kommt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die dem städtebaulichen Kontext Rechnung tragende Anordnung und Ausformulierung der Baukörper im WA 1, die Belichtungssituation des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes günstiger ist.

Die Ausführung des fünfgeschossigen Baukörpers hat auf Grund des großen Abstandes keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.

Im Gebiet wird ein Kitastandort mit 50 Plätzen gesichert, der sowohl den Bedarf im Gebiet abdeckt als auch zur Versorgung der Umgebung beiträgt. Das Schul- und Sportamt des Bezirks Steglitz-Zehlendorf teilte mit, dass der entstehende Bedarf von 32 Grundschulplätzen nach derzeitigen Prognosedaten durch die im Umfeld vorhandenen Grundschulen abgedeckt werden kann. Für den Oberschulbereich gibt es keine vorgegebenen bezirklichen Einschulungsbereiche. Die Versorgung des Gebiets mit öffentlichen Erholungs- und Sportflächen ist im unmittelbaren Umfeld gesichert.

Diese ausgleichenden Umstände stellen die Wohnqualität trotz städtebaulicher Dichte sicher.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht (siehe Kap. III, 3. Auswirkungen auf die Umwelt). In Bezug auf die Bodenversiegelung insgesamt – einschließlich Nebenanlagen im Sinne § 19 (4) BauNVO und privater Erschließungsflächen- werden durch die planungsrechtliche Sicherung privater Grünflächen und einer Waldfläche, der Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragen sowie Baumpflanzungen Eingriffe und nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes vermieden. Durch Anpflanzgebote, die gärtnerische Anlage von nicht überbaubarer Flächen und einer dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers können negative Auswirkungen auf das kleinräumige Klima vermieden werden. Soweit Bäume gefällt werden müssen, ist Ersatz im Rahmen der Baumschutzverordnung zu leisten.

Die hohe Lebensqualität im Umfeld des Plangebiets resultiert aus den vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen und des geringen Straßenverkehrs. Im Plangebiet sind Nutzungen, die durch ihre Betriebsweise zu einem Konflikt (Lärm, Verkehr, Gerüche) mit den benachbarten Wohngebäuden führen, nicht zulässig. Die Auswirkungen des Quell- und Zielverkehrs aus dem geplanten Wohngebiet führen nicht zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen für das Umfeld und die Umwelt. (Siehe Schalltechnisches Gutachten)

Mit den Festsetzungen „Private Grünfläche“ und „Wald“ sollen innerhalb dieser Flächen bauliche Anlagen abgewehrt werden, die der natürlichen Eigenart der Landschaft und der Erholungsfunktion wesensfremd sind, um so den landschaftsbildprägenden Charakter der ausgedehnten Wiesenflächen und des Kiefernwäldchens zu sichern.

Das straßenseitige Erscheinungsbild (Sven-Hedin-Straße) der denkmalgeschützten Wohnanlage wird nicht negativ beeinträchtigt. Der straßenseitige Baukörper 1.1 im WA 1 gleicht in Gebäudehöhe, Kubatur und Ausführung (Dach, Fassade) dem benachbarten Denkmalensemble; die geplante Baugrenze sichert die Aufnahme der Bauflucht. Der Baukörper 1.2 wurde um ein Vollgeschoss reduziert und erreicht nunmehr eine Gebäudehöhe von max. 13,3 m (OK Attika), wodurch die Firsthöhe des Bestandsgebäudes (12,50 m) nicht wesentlich überhöht wird. Somit wird erreicht, dass die Denkmale nicht „erdrückt“ oder ihrer Denkmalfunktion entwertet werden. Der fünfgeschossige Baukörper nimmt auf Grund des Abstandes zur Sven-Hedin-Straße (rd. 80 m) keinen nennenswerten Einfluss auf straßenseitige Erscheinungsbild. Im Bebauungsplan wird der Erhalt des Vegetationsstreifens entlang der Plüschstraße gesichert. Die hohen Baumgruppen (immergrüne Douglasien) entlang der Plüschowstraße bilden eine grüne Sichtbarriere zu dem Wohngebiet und wirken sich begünstigend auf das Ortsbild und den Erhalt der Artenvielfalt im Plangebiet aus. Sichtachsen / Sichtbeziehungen vom öffentlichen Raum auf das rückseitige Denkmalensemble werden bei Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

## Begründung zum Bebauungsplan

**3.2.5 Zahl der Vollgeschosse und Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Nach Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. Neben der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 für die Baukörper 1.1, 1.2 und 1.3 die geplante Anzahl der Vollgeschosse und die Oberkante der Gebäude über NHN Gelände festgesetzt. Die Geländehöhen (NHN), worauf sich die Oberkante Gebäudehöhe bezieht, sind im Bebauungsplan durch den Vermessungsingenieur eingetragen. Für die anderen Baufelder WA 2 bis WA 5 sowie die Gemeinbedarfsfläche werden weiterhin die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, da hier auf Grund des Abstands zur denkmalgeschützten Siedlung und der geplanten Anzahl der Vollgeschossen keine Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

WA 1 Baukörper 1.1: Das straßenseitige Erscheinungsbild an der Sven-Hedin-Straße soll durch den geplanten zweigeschossigen Baukörper, der sich stilistisch und in der Höhe dem Denkmal anpasst, nicht beeinträchtigt werden. Wie die benachbarte denkmalgeschützte Wohnanlage wird auch der Baukörper 1.1 zweigeschossig und mit geneigtem Dach ausgeführt. Detaillierte Abstimmungen hierzu sind im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirks Steglitz-Zehlendorf zu führen (Umgebungsschutz gem. § 10 DSchGBln). Für die höhenmäßige Gestaltung des Gebäudes wird eine Trauf- und eine Firsthöhe festgesetzt, die der benachbarten Denkmalanlage entspricht, um so vom Straßenraum eine sichtbare städtebauliche Gestaltung des Ortsbilds zu erreichen. Unter einer Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befinden. Als aufgehendes Mauerwerk ist die Außenwand des Gebäudes mit Anschluss an die Geländeoberfläche oder den Gebäudesockel zu verstehen. Mit der Firsthöhe wird die Höhe ab dem gewachsenen Boden bis hinauf zu der äußeren Spitze des Firsts definiert.

Für den Baukörper 1.1 ergibt sich bei einer Geländehöhe von 46,0 m ü. NHN und der festgesetzten Firsthöhe (FH) von 58,65 m ü. NHN eine Höhe von 12,65 m. Die festgesetzte Traufhöhe beträgt 53,38 m ü. NHN, was einer Wandhöhe von 7,38 m entspricht. (Der geringfügige Höhenunterschied zu dem denkmalgeschützten Nachbarhaus (FH rd. 12,50 m) ist auf die Bezugsebene Geländehöhe ü. NHN zurückzuführen.)

Die Baukörper 1.2 und 1.3 im Baufeld WA 1 weichen in Form und Gestaltung von der Bebauung des unter Denkmalschutz stehenden Wohnumfelds ab. Das städtebauliche Konzept sieht Gebäude mit einer Dachneigung < 10° vor. Neben der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Baukörper differenziert nach Gebäudeteilen Oberkanten festgesetzt. So ist es auch möglich, die Einhaltung der nach Bauordnung Berlin erforderlichen Abstandsflächen (0,4H) zu sichern.

Baukörper 1.2: Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum nördlich gelegenen Denkmalensemble an der Sven-Hedin-Straße, dessen Gebäude eine Firsthöhe von rd. 12,50 m aufweisen, ist zur Sicherung des Ortsbildes eine Begrenzung der Gebäudehöhe städtebaulich notwendig.

Für den Baukörper 1.2 ergibt sich bei einer Geländehöhe von 45,2 m ü. NHN und der festgesetzten Gebäudeoberkante (OK) von 58,5 m ü. NHN eine Gebäudehöhe (Attika) von 13,3 m. Für einen Streifen des westlichen Gebäudeteils von 2,0 m Breite wird eine Oberkante (OK) von 56,3 m ü. NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe (Attika) beträgt hier 11,1 m.

Mit der geplanten Höhenfestsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, einerseits ein Wohngebäude zu errichten, dass die Schaffung von angemessenen Wohnraum ermöglicht und andererseits höhenmäßig zwischen dem geplanten Neubaugebiet und dem Denkmalensemble vermittelt.

## Begründung zum Bebauungsplan

Gleichzeitig wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Bei der Annahme eines Regelgeschosses von 3,0 m lassen sich vier bzw. im westlichen Teil drei Vollgeschosse errichten. Die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks für den Bauherrn wird damit nicht eingeschränkt.

Für den Baukörper 1.3 ergibt sich bei einer Geländehöhe von 44,4 m ü. NHN und der festgesetzten Gebäudeoberkante (OK) von 61.2 m ü. NHN eine Gebäudehöhe (Attika) von rd. 16,8 m. Die zulässige Gebäudehöhe ist für das Wohnumfeld atypisch, stellt aber auf Grund des Abstandsgrüns und der Entwicklung des Wohngebiets parallel zur Plüschowstraße keinen städtebaulich unlösbaren Konflikt dar. Der geplante nunmehr fünfgeschossige Baukörper im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist für das Umfeld untypisch. Dennoch soll er errichtet werden, um Wohnraum zu schaffen. Auf Grund der Entfernung zur Sven-Hedin-Straße von rd. 80 m nimmt er aber keinen Einfluss auf das denkmalgeschützte Ensemble. Die Wirkung des fünfgeschossigen Baukörpers an der Plüschowstraße wird zudem durch den Erhalt des Vegetationsstreifens kompensiert, der als grüne Sichtbarriere einen räumlichen Abschluss des Baugebiets bildet und das Ortsbild maßgeblich mitgestaltet.

Die vergleichsweise höheren Gebäudehöhen im WA 1 gegenüber der angrenzenden Zinnowwaldsiedlung begründen sich aus dem städtebaulichen Konzept der „Weite und Enge“, wonach die hier geplante Wohnfläche zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch das Bauen in die Höhe realisiert werden soll. Mit der Freihaltung klimawirksamer Flächen im westlichen Teil des Plangebiets wird dem Eigentümer innerhalb der Bauflächen ein höheres Nutzungsmaß ermöglicht, so dass die Festsetzungen auch gegenüber dem Eigentümer wirtschaftlich angemessen sind.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen ist es auch möglich, die Einhaltung der nach Bauordnung Berlin erforderlichen Abstandsflächen (0,4H) zu sichern.

Für eine fehlerfreie Abwägung ist die Annahme von einer Höhe von 12,5 m bei drei zulässigen Vollgeschossen nicht ausreichend. Zu berücksichtigen ist, dass ein Geschoss erst dann als Vollgeschoss zählt, wenn es 1,40 m aus dem Erdreich hinausragt. Auch sind bei drei festgesetzten Vollgeschossen weitere Nichtvollgeschosse möglich. Um im WA 3.1 und im WA 4 auf eine ggf. überschießende Worst-Case-Betrachtung zur sicheren Seite zu verzichten, ist im Sinne einer umfassenden planerischen Konfliktbewältigung die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen erforderlich. Wie von Ihnen vorgeschlagen, kann dies in Form von First- und Traufhöhen erfolgen. Für das WA 3.2, 3.3 und 3.4 sind Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen nicht erforderlich. Hier sind die benachbarten Grundstücksgrenzen so weit entfernt, dass auch bei der Annahme von sehr hohen Geschossen keine Verkürzung der Abstandsflächen von weniger als 0,4 erfolgen kann.

Daher wird für das WA 3.1 und WA 4 eine OK F 58,58m / T 54,70m ü. NHN festgesetzt. Dadurch werden Baukörper mit einer Höhe von ca. 13m ermöglicht.

Zusätzlich erfolgt eine Sicherung im städtebaulichen Vertrag (Ergänzungsvertrag § 12 Abs. 9, Anlagen 2 und 7a zeigen Dachform).

Das OVG Berlin-Brandenburg geht davon aus, dass die landesrechtliche Abstandsflächenregelung (0,4 H) im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse darauf abzielt, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sicherzustellen. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen kann also nicht von einer erdrückenden Wirkung durch die Neubauten ausgegangen werden. Die nunmehr festgesetzten Gebäudeoberkanten über NHN sichern die zu den Grundstücksgrenzen nach Bauordnungsrecht (§ 6 Abs.5 BauOBl) erforderlichen Mindestabstände von 0,4 H. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewahrt.

Die von Anwohnern im Zusammenhang mit der Baumasse und der Gebäudehöhe vorgebrachte Wertminderung der eigenen Wohnung ist nur dann zu berücksichtigen, wenn sie die Folge einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind. Das wird durch das städtebauliche Konzept nicht ausgelöst. Auch eine Verschattungsstudie zeigt hier keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die geplante Nutzungsart ist Wohnen, was auch im Wesentlichen der Art der Nutzung

## Begründung zum Bebauungsplan

der Umgebung entspricht. Nutzungen, die zu Störungen oder Belästigungen der Wohnnutzung führen, sind nicht Gegenstand der Planung.

Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten (**textliche Festsetzung 9**)

Oberhalb der zulässigen Oberkanten von 58,5 m ü. NHN bzw. von 61,2 m ü. NHN sind Dachaufbauten als Ausnahme zulässig, sofern sie für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind. Auf Grund des Umgebungsschutzes gem. § 10 DSchGBIn sind weitere Einschränkungen im WA 1 aber möglich. Im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens sind hierzu Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu führen. Die Grundflächen der Dachaufbauten dürfen je Gebäude nicht mehr als 70 m<sup>2</sup> in Anspruch nehmen und ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen (wie z.B. von Schornsteinen, Aufzugsanlagen, Lüftungen) dienen. Damit sind Aufenthaltsräume in den Dachaufbauten ausgeschlossen. Zudem müssen die Dachaufbauten einschließlich ihrer Einhausung mind. 3,0 m hinter die Baugrenzen zurücktreten. Damit sollen sie sowohl im öffentlichen Raum optisch weniger wahrgenommen werden, als auch die Belichtungssituation möglichst wenig einschränken.

Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im WA 2 bis WA 5 und der Gemeinbedarfsfläche

In den betreffenden Gebieten soll jeweils die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Die geplante Anzahl der Vollgeschosse variieren von einem (Kita), zwei bis zu vier Geschosse in den Wohngebieten. Während die zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäude an der Fischerhüttenstraße sich dem Erscheinungsbild und der Baustruktur der Umgebung anpassen, ist weiter abgesetzt von den öffentlichen Verkehrsflächen eine dichtere Bebauung vorgesehen, um die geplanten Wohnflächen realisieren zu können.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept (Anlage 2, städtebaulicher Vertrag) wird an der Fischerhüttenstraße eine Torsituation durch zwei 3-geschossige Gebäude mit geneigten Dächern gebildet. Im Anschluss an das östliche dreigeschossige Torhaus sind zweigeschossige Reihenhäuser vorgesehen, die durch eine Tiefgarage mit ca. 48 Stellplätzen unterbaut werden. Die langgezogene Gebäudezeile folgt dem Straßenverlauf der Privatstraße und bildet räumlich den südlichen Abschluss des Baugebiets. In der Straßenkrümmung wird die Reihenhausezeile durch ein Apartmenthaus mit fünf Wohnungen (sog. Bogenhaus) unterbrochen. Auf Grund der sich ergebenden geometrischen Gebäudeform und der einheitlich geplanten Gebäudehöhe, kann das Dachgeschoss des Bogenhauses ausnahmsweise auch ein Vollgeschoss sein.

Das städtebauliche Konzept (Anlage im städtebaulichen Vertrag) sieht an den Eingangsbereichen des Plangebiets Gebäude mit geneigten Dächern vor, die als Nichtvollgeschoss bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt bleiben. Dazu zählen die zwei dreigeschossigen Torhäuser, die zweigeschossigen Reihenhausezeilen und das zweigeschossige Gebäude an der Sven-Hedin-Straße (WA 1). Das Bogenhaus, in der Funktion eines baulichen Gelenks zwischen den Reihensezeilen, ist ein zweigeschossiger Baukörper mit geneigtem Dach, bei dem das Dachgeschoss unter Beachtung der festgesetzten Geschossflächenzahl von 830 m<sup>2</sup> ausnahmsweise auch als Vollgeschoss (§ 2 Abs.11 BauOBIn) ausgebildet werden kann (**textliche Festsetzung 6**). Dabei sollte das städtebauliche Erscheinungsbild des Reihenhausesembles durch die Beibehaltung der Dachform mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe nicht unterbrochen werden. Die festgesetzte Geschossfläche darf nicht überschritten werden. Die zulässige Gebäudeoberkante des Bogenhauses soll der der zweigeschossigen Reihenhäuser entsprechen.

Nördlich an das WA 4 angrenzend sieht das städtebauliche Konzept einen eingeschossigen Baukörper für die Errichtung einer Kindertagesstätte vor. Das eingeschossige Gebäude berücksichtigt den unmittelbaren Schutz der denkmalgeschützten Wohnanlage. Zugleich wird die Fläche als ausreichend gesehen, um den gegenwärtigen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu decken.

Parallel zur Privatstraße (Fläche b) sind im WA 2 drei Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen geplant. Innerhalb der Gebäudegruppen werden die Gebäudehöhen abgewechselt, so dass sich bei der Folge

## Begründung zum Bebauungsplan

gleicher Kubatur ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild ergibt. Die Gebäudehöhen fallen jeweils von den Planstraßen (vier Vollgeschosse) zur Grünfläche nach Westen auf drei Vollgeschosse ab.

Im WA 5 wird ein zweigeschossiges Gebäude festgesetzt, dass sich problemlos in das Umfeld einfügt.

Die Verpflichtung der Bauherren im städtebauliche Vertrag beinhaltet für das WA 2 und überwiegend auch für das WA 1 die Errichtung von Flachdächern, die zu begrünen sind (70 %) und untergeordnet auch als Terrasse (einer Wohnung zugeordnet) oder technischen Aufbauten genutzt werden können. Größere Dachterrassen, die von den Mietern eines Hauses zur gemeinschaftlichen Freizeitgestaltung genutzt werden können, sind damit ausgeschlossen. Im Ausgleich zum Verlust von Vegetationsflächen sind 70 % der jeweiligen Dachfläche mit einer mind. 10 cm dicker Substratschicht zu begrünen, um das Artenspektrum für die Bepflanzung auf dem Dach deutlich zu erweitern und einen wertvollen, artenreichen Lebensraum zu schaffen. Auf Grund der großen zusammenhängenden Wald- und Grünflächen, die von allen Anwohnern des Vertragsgebietes zur Freizeit- und Erholung genutzt werden können, ist eine Verlagerung der Freizeitgestaltung aufs Dach nicht erforderlich. Zudem werden die Wohnungen mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet, wodurch die Wohnqualität bereits gesteigert wird.

Das zum städtebaulichen Vertrag als Anlage beigefügte Freianlagenkonzept stellt die betreffenden Dachflächen extensiv begrünt dar. Technisch erforderliche Aufbauten, wie beispielsweise Schornsteine, Lüftungs- oder Photovoltaikanlagen u.ä. werden auch für das WA 2 nicht ausgeschlossen.

Die räumliche Stellung der Baukörper und die Zahl der Vollgeschosse sind in den Baufeldern WA 2 bis WA 4 und der Gemeinbedarfsfläche so bestimmt, dass in diesen Gebieten die Einhaltung der Abstandflächen gem. § 6 Abs.5 BauOBln gesichert ist.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen bestimmt werden.

Für die Baufelder WA 1, WA 3 und WA 4 sind erweiterte Baukörperausweisungen vorgesehen, das heißt die max. überbaubare Fläche entspricht im Wesentlichen der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan (**textliche Festsetzung 3 und 4**).

Um dem Bauherrn einen größeren Spielraum für sein architektonisches Gestaltungskonzept der Fassaden zu ermöglichen, wird innerhalb der Flächen c, d und e auf 2/3 der gesamten Fassadenlänge das Vortreten von Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,50 m ausnahmsweise zugelassen. Neben gestalterischen Gründen dient die Festsetzung auch der Verbesserung der Wohnqualität. (**Textliche Festsetzung 8**).

Die geplante räumliche Einordnung der Baukörper in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe im WA 1 berücksichtigt die Einhaltung der nach § 6 BauOBln notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (Sven-Hedin-Straße, Fischerhüttenstraße und Plüschowstraße) und untereinander. Geringere Abstandsflächen als § 6 Abs. 5 BauOBln regelt, sind nicht Gegenstand der Planung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden so gewahrt.

Der geplanten erweiterten Baukörperausweisung liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde. Nach dem zwischenzeitlich erfolgten Verkauf des ehemaligen Gärtneriegeländes und der vollzogenen Teilung können sich bei Umsetzung der Planung geringe Abstandsflächenüberschreitungen vor der südlichen Gebäudeseite des fünfgeschossigen Baukörpers (WA 1) ergeben. Gem. § 6 Abs. 2 BauOBln müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden; diese Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden. Der städtebauliche Vertrag enthält hierzu die Verpflichtung, die erforderliche

## Begründung zum Bebauungsplan

öffentlich-rechtliche Sicherung der Abstandsfläche durch Eintragung einer Baulast auf dem betroffenen Grundstück des privaten Bauträgers im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens zu sichern. Grundlage dieser Vereinbarung ist eine privatrechtliche Projektvereinbarung, nach der sich beide Bauherren zur gemeinsamen Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts bekannt haben. Planungsrechtlich kann so die im Umfeld (größtenteils) bestehende offene Bauweise auch im Pangebiet beibehalten werden und es wird ein Konflikt vermieden, der durch eine zu dichte Bauweise entsteht.

Da die Tiefen der Abstandsflächen durch die Rechtsfolge des § 6 Abs. 5 Satz 4 entsprechend verkürzt werden, ist eine Baulasteintragung südlich des Baufeldes 1.3 nicht erforderlich.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts ist im WA 3 eine Gebäudezeile von rd. 140 m geplant. Auch im WA 3 erfolgt die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen. Bei einer späteren Teilung der Grundstücksfläche soll das Vorhaben ohne seitliche Grenzabstände einzuhalten, umgesetzt werden können. Die Einhaltung der offenen Bauweise würde den besonderen Charakter der Gebäudezeile als räumliche Einheit, dessen besonderes Gestaltungselement die auf der Straßenseite geplante durchgängige Arkade bildet, zerstören. Abstandsflächenunterschreitungen zu bereits bestehenden Nachbargrundstücken werden dadurch nicht ermöglicht.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche sichert im WA 2 die gestalterisch erwünschten großen Vorsprünge vor die Fassade (Terrassen). Der Vorteil der geplanten Festsetzung (Baufenster) besteht im größeren architektonischen Spielraum, um die differenzierten z-förmigen Gebäudestrukturen sowie deren jeweilige städtebaulich-funktionale Verortung umsetzen zu können. An der Planstraße bilden die viergeschossigen Kopfbauten eine markante Straßenflucht, auf der Parkseite verringert sich die Höhe der Bebauung um ein Geschoss. Während die umgebenden Siedlungsbauten als Zweispänner ausgelegt sind und daher jede Wohnung zur Straßen- und Gartenseite orientiert ist, wird diese klare Trennung in der Neuplanung, zugunsten einer offenen Setzung der Häuser im Park, aufgelöst. Dadurch wird ein fließender Übergang der Freiräume geschaffen, der jede Wohnung in Verbindung zum Park setzt. Die z-förmige Grundrissfigur schafft dabei unterschiedliche Außenräume und Blickbeziehungen, sowie klare Eingangsbereiche. Dabei sind bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen einzuhalten. Ein Heranbauen an die festgesetzten Baugrenzen bis zur höchsten Zahl der zulässigen Zahl von Vollgeschossen ist demnach nicht überall möglich.

Wie für das Baufeld WA 2 wird auch auf der Gemeinbedarfsfläche „Kita“ die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen mit eingetragener Grundfläche festgesetzt, um für die architektonische Gestaltung einen größeren Spielraum zu sichern. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes, mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnsiedlung, in offener Bauweise vor. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Anordnungen von Terrassen bzw. Vorbauten sind regelmäßig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und bei der Ermittlung der Grundfläche anzurechnen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch zugelassen werden. Solche Terrassen, die Nebenanlagen darstellen, können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zudem gänzlich auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Dabei kann dann die max. zulässige GF des eingeschossigen Gebäudes nicht voll ausgeschöpft werden. Die Freiflächen sollen als Spiel- und Aufenthaltsflächen gestaltet und begrünt werden. Die Anordnung des eingeschossigen Baukörpers in Straßennähe ermöglicht eine optimale grüne Gestaltung des Kita-Außenbereichs und belasten den nördlich gelegenen Waldrandbereich wenig. Zudem werden auch die öffentlichen Wegeverbindungen kurzgehalten, wodurch eine gute Erreichbarkeit per Fuß oder Rad ermöglicht wird. Der Bebauungsplan sieht innerhalb der nicht überbaubaren Fläche den Erhalt einer Baumgruppe vor, die in die Gestaltung der Außenanlagen einzubeziehen ist. (Anlage 7a, Freianlagenkonzept, städtebaulicher Vertrag)

Für die Privatgrundstücke Fischerhüttenstraße 39 und 39A (WA 5) werden die Baugrenzen bestandsorientiert festgesetzt. Zulässig ist ein Doppelhaus bei Einhaltung der offenen Bauweise.



## Begründung zum Bebauungsplan

Alle weiteren Bestandsgebäude im Plangebiet werden nicht als erhaltenswert eingestuft und daher durch die festgelegten Baugrenzen überplant.

### **3.4 Nebenanlagen und Stellplätze (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze sollen vorrangig in Tiefgaragen innerhalb der baulichen Anlagen in den Wohngebieten WA 2 und im WA 3 untergebracht werden. Oberirdische Stellplätze für Anwohner und Besucher sind nur auf der im Plan ausgewiesenen Fläche (Gemeinbedarfsfläche) und auf den privaten Verkehrsflächen (siehe Ergänzung Anlage 5a, private Verkehrsfläche) zulässig. Diese Regelungen gelten nicht für das WA 5, hier gelten die Bestimmungen der Baugenehmigung. Städtebauliches Ziel ist das weitgehende Freihalten und Entlasten der Wohngebiete von oberirdischen Stellplätzen, um die konzeptionell angestrebte Freiraumqualität zu ermöglichen. Die für die Tiefgarage und ihre Zufahrt vorgesehenen Flächen werden zeichnerisch festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 können die zulässigen Grundflächen durch Grundflächen für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, um bis zu 50% überschritten werden. Weitere Regelungen sind hier nicht erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass ein Mindestanteil des jeweiligen Baugrundstücks durch natürlichen Bodenanschluss für Baumpflanzungen und der Niederschlagsversickerung zur Verfügung steht. Hierdurch wird die in § 19 (4) BauNVO benannte Kappungsgrenze von GRZ 0,8 nicht überschritten.

Auch in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird keine weitergehende Überschreitung der in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Kappungsgrenze (GRZ 0,8), d.h. auch für bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen.

Die Festsetzungen von Tiefgaragen soll ausreichend Vorsorge für den Stellplatzbedarf der geplanten Nutzungen sichern. Die Größe der Tiefgaragen im WA 2 und WA 3 ist so bemessen, dass für die Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheit angeboten werden kann. Ein Anteil von rd. 20 Stellplätzen in der Tiefgarage im WA 2 steht zur Vermietung für die Anwohner des WA 1 zur Verfügung (Ergänzung des städtebaulichen Vertrags).

Insgesamt können im Plangebiet (ohne WA 5) ca. 200 Stellplätze angeboten werden (städtebaulicher Vertrag, Anlage 5a Planstraße).

Eine vertragliche Vereinbarung eine verpflichtende Anzahl an Stellplätzen zu erstellen, gibt es im städtebaulichen Vertrag nicht. Die Angabe stellt nur eine ungefähre Anzahl dar, die größentechnisch umsetzbar erscheint.

Unter der Zielstellung einer nachhaltigen Mobilität kommt dem Radverkehr eine wichtige Rolle zu. Insbesondere durch die technische Entwicklung wird dies durch die zunehmende Verbreitung neuerer Fahrradtypen wie Pedelecs und Lastenfahrräder verstärkt. Dies bringt neue Anforderungen an die Unterbringung von Fahrrädern mit sich, die planerisch berücksichtigt werden müssen. Vorgesehen sind je Wohnung 2 Fahrradstellplätze (Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag). Darüber hinaus werden Stellplätze für Pedelecs im Plangebiet berücksichtigt. Hierzu sind in den Gebäuden und Tiefgaragen Fahrradabstellräume vorzusehen.

Beide Bauträger sind gem. § 8 Bauordnung Berlin (BauOBl) verpflichtet, notwendige Spielplätze auf ihren Grundstücken anzulegen und instand zu halten. Größe und Ausführung der Flächen richtet sich nach den Vorschriften des § 8 Abs. 1 BauOBl bzw. der Spielplatzverordnung. Um die Wohnruhe und die Rücksichtnahme gegenüber bestehender und geplanter Wohngebäude zu wahren, wird eine öffentliche Nutzung der Anlagen im Plangebiet ausgeschlossen. Hierfür stehen die im Umfeld vorhandenen Freianlagen im Stadtwald zur Verfügung.

## Begründung zum Bebauungsplan

Für die Errichtung der erforderlichen Spielplatzflächen bietet sich die private Parkanlage an (**textliche Festsetzung 14**). Die Erholungsflächen und Spielplätze sollen auch den Anwohnern der Wohngebiete WA 3 und WA 4 zur Verfügung stehen. Bei einer späteren Teilung des Baugrundstücks ist die Benutzung zu Gunsten der Teilgrundstücke in den Wohngebieten WA 3 und WA 4 zu sichern (Baulast). Eine entsprechende Verpflichtung des Bauträgers wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Mit der räumlichen Zusammenlegung aller notwendigen Spielplatzflächen innerhalb des Wohngebiets WA 1 und WA 2 (Parkanlage) werden eine optimale kindgerechte Gestaltung der Anlagen; eine Reduzierung der Versiegelungsrate insgesamt sowie eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung erzielt.

Der Freianlagenplan (Bestandteil des städtebaulichen Vertrags) stellt die geplanten Spielplatzflächen im Plangebiet dar. Die Flächen sind so gewählt, dass es auf Grund des großen Abstandsgrüns zu den Wohngebäuden zu keiner Belästigung der Wohnruhe kommen wird.

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu schaffen, sollten sich in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (hier mehrgeschossiger Wohnungsbau) die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf Einrichtungen für Spielplätze, Fahrradstellplätze, Müllsammelplätzen sowie Sitzgelegenheiten im Park beschränken. Die aufgeführten Nebenanlagen entsprechen in ihrer Eigenart dem räumlichen Nutzungs- und Gestaltungskonzept innerstädtischer Wohnquartiere. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Freianlagenplan, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist, ausgewiesen. Das ist gegenüber dem Eigentümer verhältnismäßig, da nicht mit Einschränkungen der geplanten Nutzung zu rechnen ist, gleichzeitig aber einen sparsamen Umgang mit dem Boden sichert. Im Bereich der Reihenhäuser (WA 3) ergeben sich auf Grund der geplanten Tiefgaragen Einschränkungen bei der Errichtung weiterer Nebenanlagen. Im Baugebiet WA 3 sind Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn eine max. zulässige GRZ von 0,7 (textliche Festsetzung 7) nicht überschritten wird. Das gilt auch für Nebenanlagen, die nach Bauordnung Berlin genehmigungsfrei sind. Der Nachweis ist im nachgeordneten Verfahren zu führen.

Um die Erdüberdeckung von 0,8 m bzw 0,6 m oberhalb der Tiefgaragen ausreichend abzufangen, sind auch park- bzw. gartenseitig Stützmauern zulässig. Geringere Tiefen der Abstandsflächen als in § 6 Abs. 5 BauOBl festgelegt sind, sind nicht Gegenstand der Planung. Bei ausreichenden Platzverhältnissen kann alternativ – abhängig von Böschungswinkel und Bewuchs- auch eine künstliche Böschung ausgeführt werden.

Nutzung regenerativer Energieanlagen (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) sind nicht ausgeschlossen. Sie sind im Zusammenhang mit der Umsetzung nachhaltiger Energiegewinnung im nachgeordneten Verfahren zu prüfen.

Die Freiflächen der Kindertagesstätte sollen als Spiel- und Aufenthaltsflächen gestaltet und begrünt werden (Anlage 7a städtebaulicher Vertrag, Freianlagenkonzept, zu dessen Umsetzung sich der Bauherr verpflichtet hat). Festgesetzt werden weiterhin drei Stellplätze, die den Parkraumdruck im öffentlichen Straßenraum etwas entlasten sollen. Da Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gehören und §§ 12 bis 14 BauNVO nicht gelten, bedarf es für Außenanlagen wie -befestigte Hof- und Spielflächen, Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO keiner zusätzlichen Regelung.

Die Orientierungswerte für die Außenspielfläche von Kindertagesstätten betragen 8 m<sup>2</sup>/Kind. Die Gemeinbedarfsfläche umfasst 1.685 m<sup>2</sup>, so dass der Bedarf an Spielfläche für die geplanten 50 Plätze (400 m<sup>2</sup>) auch unter Berücksichtigung des Erhalts der Baumgruppe erfüllt werden kann.

Im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens (Bauantrag) können Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulassen werden, soweit diese zur Betriebsweise der Kindertagesstätte erforderlich sind. Dazu gehören befestigte Hofflächen, Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO (z. B. Abfallbeseitigung, Spielzeugunterstand o.ä.). Hierbei sind die Regelungen der Vorschriften in § 6

## Begründung zum Bebauungsplan

BauOBln zu beachten. Im Naturschutzfachliche Gutachten (S. 9, Tab.1) wird zur Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die Bodenversiegelung eine Fläche von 300 m<sup>2</sup> Fläche angenommen. Die Größenordnung entspricht der nach § 19 (4) BauNVO allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit für ein Wohngebiet (worst-case-Fall); auf Grund der freiraumbezogenen Nutzung und Sicherung vorhandener Grünelemente wird die versiegelte Fläche aber deutlich geringer ausfallen (Freianlagenkonzept). Die Prüfung erfolgt im nachgeordneten Verfahren, wobei die versiegelten Flächen auf die betrieblich erforderliche Nutzung zu beschränken ist.

### 3.5 Immissions-, Klima- und Bodenschutz

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, insbesondere zur Gesundheitsvorsorge, zu berücksichtigen.

Die innerstädtische Brachfläche soll entsprechend dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere unter dem Aspekt eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden genutzt werden. Durch eine Wohnnutzung soll das Plangebiet in die angrenzende Stadtstruktur integriert werden. Die bisherigen Planungsziele auf der ehemals berlineigenen Fläche wurden aufgegeben, da sich kein weiterer Bedarf für Verwaltungseinrichtungen ergeben hat. Die geplante Nutzungsart fügt sich in die bereits südlich, westlich und nördlich vorhandenen Wohnnutzungen ein, verkehrs- und lärmintensive Nachnutzungen werden vermieden. Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Lärmeinwirkungen geringfügig vorbelastet.

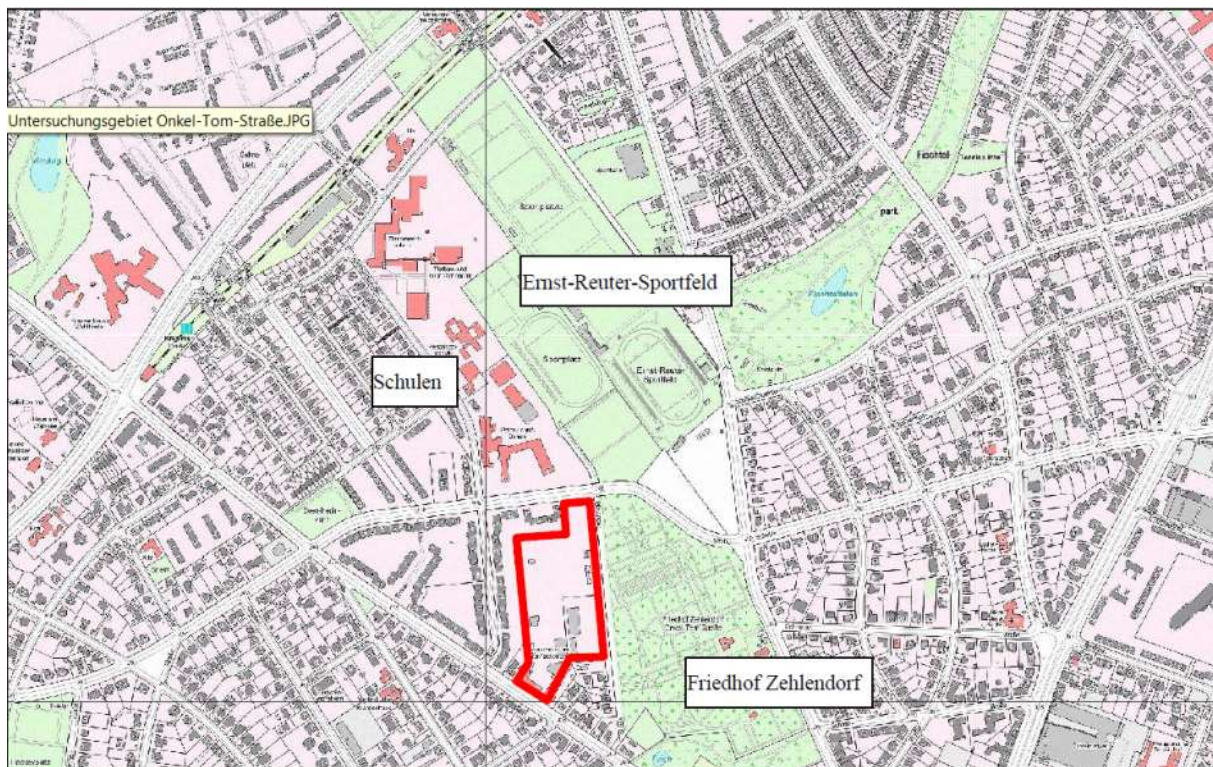


Abbildung 11 Plangebiet mit Umfeld (Schalltechnische Gutachten vom Februar 2018)

#### 3.5.1 Immissionsschutz

Emittierende gewerbliche Nutzungen gibt es im Plangebiet und im angrenzenden Siedlungsraum nicht. Auch Emissionen aus der Heizungsart sind als untergeordnet zu bewerten, da nach Umweltatlas vor-



Begründung zum Bebauungsplan

wiegend Öl- oder Gasheizungen genutzt werden. Für die Vorhaben im Plangebiet ist eine Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk (im Gebäude) vorgesehen. Ebenso wird die Nutzung von klimafreundlichen Solaranlagen zur Energieversorgung geprüft.

**Luftschadstoffe**

Die Belastung mit Luftschadstoffen wie NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, Benzol, Benzo(a)Pyren und Feinstäuben (PM<sub>10</sub> und PM<sub>25</sub>) ist als gering einzuschätzen. Neben der guten Versorgung mit Frischluft, bei der der benachbarte Friedhof und die Vegetation der Plüschowstraße entscheidenden Anteil haben, ist hierfür der Abstand des Plangebiets zu Hauptverkehrsstraßen ein wesentlicher Grund. Diese Situation wird sich nach Umsetzung der Planung nicht maßgeblich verschlechtern. Nutzungen, die betriebsbedingt zu mehr Verkehr führen sind nicht Gegenstand der Planung. Die Erstellung eines lufthygienischen Gutachtens ist daher entbehrlich.

**Lärm**

Das Plangebiet wird nördlich von der Sven-Hedin-Straße und südlich von der Fischerhüttenstraße begrenzt. Auf diesen Straßen ist mit einer geringen bis mittleren Verkehrsbelastung zu rechnen. Auf den weiter entfernten Straßen Onkel-Tom-Straße, Argentinische Allee und Potsdamer Straße kommt es zu weitaus höheren Verkehrsbelastungen. (Siehe nachfolgende Abbildung, Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, Umweltatlas 2016)

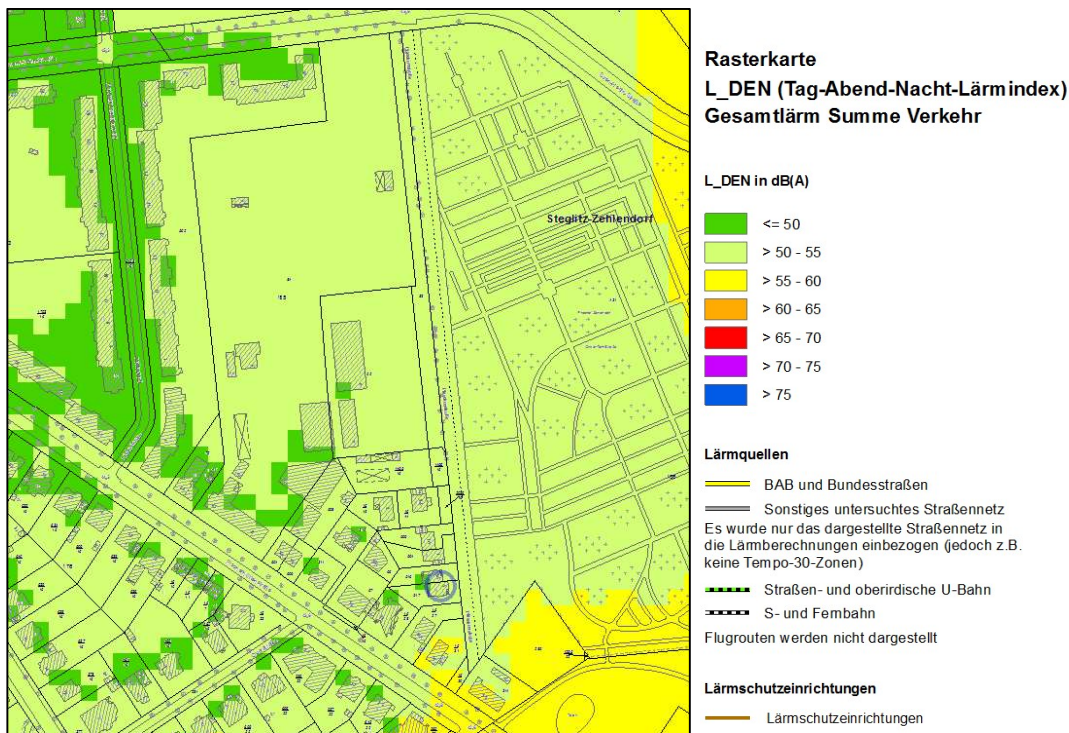


Abbildung 12 Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, Umweltatlas 2016

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen der Planung auf den Verkehrslärm, einschließlich Prognosefall (2025) schalltechnisch untersucht und bewertet.<sup>8</sup> Nördlich des Plangebiets befinden sich das Oberstufenzentrum für Agrarwirtschaft (Peter-Lenné-Schule) mit über 2300

<sup>8</sup> Schalltechnische Untersuchung, 26.02.2018, Akustiklabor Berlin (ALB)

## Begründung zum Bebauungsplan

Schülerinnen und Schülern, und das Ernst-Reuter-Sportfeld mit Sportstadion und mehreren Sport- und Tennisplätzen.

Neben dem Verkehrslärm von der Potsdamer Straße, der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße wirkt auf das Plangebiet der Sportlärm vom Ernst-Reuter-Sportfeld ein. Das Ernst-Reuter-Sportfeld besteht aus sieben Sportplätzen, auf denen Fußball und z. T. auch Hockey gespielt wird, zwei Stadien mit Laufbahn sowie einigen Tennisplätzen. Zur Vermeidung eines Nutzungskonflikts zwischen den Sportanlagen und dem geplanten Wohnungsneubau wurden die Auswirkungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auch die Auswirkungen der bestehenden Beleuchtungsanlagen des Ernst-Reuter-Sportparks in Bezug auf die Beurteilungskriterien Raumaufhellung sowie Blendung an der geplanten Bebauung im Plangebiet geprüft.<sup>9</sup>

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen die schalltechnischen Untersuchungen des Büros Akustiklabor Berlin (ALB) vom Februar 2018 zu Grunde. Nachfolgend werden die geplanten Maßnahmen lärmquellenbezogen begründet.

**Verkehrslärm (textliche Festsetzungen 12 und 13)**

Das Plangebiet wird nördlich von der Sven-Hedin-Straße und südlich von der Fischerhüttenstraße begrenzt.

Mit dem Bebauungsplan 6-24 wird planungsrechtlich kein Neubau einer öffentlichen Straße festgelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss aber geprüft werden, ob sich aus baulichen Änderungen an bestehenden Straßen eine "wesentliche Änderung" im Sinne der 16. BImSchV für vorhandene schutzwürdige Bebauung oder Außenwohnbereiche ergibt (lärmvorsorgeberechtigte Bereiche). Ein "erheblicher baulicher Eingriff", der Anspruch auf Schutzmaßnahmen auslöst, ist bspw. eine bauliche Erweiterung einer Straße, bei der mit der baulichen Maßnahme eine Erhöhung des Beurteilungspegels von rd. 3 dB(A) eintreten muss. Eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) setzt bei gleichen Bedingungen (keine Erhöhung durch Reflexion) eine Verdoppelung der Verkehrsmenge voraus, das wird durch die Planung nicht erreicht. Eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tritt damit nicht ein.

Zu berücksichtigen für das Plangebiet ist der Verkehrslärm, der aus dem Straßenverkehr der Potsdamer Straße, der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße folgt. Die Verkehrsgeräusche auf der privaten Anliegerstraße innerhalb des allgemeinen Wohngebiets gehören zu den Alltagsgeräuschen, die als ortsüblich und damit als hinnehmbar zu beurteilen sind. Die Einhaltung der entsprechenden Anforderung an die Schalldämmung wird hier ohnehin aufgrund der Bestimmungen der Energieeinsparverordnung bereits erfüllt. Entsprechend den schalltechnischen Untersuchungen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet selbst werden Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen indizieren, zukünftig nicht zulässig sein.

Als Ausgangslage für die Beurteilung der geplanten Nutzung sind die schalltechnischen Orientierungswerte (Verkehrslärm) der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen. Die DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte (SOW) als empfohlene Grundlage für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes. Die Orientierungswerte liegen für allgemeine Wohngebiete

---

<sup>9</sup> Untersuchung von Lichtimmissionen, 12.04.2017, Büro Müller BBM

## Begründung zum Bebauungsplan

bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Einschätzung des Verkehrslärms durchgeführt.<sup>10</sup>

Für die schutzwürdigen Gebäude im Plangebiet wurden Berechnungen zum Verkehrslärm auf der Grundlage einer Straßenverkehrszählung für den Prognosenullfall sowie Hochrechnung für den Prognoseplanfall für die relevanten Straßen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Grundlage dafür bieten die außerhalb des Plangebiets derzeit vorhandene sowie die planungsrechtlich vorgesehene Bebauung. Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse zum Straßenverkehrslärm lassen sich für das Plangebiet die im Folgenden dargestellten Schlussfolgerungen ableiten:

- a) Die in der Rechtsprechung als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bezeichneten Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden tags und nachts weit unterschritten.
- b) Bezüglich der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 als "Schwellenwerte für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse" ist festzustellen: Die für die allgemeinen Wohngebiete anzusetzenden SOW von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden vor den straßenseitigen Fassaden der Gebäude an der Sven-Hedin-Straße und der Fischerhüttenstraße um bis zu 5 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten. Die höchsten nächtlichen Überschreitungen sind an den parallel zur Fischerhüttenstraße ausgerichteten Fassaden der geplanten Gebäude vorzufinden.

Aus den im schalltechnischen Gutachten ermittelten Beurteilungspegeln ergeben sich folgende Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile:

- Für die an der Straße befindlichen Fassaden der Gebäude an der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße ergeben sich Lärmpegelbereiche<sup>11</sup> LPB für Räume ohne Nachtschlafnutzung von II bis III.
- Für die anderen Fassaden ergibt sich maximal ein Lärmpegelbereich LPB für Räume ohne Nachtschlafnutzung von I bis II.
- Für Räume, für die eine Nachtschlafnutzung vorgesehen ist, ergibt sich an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude an der Sven-Hedin-Straße maximal ein Lärmpegelbereich LPB von III und bis IV an der Fischerhüttenstraße.

Da die Neufassungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in Berlin noch nicht bauordnungsrechtlich eingeführt sind, erfolgt vorsorglich noch die Darstellung der Lärmpegelbereiche entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 (s. Tabelle 5). Die Berechnung der den Lärmpegelbereichen zugrundeliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgte sowohl nach der bisher gültigen Methode gemäß DIN 4109:1989-11 aus dem Beurteilungspegel tags plus 3 dB(A) (LPB) als auch gemäß den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 aus dem Beurteilungspegel nachts plus 13 dB(A) für Aufenthaltsräume mit Nachtschlafnutzung (LPB\*). Raumarten, für die der Schutz des Nachtschlafs relevant ist, sind im vorliegenden Fall Aufenthaltsräume von Wohnungen und Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten.

---

<sup>10</sup> Schalltechnische Untersuchung, Februar 2018, Akustiklabor Berlin (ALB)

<sup>11</sup> Der Lärmpegelbereich bezeichnet im Baurecht für zu bebauende Flächen bzw. Fassaden, Bereiche auf denen mit erhöhtem Lärmaufkommen (zumeist Verkehrslärm) gerechnet werden muss. Die Bestimmung erfolgt hier durch Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109. Aus dem Lärmpegelbereich ergeben sich baurechtliche Anforderungen bzw. Einschränkungen, was z. B. die Schalldämmung (vor allem der Fenster oder die Ausrichtung von Schlafräumen betrifft).

## Begründung zum Bebauungsplan

Im Plangebiet bzw. an den angrenzenden Straßen ist aktiver Schallschutz in Form von einer Lärmschutzwand oder einem Lärmschutzwall aufgrund der Entfernung zu der Emissionsquelle und der erforderlichen Höhe städtebaulich nicht gewollt (eine mindestens 4 m hohe Lärmschutzwand würde nicht dem innerstädtischen Wohncharakter entsprechen und eher verunstaltend wirken).

Zwar sollen nach § 50 BImSchG Flächen für eine bestimmte Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinflüsse weitestgehend vermieden werden. Doch stößt die Durchführung des Trennungsgrundsatzes in dem Siedlungsbereich mit festgesetzten Baufluchtlinien bzw. Baugrenzen in der Umsetzung an städtebauliche Grenzen.

Zur Sicherung des Planungsziels sind deshalb ersatzweise Maßnahmen mittels Grundrissorientierung der Wohnbereiche und Maßnahmen des passiven Schallschutzes an Wohngebäuden etwa in Form von Schallschutzfenstern, besonderen Fensterkonstruktionen o. ä. geplant.

Aus diesem Grund sind Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen in Bereichen der Sven-Hedin-Straße (Pegelüberschreitung des nächtlichen Orientierungswerts um max. 6 dB(A)) und der Fischerhüttenstraße (nächtliche Pegelüberschreitung um max. 9 dB(A)) notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Für die im Plangebiet neu entstehenden schutzbedürftigen Nutzungen ergeben sich durch die geplanten Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (baulicher Schallschutz gem. 24. BImSchV und lärmschutzorientierter Grundrissausrichtung) vorbeugend ein ausreichender Immissionschutz gegenüber dem Verkehrslärm. **(Textliche Festsetzungen 12 und 13)**

Wenn Hintergrundgeräusche entfallen, werden nächtliche Störungen besonders belästigend wahrgenommen und können zu Schlafstörungen führen. Für die Beurteilung von Lärminderungsmaßnahmen wird aus der Lärmforschung, insbesondere der Sicherung nächtlicher Wohnruhe, ein Innenpegel von 30 dB(A) dem Planungsziel zu Grunde gelegt. Dabei wird von einer Differenz zwischen Außen- und Innenpegeln bei gekippten Fenstern von 15 dB(A) ausgegangen. Das Wohnen bei gekipptem Fenster – und dies nicht nur zum Zwecke der Lüftung – ist heutzutage als grundsätzliche Wohnqualität anzusehen.

Bezogen auf den Standort und den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm leiten sich daraus folgende Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab:

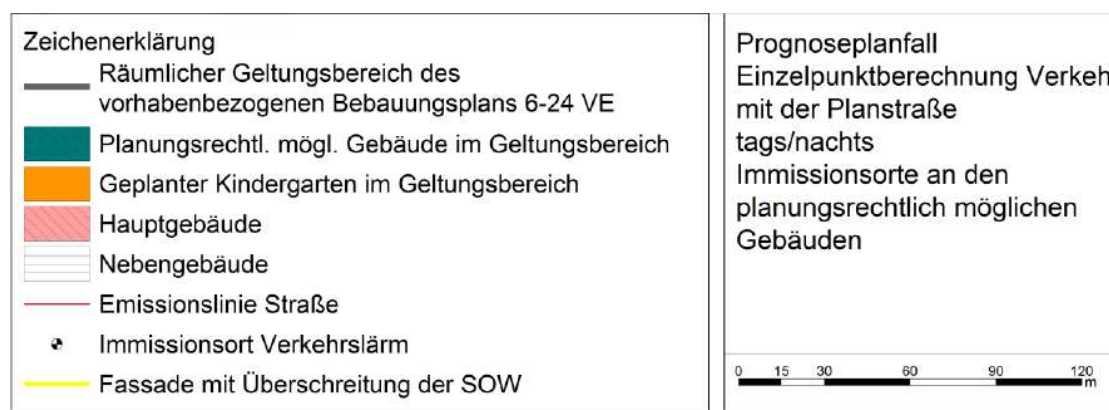
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Wohnungen in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 5 an der Fischerhüttenstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen zwei Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem zum Lüften notwendigen Fenster zur von der Fischerhüttenstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. In den Wohnungen, bei denen die Mindestanzahl an Aufenthaltsräumen zur straßenabgewandten Gebäudeseite gemäß Satz 1 nicht erreicht werden kann, müssen in einer Anzahl von Aufenthaltsräumen bis zur Erreichung der Mindestanzahl durch besondere Fensterkonstruktionen, Lüftungseinrichtungen oder durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- An der zur Sven-Hedin-Straße orientierte Gebäudeseite von Haus 1.1 (WA 1) werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum überschritten (s. nachfolgende Abbildung). Es soll dort festgesetzt werden, dass die Grundrisse der Wohnungen durchgesteckt sind und eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist. In den Wohnungen, bei denen die Mindestanzahl an Aufenthaltsräumen zur straßenabgewandten Gebäudeseite gemäß Satz 1 nicht erreicht werden kann, müssen in einer Anzahl von Aufenthaltsräumen bis zur Erreichung der Mindestanzahl

Begründung zum Bebauungsplan

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

- Festsetzungen zum baulichen Schallschutz an Außenbauteilen gemäß 24. BImSchV werden nur für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen an der zur Fischerhüttenstraße ausgerichteten Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 (LPB IV) erforderlich. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 5 die an den unmittelbar zur Fischerhüttenstraße ausgerichteten Fassaden die Außenbauteile der Wohnnutzung erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res)<sup>12</sup> aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel
  - von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts / in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und
  - von 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen.
  - von 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.
- Innerhalb des Plangebiets ist für Fassaden mit ermittelten Lärmpegelbereich I-III die Einhaltung der entsprechenden Anforderung an die Schalldämmung aufgrund der Bestimmungen der Energieeinsparverordnung bereits erfüllt. Für die schutzwürdigen Gebäude innerhalb des Plangebiets wurden schalltechnische Berechnungen zum Verkehrslärm auf der Grundlage einer Straßenverkehrszählung und einer Hochrechnung für den Prognosenullfall und Prognoseplanfall für die relevanten Straßen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. An der straßenseitigen Fassade (Planstraße b) überschreiten die nächtlichen Immissionswerte die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass die Straße nur der Erschließung des Wohngebiets dient und zudem verkehrsberuhigt auszuführen ist (Anlage 5, städtebaulicher Vertrag). Auf Festsetzungen zum Lärmschutz (z.B. Grundrissorientierung) wird, entsprechend dem schalltechnischen Gutachten, in dem Bereich verzichtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben dennoch gewahrt.

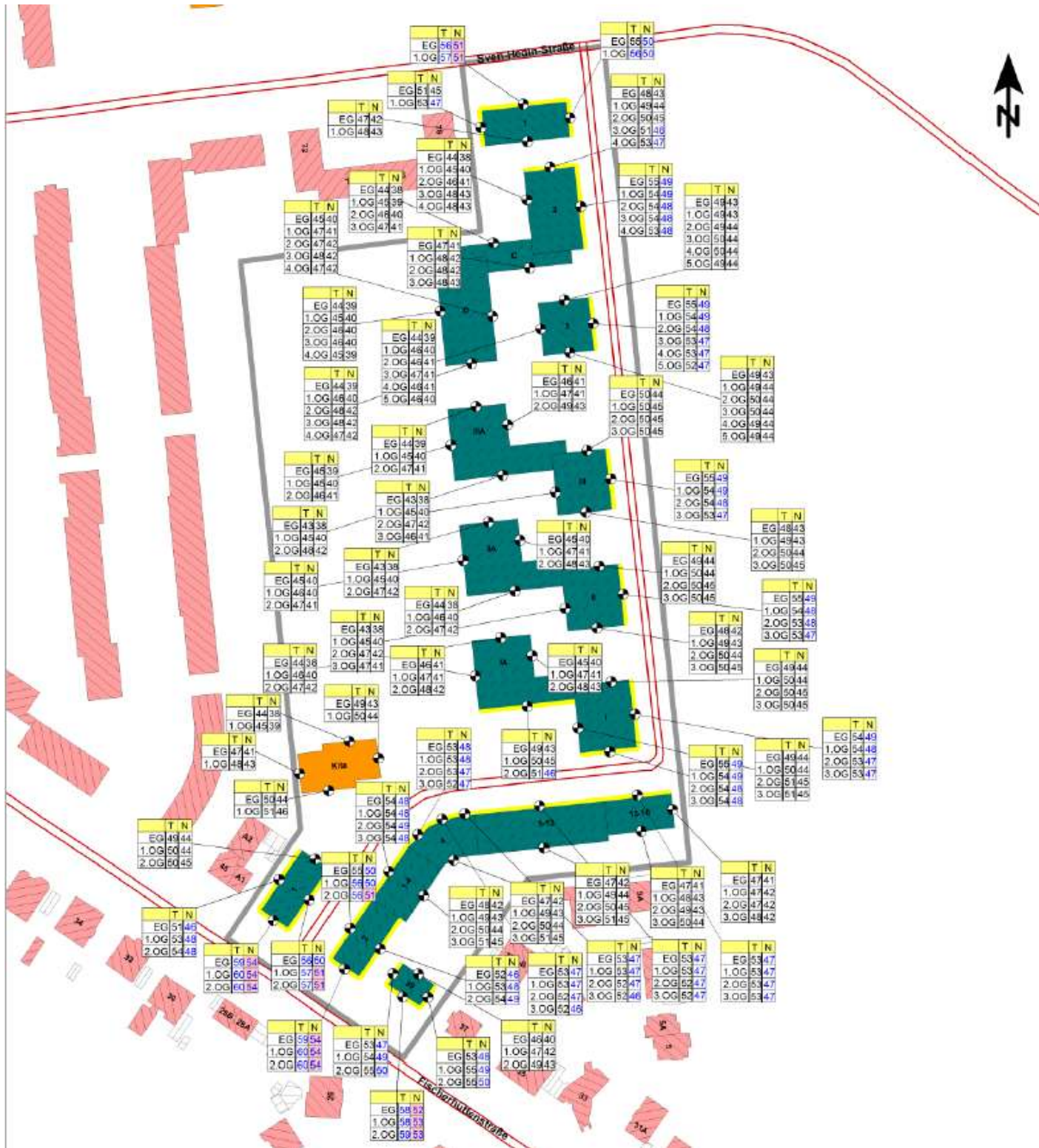
Abbildung 13 Pegeltabellen zum Straßenverkehrslärm jeweils für tags (T) und nachts (N) für Immissionsorte an den Gebäuden im Plangebiet (Quelle ALB, Schalltechnisches Gutachten vom Februar 2018)



<sup>12</sup> Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen.



Begründung zum Bebauungsplan



Nach den Hinweisen der Senatsverwaltung UVK (Verkehr) zu den leicht gestiegenen Prognosewerten 2030, wurden die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens überprüft. Die Verkehrsbelastung der Fischerhüttenstraße wurde auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2030 der Senatsverwaltung für

## Begründung zum Bebauungsplan

Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) durch die Freie Planungsgruppe Berlin (FPB) neu berechnet. Im Vergleich zu den im schalltechnischen Bericht FIS 16.195.02 P Version 6 zugrunde gelegten durchschnittlichen Verkehrsmengen ergeben sich im Prognoseplanfall folgende Änderungen auf der Fischerhüttenstraße zwischen der Planstraße und der Potsdamer Chaussee: Bericht: DTV = 4.036 Kfz/24 h Lkw-Anteil pT/N: 2,1/2,3 % Lm,ET/N: 55,8/50,3 dB(A); Neuberechnung Prognose 2030: DTV = 4.910 Kfz/24 h Lkw-Anteil: 2,2/2,4 % Lm,ET/N: 56,7/51,2 dB(A)

Da die Fischerhüttenstraße an den unmittelbar zur Straße ausgerichteten Fassaden der geplanten Gebäude in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 5 den maßgeblichen Beitrag zum Beurteilungspegel des Verkehrslärms liefert, kann angenommen werden, dass sich mit den höheren Verkehrsmengen die Beurteilungspegel um maximal 0,9 dB(A) - also rund 1 dB(A) - erhöhen.

Die maximalen Beurteilungspegel an den betroffenen Fassaden betragen gemäß Abbildung 22 im Gutachten tags  $L_{r,T} = 60$  dB(A) und nachts  $L_{r,N} = 54$  dB(A). Eine Zunahme um 1 dB(A) führt zu maximal  $L_{r,T} = 61$  dB(A) und  $L_{r,N} = 55$  dB(A). Der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01, der für die Festlegung der Anforderungen zum Luftschallschutz der Außenbauteile maßgeblich ist, erhöht sich von  $L_a = 67$  dB(A) auf  $L_a = 68$  dB(A). Da der Pegelbereich für den resultierenden Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 von 66 bis 70 dB(A) reicht, gilt auch mit der geringfügigen Pegelerhöhung der Lärmpegelbereich IV. Somit ist keine Änderung der textlichen Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Auch die weiteren Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm können unverändert bleiben.

Das neue Wohngebiet verursacht Verkehre in der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße. Planbedingt sind im Prognoseplanfall Pegelerhöhungen außerhalb des Plangebiets durch zusätzliche Reflexionen an den geplanten Gebäuden und durch Erhöhungen der Kfz-Verkehre zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung enthält neben der Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes für den Prognoseplanfall auch Ergebnisse zu den planermöglichten Auswirkungen auf schutzwürdige bauliche Anlagen außerhalb des Plangebietes<sup>13</sup>

In der Sven-Hedin-Straße werden an den bestehenden Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets keine planbedingten Schallpegelzunahmen erwartet<sup>14</sup>.

Im Hinblick auf die Bewertung der planbedingten Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets ist die Höhe der Verkehrslärm-Vorbelastung in der Fischerhüttenstraße von Bedeutung. Die schalltechnischen Orientierungswerte des allgemeinen Wohngebiets (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden bereits um bis zu 8 dB(A) (nachts) überschritten. Es gibt nur eine geringe durch das Vorhaben bedingte Zunahme der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm um weniger als 1 dB(A) an Fassaden von Bestandsgebäuden außerhalb des Plangebiets an der Fischerhüttenstraße. Diese ist überwiegend durch die Zunahme des Verkehrs auf der Fischerhüttenstraße und den Neuverkehr auf der Planstraße bedingt und nur zu einem sehr geringen Teil durch zusätzliche Reflexionen an geplanten Gebäuden. Beurteilungspegel, die den schalltechnischen Orientierungswert um mehr als 10 dB(A) überschreiten, kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Die größte Pegelerhöhung von 1,1 dB(A) tritt am Gebäude Fischerhüttenstraße 28 südlich des Plangebiets auf. Dort treten jedoch nur geringfügige Pegelüberschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts von weniger als 5 dB(A) auf. Ausgangslage für die Beurteilung sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehrslärm) für ein allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die ermittelten Beurteilungspegel an den betreffenden Fassaden überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005

---

<sup>13</sup> Schalltechnische Untersuchung, Büro Akustiklabor Berlin, vom Februar 2018

<sup>14</sup> Ebd.

## Begründung zum Bebauungsplan

auch nach Planumsetzung (Prognoseplanfall PPT/N) nicht. Damit sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich<sup>15</sup>.

Das Konzept der inneren privaten Erschließung vermeidet nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung durch die Vermeidung von Durchgangsverkehr, den Ausschluss von Nutzungen mit erhöhtem Liefer- und Kundenverkehr sowie durch die lärmabschirmende Stellung der Gebäude.

Im Zuge der Umsetzung der Planungsziele werden daher die vorgenannten städtebaulichen Gründe als überwiegend betrachtet und rechtfertigen die geplanten Festsetzungen ohne einen Planungsschaden auszulösen.

Sport- und Freizeitlärm

Das Ernst-Reuter-Sportfeld besteht aus sieben Sportplätzen und zwei Stadien mit Laufbahn; darunter ein Sportplatz als die sogenannte Hockeywanne. Des Weiteren befinden sich auf der Sportanlage im nördlichen Teil sechs Tennisplätze, die z. Zt. in einer Tennishalle befindlich sind sowie im westlichen Teil vier Tennisplätze sowie eine Tennishalle des Vereins Zehlendorf 88 (siehe nachfolgende Abbildung, Schalltechnisches Gutachten vom 28.02.2018).

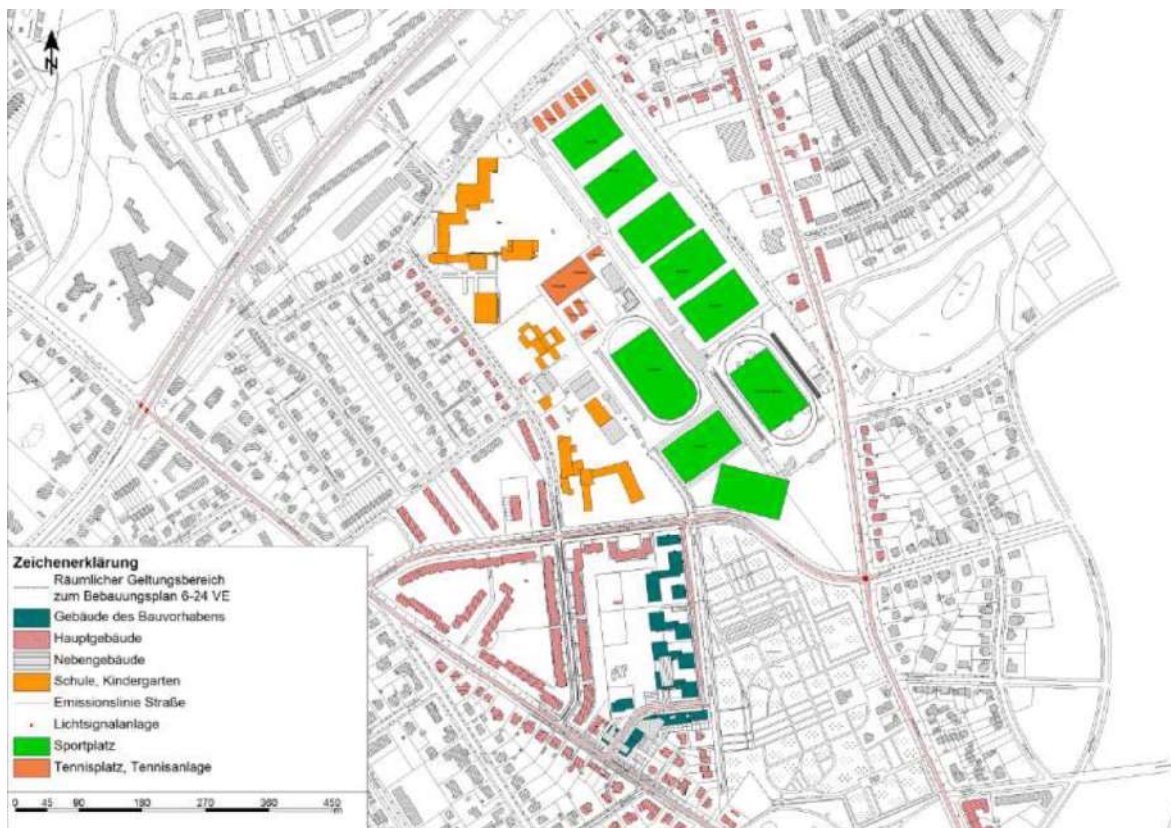


Abbildung 14 Übersicht der Sportanlagen

Der gesamte Bereich des Ernst-Reuter-Sportfeldes wird sowohl für den Schulsport als auch für Vereinssportzwecke genutzt. Nur das Ernst-Reuter-Stadion wird ausschließlich für Vereinssport, insbesondere

<sup>15</sup> Schalltechnische Untersuchung, Büro Akustiklabor Berlin, vom Februar 2018

## Begründung zum Bebauungsplan

für Liga-Fußballspiele, genutzt. Die Entfernung des nächst gelegenen Sportplatzes (der neue Kunststoffrasenplatz an der Sven-Hedin-Straße) zum Bebauungsplan 6-24 beträgt ca. 62 m. Daran schließen der Hockeyplatz nordwestlich und das Ernst-Reuter-Sportfeld nordöstlich an. Die anderen Sportplätze sind weiter entfernt angeordnet und spielen eine untergeordnete Rolle.

Im schalltechnischen Gutachten wurde eine Beurteilung der Sport- und Freizeitanlagen und ihrer Nutzung aus akustischer Sicht vorgenommen. Zu Grunde gelegt wurden die im Rahmen der Baugenehmigung (Sportanlagenerweiterung von 2012) beantragten und genehmigten Betriebszeiten der Sportanlagen.

Die schalltechnischen Untersuchungen im Bebauungsplan 6-24 (Akustikbüros Dahms vom 05.11.2012 und ALB vom 26.02.2018) gehen nach Rücksprache mit dem Schul- und Sportamt (2017) davon aus, dass

- keine Lautsprecheranlagen beim Schul- und Vereinssport zum Einsatz kommen,
- beim Schulsport keine Zuschauer vorgesehen sind und bei den Vereinstrainingsstunden lediglich ca. 10 Zuschauer anwesend sind, die keine Feuerwerkskörper oder druckgasbetriebene Lärmfanfaren mitführen,
- die Fahrbewegungen der An- und Abfahrten überwiegend auf öffentlichen Verkehrsflächen stattfinden und
- die Parkplätze sich auf öffentlichen Verkehrsflächen befinden.

Ballfangzäune sind aus stabilem Maschengeflecht mit Kunststoffummantelung gefertigt, um das sogenannte Scheppergeräusch zu verhindern. Es ist zu berücksichtigen, dass für Schulsport keine Betrachtung gemäß der 18. BImSchV notwendig ist. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde der Schulsport gemäß dem o. g. Gutachten vom Akustikbüro Dahms mitberücksichtigt.

Der maßgebliche Immissionsort für die Beurteilung der Auswirkung des Sportlärms auf das Plangebiet wurde an das geplante Gebäude an der Sven-Hedin-Straße in 0,5 m Abstand vor dem geöffneten, am stärksten betroffenen Fenster (nördlichste Ecke Sven-Hedin-Straße/ Plüschowstraße) gesetzt.

Nach den schalltechnischen Berechnungen für Sportlärm ergibt sich am Immissionsort Sven-Hedin-Straße werktags ein Beurteilungspegel von 53,7 dB(A) im 1. OG innerhalb der Ruhezeit am Abend von 20 bis 22 Uhr. Innerhalb der Ruhezeit am Morgen von 6 bis 8 Uhr findet kein Sportbetrieb statt.

In der Mittagszeit an Sonn- und Feiertagen wurde ein Beurteilungspegel von 52,7 dB(A) berechnet. Damit wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nicht überschritten. Es liegt somit kein Konflikt vor.

An Sonn- und Feiertagen finden Fußball- und Hockeyspiele nur bis 18 Uhr statt. Die Spiele beginnen bereits ab 8 Uhr. Der Immissionsrichtwert am Morgen von 50 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird mit 48,7 dB(A) eingehalten. Am Abend wurde entsprechend der getroffenen Annahme kein Beurteilungspegel bestimmt (Begrenzung der Betriebszeit).

Die Höhe der Spitzenpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen ist in allen Beurteilungszeiträumen identisch. Daher kann man sich auf die Betrachtung eines kritischen Beurteilungszeitraumes mit niedrigem Immissionsrichtwert, wie z. B. die Ruhezeit am Sonntag zwischen 13 und 15 Uhr, beschränken. Die Spitzenpegel dürfen am Tag den Immissionsrichtwert von 50 dB(A) um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.



Begründung zum Bebauungsplan

Bei Berücksichtigung der Schiedsrichterpfiffe als Maximalpegel auf dem Ernst-Reuter-Spielfeld und in der Hockeywanne ergibt sich für den Immissionsort ein maximaler Beurteilungspegel von 68,1 dB(A). Damit ist der zulässige Immissionsrichtwert von 80 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten sicher eingehalten.

In den Schallimmissionsplänen auf der folgenden Seite ist die räumliche Verteilung der Beurteilungspegel in der abendlichen Ruhezeit und in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen dargestellt. Maßgeblich für die Beurteilung sind die Berechnungsergebnisse am Immissionsort Sven-Hedin-Straße /Ecke Plüschowstraße.

Spiele nach 22 Uhr sind genehmigungsbedürftig und werden als besondere Ereignisse gezählt.

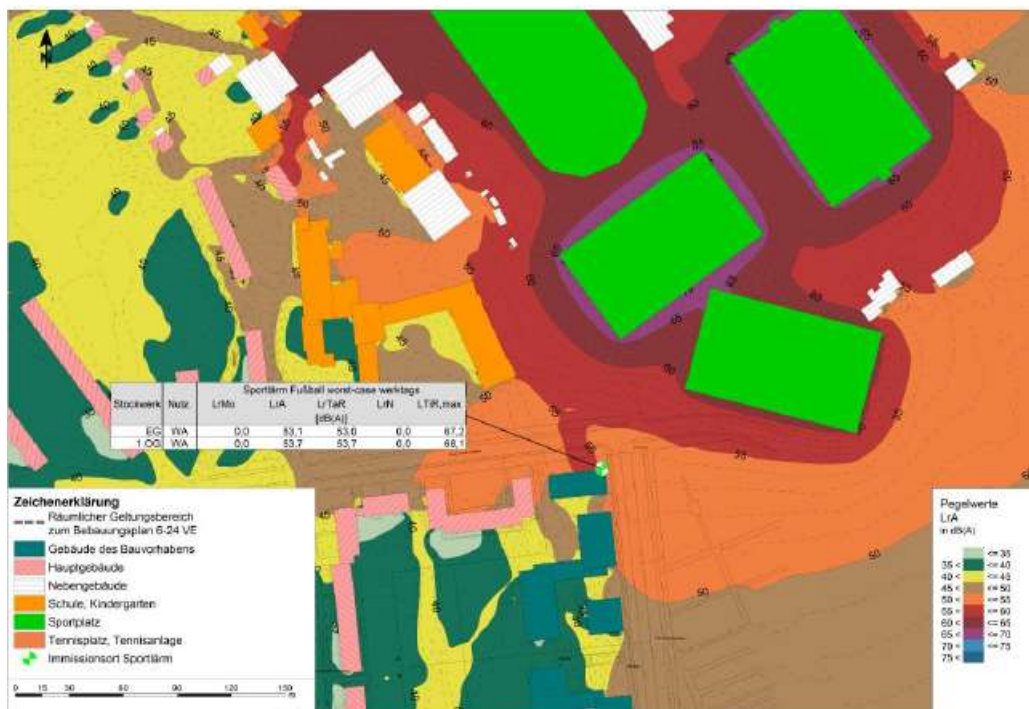


Abbildung 15a Schallimmissionsplan für Sportlärm – Beurteilungspegel innerhalb der abendlichen Ruhezeit werktags

## Begründung zum Bebauungsplan



Abbildung 15b Schallimmissionsplan für Sportlärm – Beurteilungspegel innerhalb der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen (worst-case)

An den abgewandten Fassaden sowie an den weiter entfernten und weitgehend abgeschirmten Gebäuden und Freiflächen ergeben sich deutlich geringere Beurteilungspegel, die in den Ruhezeiten den Immissionsrichtwert von 50 dB(A) deutlich unterschreiten. Auf die dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten hin orientierten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) wird der Immissionsrichtwert überall deutlich unterschritten. Die Planung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft sieht für Haus 1.1 (WA 1) Wohnungen mit durchgesteckten Wohngrundrissen und Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten vor. Damit sind Konflikte mit den benachbarten Sportanlagen auch für den Außenwohnbereich nicht zu erwarten. Grundlage für die Planung des Hauses 1.1 ist die städtebauliche Gestaltung der Anlage nach dem historischen Vorbild der benachbarten denkmalgeschützten Zinnowwaldsiedlung, deren straßenseitiges Erscheinungsbild zu berücksichtigen ist. Das städtebauliche Grundkonzept mit seinen Gestaltungsregelungen ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags. Im Bebauungsplan sind daher Regelungen zu den Außenwohnbereichen des Hauses 1.1 nicht erforderlich.

### Schalllärm

Von den umliegenden Schulen nördlich der Sven-Hedin-Straße- das Oberstufenzentrum für Agrarwirtschaft, die Peter-Lenné-Schule sowie das Sonderpädagogische Förderzentrum Pestalozzi-Schule- gehen keine Schallemissionen aus, die für den Bebauungsplan 6-24 relevant sein könnten. Bei Schalllärm handelt es sich um sozial-adäquaten Lärm, der auch hinzunehmen ist. Schallemissionen von einer Schule können die Geräusche vom Schulhof (Spielen, Reden) und das Pausenklingeln sein.

Das Oberstufenzentrum für Agrarwirtschaft, das unmittelbar an der Sven-Hedin-Straße liegt, hat zum Plangebiet eine parkähnliche Anlage ausgerichtet. Auf der dahinterliegenden Peter-Lenné-Schule, dem Oberstufenzentrum Natur und Umwelt, existiert ein Pausenhof, der vom davorliegenden Gebäudekomplex zur Sven-Hedin-Straße gut abgeschirmt situiert liegt.

## Begründung zum Bebauungsplan

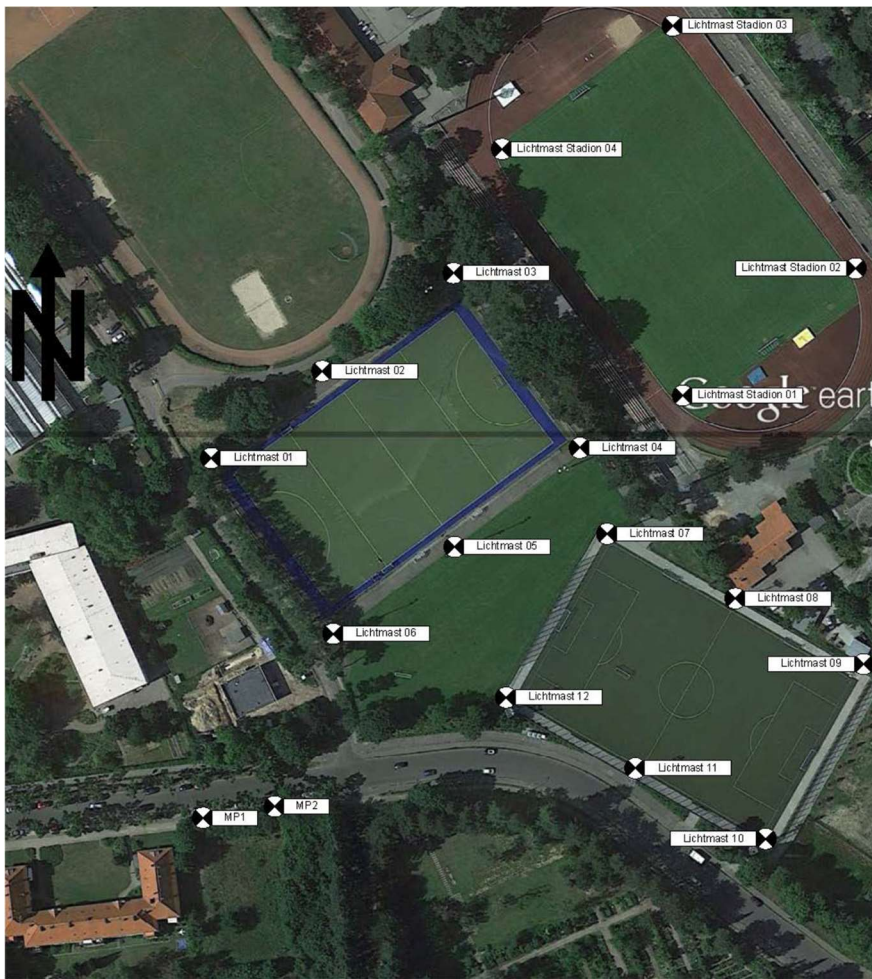
Es wird davon ausgegangen, dass keine Schallemissionen von der Schule auf das Plangebiet einwirken.

Baustellenlärm

Während der Umsetzung der Baumaßnahmen sind im Plangebiet temporär Beeinträchtigungen durch Transport- und Baustellenverkehr sowie durch die Baustelleneinrichtung selbst zu erwarten. Mögliche baubedingte Lärm- und Stoffemissionen (z.B. Staubentwicklung) werden auf Grund des geringen Abrissvolumens und begrenzter Fläche des Plangebietes und der nur temporär auftretenden Auswirkungen als nicht erheblich bewertet.

Lichtemissionen<sup>16</sup>

Bei der Beurteilung von Lichtimmissionen sind Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen sowie dem Wohnen zugehörige Freibereiche, wie Terrassen und Balkone, zu berücksichtigen. Diese können im zukünftigen Plangebiet im nördlichen Baufeld an der Sven-Hedin-Straße, Ecke Plüschowstraße, entstehen. Die folgende Abbildung zeigt ein Luftbild vom Standort des Plangebiets mit den nördlich gelegenen Sportanlagen des Ernst-Reuter-Sportparks.



<sup>16</sup> Untersuchung von Lichtimmissionen vom April 2017, Büro Müller-BBM



Begründung zum Bebauungsplan

Abbildung 16 Beleuchtungsanlagen des Ernst-Reuter-Sportparks und Messpunkte am geplantem Wohngebäude

Die von den bestehenden Beleuchtungsanlagen des Ernst-Reuter-Sportparks ausgehenden Lichtimmissionen liegen in Bezug auf die Beurteilungskriterien Raumaufhellung sowie Blendung an der geplanten Bebauung im Plangebiet unter den Immissionsrichtwerten für die Tagzeit des Länderaus-schusses für Immissionsschutz. Unüberwindbare Planungshindernisse in Bezug auf etwaige Lichtimmissionen sind auf dieser Grundlage nicht zu erkennen, sofern die Beleuchtungsanlagen ausschließ-lich während der Tagzeit zwischen 06:00 - 22:00 Uhr betrieben werden. Eine Nutzung der Be-leuchtungsanlagen des Kunstrasenplatzes und des Trainingsplatzes nach 22:00 Uhr wird gemäß der Betriebsbeschreibung (Bauantrag) vom 29.08.2012 ausgeschlossen. Die Betriebszeiten enden wo-chentags um 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen um 18:00 Uhr.

**3.5.2 Klimafunktion**

Das Plangebiet bildet gemeinsam mit dem benachbarten Friedhof sowie dem südlich der Fischerhüt-tenstraße gelegenen Gemeindewäldchen eine "klimaökologisch relevante Grünflächeneinheit", d.h. in Abhängigkeit von Struktur und Lage sind die Flächen als eine klimatisch zusammenhängend wirkende Einheit zu werten, die eine stadtklimatische Bedeutung hinsichtlich des Kaltluftliefervermögens für das Umfeld besitzt. In der Regel geht von diesen Flächen eine entlastende Wirkung auf die benachbarten Flächen aus (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Städtebauliches Gutachterverfahren Fischerhüttenstraße, Oktober 2009). Das Plangebiet weist daher eine Empfindlichkeit gegenüber Ver-dichtung und Austauschbarrieren auf.

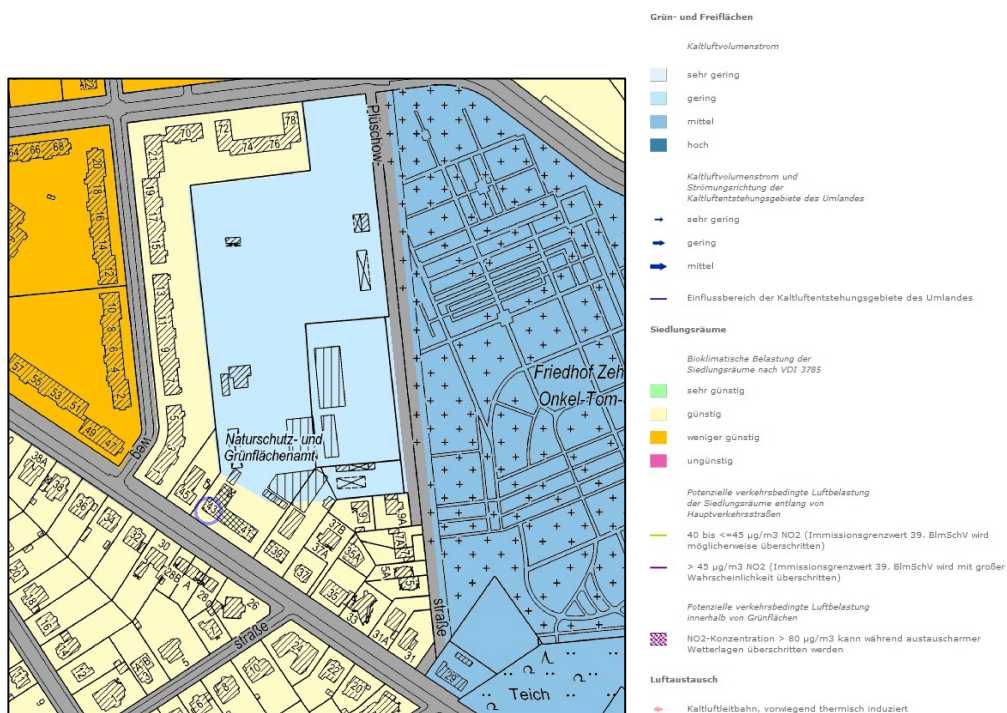


Abbildung 17 Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas)

Lt. Umweltatlas (2016)<sup>17</sup> erfolgen in den Morgenstunden Kaltluftströme von mittlerer Intensität (200-400 m<sup>3</sup>/s), im nördlichen Teil mit geringerer Intensität als im südlichen Teil des Plangebietes. Morgens verläuft ein bodennahes Windfeld von Nordwesten nach Südosten. Abends ist nur ein sehr geringer

<sup>17</sup> FIS Broker, Geoportal der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen (Kartenwerk, Umweltatlas)



## Begründung zum Bebauungsplan

Kaltluftvolumenstrom zu verzeichnen. Der Luftaustausch erfolgt im Plangebiet abends weitgehend nur bis zu fünfmal. Morgens liegt der Luftaustausch mit 5- 15-mal deutlich höher. Nordöstlich des Plangebietes ist der Luftaustausch am Tag mit 15- 30-mal sehr hoch. Deutlich überdurchschnittliche Bedingungen sind vor allem über den Flächen der Sportanlagen anzutreffen. Eine Bebauung dieser Flächen würde sich nachteilig auf die Situation der angrenzenden Wohngebiete auswirken. Das Plangebiet zeigt nicht die für die Innenstadt typischen Überwärmungserscheinungen auf. Im Laufe der Nacht ist eine hohe Abkühlung durch die angrenzenden Grünflächen möglich. Die Luftbelastung aus Schadstoff und Feinstaub (NO<sub>2</sub> und PM<sub>2,5</sub>) ist gering. Das Gebiet gehört somit zu den bioklimatischen Komfortzonen mit geringer Wärmebelastung während einer austauscharmen sommerlichen Strahlungsnacht gegenüber der Innenstadt.

Lt. der Darstellung im Umweltatlas bestehen für die Flächen im Plangebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Verdichtung. Das Gebiet gehört auf Grund seiner Siedlungsstruktur mit großen Grünanlagen (Friedhof, Stadtwald, Sportfeld), der geringen Bebauungsdichte und einer geringen verkehrsbedingten Luftbelastung zu dem bioklimatischen Komfortbereich mit lokaler Bedeutung. Durch die Lage des Plangebietes im klimatischen Komfortbereich wirkt sich eine Veränderung aber auf das Stadtklima deutlich geringer aus, da die klimatische Komfortlage infolge großer zusammenhängender Vegetationsflächen (Stadtwald, Friedhof und Sportanlagen) auch weiterhin bestehen wird. Im Geltungsbereich selbst sorgt der hohe Grad der Vegetationsbedeckung für eine Kühlung und kleinklimatische Verbesserung.

Begründung zum Bebauungsplan

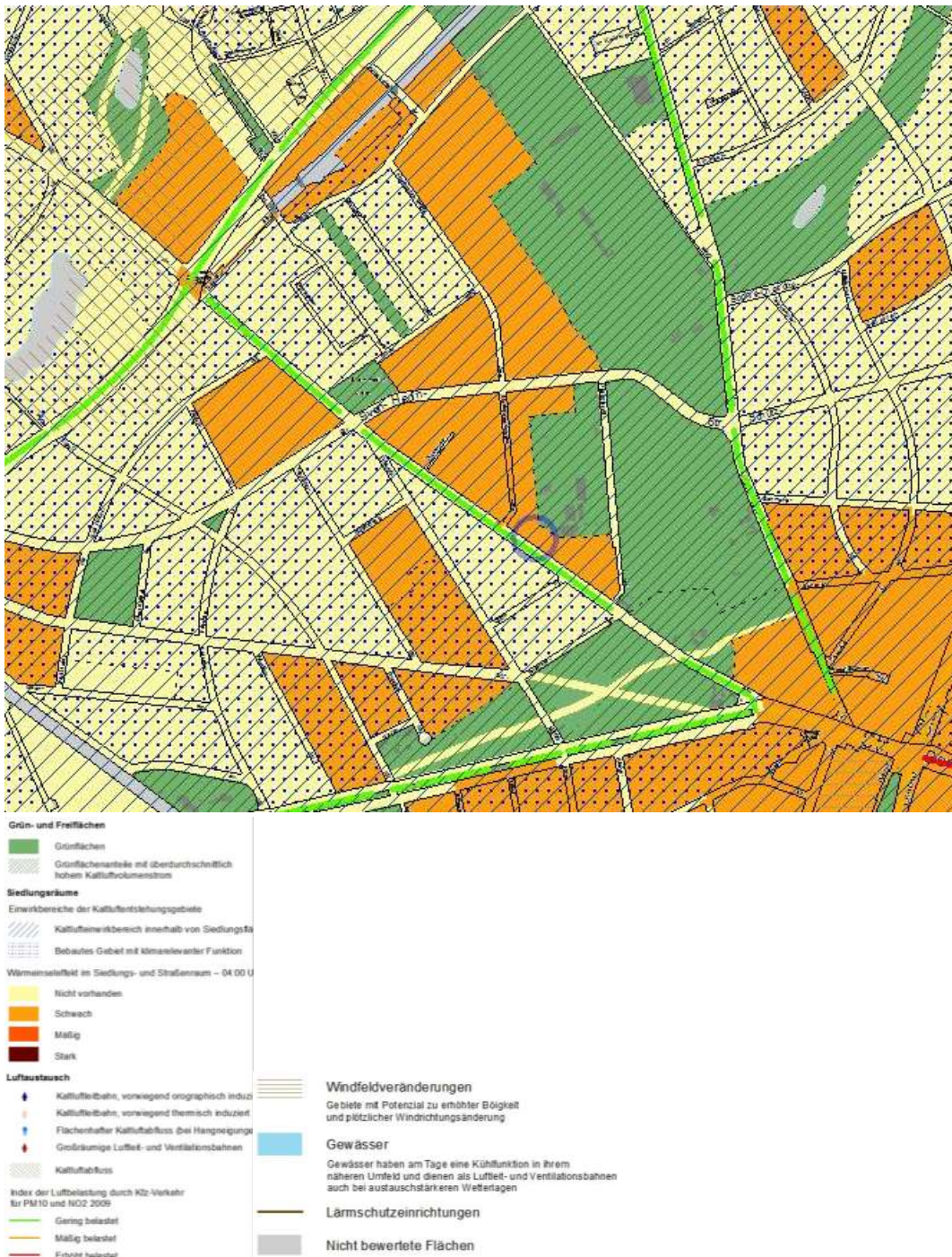


Abbildung 18 Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas)

Der Abfluss der Kaltluft erfolgt über die anliegenden Straßen (Sven-Hedin-Str. und Plüschowstraße) sowie über den Friedhof und die unbebauten Flächen des Plangebiets.

Die Vernetzung der Grünareale und des Sportplatzes mit der Kaltluft produzierenden Flächen nördlich des Geltungsbereichs und der wichtigen Leitkorridore Friedhof und Plüschowstraße werden nicht beeinträchtigt.

## Begründung zum Bebauungsplan

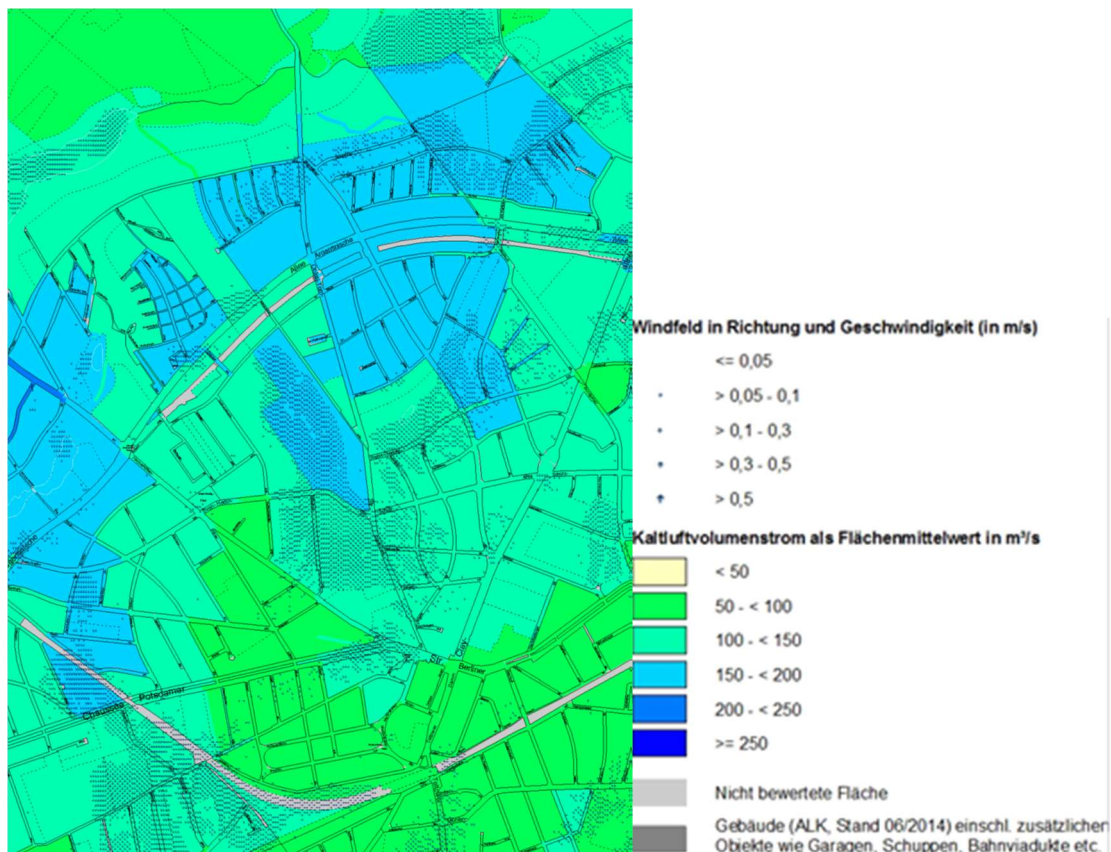


Abbildung 19 Klimamodell bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom (Umweltatlas 2015)

Das Klimamodell Berlin (Planungshinweise Stadtklima 2015) stellt gegenwärtig die Fläche oberhalb der Planstraße a als Freifläche mit hoher Schutzwürdigkeit dar. Planungsrechtliche Eingriffe sollten daher unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen.

Der versiegelte Flächenanteil im Plangebiet beträgt aktuell 34 % und beeinträchtigt das lokale Klima geringfügig. Mit der Entwicklung eines Wohngebiets auf den Flächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes erhöht sich der Anteil der Versiegelung um rd. 6.755 m<sup>2</sup>. Die Lage im Randbereich von Kaltluftentstehungsgebieten des Sportfelds wirkt positiv auf das lokale Klima und überlagert die negativen Wirkungen.

Der klimawirksame Baumbestand im Nordwesten des Plangebietes soll erhalten bleiben. Die daran südlich und südöstlich angrenzenden Flächen sind für eine Entsiegelung und Entwicklung als klimawirksame Grünfläche (private Grünfläche und private begrünte Freizeit- und Erholungsfläche) vorgesehen. Der Anteil der begrünten und damit klimawirksamen Flächen (Wald, Grünflächen) im Plangebiet beträgt somit rund 35 Prozent.

Im Bereich der geplanten Neubauten sind klimatisch entlastende Strukturen wie Bausersatz, und Pflanzflächen geplant. Durch Maßnahmen zur Fassadengestaltung (helle Farbtöne) und der intensiven Dachbegrünungen (Tiefgaragen) sowie extensiv begrünten Gebäudedächern kann eine lokale Aufheizung der Flächen vermieden werden. Diese Maßnahmen wirken sich dahingehend entlastend aus, dass sie auch keine Wärme an die Umgebung abgeben. Gegenüber dem Bestand ergibt sich aus thermischer Sicht keine wesentliche Verschlechterung. Regelungen dazu trifft der § 2 des Ergänzungsvertrags.

Mit der Planung wird allerdings im östlichen Teil des Plangebiets eine Austauschbarriere geschaffen, die die ehemals zusammenhängenden Freiräume (Friedhof mit Plüschowstraße und Gärtneriegelände) teilt. Hinsichtlich des Luftaustausches sind hier Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Im



## Begründung zum Bebauungsplan

Bestand sind Kaltluftvolumenströme aus Norden vom Sportplatz und Osten vom Friedhof maßgeblich. Durch den nördlichsten Baukörper (Haus 1.1, WA 1) ist von einer Barriere auszugehen. Auch die Anordnung und Höhe der südlich anschließenden Baukörper im Wohngebiet WA 1 beeinträchtigen den Luftaustausch bzgl. der Kaltluft die von Osten kommt. Da aber dieser Siedlungsbereich selbst einen hohen Grünanteil aufweist, der Frischluft produziert, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Zudem kann die geplante offene Bauweise die Auswirkungen mindern. Durch die Flächen zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen und den Wald verbleiben Flächen im Plangebiet, die selbst Frischluft produzieren und durch Verschattung die angrenzenden Wohngebäude vor Überwärmung schützen. Die Minderung des Kaltluftvolumenstroms vom Friedhof nach Süden wird sich kaum auf die südlich des Plangebiets liegenden Gebäude auswirken. (Leitbahn Friedhof, Plüschowstraße)

Im Bereich der Baufelder ist durch die Herstellung der Gebäude zunächst von einem vollständigen Verlust von Vegetationsstrukturen auszugehen. Es werden aber auch bestehende Versiegelungen, die sich gegenwärtig klimatisch belastend auswirken, entfernt. Es erfolgt daher eine vollständige Neustrukturierung im Rahmen der Planung. Durch den Bebauungsplan werden neue klimatisch entlastend wirkende Strukturen geschaffen. Die Qualität ist dem Freiflächenplan zu entnehmen, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag ist. (Siehe auch Abschnitt II, 3.7 Grünfestsetzungen)

Im Umfeld sind keine weiteren Vorhaben geplant, so dass kumulierende Wirkungen nicht zu erwarten sind.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Vernetzung der Grünareale im Umfeld (Friedhof, Plüschowstraße) und im Plangebiet (Park, Wald) mit den kaltluftproduzierenden Flächen nördlich des Geltungsbereichs (Sportanlage) die klimatische Situation kaum beeinträchtigt wird. Bei Umsetzung des Vorhabens wird nur ein sehr kleinräumiger Einfluss auf die klimatische Situation innerhalb des Plangebiets bleiben. Im Wesentlichen bleiben die durch die Bebauung verursachten Veränderungen lokal eng begrenzt, wodurch die bioklimatische Situation im Umfeld kaum beeinflussen wird. Bei Planrealisierung ist im Geltungsbereich und seiner Umgebung das Auftreten problematischer lufthygienischer Verhältnisse nicht zu erwarten. Neben der günstigen Bestandssituation wird das auch durch Nutzungen erreicht, die das Emissionsniveau nicht verändern. Die zusätzlichen Verkehre auf der Privatstraße werden gering ausfallen.

Schlüsselstrategien gegen die urbane Hitze sind: durchlüften, verschatten, Rückstrahlung erhöhen und durch Verdunstung kühlen. Mit der überwiegend offenen Bauweise werden auch zwischen den Neubauten Wege für den Luftaustausch bestehen bleiben. Die Gebäude selbst und die geplante Anzahl von Bäume spenden Schatten. Die Pflanzflächen innerhalb des Baugebiets sowie die geplanten Dachbegrünungen verhindern ein starkes sommerliches Aufheizen. Weiterhin sorgt eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers für einen ausgeglichenen Wasserhaushalt im Plangebiet. Neue Freiraume dienen der privaten Erholung.

### **3.5.3 Bodenschutz und Niederschlagsversickerung**

Der Untersuchungsstandort liegt im nordwestlichen Bereich der Teltower Hochfläche. Folglich sind in dem engeren Standort vorwiegend Schmelzwassersande und Geschiebeböden (Mergel, Lehm) im Zuge der Bildung der Hochflächen aus der Weichsel-Kaltzeit vorzufinden. Bedingt durch die innerstädtische Lage wird in den oberen Bodenschichten allerdings mit anthropogenen Veränderungen (Aufschüttungen) zu rechnen sein. Die gespannten Grundwasserstände im betrachteten Gebiet bewegen sich nach vorliegendem hydrogeologischem Kartenmaterial (Umweltatlas) im Mittel bei 34,0 m ü NHN.

Das zu bebauende Areal gestaltet sich leicht bewegt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab. Die Geländeordinaten schwanken im Plangebiet zwischen 43,74 NHN (Süden) bis 46,00 NHN (Norden).

Begründung zum Bebauungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden im Plangebiet Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung mittels Bohrungen sind in den Baugrundgutachten dargestellt. In den oberflächennahen Bereichen stehen zunächst anthropogene Auffüllungen in differenter Mächtigkeit unter Gelände an. Die anthropogene Auffüllung besteht aus Sanden mit lokal schwach schluffigen und schwach humosen Sanden mit wechselnden Anteilen an Bauschutt- und Ziegelresten. Unterhalb der Auffüllung folgen gewachsene Sande überwiegend bestehend aus Mittelsanden mit feinsandigen sowie lokal schluffigen und grobsandigen Anteilen in unterschiedlichen Prozentsätzen. Daran schließen sich bindige Böden bestehend aus Schluff an, die von weich bis steifer Konsistenz sind. Unterhalb der bindigen Böden wurden erneut gewachsene Sande bis ca. 2,0 m unterhalb der Schluffe erkundet. Diese bestehen aus Fein- und Mittelsanden mit lokal schluffigen und grobsandigen Beimengungen in verschiedenen Prozentsätzen.

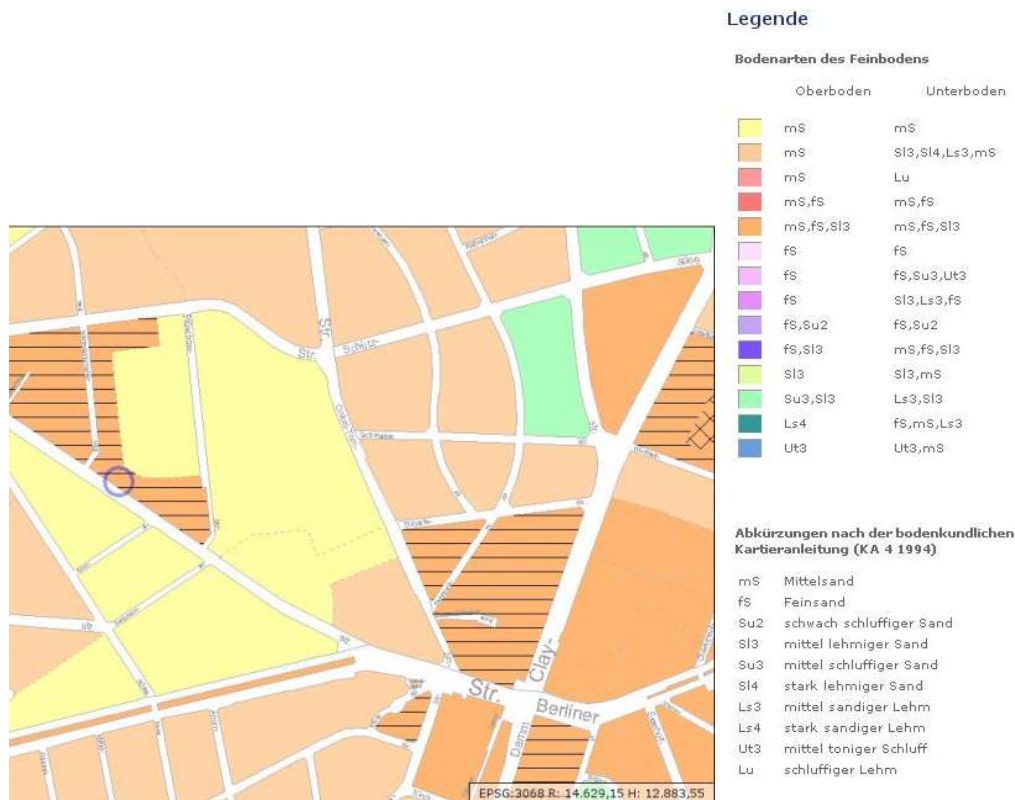


Abbildung 20 Bodenarten, Umweltatlas 2016

## Begründung zum Bebauungsplan



Abbildung 21 Regionale Seltenheit der Böden, Umweltatlas 2010

Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere Schutzwürdigkeit für die Regelungsfunktion des Wasserhaushalts und eine mittlere Puffer- und Filterfunktion auf (Umweltatlas). Mit der reduzierten Flächeninanspruchnahme durch die Festsetzung von vorwiegend mehrgeschossigen Wohnungsbau in räumlich begrenzten Baufeldern, mit der Anpassung der Freianlagen an das vorhandene Geländere Relief sowie mit der geplanten dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers lassen sich bei Umsetzung der Planung nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktion vermeiden

Das Baugrundstück wurde bis 2012 als Gartenbaubetrieb genutzt. Zur Überprüfung einer Schadstoffbelastung des oberflächennahen Untergrunds wurden Proben entnommen. Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass wenn der Oberboden für die zukünftige Nutzung vor Ort belassen wird, die obersten 30 cm Boden gemäß BBodSchV auf möglicherweise vorhandene Insektizide und Fungizide sowie nitrat- und phosphathaltige Düngemittel zu untersuchen sind. Insbesondere in sensiblen Bereichen (z.B. Versickerungsmulden, Spielplätze) ist ggf. ein Bodenaustausch in Abstimmung mit dem Umweltamt vorzunehmen.

Die Ergebnisse und Bewertungen der chemischen Untersuchung sind dem Gutachten zur orientierenden Schadstoffuntersuchung zu entnehmen.<sup>18</sup> Die aufgeschlossene Auffüllung besteht aus Fein- und Mittelsanden, innerhalb dieser Ziegel-, Beton- und Schlackereste auftreten. Die analytische Untersuchung der Auffüllung zeigt unterschiedliche Belastungen in den einzelnen Bau Feldern, von deren Schadstoffgehalt ausgehendes Gefährdungspotenzial aber gering ist und durch technische Maßnahmen (Aufbringen von Mutterboden) nach der Bebauung vermieden werden kann. Ob eine Verwertung des Aushubmaterials auf dem Grundstück möglich ist, muss mit dem zuständigen Umweltamt abgestimmt werden. (Z 2-Material muss, wenn es ausgehoben wird, entsorgt werden. Hier ist mit Zulagen in Höhe von 25-30 €/t zu rechnen.)

Entsprechend der gutachterlichen Einschätzung wird im Fall normaler hydrologischer Verhältnisse als auch im Extremfall (höchster Grundwasserstand, HGW) die Gründung nicht vom Grundwasser beeinflusst. (Flurabstand zum Grundwasser beträgt im Durchschnitt 10 m)

Eine temporäre Wasservorhaltung für die Ausführungen von Tiefgaragen ist auf Grund des Flurabstandes nicht erforderlich. Untersuchungen im Plangebiet haben bisher hierzu nichts feststellen können.

<sup>18</sup> Orientierende Schadstoffuntersuchung vom März 2017, Büro BBI Geo- und Umwelttechnik Ingenieur-Gesellschaft mbH

## Begründung zum Bebauungsplan

Allerdings kann witterungsabhängig ein zeitweises Auftreten von Schichtenwasser infolge lokaler schwachbindiger bis bindiger Böden nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollten Maßnahmen zur Abführung von auftretenden Stauwasserbildungen (offene Wasserhaltung) während der Baumaßnahmen (Keller) vorgesehen werden.

Im weiteren Verfahren wurde die Untersuchung des Baugrunds in Bezug auf die Boden- und Grundwasserverhältnisse bei Ausführung der Gebäude ergänzt, um Bauschäden zu vermeiden. Das schließt die Gebäude auf den benachbarten Baugrundstücken ein.

Nach den Aussagen der Gutachter werden nach dem derzeitigen Stand der Technik die Qualität der Bestandsgebäude hinsichtlich Wasser und Feuchtigkeit in den Kellerräumen durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Das neue Bauvorhaben wird ganz losgelöst vom Grundwassergeschehen errichtet und bestehen. Vor Beginn der Baumaßnahme im WA 1 wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens an den benachbarten Straßen bzw. Gebäuden in unmittelbarer Umgebung des Baugeländes empfohlen.

Organoleptische Auffälligkeiten wurden mit geringfügig angetroffenen Bauschuttbeimengungen und Ziegelresten in der Auffüllung festgestellt. Im „gewachsenen“ Boden sind keine Auffälligkeiten zu verzeichnen.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück verbleiben und hier verdunsten bzw. dezentral versickern. Die Versickerung soll bevorzugt oberirdisch freiauslaufend erfolgen – nach Möglichkeit gestalterisch in die Grünfläche integriert. Ist das aus Platzgründen (z.B. Straße oder Reihenhauszeile) nicht möglich, kommen Rigolen in Frage. Hierzu liegt ein Versickerungskonzept vor, das die Machbarkeit der dezentralen Versickerung bestätigt. Nach der Einschätzung der Fachplaner eignen sich die natürlichen Bedingungen gut für eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück. Gemäß Altlasten-Gutachten, INTERGEO 2000 S. 9, ist die Durchlässigkeit des Bodens mäßig bis gut ( $k_f$ -Werte  $n \cdot 10^{-3}$  bis  $10^{-5}$  m/s). Die Sickermöglichkeiten am Standort sind aufgrund der vorrangig anstehenden nichtbindigen Böden als gegeben zu betrachten. Vor allem auch im Bereich der Freianlagen wurden teilweise anstehenden bindigen Sande erkundet. Hier stehen sickerfähige Sande erst ab 1,5 m unter OKG an. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen steht aber eine ausreichende Fläche für Versickerungsanlagen zur Verfügung. Das Grundwasser steht nach bisherigen Erkenntnissen in einer Tiefe von etwa 10 Metern an, so dass sich keine Einschränkungen hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten ergeben. Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Rahmen der Baudurchführung sollen Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz ergriffen werden, die insbesondere einen fachgerechten Einbau bzw. eine fachgerechte Entsorgung des Aushubs umfassen. Im Plangebiet festgestellte Bodenbelastungen sind fachgerecht zu entsorgen, mögliche Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und ggf. erforderliche Schritte sind in Abstimmung mit dem Umweltamt einzuleiten.

Bei der Abdeckung der Tiefgaragen sind, wenn diese für die Ableitung des Niederschlagswassers in Rigolen oder Sickerschächte genutzt werden, für die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten geeignete Bodenmaterialien zu verwenden, die keine grundwassergefährdenden Stoffe an das Sickerwasser abgeben.

Auswirkungen auf die Bodenhaushaltfunktion auf Grund der Zunahme versiegelter Flächen und dem damit verbundenen Vegetationsverlust werden im Abschnitt III, Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben.

Reliefveränderungen im Bereich der Privatstraße und im Bereich der Tiefgaragen werden auf Grund bestehender Beeinträchtigungen der lokalen Bodenverhältnisse (Auffüllung, und Versiegelung) als nicht erheblich eingeschätzt.

## Begründung zum Bebauungsplan

Oberflächengewässer befinden sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld. Das Gebiet befindet sich nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

In der Waldfläche befindet sich eine Sickermulde mit einer Tiefe von 3 bis 4 m. Diese dient als Vorflut der Entwässerungsanlage der Straßenverkehrsfläche des Hartmannsweilerweges und wird im Bestand mittels eines Leitungsrechtes zugunsten des jeweils zuständigen Versorgungsträgers (Fläche B) gesichert, ebenso deren Zuleitung (**textliche Festsetzung 29**). Es ist eine Dienstbarkeit für das Regenwasserauslaufbauwerk mit Regenwasserleitung zugunsten der Berliner Wasser Betriebe (BWB) erforderlich. Es ist eine weitere Dienstbarkeit für die Sickermulde zugunsten des Landes Berlin/ Straßenbaulastträger erforderlich. Als Grundlage für die Dienstbarkeiten muss eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Sickermulde vorliegen. Der Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis wird voraussichtlich vom Straßen- und Grünflächenamt gestellt werden. Es ist eine Umzäunung der Sickermulde erforderlich (wird von ABG/HOWOGE hergestellt). Wartung- und Pflege sollen von dem Begünstigten der jeweiligen Dienstbarkeit übernommen werden. Die Dienstbarkeiten werden voraussichtlich mit der Eigentumsbeschreibung eingetragen. Die Abstimmungen dazu laufen.

### **3.6 Verkehrs- und Erschließungsflächen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Verkehrsflächen: im Süden Fischerhüttenstraße und im Norden an die Sven-Hedin-Straße. Die östliche Grenze des Plangebiets verläuft entlang der Plüschowstraße – eine unbefestigte, gewidmete öffentliche Verkehrsfläche zu Gunsten von Fuß- und Radfahrern ohne Durchgangsverkehr für motorisierte Fahrzeuge, mit dem Ziel, als einer der 20 „Grünen Hauptwege“ einen autofreien Erholungsweg zu ermöglichen. Die Plüschowstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, damit können auch keine Festsetzungen zum Ausbau bzw. der Einteilung der Verkehrsflächen getroffen werden.

Zur inneren Erschließung des Plangebiets wird eine Privatstraße gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzt, die von Süd nach Nord verläuft mit Anbindung an die Fischerhüttenstraße und Sven-Hedin-Straße. Bisher wurde das Grundstück vorwiegend über die Fischerhüttenstraße erschlossen.

Ein nicht öffentlicher Zugang vom Plangebiet in die Plüschowstraße ist nur innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche über einen nicht versiegelten Weg mit max. Breite von 2,0 m zulässig. (**Textliche Festsetzung 21**)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB sind primär von Bedeutung zur Sicherung der inneren Erschließung des neuen Wohngebiets. Diese sind auch als private Verkehrsfläche zulässig, insbesondere dann, wenn sie nicht den Charakter einer öffentlichen Straße haben sollen, aber wie im Plangebiet erforderlich, im Funktionszusammenhang mit dem öffentlichen Straßennetz stehen. Die Fläche mit der Festsetzung „private Verkehrsfläche“ bleibt bei der Ermittlung des baulichen Nutzungsmaßes unberücksichtigt.

Zu Beginn der Planung wurden zwei Erschließungsvarianten untersucht:

- a) Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche Plüschowstraße für alle öffentlichen Verkehrsteilnehmer (Durchgangsverkehr);
- b) private Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets mit eingeschränkter Nutzung zu Gunsten der Eigentümer bzw. Anwohner

Die Variante a), die mehrheitlich von den Anwohnern gewollt und die hierzu auch Ausführungsvorschläge im Rahmen der Bürgerbeteiligung unterbreitet haben, wurde aus Gründen des mit dem Ausbau verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere von den Natur- und Umweltämtern nicht



## Begründung zum Bebauungsplan

befürwortet. Außerdem fördert eine öffentliche Durchgangsverbindung mehr Verkehre, die insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu mehr Belästigung durch Verkehrslärm führen. Hiervon wären die Anwohner der Plüschowstraße und Fischerhüttenstraße besonders betroffen, die bereits durch den Verkehrslärm (nachts) von der Fischerhüttenstraße beeinträchtigt sind. Der mit einem Ausbau verbundene Verlust des Altbaumbestands sowie Durchgangsverkehre würden sich zudem nachteilig auf die lufthygienische Situation und das lokale Kleinklima auswirken.

Die hohe Lebensqualität im Umfeld des Plangebiets resultiert aus den vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen und des geringen Straßenverkehrs.



Abb. 22 Zugang

Plüschowstraße (Blick von der Sven-Hedin-Straße)

Aus diesen Gründen wurde für die Planung Variante b) gewählt, da die negativen Auswirkungen des Verkehrs auf die Lebens- und Wohnqualität für die Umgebung am geringsten sind.

Für die öffentlichen Straßen im Plangebiet liegen keine Verkehrsbelastungsdaten vor, sodass eine Verkehrserhebung durch den beauftragten Fachgutachter durchgeführt wurde. Die Ergebnisse sind im „Verkehrsgutachten“ vom 29. November 2018<sup>19</sup> zusammengestellt. Im Rahmen der Verkehrsanalyse

---

<sup>19</sup> Verkehrsgutachten zur verkehrlichen Erschließung, November 2018, Büro Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

## Begründung zum Bebauungsplan

wird, als Teil der standortbezogenen Verkehrsplanung insbesondere auch der Stellenwert, den öffentliche Verkehrsmittel insgesamt im jeweiligen Siedlungsgefüge haben, zu berücksichtigen sein. Insbesondere bei der Innenentwicklung mit ausgebauten und leistungsfähigen Verkehrsnetzen ist der öffentliche Verkehr für die Verkehrsmittelwahl von maßgeblicher Bedeutung.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen öffentlichen Straßenflächen der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße werden bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB jeweils bis zu Mitte der Straße festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt den zuständigen Fachämtern und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (**Textliche Festsetzungen 31**).

Das städtebauliche Konzept bildet die Grundlage der Straßenführung der geplanten privaten Verkehrsfläche.

Es wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, mit der die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben und die verträgliche Abwicklung der resultierenden Verkehre dargestellt wurden. Das entwickelte Erschließungskonzept wurde mit den zu beteiligenden Stellen abgestimmt.

Die Anforderung an die innere Erschließung des Plangebietes ist insbesondere eine Geschwindigkeitsdämpfung. Durchgangsverkehre sind aufgrund der Straßenführung nicht zu erwarten. Dies gilt auch für den Fall von Sportveranstaltungen auf dem nördlichen Ernst-Reuter-Sportfeld, da sich der Haupteingang der Sportanlage nicht an der Sven-Hedin-Straße, sondern an der Onkel-Tom-Straße befindet.

Die entwurfsprägenden Nutzungsansprüche für die anzulegenden Planstraßen sind in erster Linie die Nutzung durch den Radverkehr, die Aufenthaltsfunktion sowie das Parken (Kfz) durch Anlieger der Wohnbebauung. Die Straßen sind in ihrer Funktion nach den RAST 06 als Erschließungsstraßen der Kategorie ES V (kleinräumige Erschließungsstraße) definiert.

Die Verkehrsstärken auf den Privatstraßen liegen unter 100 Kfz/h. Auf Grund dieser geringen Verkehrsstärken müssen keine gesonderten Radverkehrsanlagen vorgesehen werden. Darüber hinaus sind die für die Feuerwehr benötigten Aufstellflächen nachzuweisen.

Auf Grund der geplanten Gebäudehöhen ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs die private Verkehrsfläche gleichzeitig Aufstellfläche für die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr. Die Gewährleistung der nach Ausführungsvorschriften (AV) über Flächen der Feuerwehr erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erfordern eine Breite > 5,50 m. In dem betreffenden Bereich ist auch ein Parkverbot deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Im städtebaulichen Vertrag sind dazu im Rahmen der Erschließungsgestaltung Regelungen vereinbart.

Die Ausführung der privaten Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ohne öffentlichen Durchgangsverkehr erfolgen. Die Umsetzung erfolgt durch entsprechende Beschilderung und verkehrsberuhigende Maßnahmen so z.B. durch Aufpflasterung, wechselseitiges Aufstellen von Pollern, niveaugleicher Ausbau über die ganze Straßenbreite u.ä.. Entsprechende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag vereinbart worden. Die private Verkehrsfläche soll asphaltiert ausgeführt werden, da der Gebäudeabstand zur Verkehrsfläche sehr gering ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm nicht beeinträchtigt werden sollen. Um Unklarheiten bezüglich der Parkflächen zu vermeiden, sollen auch diese deutlich gekennzeichnet werden.

Eine bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz angefragte Verkehrsprognose für die Fischerhüttenstraße zwischen Sven-Hedin-Straße und Potsdamer Chaussee hat eine prognostizierte Verkehrsmenge für das Jahr 2030 von ca. 5.000 Kfz am Tag (DTVw) bei einem Schwerverkehrsanteil (> 3,5 t GG) von 2 % ergeben. Die gegenüber der durchgeführten Zählung prognostizierte Zunahme der Verkehrsbelastung betrage im Jahr 2030 ca. 42 %. Diese prozentuale Zunahme wurde der Verkehrsverteilung der gezählten Spitzenstunden hinzugerechnet. Nach

## Begründung zum Bebauungsplan

Überprüfung des Verkehrskonzepts durch den Verkehrsplaner, hat die Verkehrsprognose aber keinen Einfluss auf die Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte.

Für den Fahrradverkehr wurde ebenfalls eine 42 % Zunahme angenommen.

Die private Verkehrsfläche parallel zu Plüschowstraße (Fläche b) soll gegenüber dem Baumstreifen (grüner Saum) nicht mit einem Tiefbord abgegrenzt werden. Stattdessen soll (wie im Landstraßenbau) ein Bankett ausgeführt werden. Über dieses Bankett wird dann auch das anfallende Niederschlagswasser in den baumbestandenen Grünstreifen geführt. Da der Grünstreifen etwa 20 cm tiefer als die Straße liegt, könnte er technisch ohne weitere Eingriffe als Versickerungsmulde dienen. Bei einer Gesamtbreite von 4,50m bis zur Grundstücksgrenze ist eine ausreichende Dimensionierung vorhanden, so dass alle wasserwirtschaftlichen Anforderungen (Entwässerung auf dem eigenen Grundstück, keine Überleitung von Niederschlagswasser auf Fremdgrundstücke) erfüllt sind. Schädigungen der Bäume durch Staunässe sind laut Aussage des Baumgutachters aufgrund der Durchlässigkeit des Bodens nicht zu befürchten.

Die Douglasien müssen zur Freihaltung des Lichtraumprofils bis zu einer Höhe von ca. 5 m ausgeastet werden.

Im Bereich der mit Fläche „b“ geplanten privaten Erschließungsstraße beträgt die Breite der Verkehrsfläche 5,0 m und der Fußgängerbereich 2,50 m. Die Ausführung erfolgt als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche (niveaugleicher Ausbau von Fußgänger- und Verkehrsfläche).

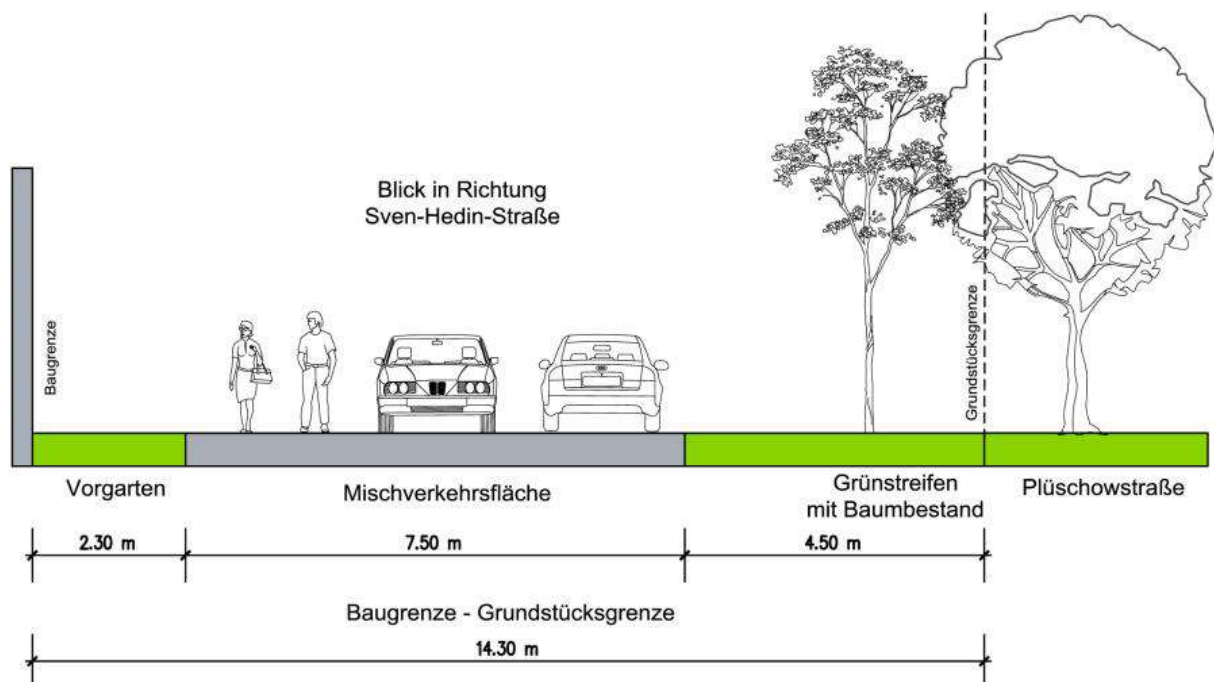


Abbildung 23a Privatstraße Fläche „b“, Blick in Richtung Sven-Hedin-Straße

Die mit „a“ gekennzeichnete Fläche wird als private Verkehrsfläche in einer Breite von 9,5 m festgesetzt. Der Querschnitt enthält eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und beidseitige Gehwege von jeweils 2,0 m (siehe nachfolgende Abbildung).

## Begründung zum Bebauungsplan



Abbildung 23b Privatstraße Fläche „a“, Blick aus Richtung Fischerhüttenstraße

Sie sichert auch die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (belastendes Nutzungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit). Die Kindertagesstätte ist eine Einrichtung für die Allgemeinheit, deren Erschließung öffentlich zugänglich sein muss. Die Belange des Eigentümers wurden berücksichtigt, indem das Geh- und Fahrrecht begrenzt -auf den Zugang der Kita- gehalten wurde. Der städtebauliche Vertrag regelt den Betrieb und die Unterhaltung der Fläche sowie die Verkehrssicherung.

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche ist im Teilbereich a eine Versickerung des Niederschlagsabflusses nur über Rigolen möglich, da keine Flächen für die oberirdische Versickerung vorhanden sind. Es besteht die Möglichkeit, den Niederschlagsabfluss des Teilbereichs a der privaten Straßenverkehrsfläche in der privaten Freianlage zwischen Gemeinbedarfsfläche und WA 2 zu entwässern. Dabei muss das Wasser auf einer Strecke von bis zu 75 m oberirdisch bis zur Versickerungsmulde geführt werden. Der Kurvenbereich der Privatstraße muss mindestens etwa einen Meter unterhalb des Niveaus an der Fischerhüttenstraße liegen, damit das Längsgefälle mindestens 1 % beträgt. Im Weiteren sind die Geländehöhen im Bereich der potenziellen Versickerungsanlagen entsprechend anzupassen. Die Zuleitung des Wassers über den Gehweg muss so erfolgen, dass eine Gefährdung durch strömendes Wasser ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich lässt sich eine Versickerungsmulde gestalterisch gut in die Grünanlage integrieren.<sup>20</sup>

Im Bebauungsplan wird an der östlichen Grenze des Baufelds WA 3, dort wo die geplante Tiefgarage an die Plüschowstraße angrenzt, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit der Festsetzung werden zum einen nachteilige Verkehrsauswirkungen durch Lärm für Anwohner der Plüschow- und der Fischerhüttenstraße vermieden, zum anderen soll die Plüschowstraße als grüner Hauptweg zugunsten der Fußgänger und Radfahrer weiterhin autofrei gesichert werden. Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen in den Baufeldern WA 2 und WA 3 erfolgen über die geplante Privatstraße (im Plan dargestellt). Im weiteren Grenzverlauf zur Plüschowstraße sind keine Maßnahmen erforderlich, da durch den geplanten Erhalt des grünen Saums (festgesetzte Pflanzbindung) eine Ein- und Ausfahrt vom Plangebiet in die Plüschowstraße verhindert wird.

#### Ergebnis der verkehrlichen Untersuchung (Verkehrsgutachten vom November 2018)

Aus verkehrlicher Sicht wird das geplante Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld haben. Für den fließenden Verkehr ist durch die moderate Verkehrsbelastung, sowohl im Bestand als auch durch die erzeugten Neuverkehre, an den zu schaffenden Knotenpunkten mit der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße nicht mit Einschränkungen der Leistungsfähigkeiten

<sup>20</sup> Machbarkeit zur Niederschlagsentwässerung vom Januar 2017, Büro Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

## Begründung zum Bebauungsplan

der jeweiligen Straßennutzung zu rechnen. Der Ausbau der Erschließungsstraße für die Benutzung im Gegenverkehrsprinzip bildet dabei die gutachterliche Voraussetzung der Leistungsberechnung.

Die überwiegenden Einwendungen der Bürger im Rahmen der Beteiligung betrafen neben der Baudichte im WA 1 die Situation des ruhenden Verkehrs, insbesondere im öffentlichen Straßenraum. Nach Auffassung der Bürger sollte jeder Wohnung im Plangebiet mindestens ein Stellplatz zu geordnet werden. In der Kritik stand insbesondere die Planung des WA 1 ohne Tiefgarage.

Während die Einfamilienhäuser bzw. Stadtvillen im Bereich der Fischerhüttenstraße Vorsorge auf dem eigenen Grundstück treffen können, nutzen die Anwohner der Zinnowwaldsiedlung (Hartmannsweilerweg, Sven-Hedin-Straße) den öffentlichen Straßenraum zum Parken, den sie sich mit den Besuchern der Sportanlagen und Schülern der Lenne`-Schule teilen.

Auf Grund der massiven Einwendungen wurde die Situation durch den Verkehrsgutachter stichprobenartig an mehren Tagen überprüft. Auch bei wiederholter Überprüfung der Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum wurde festgestellt, dass die derzeitige Stellplatzsituation im Umfeld des Plangebiets nicht problematisch ist.

Nach Auswertung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde erneut geprüft, inwieweit weitere Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrsfläche den Bewohnern des Neubaugebiets angeboten werden können. Dabei zu berücksichtigen sind die Flächen, die auf Grund des vorbeugenden Brandschutzes als Stellplatzfläche nicht zur Verfügung stehen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass insgesamt 24 Stellplätze oberirdisch angeboten werden können. (Ergänzung des städtebaulichen Vertrags, Anlage 5)

Im Plangebiet können insgesamt ca. 200 Stellplätze, vorwiegend in Tiefgaragen (WA 2 und WA 3) untergebracht, vorgesehen werden. Der städtebauliche Vertrag wurde um eine Regelung ergänzt, in der sich der private Bauträger verpflichtet, diese Tiefgaragen und Stellplätze auch zu errichten. Desweiteren wird darin die bevorzugte Anmietung von ca. 20 PkW-Stellplätzen in der Tiefgarage des WA 2 für Anwohner des WA 1 eingeräumt. Das Angebot ist als ausreichend zu betrachten, wodurch ein starker Druck auf den öffentlichen Parkraum (Straßenland) vermieden werden kann. Es kann zwar nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teil des ruhenden Verkehrs sich insbesondere auf die freien Parkplatzkapazitäten im östlichen Verlauf der Sven-Hedin-Straße verlagert, aber ein daraus resultierender Park-Such-Verkehr in nicht verträglichem Maß wird lt. Verkehrsgutachten nicht erwartet. Durch die nahegelegenen Sportanlagen kann es in Ausnahmefällen zu einer erhöhten Parkplatzauslastung kommen. Allerdings stellen Großveranstaltungen auf Sportflächen nicht den Normalfall dar und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt.

Die Errichtung einer Tiefgarage im WA 1 würde die Baukosten deutlich erhöhen und dem Ziel-Schaffung von preiswerten Wohnraum- widersprechen.

Parken im öffentlichen Straßenraum wird durch die Straßenverkehrsordnung geregelt und gilt für Jedermann. Ein „Bestandsbonus“ für Anwohner leitet sich daraus nicht ab. Veraltet und nicht mehr zeitgemäß ist eine autoorientierte Planung. Das Plangebiet wird gut durch den öffentlichen Personennahverkehr versorgt, so dass der Verzicht auf das eigene Auto zugemutet werden kann.

Eine weitere autoorientierte Planung führt im Plangebiet zu einer Zunahme der Bodenversiegelung und widerspricht dem Grundsatz des bodenschonenden Bauens. Zudem führen mehr Stellplätze im Plangebiet zu mehr Belästigungen durch Lärm.

## Begründung zum Bebauungsplan

Im Fokus der Planung steht der Menschen und die Dinge, die für Lebensqualität und Gesundheit ausschlaggebend sind (Erhalt von Grün- und Waldflächen).

Untersuchungen haben gezeigt, dass das tatsächliche Verkehrsverhalten auch in der äußeren Stadt ohnehin weit weniger auf den Pkw ausgerichtet als von den Anwohnern vorgebracht wird. Der Anteil der mit dem Auto zurückgelegten Wege beträgt 35,4 % (SrV 2013). Der andere und meist größere Anteil der Wege wird zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV zurückgelegt.

Der Vorschlag der Bürger, die einen Ausbau der Plüschowstraße mit entsprechenden Parkplätzen für den ruhenden Verkehr verlangen, bildet einen Konflikt zu der Erschließung innerhalb des Plangebiets durch Festsetzung einer Privatstraße.

Der Vorschlag der Bürger beruht zum einen, auf der Annahme einen deutlich größeren Abstand zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet zu erzielen, was aber bei Umsetzung einer Straßenplanung für alle Verkehrsteilnehmer, Parkzonen und Entwässerungsmulden deutlich unter den Erwartungen der Anwohner ausfallen würde. Außerdem hofft man auf mehr freie Parkflächen im öffentlichen Straßenraum. Aber, Studien haben gezeigt, dass jedes Angebot zu Gunsten von mehr öffentlichen Parkflächen zu einem Ansteigen des Bedarfs führen, was wiederum zu mehr Verkehr und mehr Belästigung durch Lärm führen würde. (Tiefgaragenplätze bleiben dabei auf Grund der Mietkosten häufig unbesetzt.)

Dagegen würde sich der Verlust des Altbaumbestandes sowohl auf den Artenschutz als auch auf das landschaftliche Erscheinungsbild negativ auswirken. Die Plüschowstraße (gewidmete öffentliche Verkehrsfläche) ist eine der 20 grünen Hauptwege, die der autofreien Erholung dienen. Aus diesem Grund wird der Erhalt der im Plangebiet befindlichen Vegetationsfläche festgesetzt.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden verkehrsberuhigt für die Anwohner und Besucher des „Vertragsgebiets“ ausgebildet, wodurch ein Durchgangsverkehr mit den negativen Begleiterscheinungen- Lärm, Feinstaub- vermieden werden soll. Die für das Gebiet bestehende bioklimatische Komfortzone wird gerade durch die Vegetationsflächen und geringen Verkehrszahlen geprägt.

Durch die Planung der Straße als verkehrsberuhigt ist eine fußläufige Durchquerung auch für ältere Anwohner und Kinder problemlos möglich. Bei der Planung geschwindigkeitsdämpfender Maßnahmen ist auf eine gute Befahrbarkeit auch für Radfahrer zu achten.

Ein Geh- und Radfahrrecht auf der privaten Verkehrsfläche (Fläche b) zu Gunsten der Allgemeinheit wird nicht festgesetzt, da unmittelbar parallel zur Privatstraße die öffentlich gewidmete Plüschowstraße verläuft, die als einer der berlinweiten 20 grünen Hauptwege nur Fußgängern und Radfahrern zu Verfügung steht. Um den Charakter einer autofreien Durchgangsstraße zu sichern, ist auf der Plüschowstraße ein Fahrzeugverkehr auf der unbefestigten Fläche nicht zulässig. Eine öffentliche Verkehrsverbindung zwischen Fischerhütten- und Sven-Hedin-Straße besteht in unmittelbarer Nähe im Hartmannsweilerweg.

### **3.7 Grünfestsetzungen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18b, 25a und b BauGB)**

Mit der Realisierung der Planung erfolgt im Plangebiet eine städtebauliche Neuordnung. Dabei soll an die gegebenen naturräumlichen Qualitäten und das Landschaftsbild angeknüpft werden. Dazu werden Grünfestsetzungen getroffen, die positiv auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild wirken und nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen sowie auf die Klima- und Bodenfunktion vermeiden.

## Begründung zum Bebauungsplan

**a) Fläche für Wald  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**

Mit der Biotopkartierung im Rahmen des bisherigen B-Planverfahrens 6-24<sup>21</sup> wurde festgestellt, dass im Plangebiet eine ca. 4.000 m<sup>2</sup> große Fläche auf Grund der mit Forstpflanzen bestockten Flächen (Kiefernhein) als Wald im Sinne des § 2 LWaldG eingestuft werden muss und im Falle einer Nutzungsänderung eine Waldumwandlung gem. § 6 LWaldG erfolgen müsste. Bedingt durch den Fortgang der natürlichen Sukzession wurde die Biotopkartierung und die Abgrenzung der Waldfläche im September 2016 aktualisiert.<sup>22</sup>

Der Kiefernhein ist als wertvolle Vegetationsstruktur hervorzuheben, der aufgrund des Strukturreichtums in der Strauch- und Krautschicht eine hohe Artenvielfalt aufweist. Positiv zu bewerten ist die sich abzeichnende natürlichen Entwicklung zum Laubmischwald durch das Vorkommen von Eschen-, Ahorn- und Eichensämlingen. Für die Avifauna bietet der Kiefernhein neben den charakteristischen Waldarten auch wertgebenden Brutvögeln der Waldränder potenziell einen Lebensraum. Zudem prägt der Kiefernhein das landschaftliche Erscheinungsbild. Das benachbarte Denkmalensemble weist einen ähnlichen charakteristischen Baumbestand auf. In Bezug auf die Gestaltung der Übergänge soll die Waldfläche in Struktur und Bestand erhalten werden. Mit dem Erhalt des Waldes und der Sicherung privater Grünflächen wird dem Umgebungsschutz Rechnung getragen. Sichtachsen bzw. Sichtbeziehungen auf die denkmalgeschützte Anlage werden mit der Bestandssicherung nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet wird eine Fläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup> als „**Fläche für Wald**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB zeichnerisch festgesetzt. Somit werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie klimawirksame Flächen erhalten, die auch eine Erholungsfunktion für die Anwohner übernehmen. Bisher waren diese Flächen nicht öffentlich zugänglich; die Lage im Blockinnenbereich der Wohngebiete bietet eine allgemeine Zugänglichkeit und Nutzung auch nicht an. Da im Umfeld ausreichend vorhandene öffentliche Grün- und Erholungsflächen (Sportanlage, Stadtwald) vorhanden sind, sollen im Plangebiet die Erholungsflächen ausschließlich den Anwohnern des Neubaugebiets zur Verfügung stehen.

Die geplante Festsetzung „Wald“ ist gegenüber den Grundstückseigentümern verhältnismäßig. Diese lässt zwar eine bauliche Nutzung auf der Fläche nicht zu, sie steht den Grundstückseigentümern aber weiterhin als private Erholungsfläche zur Verfügung. Den Belangen der Grundstückseigentümer wird zudem durch die Ermöglichung einer dichteren Bebauung ihrer Grundstücke entlang der privaten Erschließungsstraße Rechnung getragen.

Im Waldstück befindet sich eine naturbelassene Erdmulde, die weiterhin als Sickerbecken für Niederschlagswasser der Verkehrsfläche des Hartmannsweilerweges benötigt wird. Die bestehende Anlage der Berliner Wasserbetriebe (erdverlegtes Rohr) und die unversiegelte Sickermulde (Eigentum der Grundstückseigentümer) bilden keinen Dissens zur Waldfunktion.

---

<sup>21</sup> Naturschutzfachliches Gutachten, PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT Landschaftsarchitekten, Landschaftsplaner, November 2011

<sup>22</sup> Biotoptypenkartierung Fischerhüttenstraße 39-43, September 2016, Büro Freie Planungsgruppe Berlin GmbH



Begründung zum Bebauungsplan





## Begründung zum Bebauungsplan

**Biotoptypenkartierung 2016**

Aktualisierung und Überprüfung der Kartierung von 2011 durch Dr. H. Köstler im September 2016

	02133	temporäre Kleingewässer, naturfern, stark gestört oder verbaut
	032001	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)
	032002	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
	03210(1)	Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)
	032102	Landreitgrasfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
	032211	Quecken-Pionierfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)
	03243	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderales Staudenfluren,
	032442	Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
	05121	Sandtrockenrasen (einschließlich offene Sandstandorte und Borstgrasrasen trockener Ausprägung)
	0513221	Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10% Deckung der Gehölze)
	0513321	artenarme oder ruderales trockene Brachen, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10% Deckung der Gehölze)
	05161	artenreicher Zier-/ Parkrasen
	05170	Trittrassen
	0710221	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten, ältere Bestände (älter 10 Jahre)
	0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)
	08680910	Kiefernforste ohne Mischbaumart (FI.-Ant. > 30%) mit mehreren Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen, auf kräftig bis mittel nährstoffversorgten Böden
	10272	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)
	10273	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen), Hecke (Formschnitt)
	11252	Gartenbau unter Glas
	12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten
	12642	Parkplätze, teilversiegelt
	12644	Garagenanlagen
	12651	unbefestigter Weg
	12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)
	12654	versiegelter Weg
	12830	sonstige Bauwerke

 Geltungsbereich BPlan 6-24 VE

Abbildung 24 Biotoptypenkartierung Fischerhüttenstraße 39/43 (unmaßstäblich), September 2016

## b) Private Grünflächen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet sind **private Grünflächen** geplant, die südlich und östlich an die Waldfläche angrenzen. Mit der Planung werden naturräumliche Qualitäten erhalten und dafür Teile der Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten, und zwar so, dass große zusammenhängende Freiflächen entstehen. Südlich des Waldes wird eine 2.156 m<sup>2</sup> große **private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB** zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Die private Grünfläche ist für den Erhalt und die Verbesserung des kleinräumigen Klimas, der natürlichen Bodenfunktion und dem lokalen Wasserhaushalt von Bedeutung. Sie soll als naturnahe Erholungsfläche in der Form einer Wildblumenwiese mit Gehölzgruppen gärtnerisch angelegt werden. Hierzu werden Entsiegelungsmaßnahmen notwendig, die mit **textlicher Festsetzung 25** verbindlich geregelt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich nach den Entsiegelungsmaßnahmen eine natürliche Sukzession von allein einstellt. Der im Freianlagenplan dargestellte Weg ist gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 15** luft- und wasserdurchlässig auszubilden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Für die ca. 6.325 m<sup>2</sup> große private Grünfläche zwischen Wald und Wohngebieten wird die Zweckbestimmung „Private Parkanlage und Spielplatz“ festgesetzt. Geplant ist eine private Grünfläche, die die naturräumlichen Gegebenheiten, geprägt durch eine Offenlandschaft mit als wertvoll eingestuften Biotopflächen (Quecken-Pionierfluren), gebietstypischen Baumbestand und einzelnen Gehölzen, erhalten soll.

Die private Parkanlage, die städtebaulich einen Übergang zwischen den Baugebieten und den Waldflächen schafft, soll als naturnahe Vegetationsfläche gestaltet werden. Die Grundlage der Freiflächenplanung bildet das Freianlagenkonzept des Büros Vogt Landschaft GmbH<sup>23</sup>, das den städtebaulichen Entwurf ergänzt und das Konzept der „Weite und Enge“ umsetzt. Vor der Kulisse des Kiefernforsts, der in besonderer Weise das Landschaftsbild prägt, ist eine naturnahe Grünfläche mit Bäumen, Wiesen und Gehölzen geplant. Zudem wird eine Mindestanzahl von einem gebietstypischen Baum je 500 m<sup>2</sup> Parkfläche festgesetzt (**textliche Festsetzung 14**), um den Charakter des Plangebietes als Parkbaumsiedlungsbereichs entsprechend den Zielen des Landschaftsprogramms zu entsprechen. Die Pflanzliste enthält eine breite Auswahl geeigneter gebietstypischer Pflanzen, Bäume und Gehölze.

Mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ wird beabsichtigt, dass neben den Grünstrukturen auch die für die Erholung und Freizeitgestaltung notwendigen Nebenanlagen (Bänke, Spielgeräte) zulässig sind. Der Anteil dieser zulässigen Nebenanlagen muss sich der landschaftlichen Gestaltung aber unterordnen. (**Textliche Festsetzung 14**) Der Anteil der Flächen an der gesamten Parkfläche darf 25 % nicht überschreiten. Es ist eine gemeinschaftliche Nutzung der Parkanlage für die Anwohner des neuen Wohnstandortes vorgesehen, um den Anteil an versiegelter Fläche für Nebenanlagen (notwendige Spielplätze) in den einzelnen Baugebieten zu beschränken. Die Spielplätze können gemäß der Darstellung im Freianlagenplan im Park mäandern, um möglichst eine kindgerechte, vielseitige Gestaltung zu erreichen und auch Anlagen für größere Kinder unterzubringen (Trampolin). Wege sollen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau angelegt werden (**textliche Festsetzung 15**). Die private Parkanlage und die Spielplätze stehen nur den Anwohnern der Wohngebiete WA 1 bis WA 4 als Spiel- und Erholungsflächen zur Verfügung. Aus dieser Einschränkung ergibt sich aber kein Defizit an öffentlichen Spiel- und Erholungsflächen für das Umfeld. In unmittelbarer Nähe sind öffentliche Erholungsflächen (Stadtwald, Sportanlagen) vorhanden.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ sichert neben einer hohen Wohnqualität, auch eine Artenvielfalt und das landschaftliche Erscheinungsbild durch den Erhalt großflächiger Grünflächen mit unterschiedlichen, naturnahen Gehölzpflanzungen. Die geplanten Festsetzungen der privaten Grünflächen sind gegenüber den Grundstückseigentümern verhältnismäßig. Diese lassen zwar eine bauliche Nutzung auf den Flächen nicht zu, stehen den Grundstückseigentümern aber weiterhin als private Erholungsflächen zur Verfügung. Den Belangen der Grundstückseigentümer wird zudem durch die Ermöglichung einer dichteren und höheren Bebauung in den Baugebieten entlang der Planstraße parallel zur Plüschowstraße Rechnung getragen. Zudem erfordern die Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen und eine naturnahe Entwicklung der Flächen keinen unangemessenen finanziellen Aufwand für die Eigentümer. Die Flächen können zudem als wohnungsnahe Freizeitanlage genutzt werden, was den Wohnwert der Baugebiete erhöht.

Die Gestaltung sowie die Verwendung der heimischer Baum- und Pflanzarten werden im Freianlagenplan, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist, geregelt. Zur Umsetzung wird die Anwendung der Pflanzliste, die Anlage dieser Begründung ist, empfohlen. Diese Pflanzliste enthält eine große Auswahl geeigneter Pflanzen und Gehölze, die nach Qualität, Standort und Anwendungsbereich gegliedert

---

<sup>23</sup> Freianlagenplan, Büro Vogt Landschaft GmbH vom Mai 2018

## Begründung zum Bebauungsplan

ist. Da im Bereich der Freizeit- und Erholungsflächen mit der Anwesenheit von Kindern zu rechnen ist, sind in diesem Bereich nur Pflanzarten zu verwenden, von denen keine Gefahren für Kinder ausgehen.

**c) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Das Landschaftsbild der Plüschowstraße als Grüner Hauptweg wird durch die vorhandene Baumreihe und den Gehölzstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze geprägt. Mit der geplanten Pflanzbindung auf den mit **p1** gekennzeichneten Flächen soll deshalb der Erhalt der vorhandenen Baumreihe gesichert werden. (**textliche Festsetzung 21**). Bei einem Verlust sind die vorhandenen Bäume in der Art nachzupflanzen, dass der Eindruck einer durchgehenden Baumreihe erhalten bleibt. Damit wird den allgemeinen Zielen des Naturschutzes zum Erhalt und zur Sicherung des Parkbaumbestandes gemäß Landschaftsprogramm Programmplan Biotop- und Artenschutz und Programmplan Landschaftsbild Rechnung getragen.

Um den Charakter des grünen Hauptweges zu erhalten, fanden mit den zuständigen Fachbehörden Umweltamt und Straßen- und Grünflächenamt sowie dem Bauträger Abstimmungen zur Ausführung der parallel verlaufenden Privatstraße einschließlich der Straßenentwässerung statt. Bei einer Gesamtbreite von 4,50 m bis zur Grundstücksgrenze ist eine ausreichende Dimensionierung vorhanden, so dass alle wasserwirtschaftlichen Anforderungen (Entwässerung auf dem eigenen Grundstück, keine Überleitung von Niederschlagswasser auf Fremdgrundstücke) erfüllt sind. Vor dem Einsatz von schweren Baumaschinen sollte eine Suchschachtung (Wurzelbereich) in Handarbeit (Spatenbreite) erfolgen. Dies ist bevorzugt im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu leisten (Regelungen im städtebaulichen Vertrag). Danach ist das Konfliktpotenzial des Straßenbaus auf die Baumstandorte und insbesondere den Wurzelbereich relativ gering.

In den Flächen p1 sind Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, wenn der Erhalt von Bäumen dem nicht entgegensteht (**textliche Festsetzung 21**). Damit soll eine Querung der Baumreihe zwischen Plangebiet und Plüschowstraße an geeigneter Stelle für die Anwohner und Kita-Gruppen ermöglicht werden, ohne die Baumreihe zu beeinträchtigen.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze im WA 3 und WA 5 soll eine Fläche mit der Kennzeichnung **p2** für den Erhalt der Bepflanzung festgesetzt werden (**textliche Festsetzung 22**). Ziel ist der Erhalt der bereits in diesem Teil vorhandenen Grünstrukturen (Buchenhecke), die insbesondere den im Plangebiet lebenden Vogelarten Lebensraum bietet<sup>24</sup>. Die bestehenden Gehölze bieten auf Grund ihres Aufwuchses eine Qualität, die durch Neupflanzungen erst in mehreren Jahren erreicht würde. Darüber hinaus verbleiben somit Gehölzbereiche als Lebensräume für Vögel, Igel und andere Klein- und Kleinstlebewesen, die im Plangebiet heimisch sind.

Gleiches gilt für zwei Bäume im WA 3 an der Grundstücksgrenze, die auf Grund ihrer Größe und ihres Alters als ortsbildprägend zu bewerten sind. Zudem wirken sie klimaentlastend gegenüber der Überbauung (Tiefgarage) im Bereich der Reihenhäuser. Es sind dies Spitz-Ahorne (Bäume Nr. 12 und 13 gem. Baumkartierung 2016), die auch naturschutzfachlich als unbedingt erhaltenswert eingestuft werden.

---

<sup>24</sup> Artenschutzfachliche Überprüfung des Bebauungsplangebietes 6-24 VE „Fischerhüttenstraße 41/43“ in Berlin Steglitz-Zehlendorf, Oktober 2016, Dipl.-Ing. J. Scharon; Faunagutachten zum Bebauungsplan 6-24 (Fischerhüttenstraße), September 2011, biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH

## Begründung zum Bebauungsplan

In der Gemeinbedarfsfläche ist im Bestand eine landschaftsprägende Baumreihe von erhaltenswerter Qualität vorzufinden. Mit dem Erhalt von vier dieser Bäume (Bäume Nr. 39, 41, 42, 43 gem. Baumkartierung 2016) mittels Einzelbaumfestsetzung findet die geplante Kindertagesstätte eine landschaftliche Einbettung in die nördlich anschließenden naturnah gestaltende Grünfläche und die Parkanlage.

Die bestehenden Bäume bieten auf Grund ihres Aufwuchses eine Qualität, die durch Neupflanzungen erst in mehreren Jahren erreicht würde. Sie bieten die Möglichkeit, die neuen Baugebiete gut in die stark durchgrünte Umgebung zu integrieren und das ortsbildtypische Landschaftsbild zu wahren.

Die Pflanzbindungen zum Erhalt des Gehölzstreifens und der Baumreihe und der damit verbundene höhere Aufwand bei der Herstellung der privaten Verkehrsfläche, sowie der Erhalt einzelner Grünstrukturen und Gehölze sind gegenüber den Grundstückseigentümern verhältnismäßig und führen nicht zu Einschränkungen bei der Realisierung ihres Vorhabens. Die Festsetzungen sind zudem geeignet die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten und das Landschaftsbild durch Erhalt prägender Grünelemente zu sichern.

Pflanzbindung Vorgartenbereich WA 5

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von Seiten der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) darauf hingewiesen, dass die Biotoptypkartierung von 2016 am südlichen Rand des Plangebietes einen Sandtrockenrasen verzeichnet. Es wird weiter ausgeführt, dass Sandtrockenrasen ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop ist, das zu erhalten ist. Bei geplanter Beseitigung bedarf es einer Ausnahmegenehmigung.

Die in der Biotopkartierung von 2016 dargestellte Sandrasenfläche (05121) befand sich auf dem Grundstück Fischerhüttenstraße 39/39A (straßenseitiger Vorgartenbereich der ehemaligen Villa), für das bereits 2013 auf der Grundlage von § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) eine Baugenehmigung für ein Doppelhaus erteilt wurde. In der Kartierung von 2010 durch das Büro Cassens und Siewert wird die besagten Flächen als Scherrasen mit dem Biotopcode 05160 bezeichnet, was in Anbetracht der damaligen Nutzung als Garten plausibel scheint. Bei der Kartierung 2016 von Frau Dr. Köstler wurde dort ein Sandtrockenrasen (05121) festgestellt. Es ist gut möglich, dass der nicht genutzte Garten und ein Wasserdefizit über die Jahre zu dieser Entwicklung geführt haben. Bis 2016/2017 fanden auf dem Grundstück Bautätigkeiten statt. Inzwischen sind die Bautätigkeiten abgeschlossen und es wurde wieder ein Scherrasen angelegt. Über die Qualität des um 2016 dort befindlichen Entwicklungsstadiums zum Sandtrockenrasen lässt sich jetzt im Nachhinein nur noch spekulieren. Da das Grundstück - mit zeitlicher Unterbrechung - immer zur Wohn- und Gartennutzung (Vorgartenbereich) vorgesehen war, und eine naturschutzfachliche Bewertung nachträglich nicht mehr vorgenommen werden kann, ist eine nachträgliche Ausnahmegenehmigung entbehrlich. Zur einheitlichen Gestaltung des Straßenbildes ist der Vorgartenbereich gärtnerisch anzulegen, wodurch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum erhöht wird. Nebenanlagen sowie Stellplätze oder Garagen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

**d) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Gemäß **textlicher Festsetzung 17** sind im Plangebiet die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen, unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen, Terrassen, Wege, und Zugänge.

Die Festsetzung sichert im Baugebiet einen hohen Grünanteil und somit das Erscheinungsbild eines durchgrünten Wohnquartiers mit einem abwechslungsreich gestalteten Freiraum.

Mit der Maßnahme sind zugleich positive Wirkungen auf den Boden, das Wasser und das lokale Klima (thermische Entlastung des Umfeldes im Sommer) verbunden. Durch die Pflanzflächen werden auch

## Begründung zum Bebauungsplan

neue Lebensräume für Tiere geschaffen. Somit leistet die Festsetzung einen Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts im Plangebiet.

Um den Versiegelungsgrad zu mindern und die Wohngebiete durch Grünflächen zu strukturieren, soll gemäß **textlicher Festsetzung 17** die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,8 m im WA 2 bzw. 0,6 m im WA 3 betragen. Neben einer gestalterischen Funktion soll diese Festsetzung auch zur Vermeidung nachteiliger ökologischer Auswirkungen der zulässigen Gesamtversiegelung dienen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sollen entsprechend gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Im WA 2 sollen im Bereich der Tiefgarage auch kleinere Bäume zwischen Gebäuden und in Höfen ausreichend Wurzelraum haben, dafür wird als Schichtstärke der Erdüberdeckung das Maß 0,8 m festgesetzt. Auf Grund der Geländesituation (im Bereich der Reihenhäuser steigt das Gelände gegenüber der Nachbarbebauung leicht an) wird im WA 3 eine Erdüberdeckung von 0,6 m vorgesehen, um hier den Höhenunterschied gering zu halten. Diese Erdschicht bietet dem Wurzelwerk von größeren Gehölzen und Hecken noch ausreichend Platz.

Mit Festsetzung der Erdüberdeckung der Tiefgaragen werden Grün- und Erholungsflächen für das neue Wohnquartier gesichert. Zudem werden hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten gewährleistet. Der finanzielle Mehraufwand für den Eigentümer ist verhältnismäßig, da durch die Nutzung der Tiefgarage (GRZ 0,8 bzw. 0,7) ihm ein wirtschaftlicher Vorteil bleibt.

Im Plangebiet wurde der Baumbestand aufgenommen. Es wurden 120 Bäume im Plangebiet und 24 Bäume außerhalb des Plangebiets entlang der Plangebietsgrenze kartiert. 74 Bäume fallen unter die Baumschutzverordnung. Im westlichen Teil des Untersuchungsbereichs wurden die Kiefernforste kartiert, die unter die flächigen Vegetationsstrukturen gefasst wurden. Mit der **textlichen Festsetzung 18** wird bestimmt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 pro angefangenen 600 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche außerhalb der Fläche p1 (Baumreihe) mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm gepflanzt, erhalten und bei Abgang nachgepflanzt wird. Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Bäume außerhalb der Fläche p1 einzurechnen.

Da mit der Neuordnung des Plangebiets mit einem Verlust von etwa 18 geschützten Bäumen zu rechnen ist, wird diese Festsetzung erforderlich, um einen Mindestanteil von Bäumen in den Baugebieten zu sichern. Insbesondere da mit der geplanten Bebauung in WA 1 und WA 2 vorhandene und teilweise wertvolle Biotopflächen überplant werden, sollen hier Bepflanzungen den Vegetationsverlust ausgleichen und ein durch Wiesen, Bäumen und einzelne Gehölze charakterisiertes naturnahes Landschaftsbild sichern. Somit stehen einem Verlust von voraussichtlich insgesamt 18 geschützten Bäumen 36 durch die Festsetzung zu pflanzende gegenüber.

Im WA 3 soll die vorhandene Grünstruktur entlang der südlichen Plangebiets- und Grundstücksgrenze weitergeführt werden. Die bestehende Hecke im Baugebiet WA 5 und WA 3 wird durch Pflanzbindung gesichert. Mit der Pflanzfläche **p3** wird diese Struktur entlang der Grundstücksgrenze bis zur Plüschowstraße weitergeführt. Die Fläche ist entsprechend **textlicher Festsetzung 23** so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Diese Bepflanzung mit heimischen Gehölzen der Pflanzliste kann zudem im Plangebiet lebenden Vogelarten Lebensraum bieten. Neben der landschaftsbildprägenden Funktion -als südlicher Abschluss (Raumkante) des Plangebiets- kompensiert die Vegetationsflächen p3 zugleich die städtebaulich zulässig hohe Grundflächenzahl (GRZ 0,7 mit Nebenanlagen).

Zur Strukturierung der Baugebiete werden Flächen zum Anpflanzen zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Pflanzflächen **p4** sollen als Wiesen mit Gehölzen gärtnerisch gestaltet werden, so dass in WA 1 und WA 2 Übergangszonen von der Bebauung zur offenen Parkanlage entstehen, die auch für Mieter-

## Begründung zum Bebauungsplan

bzw. Hausgärten genutzt werden können (**textliche Festsetzung 20**). Hecken und Sträucher können freiwachsend angelegt werden.

Zur Gestaltung des Hofbereichs (WA 2) werden Pflanzflächen (**p5**) festgesetzt, die mit einzelnen Gehölzen und Stauden gem. Freianlagenplan bepflanzt werden sollen. Die Erdüberdeckung über der darunter zulässigen Tiefgarage hat eine dafür ausreichende Schichtstärke von 0,8 m. Neben der städtebaulichen Gestaltung der Wohnanlage wird zudem das Aufheizen der Innenhöfe in der warmen Jahreszeit gemindert.

Eine vorwiegend gestalterische Funktion sollen die als Flächen zum Anpflanzen abgegrenzten Vorgartenzonen entlang der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße erfüllen (**textliche Festsetzung 24**). Sie dienen vorrangig der Gestaltung eines grünen Straßenraums in Fortsetzung der benachbarten Vorgärten. Es wird auf Abschnitt II. 3.8.2 verwiesen.

### e) Dachbegrünung

Das städtebauliche Konzept, dessen Umsetzung Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist, sieht im WA 1 (ohne Gebäude 1.1) und im WA 2 Dächer mit einer Dachneigung  $< 10^\circ$  vor; insgesamt beträgt Fläche der Flachdächer 6.170 m<sup>2</sup>. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Zunahme versiegelter Flächen. Zur Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen und wegen der besonderen Bedeutung des Klimaschutzes für den Städtebau wird für jeweils 70% einer Dachfläche eine extensive Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt (**textliche Festsetzung 16**). Neben der erfolgten Festlegung der Quantität wird für die Dachbegrünung eine ergänzende Festsetzung zur Qualität getroffen, um die negativen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades des neuen Wohngebietes zu mindern und einen Beitrag zum Erhalt der innerstädtischen Naturvielfalt zu leisten. Je stärker die Substratauflage der Dächer gestaltet wird, desto mehr Wasser kann längerfristig zwischengespeichert werden. Neben den positiven kleinklimatischen und lufthygienischen Effekten für das gesamte Wohnumfeld, können grüne Dächer die Gebäude kühlen und die Energieeffizienz der Gebäude erhöhen (vgl. u.a. Stadtentwicklungsplan Klima. Juni 2016). Aus diesen Gründen wird eine Substratschicht von mindestens 10 cm festgesetzt. So kann auch das Artenspektrum für die Bepflanzung auf dem Dach deutlich erweitert und ein wertvoller, artenreicher Lebensraum geschaffen werden. Es sollte Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft gem. der Pflanzempfehlung verwendet werden.

Abhängig von der Größe der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung zudem kaltluftbildend und- bei austauschschwachen Wetterlagen-anregend auf die Ausgleichsströmung. Die textliche Festsetzung Nr. 16 stellt auf Grund der positiven Wirkung auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 BauGB dar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Bildung von Kaltluft, als auch in Bezug auf die Speicherung von Niederschlagswasser. Die Dachbegrünung wirkt so einem allgemeinen Temperaturanstieg sowie den Auswirkungen von Starkregenereignissen auf örtlicher Ebene entgegen.

Gegenüber den Eigentümern ist die Festsetzung von Dachbegrünungen angemessen, da höhere Kosten durch Vorteile wie die Absorption von UV-Strahlen und einer besseren Dämmwirkung für darunterliegende Wohnungen ausgeglichen werden. Zudem trägt die Dachbegrünung zu einer besseren Wohnqualität durch Verbesserung des kleinräumigen Klimas bei.

Die Dachneigung und der Anteil der Dachbegrünung sind über den Ergänzungsvertrag gesichert.

## Begründung zum Bebauungsplan

**3.8 Sonstige Festsetzungen****3.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf der privaten Verkehrsfläche a wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt (**textliche Festsetzung 26**), wodurch eine erforderliche Erschließung der Kindertagesstätte öffentlich - rechtlich sichergestellt wird (Baulast). Unter Berücksichtigung der Belange des Eigentümers, wurde Einvernehmen darüber, erzielt die Erschließung öffentlich zu sichern und nicht nur einem eingeschränkten Personenkreis zu ermöglichen. Somit ist eine Durchfahrung des neuen Gebiets möglich und eine bessere Erschließung insgesamt gewährleistet. Entsprechende Dienstbarkeiten wurden inzwischen eingetragen.

Im städtebaulichen Vertrag haben sich beide Bauträger verpflichtet, rechtlich sicherzustellen, dass die gemäß Bebauungsplan zur Erschließung erforderliche private Verkehrsfläche im Sinne von § 30 Baugesetzbuch und § 4 Absatz 1 Bauordnung Berlin genutzt werden können. Hierzu wird auf den privaten Verkehrsflächen eine rechtliche Sicherung (Baulast) zu Gunsten der Anwohner und Besucher der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sowie für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) und Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Möbelwagen) festgesetzt (**textliche Festsetzung 27**). Die Bauträger dieser Nutzergemeinschaft verpflichten sich im städtebaulichen Vertrag, die gemeinsame Benutzung (Privatstraße), Verwaltung, Er- und Unterhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten. Die Erfüllung dieser Verpflichtungen ist durch die Bauträger vor Baubeginn der privaten Erschließung gegenüber Berlin nachzuweisen.

Auf den privaten Verkehrsflächen a und b sind zugunsten der Versorgungsträger beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch vorzusehen. Zu diesem Zweck werden in den privaten Verkehrsflächen im Bebauungsplanentwurf Leitungsrechte aufgenommen (**textliche Festsetzung 28**).

Die in der Waldfläche gelegene und bis auf weiteres zur Entwässerung des Hartmannsweilerweges benötigte Sickermulde (unversiegelte Bodenfläche, Fläche B) wird mit einem Nutzungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt (**textliche Festsetzung 29**). Es ist eine Dienstbarkeit für das Regenwasserauslaufbauwerk mit Regenwasserleitung zugunsten der Berliner Wasser Betriebe (BWB) erforderlich. Es ist eine weitere Dienstbarkeit für die Sickermulde zugunsten des Landes Berlin/ Straßenbaulastträger erforderlich. Als Grundlage für die Dienstbarkeiten muss eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Sickermulde vorliegen. Der Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis wird voraussichtlich vom Straßen- und Grünflächenamte gestellt werden. Es ist eine Umzäunung der Sickermulde erforderlich (wird von ABG/ HOWOGE hergestellt). Wartung- und Pflege sollen von dem Begünstigten der jeweiligen Dienstbarkeit übernommen werden. Die Dienstbarkeiten werden voraussichtlich mit der Eigentumsumschreibung eingetragen. Die Abstimmungen dazu laufen. Somit bereitet der B-Plan die nachgeordnete Sicherung durch privatrechtliche Vereinbarungen (Eintragung von Dienstbarkeiten) vor und sorgt für eine Konfliktlösung. Diese muss nicht abschließend im B-Planverfahren erfolgen. Vielmehr werden Lösungsvarianten offengehalten und die Unternehmensträger bzw. Eigentümer nicht unzumutbar eingeschränkt. Durch die Regelungen im Städtebaulichen Vertrag signalisieren auch die Grundstückseigentümer bereits ihren Willen zur Lösungsfindung.

**3.8.2 Gestaltungsfestsetzungen  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.1 AGBauGB)****a) Einfriedung**

Mit der Änderung der Berliner Bauordnung 2006 sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m hohe, geschlossene Einfriedungen (Mauer, Holzflechtzaun) verkehrsfrei. Der Planentwurf wird um eine textliche Festsetzung der Regelung zur straßenseitigen Einfriedung erweitert, wobei die



## Begründung zum Bebauungsplan

Gestaltungsanforderungen sich auf eine blickoffene Ausführung zur Wahrnehmung des charakteristischen Vorgartengrüns beschränken sollen (**textliche Festsetzung 30**).

Das Wohnumfeld ist geprägt durch private Grünflächen und begrünte Vorgärten, die das optische Erscheinungsbild der Straße prägen. Diese Vorgärten sind von der Straße erlebbar und verbessern die dortige Aufenthaltsqualität, so dass der Einfluss der öffentlichen Verkehrsflächen (Fischerhüttenstraße und Sven-Hedin-Straße) kaum wahrnehmbar ist. Ziel des Bebauungsplans ist, dieses einheitliche Straßenbild nicht durch festungsartige Einfriedungen zu stören. Die damit verbundenen Belastungen gegenüber dem Eigentümer sind der Sache nach nur marginal.

Darüber hinaus befinden sich angrenzend und in näherer Umgebung verschiedene denkmalgeschützte Bereiche, wie u.a. in Kapitel 2.7. Denkmalschutz bereits dargelegt. Diesen gilt es entsprechend Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf die öffentlichen Straßen und stellt damit bereits eine differenzierte Bewertung des Regelungserfordernisses unter Beweis. Für die von der Festsetzung betroffenen Grundstücke kann folgendes festgestellt werden:

In der Abwägung tritt für den Bezirk der Belang des Lärmschutzes in diesem Fall hinter den Belang des Ortsbildes mit seinen spezifischen örtlichen Gegebenheiten zurück.

Laut Schallimmissionsplan Tag für den Prognoseplanfall (ALB, Schalltechnische Untersuchung) liegen in den Vorgärten in 2 m Höhe an der Fischerhüttenstraße Pegel zwischen 60 und 63 dB vor, an der Sven-Hedin-Straße Pegel zwischen 56 und 60 dB. Im Land Berlin wird laut Lärmleitfaden für die Bauleitplanung ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) / 2m Höhe in der Bauleitplanung als oberer Schwellenwert zugrunde gelegt, ab dessen Überschreitung im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz der dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Terrassen, Loggien) getroffen werden sollen.

Eine lärmabschirmende Wirkung ist somit nicht erforderlich. Eine undurchsichtige straßenseitige Grundstückseinfriedung würde hingegen die mit der Festsetzung der offenen Bauweise beabsichtigte Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes stören. Eine solche Ausführung stellt einen Dissens zum beabsichtigten Planungsziel dar, eine hohe Aufenthaltsqualität im Straßenraum mit seinem alleartigen Baumbestand und dem für die Grundstücke im Plangebiet charakteristischen Vorgartengrün zu sichern. Als offen und durchsichtig werden solche Einfriedungen empfunden, die luft- und lichtdurchlässig sind. Es soll daher auch vermieden werden, dass transparente Einfriedungen, wie z.B. Glaswände errichtet werden. Eine Begrenzung der Höhe straßenseitiger Einfriedungen wird hier für notwendig gehalten, um eine Abschottung von Grundstücken im Planungsgebiet zu verhindern. Aufgrund dessen enthält der Planentwurf eine gestalterische Festsetzung der Regelung zu Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. § 12 Abs. 1 AG BauGB ermächtigt, gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen. Straßenseitige Einfriedungen prägen den öffentlichen Raum eines Wohngebiets im besonderen Maße. Die erhaltenswerte Stadtgestalt in der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße soll nicht durch Einfriedungen, die nicht der Eigenart des Gebietes (offen und durchlässig) entsprechen, geschädigt werden.

**b) Vorgartenzone**

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

Mit der **textlichen Festsetzung 24** werden Flächen für Anpflanzungen bestimmt, um die Charakteristik der Vorgärten im baulichen Bestand aufzunehmen. Die Festsetzung orientiert sich an der Straßen-

## Begründung zum Bebauungsplan

raumgestaltung in der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße sowie ihren direkt angrenzenden Nebenstraßen. Weiterhin soll mit der Festsetzung eine wesentliche gestalterische Aufwertung des öffentlichen Straßenraums im Sinne des LaPro (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung) erreicht werden.

Innerhalb dieser Flächen sind Wege und Zufahrten zulässig. Ausnahmsweise sollen -beschränkt auf 6 m<sup>2</sup> - in dem Bereich auch offene Fahrradständer zulässig sein. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie weitere Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind hier unzulässig. Diese Beschränkungen sollen dazu dienen, dass der Straßenraum der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße nicht von Stellplätzen, Garagen und von gebäudeähnlichen Nebenanlagen optisch dominiert werden. Daneben können die Baugrundstücke bereits durch das zulässige Maß der Nutzung in einem für ein allgemeines Wohngebiet hohen Maß versiegelt werden. Einer zusätzlichen Bodenversiegelung und Bodenteilversiegelung soll entgegengewirkt werden.

Die Fischerhüttenstraße und die Sven-Hedin-Straße sind ruhige Wohnbereiche mit großen begrünten Vorgärten, die das optische Erscheinungsbild der Straßen prägen. Diese Vorgärten sind von der Straße erlebbar und verbessern die dortige Aufenthaltsqualität.

Ziel des Bebauungsplans ist, dieses homogene Straßenbild zu erhalten.

### **3.9 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

Kernstück der gesamten Bauleitplanung ist die planerische Abwägung mit dem Ziel, die unterschiedlichen Ansprüche an die Bodennutzung so in Einklang zu bringen, dass alle Bedürfnisse in angemessener Weise berücksichtigt werden. Nach § 1 Abs.7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohn- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Denkmalschutzes sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Wichtigstes Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum auf der derzeitigen Stadtbrache, wobei die Hälfte der potenziell möglichen Einheiten als gemeinwohlorientierter Wohnungsbau, also durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft hergestellt werden soll. Ein weiteres Ziel ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Die für das Gebiet typisch Kiefern bestandene Fläche sowie große private Erholungsflächen sollen auch im Plangebiet von einer Bebauung freigehalten werden.

Die Ziele der Planung unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung sind die Grundlage der Abwägung dieses Bebauungsplans. Mit der Nutzbarmachung der Stadtbrache wird durch Flächenrecycling einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Zur Schaffung preiswerten Mietwohnungsbaus wurde der nördliche Grundstücksteil in das Vermögen einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft eingebracht. Der sich südlich anschließende, größere Grundstücksteil wurde von einem privaten Bauträger erworben. Im Falle der zu erwartenden Eigentumsbildung ist von einer hohen Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Wohngebiet auszugehen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Das gleichrangige Mischungsverhältnis aus Miet- und Eigentumsanteilen lässt eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur erwarten.

Für die Entwicklung des Wohngebiets wurde gemeinsam zwischen Bezirk, Senat und Bauträger ein städtebauliches Konzept entwickelt, dass unter dem Begriff „Weite und Enge“ die Bebauung auf den östlichen und südlichen Bereich beschränkt, um große zusammenhängende Grünflächen von einer Bebauung freizuhalten. (Sicherung als private Parkanlage und als Wald) Mit der Konzentration der Bebauung wird innerhalb der Baufelder eine höhere bauliche Nutzung ermöglicht, als im Umfeld vorhanden ist. Ziel der Planung ist aber ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und der Erhalt landschaftsprägender Grünelemente. Und auch die bioklimatischen Bedingungen innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bleiben hierdurch nahezu unverändert. Durch den Erhalt des Baumbestands wird das westlich angrenzende Denkmalensemble durch eine grüne Sichtbarriere abgeschirmt.

Beide Bauträger haben privatrechtlich die gemeinsame Umsetzung des städtebaulichen Konzepts vertraglich vereinbart. Diese umfasst sowohl die Ausführung der Erschließungsanlagen, die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen, die Errichtung von Kindertagesplätzen sowie die zeitlich abgestimmte Durchführung der Baumaßnahmen und die gemeinschaftliche Nutzung der privaten Verkehrsflächen und Parkanlagen.

Ergänzend zu dem Wohngebiet setzt der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ fest, die den Bedarf an Kindergartenplätze aus der geplanten Nutzung decken soll. Lt. Bedarfsermittlung sind 21 Plätze erforderlich, zu deren Herstellung sich der private Bauträger innerhalb seines Grundstücks verpflichtet hat. Geplant ist eine Kindertagesstätte mit 50 Plätzen und entsprechenden Außenspielflächen. Die Größe der Kindertagesstätte berücksichtigt zum einen die wirtschaftlichen Belange des privaten Bauträgers, da neben den 21 notwendigen auch 29 Plätze zur freien Vergabe verfügbar sind. Zum anderen wird durch die Beschränkung der Größe dem Rücksichtnahmegebot gegenüber dem Wohnumfeld entsprochen.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Plüschowstraße ist eine unbefestigte für den öffentlichen Verkehr gewidmete Promenade, die für den Fuß- und Radverkehr eine kurze und attraktive Verbindung zwischen Fischerhütten- und Sven-Hedin-Straße herstellt. Prägend ist die Baumreihe auf der Westseite der Plüschowstraße. Der überwiegende Teil des Altbaumbestandes befindet sich innerhalb des Plangebiets und die Flächen sind im Besitz der Bauträger. Die Plüschowstraße wird von Seiten der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und des Naturschutzamtes als wichtige öffentliche grüne (autofreie) Verbindung gesehen, um vom Gemeindewaldchen entlang des Friedhofs zu den nördlichen Sportflächen und dem Fischtal zu gelangen. Demzufolge ist es daher dringend geboten, bei der Gestaltung der Plüschowstraße eine fußgängerfreundliche Qualifizierung im Sinne der Grünverbindung und des Grünen Hauptweges zu erhalten. Zur Sicherung der das Landschaftsbild prägenden Vegetationsfläche wird ein ca. 4,5 m breiter Streifen am östlichen Rand des Plangebiets als Pflanzfläche festgesetzt, um die Funktion des Wanderwegs zu Gunsten der Allgemeinheit zu wahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht die Plüschowstraße.

Zwischen Land Berlin und den Bauträgern wurde auf der Grundlage des „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, der verschiedene Vereinbarungen zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele enthält. Die mit dem Planungskonzept verbundenen Vereinbarungen stellen einen Ausgleich öffentlicher und privater Belange dar und sind Grundlage der Umsetzbarkeit der Planung.

Gegenwärtig sind die überwiegenden Flächen im Plangebiet nicht bebaubar. Mit der Umsetzung der Planung, erhalten die Bauträger eine angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

## Begründung zum Bebauungsplan

Einschränkungen der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen privater Grün- und Waldflächen werden durch ein höheres Nutzungsmaß innerhalb der Baufelder kompensiert. Mit einer privatrechtlichen Nutzung als Freizeit- und Erholungsflächen wird keine wirtschaftliche Minderung des Grundstücks vorbereitet, die zu einem Entschädigungsanspruch (§ 43 BauGB) führt. Durch die Sicherung großer Grünflächen und Baumgruppen wird ein Standort mit hoher Wohnqualität ermöglicht.

Weitere Regelungen, die zu höheren Kosten für die Bauträger bzw. Einschränkung der Nutzungsart führen, sind Festsetzungen zur Erdüberdeckung der Tiefgaragen, Dachbegrünung, Verpflichtungen zum Erhalt bzw. Herstellung von Pflanzflächen, sowie Ausschluss von Nutzungen, die zu einem Konflikt mit der vorhandenen Wohnnutzung führen. Diese Regelungen sind im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung erforderlich. Nachhaltig zu handeln bedeutet, dass dabei soziale, wirtschaftliche, ökologische und ökonomische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt werden, so dass im Plangebiet und seinem Umfeld die Attraktivität und die Lebensqualität bewahrt bleiben.

Öffentlicher Belang ist vorrangig die Schaffung von Wohnraum, wodurch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden. Das Vorhaben trägt somit zur Entlastung der angespannten Wohnsituation bei, wobei die geplante Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen eine soziale Durchmischung und konfliktfreie Quartiersbildung fördert.

Die Einschränkungen des Nutzungsmaßes und der Gebäudehöhen im WA 1 sind städtebaulich notwendig, um die Maßstäblichkeit zum angrenzenden Denkmalensemble zu wahren.

Auf Grund der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes und der Einwendungen der Bürger im Rahmen der Beteiligungsschritte wurden die Baukörper 1.2 und 1.3 um ein Vollgeschoss reduziert. Weitere Einschränkungen in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 würden die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Planung fortnehmen und sind aus städtebaulichen Gründen nicht mehr geboten. Durch den Verlust eines Vollgeschosses und der Eingrenzung der Gebäudehöhe überragt die Höhe der Attika die Firsthöhe des denkmalgeschützten Nachbargebäudes unwesentlich, wodurch eine erdrückende Wirkung auf das Denkmal vermieden werden kann. Auf Grund des Abstandes wirken sich die fünf Vollgeschosse des Baukörpers 1.3 an der Plüschowstraße nicht nachteilig auf den Umgebungsschutz des Denkmals aus.

Eine weitere Reduzierung erfolgte nach Einwendungen der Bürger zu der Planung im WA 3. Die Einwendungen richten sich gegen die Anzahl der ursprünglich vorgesehenen vier Vollgeschosse und gegen die Länge des Bauriegels. Ursprünglich sollten das Keller und das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgeführt werden. Nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte, wurde die Planung im WA 3 dahingehend geändert, dass Keller- und Dachgeschoss nicht mehr als Vollgeschoss im Sinne von § 2 BauOBln ausgeführt werden. Damit wird dem städtebaulichen Erscheinungsbild in Bezug auf die Baustrukturen im Umfeld Rechnung getragen. Die damit verbundenen wirtschaftlichen Einschränkungen gegenüber dem Bauherrn sind verhältnismäßig, da ihm weiterhin eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks verbleibt. Die Länge des Gebäuderiegels ist auch im näheren Umfeld des Plangebiets anzutreffen. (Hier finden sich auch Wohnzeilen von 140 m (Fischerhüttenstraße 47/61) und 200 m (Sven-Hedin-Straße 46/68- das massive Tor zwischen den Hausnummern 60 und 62 vermittelt keine Baulücke bzw. keine Sichtbeziehung in den Hof)). In ähnlicher Gebäudeform und Kubatur bildet die Reihenhausbebauung die südöstliche Raumkante des Plangebiets. Bisher wurde diese Fläche durch Betriebsgebäude und Lagerflächen genutzt. Sichtbeziehungen / Blickachsen auf den grünen Innenbereich wurden durch die baulichen Anlagen verstellt. Mit der Planung werden ebenfalls keine Sichtbeziehungen auf die Freiflächen ermöglicht, dennoch wird mit der Planung das bisher ungeordnete städtebauliche Erscheinungsbild positiv beeinflusst. Mit Gebäudeabständen zu den Grundstücksgrenzen von rd. 9 m (Plüschowstraße) bis rd. 25 m (Fischerhüttenstraße) wird ein großer Abstand zu der Bestandsbebauung hergestellt. Ein positiver Effekt der Planung für die südlich bzw. südöstlich gelegene

## Begründung zum Bebauungsplan

Bestandsbebauung ist die lärmabschirmende Wirkung durch die parallel zur Privatstraße verlaufende Gebäudezeile. Die rückseitigen Flächen sind wie im Umfeld der privaten Erholung vorbehalten. Die Versiegelung im WA 3 wird auf Grund der Ausführung von Tiefgaragen rd. 70 % betragen. Aber im Gegensatz zu den bisher überwiegend nur versiegelten Flächen erhalten die Tiefgaragen eine 60 cm dicke Erdschicht zur gärtnerischen Gestaltung z. B. mit Stauden und Gehölzen, wodurch die kleinräumige klimatische Situation verbessert wird. Der besonders wertvolle Baumbestand wird im Plan gesichert.

Die Hinweise der Bürger zum Erhalt der Buchenhecke an der südlichen Grundstücksgrenze wurden in den Plan aufgenommen und südöstlich verlaufend als Fläche zum Anpflanzen ergänzt.

Angesichts der geplanten Bebauungsdichte im WA 1 und der anteiligen Errichtung sozialen Wohnungsbaus sowie insbesondere zur Verkehrsplanung gibt es große Widerstände aus dem Umfeld des Plangebiets. Die Bürger fühlen sich insbesondere in ihren privaten Belangen erheblich verletzt.

Die mehrheitlich vorgebrachten Einwendungen aus der frühzeitigen und der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden zusammenfassend unterschiedlichen Themenbereichen zugeordnet und nachfolgend in die Abwägung eingestellt.

**Abwägungsergebnis zu den Themenschwerpunkten**

- A Verkehrs- und Stellplatzkonzept
- B Städtebauliches Konzept / Planungsalternative
- C Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange
- D Art und Maß der baulichen Nutzung
- E Berücksichtigung naturschutz- und umweltrechtlicher Belange
- F Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB
- G Abgrenzung Außen- / Innenbereich
- H Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP
- I Grundwassersituation
- K Rücksichtnahmegebot Friedhof

**A Verkehrs- und Stellplatzkonzept****A1 Parkplatzsituation /Stellplatzkonzept**

Die meisten Einwendungen betrafen das Erschließungskonzept einschließlich der Untersuchungen zur Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum. Die Anzahl der geplanten Stellplätze in Bezug auf die Nutzung ist nach Auffassung der Bürger viel zu gering bemessen. Das durch die Planung indizierte Verkehrsaufkommen (Privat-Pkw) wird von den Anwohnern höher eingeschätzt. Insbesondere wird die zukünftige Stellplatzsituation im allgemeinen Wohngebiet WA 1 kritisiert. Die Anwohner fürchten eine Zunahme des Drucks auf den öffentlichen Parkraum.

## Begründung zum Bebauungsplan

Von Seiten der Anwohner wird bemängelt, dass bei der Konfliktbetrachtung (Parkplatzsituation) der Bereich Sven-Hedin-Straße zwischen Plüschowstraße und Onkel-Tom-Straße unzureichend im Verkehrsgutachten behandelt wurde. Zudem fehlt nach Auffassung der Anwohner bei der Bewertung der Parksituation im öffentlichen Straßenland die Benutzung durch

- a) die Schüler Peter-Lenné-Schule
- b) die Vereine TSV Zehlendorf 88 e.V.; Berliner Hockey-Club e.V.; Hertha Zehlendorf 03 e.V.
- c) die Friedhofsbesucher
- d) Besucher der Veranstaltungen auf den Flächen Sven-Hedin-Straße / Onkel-Tom- Straße (bspw. Sportplatzanlage)
- e) den „motorisierten Hunde- Tourismus“

Zudem wird befürchtet, dass durch die private Erschließungsstraße ein Durchgangsverkehr / „Parkplatzsuchverkehr“ zwischen Fischerhüttenstraße und Sven-Hedin-Straße verursacht wird, der zu mehr Belästigungen durch Verkehr und Lärm führt.

Weitere Hinweise gingen zu dem „unzureichenden“ Stellplatzangebot für den morgendlichen „Kita-Bringe- Verkehr“ ein.

### Stellplätze

Hinsichtlich der vorgebrachten Einwendungen zum Verkehrskonzept einschließlich des ruhenden Verkehrs wurden die Aussagen im Planentwurf und im Verkehrsgutachten überprüft.

Insbesondere der stellplatzrelevante Themenbereich im Verkehrsgutachten wurde überarbeitet und ergänzt.

Auf Basis der Ausführungsvorschrift (AV) Stellplätze zum § 50 der Bauordnung für Berlin ist die Vorhaltung von Stellplätzen, abgesehen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl sowie Fahrräder, nicht mehr vorgeschrieben. Formal existiert in Berlin damit keine Pflicht mehr zur Herstellung von Stellplätzen im Zuge der Errichtung von Wohnraum.

Die in der erwähnten Ausführungsvorschrift enthaltenen Richtzahlen (0,5 Pkw/WE) ergeben für das Plangebiet einen Bedarf von 150 Stellplätzen, der in den geplanten Tiefgaragen hergestellt wird.

Um den öffentlichen Straßenraum vom Parkverkehr zu entlasten, sind im Plangebiet ca. 178 Garagenstellplätze (Tiefgarage), ca. 21 oberirdische Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrsfläche sowie eine Parkfläche auf der Gemeinbedarfsfläche mit drei Stellplätzen (für den „Kita-Bringe-Verkehr“) geplant.

Die Zuordnung zu den geplanten Wohngebieten wird dabei aber unterschiedlich groß sein. Während in den Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 jeder Wohnung mindestens ein Stellplatz zur Verfügung stehen wird, sind im WA 1 nur 11 Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrsfläche und optional 20 Tiefgaragenplätze im WA 2 vorgesehen.

Mit dem Einbringungsvertrag des Grundstücks in das Vermögen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft hat diese sich gegenüber Land Berlin verpflichtet, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ca. 10.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sowohl preisgünstigen als auch mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau zu errichten. Wohnhäuser sind allein wegen der Tiefgarage um 15 Prozent

## Begründung zum Bebauungsplan

teurer. Aus diesem Grund sind kostenintensive Tiefgaragen nicht vorgesehen. Eine weitere Inanspruchnahme von Flächen für Stellplätze (diese könnten nur nordwestlich der Neubauten in Richtung Hofffläche Zinnowwaldsiedlung untergebracht werden) ist nicht geplant, da Stellplatzanlagen im Innenbereich zu Störungen und Lärmbelastigungen der Wohn- und Erholungsnutzung führen.

Alternativ sieht das Verkehrskonzept der HOWOGE hier qualitativ hochwertige Fahrradabstellmöglichkeiten, auch für Pedelecs vor. Zur Förderung der Fahrradnutzung sind ein ebenerdig zugänglicher Fahrradraum, ein über eine Außentreppe mit Rampenspur zugänglicher Fahrradabstellraum im Kellergeschoss und Fahrradaußenstellplätze im Innenhofbereich vorgesehen. Zusätzlich wurde privatrechtlich zwischen den Projektpartnern ABG und HOWOGE eine bevorzugte Anmietung von 20 PkW-Stellplätzen in der Tiefgarage des WA 2 für Mieter des WA 1 verhandelt.

Es ist ein landesplanerisches Ziel, den Modal-Split zugunsten des ÖPNV zu erhöhen. Von daher wird die Nutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes ausdrücklich begrüßt.

Eine wichtige Erschließungsfunktion im Rahmen des ÖPNV-Systems übernehmen die nordwestlich des Plangebiets gelegene U-Bahnlinie U3 und die südlich gelegene S-Bahnlinie S1. Die ÖPNV-Erschließung des Plangebiets wird durch die Buslinie X11 und M48 in der Fischerhüttenstraße ergänzt. Eine Buslinie in der Sven-Hedin-Straße fehlt. Auf Grund des Sport- und Schulbetriebes in der Nachbarschaft kann die Einrichtung einer Buslinie über Sven-Hedin-Straße / Schützallee oder Anfahrt einer Haltestelle Peter-Lenné-Schule durch eine bereits bestehende Buslinie sinnvoll sein, um die Parksituation zu entspannen. Zuständig für die Bestellung einer Buslinie ist die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und im Besonderen zu dem Thema ÖPNV-Ergänzung um Stellungnahme gebeten wurde. Von dort wird die Einrichtung einer zusätzlichen Buslinie bzw. Änderung der Linienführung einer bereits bestehenden Buslinie in den Bereich Sven-Hedin-Straße bzw. Peter-Lenné-Schule nicht als sinnvoll beurteilt. Da zum einen die Flächen im Bereich Sven-Hedin-Straße und nördlich davon bereits durch die im Umfeld bestehenden ÖPNV-Angebote X11, U3 und 118 mit Entfernungen (Luftlinie) zur nächstgelegenen Haltestelle von bis zu 500 m erschlossen werden. Demnach wird eine zusätzliche Buslinie zur besseren Flächenerschließung in diesem Bereich in Abwägung zu den andernorts in Berlin bestehenden größeren Handlungsbedarfen nicht als vorrangig beurteilt. Auch eine Änderung der Linienführung der bestehenden Linie X11 wird negativ beurteilt, da sie zu Verlängerung der Fahrzeit und damit zu einem Attraktivitätsverlust für durchfahrende Fahrgäste führen würde.

Die anliegenden Straßen haben beidseitig befestigte Fußwege mit Breiten von 2,0 m bis 2,5 m. Ebenfalls sind beidseitig Anlagen für den Radverkehr vorhanden.

Damit stehen den Anwohnern Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zur Verfügung, die auch zur Reduzierung der Privat-Pkw führen können.

Der Forderung der Anwohner, die Erfassung der Parkflächen im öffentlichen Straßenraum zu überprüfen, wurde entsprochen. Durch den Verkehrsplaner wurde eine erneute Zählung zur Mittagszeit durchgeführt, um die Parkplatzauslastung während des Schulbetriebes zu überprüfen. Ebenso wurde der Bereich der Sven-Hedin-Straße zwischen Plüschowstraße und Onkel-Tom-Straße in die Betrachtungen des Verkehrsgutachtens einbezogen. Eine Erhebung der dortigen Stellplatzkapazitäten erfolgte unter Berücksichtigung der „Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE)“. (Verkehrsgutachten November 2018).

Eine Verpflichtung die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen, besteht nicht. Das Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Straßenverkehrsordnung geregelt. Gleichwohl soll im Bebauungsplan ein angemessenes Angebot sichergestellt werden, um den Parkdruck im Umfeld zu



## Begründung zum Bebauungsplan

entlasten. Dementsprechend wurde den Hinweisen des Umweltamtes und der Verkehrsbehörde (Ansatzmodell mit geringerem Anteil des motorisierten Fahrzeugverkehrs) nicht entsprochen.

Für die neu geplanten 259 Wohneinheiten ergibt sich mit dem Bau der vorgesehenen ca. 200 Stellplätze (Vertragsgebiet) ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen je WE. (Bestandsichernde Planung im WA 5)

Die Auswertung der Daten zum Mobilitätsverhalten der Stadt (SrV 2013 für Berlin) benennt für die äußere Stadt eine durchschnittliche Ausstattung von 0,81 Fahrzeuge/Wohneinheit<sup>25</sup>. Bezieht man das Ergebnis auf das geplante Wohngebiet ergeben sich 210 Fahrzeuge. Mit dem Angebot von ca. 200 Stellplätzen verbleibt ein sehr geringer Rest, der nicht im Plangebiet untergebracht werden kann.

Die verkehrsplanerische Überprüfung bestätigte einen gewissen Spielraum auf den öffentlichen Verkehrsflächen in den umliegenden Straßen, die zu dem Zeitpunkt nicht besetzt waren (es wurden mehr als 50 Plätze gezählt).

Eine zeitlich versetzte und begrenzte Nutzung dieser Plätze durch Friedhofsbesucher, Spaziergänger und Sportbesucher stellt keinen Konflikt für die Wohngebiete mit maßgebender Nutzung in den Abend- und Nachtstunden<sup>26</sup> dar. Ebenso ergibt sich eine Mehrfachnutzung der durch den Betrieb der Peter-Lenné-Schule genutzten Parkplätze, da die jeweils höchsten Nutzungsintensitäten zu verschiedenen Tageszeiten auftreten.

Laut verkehrsplanerischen Gutachten kann es bei sportlichen Großveranstaltungen auf den nördlichen Sportplatzflächen zu einer deutlich höheren Auslastung der vorhandenen Stellflächen entlang der Sven-Hedin-Straße kommen, bei dem es auch temporär zu erhöhtem Park-Such-Verkehr kommen kann. Diese Fälle sind aber zeitlich und räumlich begrenzt und stellen keineswegs den Normalfall dar. Zudem besteht mit der „Zirkusfläche“, die zu den Sportanlagen gehört und für solche Fälle zu nutzen ist, eine Reserve zur Verfügung.

Um die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum insbesondere für den morgendlichen Kita-Bringeverkehr zu entlasten, wurde die Privatstraße im Abschnitt a hinsichtlich weiterer Stellplatzangebote überprüft. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass hier insgesamt 5 Stellplätze angeboten werden können (zwei innerhalb der privaten Verkehrsfläche, drei festgesetzte Stellplätze).

#### Nutzungsverpflichtung in Bezug auf Pkw-Besitz (WA 1)

Von einem Anwohner der Zinnowwaldsiedlung wurde vorgeschlagen, dass die städtische Wohnungsbau-gesellschaft sich gegenüber Land Berlin vertraglich verpflichten soll, Wohnungen nur an Mieter ohne Auto (also ohne Stellplatzbedarf) zu vermieten.

Eine solche Forderung ist hier planungsrechtlich unangemessen, da sie zu einer Benachteiligung des Eigentümers bzw. Mieters führt. Zum Vergleich können im Plangebiet ca. 200 Stellplätzen errichtet werden, während sich auf den Grundstücken der Wohnanlage Zinnowwaldsiedlung keine Stellplätze befinden. Die Anwohner parken im öffentlichen Straßenland. Im Plangebiet sind Tiefgaragen mit ca. 178 Stellplätzen möglich, zu dem auch die Anwohner aus dem Wohngebiet WA 1 durch privatrechtliche Mietverträge Zugang haben.

---

<sup>25</sup> System repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV). Auswertung für Berlin, 2013

<sup>26</sup> Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05). Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Köln:FGSV, 2005

## Begründung zum Bebauungsplan

Einen Anspruch auf Parkflächen im öffentlichen Straßenland besteht für keinen der Anwohner. Somit kann das spätere Nutzerverhalten der Neumieter rechtlich auch nicht geahndet werden, denn diese stehen jedermann zur Verfügung.

Eine solche vertragliche Forderung wäre nur dann angemessen, wenn man die Parkflächen auf dem Grundstück aus städtebaulichen Gründen oder naturschutzrechtlichen Belangen beschränken wollte und es zudem keine Alternative im öffentlichen Straßenraum gibt.

**Fazit**

Die geplante Anzahl der Stellplätze im Plangebiet wird als ausreichend betrachtet, um eine angemessene Vorsorge zu sichern. Mieter aus dem WA 1 können ebenfalls einen Stellplatz in der Tiefgarage mieten. (Privatrechtliche Vereinbarung)

Parken im öffentlichen Straßenraum wird durch die Straßenverkehrsordnung geregelt und gilt für Jedermann. Ein „Bestandsbonus“ für Anwohner leitet sich daraus nicht ab. Das Plangebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr versorgt

Eine autoorientierte Planung führt im Plangebiet zu einer Zunahme der Bodenversiegelung und widerspricht dem Grundsatz des bodenschonenden Bauens. Zudem führen mehr Stellplätze im Plangebiet zu mehr Belästigungen durch Lärm.

A2 Verkehrs-konzept:

Das Neubaugebiet soll vom Norden über die Sven-Hedin-Straße und vom Süden über die Fischerhüttenstraße erschlossen werden. Die innere Erschließung soll als Privatstraße ohne öffentlichen Durchgangsverkehr parallel zum unbefestigten Fuß- und Radweg „Plüschowstraße“ verlaufen, wobei so auch die das Landschaftsbild der Plüschowstraße prägende Baumreihe erhalten wird (Pflanzbindung).

In Bezug auf die geplante Erschließungsstraße gibt es zwei grundsätzlich unterschiedliche Meinungen der Anwohner. Die einen schlagen den Ausbau der Plüschowstraße anstelle der parallel geplanten privaten Erschließungsstraße vor, während die anderen den Erhalt der Plüschowstraße als unbefestigten Fuß- und Radweg mit seinem grünen Saum fordern.

Das Argument der Anwohner, die den Ausbau der Plüschowstraße favorisieren, begründet sich in der Forderung nach einem größeren Abstand der Neubauten zur vorhandenen Wohnbebauung, der durch den Wegfall der ca. 12m breiten Erschließungs- und Vegetationsfläche möglich wäre.

Allerdings wäre der Flächengewinn beim Ausbau der Plüschowstraße als öffentliche Straße deutlich geringer als von den Anwohnern argumentiert, da in dem Fall getrennte Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer und für den motorisierten Fahrzeugverkehr (Durchgangsverkehr) anzulegen und auch Mulden für eine dezentrale Versickerung zu berücksichtigen sind.

Zudem sind die Lärm- und Schadstoffbelastungen für das Umfeld höher als auf der geplanten privaten Erschließungsfläche für Anwohner.

Die Vegetationsfläche entlang der Plüschowstraße kann bei einem Straßenausbau nicht erhalten werden.

Den Einwendungen der Anwohner (für einen Ausbau der Plüschowstraße) steht die Forderung der Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, des Bezirksamts und der Anwohner gegenüber, die Plüschowstraße als unbefestigten Fuß- und Radweg einschließlich des grünen Saums zu erhalten.

## Begründung zum Bebauungsplan

Die Plüschowstraße gehört zu den 20 grünen Hauptwegen die ohne Belästigung durch den Autoverkehr der Erholung dienen.

Die Grundlage der 20 grünen Hauptwege bildet das Freiraumsystem des Landschaftsprogramms inklusive Artenschutzprogramm für Berlin. Ein Ziel des Landschaftsprogramms ist es, mit einem Netz aus 20 grünen Hauptwegen, Wohngebiete mit den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten in Parkanlagen und Naherholungsgebieten von Berlin und Brandenburg zu verknüpfen.

Um den Charakter des grünen Hauptweges zu erhalten, fanden mit den zuständigen Fachbehörden Naturschutzamt und Straßen- und Grünflächenamt sowie dem Bauträger Abstimmungen zur Ausführung der parallel verlaufenden Privatstraße einschließlich Entwässerung statt. Die Kontrolle der Sicherungsmaßnahmen (Regelungen aus dem städtebaulichen Vertrag) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu leisten.

Die Ausführung der privaten Erschließungsstraße erfolgt innerhalb des Plangebiets als verkehrsberuhigter Bereich ohne öffentlichen Durchgangsverkehr. Bei der Erschließungsplanung als verkehrsberuhigter Bereich steht die Aufenthaltsqualität im Straßenraum im Vordergrund. Zur Vermeidung von überhöhten Geschwindigkeiten ist insbesondere die lange Geradeausfahrt im nördlichen Teil des Plangebietes mit geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen (Aufpflasterungen, Verschwenkungen, Poller, Einengung durch Parkplätze o.ä.) zu versehen. So können Belästigungen durch Verkehrslärm für die Anwohner und Fußgänger (Plüschowstraße) vermieden werden.

**Fazit**

Das Erschließungskonzept wird aus naturschutzrechtlichen und umweltrelevanten Belangen – wie Erhalt der Vegetationsfläche, Artenvielfalt, Erholungsnutzung, Lärminderung- nicht geändert. Zudem würde der Ausbau der Plüschowstraße keinen nennenswert größeren Abstandsvorteil zur Bestandsbebauung ermöglichen, da in Bezug auf die zu berücksichtigten Verkehrsteilnehmer, für die Flächen der dezentralen Niederschlagsversickerung (Mulde) sowie die Auswirkung des Verkehrslärms ein wesentlich größerer Gebäudeabstand der Neubauten von der öffentlichen Straße einzuhalten ist.

Das Parken in der Plüschowstraße würde sich auch auf die Wohnsituation (Lärm) der Anwohner in der Plüschowstraße bzw. Fischerhüttenstraße auswirken. Im Fokus der Planung stehen der Mensch und die Dinge, die für Lebensqualität und Gesundheit ausschlaggebend sind (Erhalt von Grün- und Waldflächen). Die bioklimatische Komfortzone, zu der auch die Grundstücke im Plangebiet gehören, wird gerade geprägt durch die Vegetationsflächen und die geringen Verkehrszahlen.

Das Nutzerverhalten in der öffentlichen Verkehrsanlage (Hundetourismus mit negativen Auswirkungen) kann über das Planungsrecht nicht geregelt werden. Für Hinweise und Beschwerden zu Missständen und Störungen im öffentlichen Raum ist das Ordnungsamt zu ständig.

Bedenken hinsichtlich Wartezeiten bei der Einmündungssituation der Planstraße in die Fischerhüttenstraße gibt es lt. Verkehrsgutachten nicht. Die Planstraße ist mit 5,50 m ausreichend breit, um den Begegnungsfall Pkw / Pkw und auch Pkw/Lkw zu realisieren. Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zeigt, dass für alle Verkehrsströme die Qualitätsstufe „A“ erreicht wird. Dies bedeutet, dass die auftretenden Wartezeiten sehr gering sind, d.h. unter 10 Sekunden.

Lt. Verkehrsgutachten ist das Bauvorhaben aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu betrachten. Für den fließenden Verkehr ist, durch die moderate Verkehrsbelastung, sowohl im Bestand als auch durch die erzeugten Neuverkehre, an den neu zu schaffenden Knotenpunkten mit der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße nicht mit Einschränkungen der Leistungsfähigkeiten der jeweiligen Straßen zu

## Begründung zum Bebauungsplan

rechnen. Das gilt auch für den worst-case Fall mit ausschließlicher Anbindung des Plangebiets an die stärker belastete Fischerhüttenstraße. (Verkehrsgutachten vom November 2018 Büro FPB)

**B Städtebauliches Konzept/ Planungsalternative / Verfahren**

Zur Konkretisierung des städtebaulichen Ziels -der Entwicklung eines Wohnungsbaustandorts- wurde bereits 2009 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsfonds und dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf ein kooperatives städtebauliches Gutachterverfahren mit drei Architekturbüros durchgeführt.

Die Leitidee des ausgewählten Entwurfs des Münchener Büros 03 Architekten "Weite und Enge" sichert den waldartigen Baumbestand im westlichen Teil des Plangebiets und eine davorliegende offene Freifläche. Dieses Konzept bildet weiterhin die Grundlage der städtebaulichen Planung.

Mit der Sicherung von Baumbestand und Freiflächen in Nachbarschaft zur Zinnowwalsiedlung soll zugleich ein charakteristisches Element der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Zinnowwalsiedlung" in Bezug auf Gestaltung der Übergänge beider Freiräume berücksichtigt werden.

Die Besonderheit des wiederaufgenommenen, weiterführenden Verfahrens liegt darin, dass die Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen 2015 entschieden hat, im Plangebiet 280 - 300 Wohnungen mit einem hohen Anteil an sozialen Wohnungsbau zu realisieren. (Step Wohnen 2030)

Für die Umsetzung des Vorhabens erwarb der private Bauträger ca. 2/3 der Grundstücksfläche und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wurden 10.230 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche übertragen.

Einer Überplanung bzw. Einbeziehung der Plüschowstraße in das Erschließungskonzept des Vorhabenträgers wurde von Seiten der Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Ref. Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen) und dem Bezirksamt nicht zugestimmt. Diese soll weiterhin als Promenade und wichtige Grünverbindung bestehen bleiben. Dabei ist auch der Vegetationsstreifen entlang der Plüschstraße als landschaftsprägendes Element zu erhalten.

Diese Verfahrensbedingungen waren Ausgangspunkt für einen kleinen Architekturwettbewerb, den der private Bauträger ausgelobt hatte, um für die anstehende konkrete Planungsaufgabe den optimalen Entwurf zu finden. Architekturwettbewerbe gelten als ein probates Mittel zur Erarbeitung der besten Lösung hinsichtlich Städtebau, Funktion, Ökonomie und Sozialverträglichkeit für ein bestimmtes Projekt – und damit für alle Kriterien der Nachhaltigkeit.

Beide Bauherren verpflichteten sich zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung mit einem jeweils 25 %-igen Anteil an sozialen Wohnungsbau.

Zehlendorf zeichnet sich noch heute durch den Wechsel von Wohnsiedlungen konservativer und reformerischer Art und Einzelhausbebauung aus - ein Spagat, der städtebaulich im denkmalgeschützten Umfeld durch urbane Strukturen zur Bekämpfung der Wohnungsnot und gartenstädtischer Gestaltung gelöst werden soll. Es gibt sicher viele verschiedene Möglichkeiten für das Plangebiet eine städtebauliche Planung zu entwickeln bzw. Gebäude anders zu strukturieren. Grundsätzlich wird im städtebaulichen Konzept die Leitidee der „Weite und Enge“ beibehalten. Mit dem Konzept wird dem Grundsatz des bodenschonenden und sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Ressourcen entsprochen.

Auch die von Anwohnern gesehene vertragliche Vorwegbindung der Planung durch Regelungen im Kaufvertrag ist nicht richtig. Die planerische Willensbildung soll nach § 1 Abs. 7 BauGB durch eine gerechte Abwägung der von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange erfolgen. Insbesondere die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist

## Begründung zum Bebauungsplan

dabei zu berücksichtigen. Bei Umsetzung der Planung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleistet, die im Einklang mit den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen steht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets beabsichtigt (Planaufstellung 2010). Die sich 2015 abzeichnende Wohnungsnot veranlasste die Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen potentielle Wohnungsbaustandorte (insbesondere Flächen im Gebietszusammenhang, die als Innenentwicklung gesehen werden) hinsichtlich der zulässigen Baudichte zu prüfen und als Folge einer allgemeinen Wohnungsnot eine höhere Dichte als Maßstab für die bauliche Nutzung festzulegen.

Die im Vorfeld mit den Bauträgern geführten Besprechungen und das erarbeitete Plankonzept (als VE-Verfahren gestartet) enthalten keine Vorwegbindungen zu den Bestimmungen in §§ 2 Abs. 3 und 1 Abs. 7 BauGB. Insoweit liegt keine unzulässige Verkürzung einer Abwägungsentscheidung vor. Die Bauträger haben sich verpflichtet das großflächige Baugebiet nach dem städtebaulichen Konzept der „Weite und Enge“ zu bebauen, 25 % der gesamten Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum zu sichern und auch eine entsprechende Daseinsvorsorge (Kindertagesstätte) zu leisten und somit den allgemeinen Interessen Berlins zu entsprechen. Die Entscheidungszuständigkeit innerhalb des Bezirks bleibt gewahrt, da auch das Abwägungsergebnis vom Bezirksamt beschlossen werden muss.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, die Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange dienen dazu, das relevante Abwägungsmaterial vollständig zu ermitteln. In diesem Rahmen wurden die abwägungserheblichen Belange vollständig erfasst und bewertet. Mit der Bewertung des vollständig erfassten Abwägungsmaterials wird die Entscheidung getroffen, welchen Belangen in der konkreten Situation der Vorrang einräumt wird. Dies ist der eigentliche Kern der Abwägungsentscheidung, denn sofern der Bezirk einzelnen Belangen den Vorrang zuerkennt, müssen andere Belange zwangsläufig zurücktreten.

Die vorgetragenen privaten Belange der Bürger (Verschattung, Denkmalwürdigung, Stellplätze, Baudichte u.a.) wurden umfassend geprüft, untersucht und in der Abwägung berücksichtigt. Nach Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 erneut reduziert.

### **C Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen haben die Eigentümer des Denkmals (Wohnungseigentümergeinschaft) ihre denkmalschutzrechtlichen Einwendungen zum Ausdruck gebracht, die sie gegen die geplanten Bauvorhaben in der Nachbarschaft geltend machen.

Nach Auffassung der Bürger beeinträchtigt die Bebauung im WA 1 (ehemals vier, fünf und sechsgeschossig) das Erscheinungsbild der kleinmaßstäblichen Bestandsbebauung und sollte aufgrund des Umgebungsschutzes auf max. vier bzw. drei Geschosse reduziert werden.

Grundsätzlich ist eine erhebliche Beeinträchtigung anzunehmen, wenn das Bauvorhaben den Maßstab nicht wahrt, den das Denkmal gesetzt hat, und es gleichsam erdrücken, verdrängen, überhöhen oder die gebotene Achtung gegenüber den durch das Denkmal verkörperten Werten außer Acht lassen würde. Dazu wurden mit dem Grundstückseigentümer (Wohnungsbaugesellschaft) und den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen Gespräche geführt, um die Wirkung des Baudenkmals bei der geplanten Bebauung besser zu würdigen und eine angemessene Lösung zu finden, die sowohl den Umgebungsschutz des Denkmals als auch einen hohen Anteil an mietpreis- und

## Begründung zum Bebauungsplan

belegungsgebundenem Wohnungsbau sichert. Entsprechend der vorgebrachten Einwendungen wurden die Gebäudehöhen im WA 1 überprüft und so reduziert, dass das Gebäude 1.2 nunmehr eine Gebäudehöhe (Attika) von 13,3 m (viergeschossig) und das Gebäude 1.3 eine Gebäudehöhe (Attika) von 16,8 m (fünfgeschossig) aufweisen. Damit können die Gebäudehöhen auf 13,3 m und 16,8 m begrenzt werden, die sich an dem Maßstab der denkmalgeschützten Wohnanlage (12,50 m Firsthöhe) messen lassen, ohne diese zu erdrücken oder zu verdrängen.

In der Zeit zwischen 1924 und 1929 wurden zur Behebung der damaligen Wohnungsnot durch öffentliche Finanzierung im Berliner sozialen Wohnungsbau großzügig geplante Siedlungen mit Grünzonen geschaffen. Hierzu zählt auch das Denkmalensemble „Zinnowwaldsiedlung“, das zwischen 1927 und 1928 von der Gemeinnützigen Wohnungsfürsorgegesellschaft für die Provinz Brandenburg bzw. von Gustav Hochhaus für die Heimstätten-Siedlung AG gebaut wurde. Ein wesentliches Merkmal dieses Siedlungsbaus sind die großzügig begrünten Wohnhöfe mit großem Waldbaumbestand.

Eine dem Wohngebiet zugeordnete Grünzone soll auch im Plangebiet erhalten werden. Allerdings schränken der geplante Erhalt des Waldes und die großen Grünflächen (Parkanlage) den städtebaulichen Gestaltungsspielraum bei der Entwicklung des Wohngebiets WA 1 ein. Die überbaubare Grundstücksfläche konzentriert sich somit auf den östlichen Bereich des Grundstücks.

Der Umstand, dass sich das Neubauvorhaben stilistisch von denkmalgeschützten Gebäuden abhebt, führt zunächst nur zu einem architektonischen Kontrast mit dem nicht automatisch ein Einbüßen des historischen und stadthistorischen Aussagewerts des Denkmals einhergeht. Ganz im Gegenteil, so kann gerade eine deutliche Unterscheidung des Neubaus zur Erlebbarkeit des Denkmals –gemeinnütziger Wohnungsbau um 1930 - im Vergleich zur heutigen Zeit beitragen.

Das straßenseitige Erscheinungsbild soll durch den dort geplanten zweigeschossigen Baukörper, der sich stilistisch und in der Höhe dem Denkmal anpasst, nicht beeinträchtigt werden.

Die Einwendungen, dass die geplanten Neubauten mit sozial gefördertem Wohnraum (WA 1) zu einem „Werteverlust der denkmalgeschützten Immobilie“ führen, ist vage und unsubstantiiert. Neben Wohnungen mit Förderung (sozialer Wohnungsbau) werden auch Wohnungen im mittleren Preissegment angeboten. Zudem wurde auch die Wohnanlage „Zinnowwaldsiedlung“ rd. 70 Jahre von einer gemeinnützigen städtischen Wohnungsbaugesellschaft verwaltet.

Die geplanten Festsetzungen wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus und bewirken auch keine Wertminderung des Denkmals.

Die Freiflächen im Plangebiet sollen so gestaltet werden, dass sie sich in Struktur und Gestaltung dem Denkmalensemble anpassen.

## **D Art und Maß der Nutzung**

### Art der Nutzung

Gegen die geplante Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wurden keine Einwände vorgebracht. Allerdings wird der Anteil sozial geförderter Wohnungen im WA 1 von einigen Bürgern als Nachteil für den Wert der eigenen Immobilie und als potentielle Belästigung durch Lärm gesehen.

Es wird von den Anwohnern außer Acht gelassen, dass die Zinnowwaldsiedlung aus ähnlichen Gründen (Wohnungsnot) von einer gemeinnützigen Wohnungsfürsorgegesellschaft 1927-28 erbaut wurde. Die geplanten Nutzungen (vorrangig) Wohnen entsprechen denen der Wohnsiedlung. Ein begrenzter und

## Begründung zum Bebauungsplan

wohngebietsverträglicher Gewerbeanteil, wie er im allgemeinen Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung zulässig ist, soll auch im Plangebiet möglich sein, sich jedoch vorrangig auf die den Straßenräumen zugewandten Gebäude konzentrieren. Dies kann zu einer Belebung der öffentlichen Räume beitragen und Störungen im Blockinnenbereich vermeiden. (Kein öffentlicher Zugangsbereich zum Blockinnenraum.)

Im Bebauungsplan werden Inhalt und Schranken des Privateigentums bestimmt, dementsprechend müssen eigentumsbeschränkende Festsetzungen hinreichend im öffentlichen Interesse gerechtfertigt sein. Zur Bekämpfung des akuten Wohnraummangels insbesondere für Personen mit einem geringen Einkommen werden im Bebauungsplan Flächen für Gebäude festgesetzt, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Das heißt aber auch, die Gebäude müssen lediglich ihrer baulichen Konzeption nach die Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllen. Über den städtebaulichen Vertrag wurde die Bauverpflichtung des sozialen Wohnungsbaus vereinbart. Weitergehende ordnungspolitische (marktwirtschaftliche) Maßnahmen, wie die von einigen Bürgern geforderte Subjektförderung (individuelle Beihilfen für Mieterinnen und Mieter in Abhängigkeit vom Einkommen) oder eine Regelung für bezahlbaren Wohnraum im WA 1 auch für Haushalte mit mittleren Einkommen, können nicht mit Mitteln bauplanerischer Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegeben werden.

Sicher ist die Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus allein nicht ausreichend, um die Versorgungsengpässe auf den angespannten Wohnungsmärkten zu beheben. Es bedarf auch Impulse für den freifinanzierten Mietwohnungsbau. (Entwicklung neuer Förderinstrumente auch für den Bau freifinanzierter Wohnungen im mittleren Preissegment.) In den vergangenen Jahren gab es eine starke Fokussierung auf Subjektförderung und nur wenig Objektförderung, was zu einer geringeren Bautätigkeit und daher zu Wohnungsknappheit führte. Es müssen neue Wohnungen gebaut werden, die im Bebauungsplan durch unterschiedliche Baustrukturen und Eigentumsformen geplant sind und eine Durchmischung unterschiedlicher sozialer Schichten versprechen.

### Maß der Nutzung

Als zentralen Kritikpunkt sehen die Bürger die geplante Baudichte und insbesondere die geplante Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 (bisher bis zu 5 bzw. 6 Vollgeschossen). Die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO, wonach bei der Planung sicherzustellen ist, dass die Obergrenzen nicht überschritten werden, wurde nach Auffassung der Bürger nicht beachtet.

Im Vorhabengebiet wird durch die geplanten Baugrenzen, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung festgelegt, das bestimmt, mit welcher Intensität Flächen bebaut und versiegelt werden dürfen.

Entsprechend der Mitteilung der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen wird die aktuelle Darstellung im FNP nach Festsetzung des Bebauungsplans berichtigt. Zukünftig wird im FNP das Plangebiet als Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,8) dargestellt. Diese Mitteilung bildet den Handlungsrahmen für die Entwicklung im Plangebiet. „Die Geschossflächenzahlen der Wohnbauflächen geben Obergrenzen an. Sie sollen auch in Wohnbauflächen größer als 3 ha unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 ha ist zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.“ (Entwicklungsgrundsatz 3)



## Begründung zum Bebauungsplan

Bezieht man die geplante Bebauung (abzüglich privater und öffentlicher Verkehrsflächen) auf das gesamte Plangebiet, werden auf der rd. 3,5 ha großen Fläche insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,27 und eine Geschossflächenzahl von 0,72 erreicht. Eine Planungsalternative mit einer größeren Flächeninanspruchnahme und dem Verzicht des Walderhalts widerspricht aber einer nachhaltigen städtebaulichen Planung und der Forderung nach einem flächensparsamen Bauen.

Bei Umsetzung der Planung wird im Plangebiet für das allgemeine Wohngebiet insgesamt eine Geschossflächenzahl von GFZ 1,17 erreicht. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet von GFZ 1,2 wird nicht überschritten. Die erreichbare zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,45. Die moderate Überschreitung ergibt sich aus der Konzentration der Baufelder im südlichen und östlichen Bereichs des Grundstücks und der Festsetzung einer großen privaten Grünfläche, deren Flächenanteil nicht bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes berücksichtigt werden kann.

Die Nutzungsmaße (GFZ) in den einzelnen Baufeldern unterscheiden sich deutlich. Während auf dem Grundstück des privaten Bauträgers es zu keiner Überschreitung der Obergrenze kommt, kommt es im WA 1 zur Überschreitung der durch die Planung ermöglichten Geschossflächenzahl. Im Umfeld des Plangebiets ist das Buchgrundstück identisch mit dem Baugrundstück (zukünftig auch WA 3, WA 4 und WA 5). Im Gegensatz dazu umfasst die Baufläche der Wohnungsbaugesellschaft (WA 1) nur rd. 60 % der (Buch-)Grundstücksfläche. Eine Überschreitung der Obergrenze könnte vermieden werden, wenn im Plan statt der Festsetzungen privater Grün- und Waldfläche, die betreffenden Flächen dem Baugebiet (WA) zugeordnet und der grüne Charakter bzw. die kiefernbestandene Fläche durch Pflanzbindung gesichert werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) würde 0,93 betragen. Seitens der Berliner Forsten und der Naturschutzbehörde wurde geltend gemacht, dass die planerische Bindung der Flächen als Wald und Grünfläche erforderlich ist, um die Belange des Naturschutzes zu wahren. Dem wurde entsprochen. Durch die Planung wird im WA 1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,49 ermöglicht. Diese Überschreitung ist städtebaulich begründet, um das zugrundeliegende Konzept realisieren zu können. Kompensiert wird das hohe Nutzungsmaß durch die Sicherung der Grünzonen mittels Festsetzung als „Wald“ und „private Parkanlage“, die zugleich auch ein identitätsstiftendes Merkmal zum angrenzenden Denkmalensemble bilden. Innerhalb der Bauflächen wird das hohe Nutzungsmaß durch Pflanzmaßnahmen (Freianlagenkonzept) und durch Dachbegrünung gemindert, um einen Beitrag zum Erhalt der innerstädtischen Naturvielfalt zu leisten. Die städtebauliche Planung, auch in Hinblick auf die festgesetzten Gebäudehöhen, führen nicht zu unzumutbaren Belästigungen für das Umfeld oder schränkt die Ausübung der Nutzung auf den benachbarten Grundstücken ein.

Verschattung WA 1

Geringere Tiefen der Abstandsflächen als in § 6 Abs. 5 BauOBln festgelegt sind, sind nicht Gegenstand der Planung. Anhand der festgesetzten Gebäudeoberkanten wurde die Einhaltung überprüft.

Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beziehen sich auch auf Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten.

Die Anforderungen an die Besonnung richten sich nach DIN 5034, die jedoch empfehlenden Charakter hat. Danach gilt ein Wohnraum als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Std. beträgt. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. (DIN 5034, Teil 1)

Um beurteilen zu können, wie sich die geplanten Häuser auf die Wohn- und Lebenssituation der bestehenden Wohngebäude auswirken kann, wurde eine Belichtungsstudie plus ergänzender Alternativplanung angefertigt. (Die Studien wurden 2017 und 2018 angefertigt, zu dem Zeitpunkt waren der östliche Gebäudeteil von Baukörper 1.2 noch fünf- und der Baukörper 1.3 noch sechsgeschossig geplant.)

## Begründung zum Bebauungsplan

Die Belichtungsstudie belegt, dass zwischen den geplanten Gebäuden im WA 1 und den bestehenden Wohnhäusern keine unzumutbare Verschattungssituation erreicht wird. (Bewertungsmaßstab nach DIN 5034-1; Bewertungsmaßstab: Sonnenstand 21. März / 21. September).

Die von Anwohnern in diesem Zusammenhang vorgebrachte Wertminderung ist nur dann zu berücksichtigen, wenn sie die Folge einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind. Das wird durch das städtebauliche Konzept nicht ausgelöst. Die Verschattungsstudie zeigt hier keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Das Konzept des Baugebiets WA 3 (hier Reihenhäuser) wurde überarbeitet. Geplant sind zweigeschossige Gebäude mit Dach (kein Vollgeschoss) und Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung von 60 cm. Eine Gebäudehöhe (First rd. 11 m) und der geplante Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze (mind. 9 m) beachten das Abstandsflächenrecht gem. BauOBl. Das Plangebiet befindet sich nördlich bzw. nordwestlich der Einfamilienhäuser, sodass eine unzumutbare Verschattung nicht anzunehmen ist.

In einer bebauten Wohngebietslage ist es auch von den Nachbarn hinzunehmen, dass es durch rechtskonforme Bauvorhaben zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks kommen kann.

**E Berücksichtigung naturschutz- und umweltrechtlicher Belange**

Anwohner des benachbarten Umfelds äußerten Befürchtungen, dass sich die Realisierung des Bauvorhabens negativ auf das lokale Klima und die Artenvielfalt im Gebiet auswirkt. Zudem werden nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild erwartet.

Klima / Luft

Das Gebiet gehört auf Grund seiner Siedlungsstruktur mit großen Grünanlagen (Friedhof, Stadtwald, Sportfeld), der geringen Bebauungsdichte und einer geringen verkehrsbedingten Luftbelastung zu dem bioklimatischen Komfortbereich mit lokaler Bedeutung.

Im Geltungsbereich selbst sorgt der hohe Grad der Vegetationsbedeckung für eine Kühlung und klein-klimatische Verbesserung.

Nachfolgende Abbildung 25 Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas)

Begründung zum Bebauungsplan

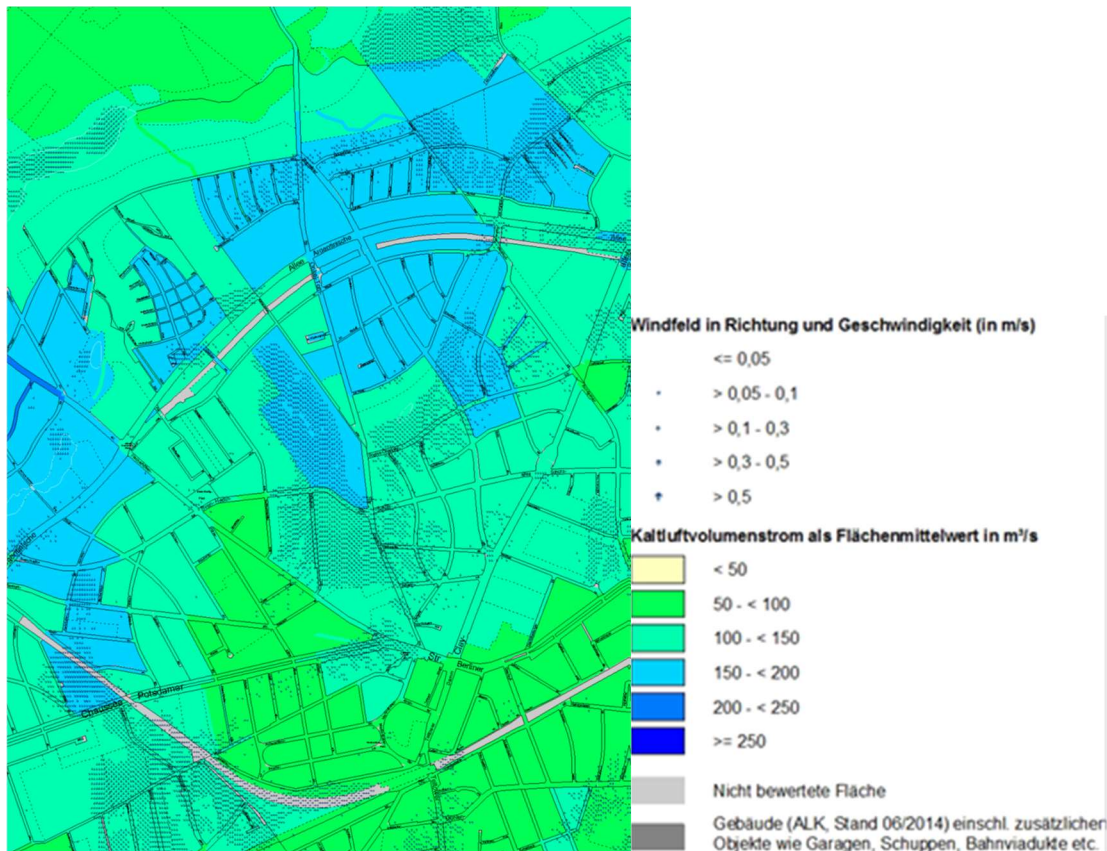


Nördlich des Plangebiets befinden sich die großen Sportanlagen, die als Kaltluftentstehungsgebiet während austauscharmer Wetterlagen die nächtliche Frischluftzufuhr bewirken. Sie haben für die Belüftung der Siedlungsgebiete eine wesentliche Funktion. Da der Wind (charakterisiert durch die Windgeschwindigkeit und Windrichtung) die Ausbreitung von Luftschadstoffen bestimmt, ist er bedeutsam für die lufthygienischen Verhältnisse. Im Plangebiet werden keine Verkehrsemissionen (insbesondere in den Nachtstunden) erzeugt, die sich als belastend auf die lufthygienische Situation auswirken. Auch emittierende Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht Bestandteil der Planung.

## Begründung zum Bebauungsplan

Auf Grund der nächtlichen Abkühlung und des intensiven Luftaustausches sind günstige, also deutliche überdurchschnittliche Bedingungen vor allem über den mit Gras bewachsenen Grünflächen anzutreffen.

Abb. 26 Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 (Umweltatlas), Geoportal Darstellung mit Leitbahnkorridoren



Der Abfluss der Kaltluft erfolgt über die anliegenden Straßen (Sven-Hedin-Str. und Plüschowstraße) sowie über den Friedhof und die unbebauten Flächen des Plangebiets.

Aufgrund der Nähe zu den kaltluftproduzierenden Flächen wird bei Umsetzung des Vorhabens ein nur sehr kleinräumiger Einfluss auf die bioklimatische Situation innerhalb des Plangebiets bleiben. Im Wesentlichen bleiben die durch die Bebauung verursachten Veränderungen lokal eng begrenzt, die die bioklimatische Situation im Bestand kaum beeinflussen werden.

Die Grünvernetzung der Grünareale mit den kaltluftproduzierenden Flächen des Sportplatzes nördlich des Geltungsbereichs und mit den wichtigen Leitkorridoren Friedhof und Plüschowstraße wird nicht beeinträchtigt.

Das Klimamodell Berlin (Planungshinweise Stadtklima 2015) stellt gegenwärtig die Fläche oberhalb der Planstraße a als Freifläche mit hoher Schutzwürdigkeit dar. Planungsrechtliche Eingriffe sollten daher unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen.

## Begründung zum Bebauungsplan



Abb.26 a

Die schematische Darstellung Abb.26a ist nicht repräsentativ um eine Durchströmungssimulation nach Plandurchführung abzubilden. Sie soll aber zeigen, dass der Kaltluftabfluss zur Gestaltung der thermischen Situation in angrenzenden Siedlungsgebieten sich nicht wesentlich nachteilig verändern wird. Zur Verbesserung der Durchströmbarkeit zum westlich angrenzenden Siedlungsbereich trägt die Vernetzung zwischen den Grünflächen Friedhof / Plüschowstraße und den privaten Grünflächen durch die geplante offene Bauweise bei (WA 1 und WA 2) bei. Bedingt durch die Einhaltung von Abstandflächen ist der Freiflächenanteil zwischen den Neubauten (einschl. intensiv begrüntem TG-Dach) relativ hoch. Die Festsetzungen zur extensiven Begrünung der Gebäude und zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen tragen zur Verbesserung der Verdunstungsrate bei.

Von Anwohnern wird eine Verlagerung des Bauvorhabens (hier WA 1) auf das Sportfeld („Zirkusfläche“) vorgeschlagen. Eine Bebauung auf dem Sportfeld („Zirkusfläche“) würde die Leistungsfähigkeit des Kaltluftentstehungsgebiets aber beeinträchtigen.

Die thermische Situation der Bestandsbebauung (Einfamilienhäuser) im Bereich Plüschowstraße / Fischerhüttenstraße wird weiterhin durch den Kaltluftabfluss vom Sportfeld über Plüschowstraße und die Frischluftzufuhr vom Friedhof beeinflusst. Hier sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die geplante Gebäudezeile mit 140 m Länge (WA 3) zu erwarten.

Auf Grund der kleinräumigen Wirkung sind die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als nicht erheblich einzuschätzen.

#### Orts- und Landschaftsbild

## Begründung zum Bebauungsplan

Durch die Überplanung der brachliegenden Fläche wird das Orts- und Landschaftsbild auf den bislang betriebsgärtnerisch genutzten Flächen vollständig neu geordnet. Die Begrünung der Bauflächen (Hausgärten, Vorgärten) sowie der Erhalt des Waldes und die geplante Parkanlage integrieren das Vorhaben in den Kontext des gartenstädtischen Siedlungsgebiets.

Allerdings wird sich mit dem Bau der Wohngebäude die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend ändern. Insbesondere die Baudichte und die Gebäudehöhen im WA 1 heben sich vom Umfeld ab. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist das erforderlich. Eine „verunstaltende Wirkung“ auf das Ortsbild wird dadurch aber nicht begründet. Das straßenseitige Erscheinungsbild an der Sven-Hedin-Straße wird bestimmt durch die denkmalgeschützte Wohnanlage. Die Gestaltung (Struktur, Höhe, Fassade, Farbgebung) des an der Sven-Hedin-Straße geplanten Baukörpers ordnet sich dem unter.

Die Neubauten entlang der Plüschowstraße befinden sich im größeren Abstand zur Sven-Hedin-Straße, so dass straßenseitig keine Wirkung auf die Denkmalanlage wahrzunehmen ist.

Entlang der Plüschowstraße prägt der 4,50 m breite Vegetationsstreifen mit hohen Douglasien (Altbäumen) das Landschaftsbild und bildet zum öffentlichen Raum eine grüne Sichtbarriere.

Derzeit wird das Orts- und Landschaftsbild durch einen großen Baumbestand, Reste betriebsgärtnerischer Anpflanzungen, desolate Betriebs- und Nebengebäuden sowie ruderale Sukzessionsflächen geprägt.

Mit der Konzentration der überbaubaren Flächen auf den östlichen Grundstücksteil und der Gestaltung einer privaten Parkanlage unter Verwendung heimischer Bäume und Gehölze sowie mit dem Walderhalt soll das charakteristische Landschaftsbild gesichert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die geplante Wohnanlage wird nicht gesehen.

### Boden

Gegenwärtig sind durch betriebliche Anlagen, Gebäude, Lager- und Verkehrsflächen rd. 34 % (13.315 m<sup>2</sup>) der Bodenfläche versiegelt. Bei Umsetzung der Planung wird der Anteil an der gesamt versiegelten Fläche auf ca. 52 % (rd. 20.070 m<sup>2</sup>) erhöht. Damit ist bei Planrealisierung im Vergleich zur Bestandssituation mit einer Zunahme von 6.755 m<sup>2</sup> zu rechnen, die zu Beeinträchtigung der Bodenfunktion führen kann.

Im Sinne der Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung werden im "Naturschutzfachlichen Gutachten"<sup>27</sup> zum Bebauungsplan 6-24 Maßnahmen, wie:

- Integration der wertvollen Quecken-Pionierfluren in die Freiraumplanung und Schaffung von artenreichen Wiesen unter Verwendung des gebietsheimischen Saatguts,
- Pflanzung von heimischen Sträuchern und Gehölzen,
- Erhalt der Bäume entlang der Plüschowstraße,
- Gärtnerische Anlage der Tiefgarage und Überdeckung mit 80 bzw. 60 cm Bodenaufbau,
- Reduzierung der Versiegelung,

---

<sup>27</sup>Naturschutzfachliches Gutachten, Büro Freie Planungsgruppe Berlin GmbH vom November 2018



## Begründung zum Bebauungsplan

- Erhalt des Waldes,
- Anlage von extensiver Dachbegrünung auf 70% aller flachgeneigten Dachflächen der Hauptanlagen im WA 1 und WA2,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Flächenversickerung oder Mulden,
- Verwendung versickerungsfähiger Pflasterbeläge,
- Entsiegelung von versiegelten Flächen der Gärtnereinzugung im Bereich der geplanten Grünfläche

empfohlen, die in der Planung weitestgehend berücksichtigt werden. Allerdings kann der empfohlene Erhalt der Bäume 58, 59, 60, 61 auf Grund des städtebaulichen Konzepts nicht berücksichtigt werden. Der Verlust an Bäumen wird aber durch die geplanten Neupflanzungen gebietsheimischer und standortgerechter Gehölze in der Parkanlage sowie auf den Pflanzflächen der Wohngebiete nach Baumschutzverordnung ersetzt werden.

Weiterhin wird neben der erfolgten Festlegung der Quantität eine ergänzende Festsetzung zur Qualität der Dachbegrünung getroffen, um die negativen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades des neuen Wohngebietes abzumildern und einen Beitrag zum Erhalt der innerstädtischen Naturvielfalt zu leisten. Je stärker die Substratauflage der Dächer gestaltet wird, desto mehr Wasser kann längerfristig zwischengespeichert werden. Neben den positiven kleinklimatischen und lufthygienischen Effekten für das gesamte Wohnumfeld können diese grünen Dächer die Gebäude kühlen und die Energieeffizienz der Gebäude erhöhen (vgl. u.a. Stadtentwicklungsplan Klima. Juni 2016). Aus diesen Gründen wird eine Substratschicht von mindestens 10 cm festgelegt. So kann auch das Artenspektrum für die Bepflanzung auf dem Dach deutlich erweitert und ein wertvoller, artenreicher Lebensraum geschaffen werden. Es sollte möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft gem. der empfohlenen Pflanzliste verwendet werden.

Die hohe Versiegelungsrate ergibt sich insbesondere auch durch die Unterbringung einer großen Anzahl an Stellplätzen in Tiefgaragen. Negative Auswirkungen auf die naturschutzrechtlichen Belange können aber durch den geplanten Erdaufbau oberhalb der Decke und die gärtnerische Gestaltung dieser Fläche vermieden werden.

#### Pflanzen, Biotop

Der Bebauungsplan setzt eine große kiefernbestandene Fläche als Wald fest. Und auch in der geplanten privaten Parkfläche mit Kinderspielplatz können die bestehenden Vegetationsstrukturen weitgehend erhalten werden. An der südlichen Grenze des Plangebiets und auf dem Gelände der Kindertagesstätte werden wertvolle Bäume und Gehölze gesichert, die in besonderer Weise das Landschaftsbild prägen.

Besondere Bedeutung für die im Gebiet vorkommenden Arten (Vögel) haben die Bestandshecken an der südlichen Grundstücksgrenze und die Vegetationsfläche mit Altbäumen entlang der Plüschowstraße. Als Flugleitbahn für Fledermäuse sind die Baumreihe an der Plüschowstraße sowie der Waldsaumbereich von Bedeutung. Im Bebauungsplan wird der Erhalt der Flächen mittels Festsetzung gesichert.

Insbesondere in den geplanten Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist bei Umsetzung der Planung mit der weitgehenden Beseitigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Fällung der Bäume zu rechnen. (Teilweise Überbauung von wertvollen Biotopen, wie Quecken-Pionierfluren und die Grünlandbrachen sowie Verlust geschützter Bäume mit hoher Wertigkeit). Um negative Auswirkungen durch den Vegetationsverlust zu vermeiden, werden innerhalb der Baufelder Maßnahmen festgesetzt, die insbesondere



## Begründung zum Bebauungsplan

verbreiteten und an das Leben in dicht bebauten Innenstadtbereichen angepasste Arten in den neu entstehenden Hausgärten und auf den extensiv mit blütenreichen Pflanzen begrünter Dachflächen Nahrungshabitate sowie neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden lassen.

Die geplanten Wohngebiete werden durch Anpflanzungen strukturiert, die den Versiegelungsanteil reduzieren und ein starkes Aufheizen der Flächen in den warmen Monaten vermeiden. Dennoch kann es in diesen Baugebieten hinsichtlich der Zunahme an Bodenversiegelung und den Verlust an Vegetationsflächen zu Beeinträchtigungen kommen. Der in der textlichen Festsetzung 18 geforderte Mindeststammumfang ist städtebaulich relevant, um einen Ersatz für den Verlust der geplanten Baumfällungen nach Baumschutzverordnung Berlin zu leisten. Mit der geplanten Pflanzung hochstämmiger Laubbäume erfolgt eine Orientierung an die im Landschaftsprogramm Berlin formulierten Ziele. Hierbei gehen nur mittelgroße und große Bäume ein. Für Neupflanzungen bei der Anlage der Grünanlagen sollen gebiets-typische, standortheimische Arten gemäß empfohlener Pflanzliste verwendet werden.

Mit der Umsetzung des Freiflächenkonzepts, das eine 12.046 m<sup>2</sup> große zusammenhängende Wald- und Grünfläche, Entsiegelungsmaßnahmen und das Anpflanzen heimischer Baum- und Gehölzarten sichert, sowie auch der Sicherung einer dezentralen Versickerung des kompletten Niederschlagswassers im Plangebiet (Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsversickerung, Büro FPB Januar 2017) lassen sich erhebliche negative Auswirkungen durch den Vegetationsverlust im Plangebiet insgesamt vermeiden.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Bauträger zur Umsetzung des Freiflächenkonzepts, das als Anlage 7a Vertragsbestandteil ist.

Im Bereich der geplanten Grünflächen sind umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen geplant. Die Flächen sind anschließend als naturnahe Vegetationsfläche mit Bäumen und Gehölzen (Hecken) zu bepflanzen, wodurch Ersatzhabitate geschaffen werden. Auch die Pflanzflächen bzw. Gehölzstreifen innerhalb der Wohngebiete schaffen Lebensraum für die Tiere.

Zudem sind im nahen Umfeld des Plangebiets mit Stadtwald und Friedhof zumutbare Ausweichplätze vorhanden, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen und keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population der Arten erwarten lassen.

#### Fauna, Avifauna

Die Beachtung artenschutzrechtlicher Handlungsverbote ist bereits im Verfahren der Planaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es muss festgestellt werden, ob im Untersuchungsgebiet wildlebende Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten vorkommen. Für diese Arten enthält § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes besondere Schutzanforderungen.

Demzufolge wurde der Bestand (Fauna) im Plangebiet im Rahmen von zwei artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen untersucht, dabei wurden die Arten(gruppen) Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen erfasst.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für die einzelnen Arten geprüft, ob der Realisierung des Vorhabens möglicherweise unüberwindliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen könnten.

Die Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungsstätte von streng geschützten Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie Arten der Roten Liste der Brutvögel Berlins (WITT & STEIOF 2013) wird wegen der Lage des Plangebietes ausgeschlossen. Der in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgenommene Neuntöter wurde 2011 als Durchzügler nachgewiesen. 2017 erfolgte kein Nachweis der Art.

## Begründung zum Bebauungsplan

Insbesondere wurde durch die Fachbeiträge die Frage nach möglichen Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) geklärt und mit welchen Maßnahmen diese vermeidbar sind.

Innerhalb des Plangebietes wurden im Untersuchungsjahr 2017 29 Arten, davon 24 als Brutvögel nachgewiesen. Eine Auflistung aller festgestellten Arten enthält das faunistische Fachgutachten.

Im Plangebiet dominieren Busch- und Baumbrüter. Die vorhandenen Gehölze bieten den Arten geeignete Ansiedlungs- bzw. Brutmöglichkeiten.

Eine Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot ist durch eine Bauzeitenbeschränkung möglich. Bei freibrütenden Arten erlischt der Schutz der Niststätte grundsätzlich mit Ende des Brutgeschehens. Für diese Arten ist davon auszugehen, dass sich bei einer Bebauung im Plangebiet in der unmittelbaren Umgebung (Friedhof, Stadtwald) Ausweichhabitate neu bilden oder dass eine Ansiedlung nach einer Habitat Veränderung möglich ist. Bei Nischen und Höhlenbrütern besteht der Schutz der Niststätte ganzjährig. Auch bei einer Neubebauung kann ein großer Teil der kartierten Niststätten erhalten werden. Zudem regelt der städtebauliche Vertrag Ersatzmaßnahmen bei Verlust (Anbringen von Nesthilfen).

Vorhandene Altbäume mit Baumhöhlen ermöglichen verschiedenen Höhlen- und Nischenbrütern eine Ansiedlung. Insbesondere dicht bebauten Innenstadtbereichen angepasste Arten werden in den neu geplanten Pflanzflächen innerhalb der Baugebiete und auf den extensiv mit blütenreichen Pflanzen begrünten Dachflächen (WA 1 und WA 2) Nahrungshabitate sowie neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden.

#### Fledermaus

Es wurden keine Nachweise bzw. Hinweise auf das Vorhandensein eines Fledermausquartieres gefunden. In den Kiefern im Westen des Grundstücks sind wenige Baumhöhlen vorhanden, die jederzeit als Fledermausquartier genutzt werden können.

An den vorhandenen Gebäuden, außer den verglasten Gewächshäusern, befinden sich geeignete Strukturen für Fledermausquartiere, wie Fugen, Spalten u. ä., die ebenfalls jederzeit genutzt werden können. Diese Gebäude weisen Vandalismusschäden auf, so dass durch die entstandenen Öffnungen jederzeit Fledermäuse einfliegen und diese als Quartier nutzen können.

Drei Arten, Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*, Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*, Breitflügel-fledermaus *Eptesicus serotinus*, nutzen das Plangebiet als Nahrungsgebiet.

#### Zauneidechse

Es konnte kein Nachweis für ein Vorkommen dieser streng geschützten Art erbracht werden.

Im Ergebnis der Überprüfung wurde festgestellt, dass dem Bebauungsplan keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Drohende Verbotstatbestände können abgewendet werden bzw. eine Ausnahme kann vorbereitet werden.

Dazu wurden im städtebaulichen Vertrag folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgenommen, die im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung durch eine fachkundige Person zu dokumentieren sind:

- vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude und Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen

## Begründung zum Bebauungsplan

- Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten
- Anbringen von Niststätten an Bäumen in Abhängigkeit der Betroffenheit von Nestern für Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Haubenmeise, Kohlmeise, und Star
- Keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen 01. März und 30. September

Nachhaltigkeitsziele des Bezirks

Die Zielsetzung des Bebauungsplans 6–24 entspricht den bezirklichen Nachhaltigkeitszielen einer zukunftsgerechten Stadtentwicklung. Den Nachhaltigkeitszielen wird u.a. durch die Nachnutzung einer brachgefallenen Fläche entsprochen. Es wird ein Wohnungsbaustandort entwickelt und gleichzeitig eine zusammenhängende Grünfläche erhalten. Durch Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen und einer angemessenen städtebaulichen Dichte wird der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen und bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Die Durchgrünung des Quartiers wird mit einem Freianlagenkonzept, das die naturräumlichen Gegebenheiten einbezieht und weiterentwickelt, qualifiziert und im Zusammenhang mit vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen und lokaler Niederschlagsversickerung die Vorkehrung für an den Klimawandel angepasste Strukturen geschaffen. Durch die

- Wiedernutzung von Bauland im Bestand (Brach- und Konversionsflächen) durch Flächenrecycling; sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch bauliche Verdichtung und Nutzungsmischung,
- ökologisch verträgliche Steuerung von Baulandangebot durch Innenentwicklung,
- Erhaltung und Vernetzung zusammenhängender Grünflächen, die entweder hohe klimatische, ökologische oder ortsbildprägende Funktionen haben. Sicherung von begrünnten Blockinnenbereichen,
- Entwicklung und Sicherung von Infrastruktur für Familien-, alters- und behindertengerechtes Wohnen: Schaffung von bezahlbaren Wohnmöglichkeiten für Familien, ältere und behinderte Menschen im Bezirk, die gerne in ihrem Kiez bleiben möchten,
- Schaffung von an den Klimawandel angepassten Strukturen und Gebäuden: Dichte, Ausrichtung, Durchlüftung, Rückstrahlung, Niederschlagsversickerung, Durchgrünung, Verschattung,
- Nutzung der bezirklichen Wohnungsbaupotenzialflächen im Interesse der Innenentwicklung

werden die Ziele in der Planung berücksichtigt.

**F Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB**

Ein Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Dem wird im Plangebiet entsprochen. Die Größe der Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO beträgt 10.192 m<sup>2</sup> (WA: 9.592 m<sup>2</sup>, Gemeinbedarfsfläche: 600 m<sup>2</sup>). Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne mitzurechnen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Die Frage, ob bei Eingriffen in die Natur und Landschaft ein Ausgleich erforderlich ist, wurde zu Verfahrensbeginn geprüft. Zu den betreffenden Schutzgütern des Naturhaushalts und anderen umweltrelevanten Belangen (Gesundheit, Orts- und Landschaftsbild) wurden fachgutachterliche Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnis und Empfehlungen in der Planung berücksichtigt werden, um einen Abwägungsausfall /ein Abwägungsdefizit zu vermeiden. Informationen, die Anlass zur Durchführung einer Umweltprüfung geben oder Anhaltspunkte für Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote oder eine Beeinträchtigung eines Flora-Fauna-Habitats oder von Vogelschutzgebieten lieferten, und im Rahmen des Abwägungsprozesses eine Ausgleichsbilanzierung erfordern, liegen nicht vor.

Die Wiedernutzung von aufgegebenen Gewerbebrachen stellt ein wesentliches Moment einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Bedeutsamer Aspekt dieser Entwicklung ist die Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum.

Das Bebauungsplanverfahren für die Wiedernutzbarmachung der Flächen soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die im § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen wurden geprüft und Belange des Naturschutzes (insbesondere Flora und Fauna) untersucht.

## Ausgangsbedingungen:

- Geplant ist eine zulässige Grundfläche (i.S. des § 19 Abs.2 BauNVO, einschließlich Gemeinbedarfsfläche) von  $10.192 \text{ m}^2 < 20.000 \text{ m}^2$ ;
- mit der Umsetzung der Planung wird kein UVP –pflichtiges Vorhaben ermöglicht;
- die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt;
- Arten / Vögel der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), rote Liste sind nicht betroffen (Untersuchungsbericht Fauna vom September 2017).

Der Begriff der Innenentwicklung i. S. des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht sich auch auf „Außenbereiche im Innenbereich“ und damit auf Flächen, die von baulicher Nutzung umgeben sind und somit innerhalb eines Siedlungszusammenhang liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebenden Gründe nicht gegeben ist. (Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger: BauGB Kommentar 2016, Band II, § 13 a Rn. 27). Da die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt werden, kommt auch die größere Grünfläche für die Anwendung des § 13a BauGB in Betracht.

Planungsrechtlich ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen, dennoch besteht ein räumlicher Siedlungszusammenhang zum Ortsteil Zehlendorf. Mit dem Bebauungsplanverfahren 6-24 sollen Flächen die brachgefallen sind (ehemalige Bezirksgärtnerei), einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch wenn die Flächen dem „Außenbereich“ zuzuordnen sind, dienten diese bisher nicht als Grün- und Erholungsfläche, sondern standen einer gärtnerischen, betrieblichen Nutzung zur Verfügung. Das schließt den Bau von Gewächshäusern und betriebliche Anlagen (z.B. Tanklager) sowie die Versiegelung von Hof-, Verkehrs- und Lagerflächen ein (Bestandsversiegelung  $13.493 \text{ m}^2$ , Naturschutzfachliches Gutachten). Die bisher vorhandenen und bebauten Flächen prägen den Siedlungsbereich mit.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Zehlendorf, die Bebauung der Flächen ist somit der Siedlungsentwicklung und somit der Innenentwicklung zuzuordnen. (Siedlungszusammenhang zu den Wohnbauflächen des unmittelbaren Umfelds Hartmannsweilerweg, Sven-Hedin-Straße, Fischerhüttenstraße, Onkel-Tom-Straße). Die östlich angrenzende Plüschowstraße bildet eine räumliche Abgrenzung zum Grünzug Stadtwäldchen / Friedhof /Sportanlagen.

## Begründung zum Bebauungsplan

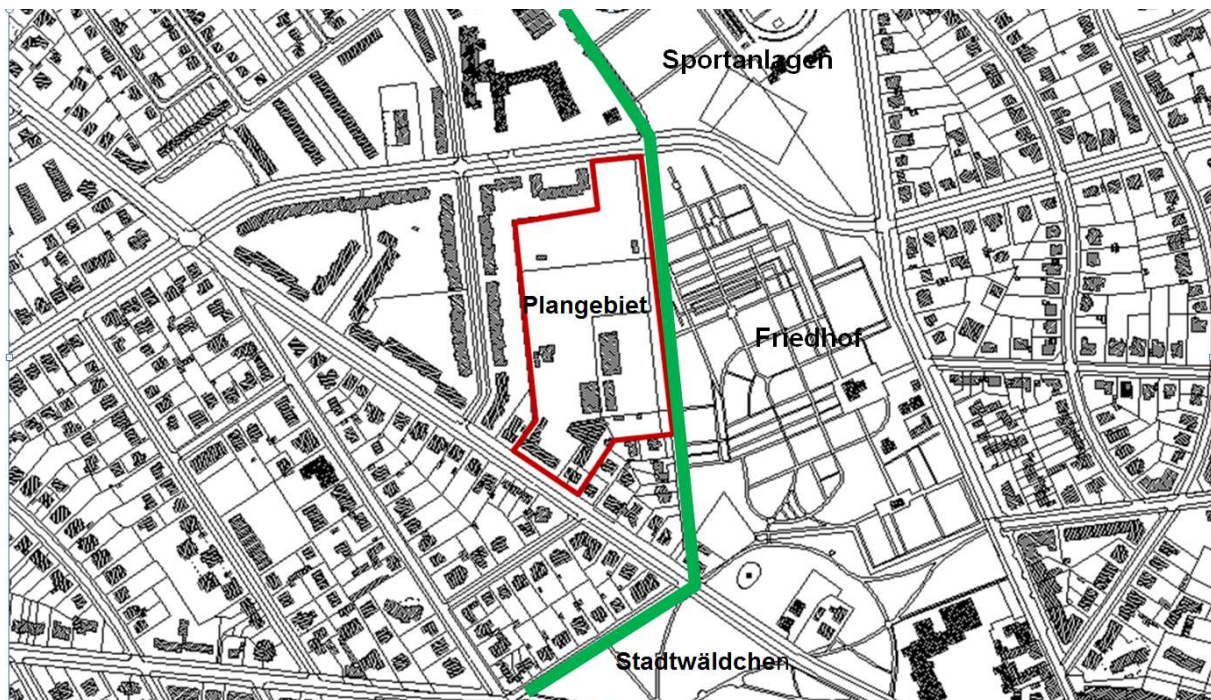


Abb. 27 Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Zehlendorf und ist rd. 800 m vom Zentrum Zehlendorf entfernt;

Um die Auswirkungen der Planung in Bezug auf die Bodenversiegelung zu prüfen, wurde alle Flächen ohne natürlichen Bodenanschluss im Plangebiet ermittelt—dazu gehören neben Haupt- und Nebenanlagen, alle versiegelten bzw. teilversiegelten Hof- Wege-, Spielplatz- und Verkehrsflächen. Die gesamtversiegelte Bodenfläche beträgt 20.070 m<sup>2</sup>. Die Bewertung und Ermittlung ist in der tabellarischen Flächenzusammenstellung des „Naturschutzfachlichen Gutachtens“ enthalten.

Bei der Wahl des Verfahrens wurde berücksichtigt, dass keine anderen Bebauungspläne der Innenentwicklung, die mit dem Bebauungsplan – alternativ - in einem engen sachlichen und zeitlichen bzw. engem räumlichen Zusammenhang stehen, aufgestellt werden und sich hier nicht kumulierend gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB auswirken.

### **G Abgrenzung Innenbereich - Außenbereich**

Nach Ansicht der Bürger ist das Plangebiet komplett dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Begriffe „Innenbereich - Außenbereich“ sind unbestimmte Rechtsbegriffe für die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens. Soll ein Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten / vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwirklicht werden, ist für dessen planungsrechtliche Zulässigkeit von entscheidender Bedeutung, ob sich das zu bebauende Grundstück im (sonstigen) Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder im sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet, da der Außenbereich im Regelfall nicht bebaut werden darf, während der Innenbereich grundsätzlich immer Bauland darstellt.

In dem Urteil BVerwG 19.09.1986 - 4 C 15/84 hat das Bundesverwaltungsgericht zu den Voraussetzungen eines Bebauungszusammenhangs Stellung genommen: Ausschlaggebend für die Annahme eines Bebauungszusammenhangs ist, inwieweit die Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Hierfür kommt es unabhängig von vorhandenen Baulücken auf die Verkehrsauffassung und den Einzelfall an.

## Begründung zum Bebauungsplan

Zur Klärung der Abgrenzung des Innen- und Außenbereichsgebiets haben das Stadtplanungsamt und das Referat II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 29.08.2016 eine gemeinsame Ortsbesichtigung durchgeführt.

Auf dem Grundstück selbst befinden sich je seitlich der Zufahrt die ehemalige Gärtnervilla (Fischerhüttenstraße 39/39a) und das später errichtete Wirtschaftsgebäude (Fischerhüttenstraße 41/43). Rückseitig sind diverse Lager- bzw. weitere Wirtschaftsgebäude und Ergänzungsbauten vorhanden, die einen Wirtschaftshof definieren und das Siedlungsbild mitprägen. Daran anschließend befindet sich eine großflächige Gewächshausanlage, die insgesamt fünf Baukörper umfasst. Der nördliche Teil des Grundstücks ist bis zur Sven-Hedin-Straße bzw. bis zur östlich angrenzenden Plüschowstraße – neben wenigen Schuppen bzw. Unterständen – unbebaut; die weitläufige Grünbrache ist vor allem durch Wiesen, Baumgruppen und gärtnerische Anpflanzungen (Beete, Thujen Hecken) gekennzeichnet.

Ob ein Grundstück im Bebauungszusammenhang liegt, ist nicht ausschließlich danach zu beurteilen, ob es von Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet.

Für die Fläche mit den Betriebs- und Nebengebäuden, die straßenseitig und entlang der westlichen Grundstücksgrenze angeordnet sind, wird ein Gebietszusammenhang bejaht. Da diese Flächen neben landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Zwecken auch dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen können, sind sie für den Bebauungszusammenhang maßstabsbildend. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich kann unregelmäßig verlaufen. (Abb. 2 der Begründung)

## **H      Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Im überwiegenden Teil des Plangebiets sind die geplanten Festsetzungen gegenwärtig aus der Darstellung im FNP nicht entwicklungsfähig.

Die Entwicklungsfähigkeit besteht gegenwärtig für die Wohnbebauung nur im Süden an der Fischerhüttenstraße, die im FNP als Wohnbauflächen W4 dargestellt ist.

Da die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, wird das beschleunigte Verfahren ohne Umweltbericht angewendet. Denn nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein von den Darstellungen des FNP abweichender Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist jedoch (nach Abs. 2 Nr. 2 Teilsatz 2), dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Für die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung gelten die Regelungen des Abschnitts B Nummer 3 der AV FNP.

Die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung ist für die Fläche des Plangebietes erforderlich, die im FNP als Grünfläche dargestellt ist. Beabsichtigt ist eine Darstellung als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8).

Von der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen werden die Planungsziele befürwortet.

## **I      Grundwassersituation**

Es wird befürchtet, dass bei Umsetzung der Planung steigendes Grundwasser auftritt, was Bauschäden an ihren Gebäuden verursacht.

## Begründung zum Bebauungsplan

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf (Umweltamt) hat 2000 für das Plangebiet eine Boden-/Altlastenuntersuchung durchführen lassen, deren Ergebnisbericht im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt hat bzw. im Internet auf den Seiten des Stadtplanungsamtes angesehen werden konnte. Das Plangebiet befindet sich in einem hydraulischen Entlastungsgebiet. Die Grundwasserverhältnisse sind ungespannt. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt im Plangebiet ca. 10 m. Eine temporäre Wasservorhaltung für die Ausführungen von Tiefgaragen ist auf Grund des Flurabstandes nicht erforderlich. Allerdings kann witterungsabhängig ein zeitweises Auftreten von Schichtenwasser infolge lokaler schwachbindiger bis bindiger Böden nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen im Plangebiet haben bisher hierzu nichts feststellen können. Im weiteren Verfahren wurde die Untersuchung des Baugrunds in Bezug auf die Boden- und Grundwasserverhältnisse bei Ausführung der Gebäude ergänzt, um Bauschäden zu vermeiden. Das schließt die Gebäude auf den benachbarten Baugrundstücken ein.

Nach den Aussagen der Gutachter wird nach dem derzeitigen Stand der Technik die Qualität der Bestandsgebäude hinsichtlich Wasser und Feuchtigkeit in den Kellerräumen durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Das neue Bauvorhaben wird losgelöst vom Grundwassergeschehen errichtet und bestehen. Vor Beginn der Baumaßnahme im WA 1 wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens an den benachbarten Straßen bzw. Gebäuden in unmittelbarer Umgebung des Baugeländes empfohlen.

**K      Rücksichtnahmegebot Friedhof**

Anwohner befürchten, dass durch die Neumieter die Totenruhe auf dem benachbarten Friedhof gestört wird.

Zu den Grünflächen zählen nicht nur Parks, Sport- und Freizeitstätten, sondern auch Friedhöfe. Grünflächen sind Räume für Erholung und Entspannung, sie erhöhen dadurch die Lebensqualität in Siedlungsgebieten und verbessern das Stadtklima. Der Zusammenhang zwischen der Nähe einer angrenzenden Wohnbebauung zu einem Friedhof und dessen Nutzung für Freizeit- und Erholungszwecke ist eindeutig festgestellt. Das bestehende Konfliktpotenzial zwischen Freizeit- und Erholungsnutzungen auf Friedhöfen mit der bestimmungsgemäßen Bestattungsnutzung kann durch Verhaltensregeln (gut sichtbar im Eingangsbereich) aber vermieden werden.

Zudem befinden sich die Spiel- und Erholungsflächen im westlichen Grundstücksteil des Plangebiets, wobei der für diese Flächen typische Geräuschpegel durch die Stellung der Gebäude im Plangebiet abgeschirmt wird. Das Rücksichtnahmegebot gegenüber Besuchern der Friedhofsanlage wird somit gewahrt. Die benachbarten Sportanlagen und der Straßenlärm bilden hier ein weitaus größeres Störpotenzial.

Zu weiteren Einwendungen und Hinweise der Bürger wird im Abschnitt V planungsrechtlich Stellung genommen.

**Öffentliche Belange**

Die Hinweise der Ämter sind redaktionell in die Begründung eingeflossen und wurden in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt bzw. wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Im Abschnitt **IV Verfahren** wird im Einzelnen dazu planungsrechtlich Stellung genommen.

Planüberlegungen, die Parkfläche den Wohngebieten als Erholungsfläche zuzuordnen und den grünen Charakter der Fläche durch Pflanzbindungen zu sichern, wurden zu Gunsten der Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ aufgegeben. Die Festsetzung



## Begründung zum Bebauungsplan

als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ wurde von den Naturschutzämtern begrüßt. Die Aussagen des Freianlagenkonzeptes sowie die Pflanzliste zur Empfehlung von gebietsheimischen Gehölzen werden als ausreichend gesehen.

#### 4. Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag wurde am 27.07.2018 von der Bezirksbürgermeisterin Frau Richter-Kotowski unterzeichnet. (Vertrag ohne notarielle Beglaubigung, Vertragspartner ABG- Allgemeine Bau-trägergesellschaft mbH & Co. Objekt Fischerhütten-straße KG - und die Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE haben am 24./ 26.07.2018 unterzeichnet.)

Das Vertragsgebiet umfasst die Flächen der Flurstücke 1295, 1297, 1455/16, 1456/16, 1294, 1296, 92 und 598. (Abbildung 10, Vertragsgebiet)

Nicht zum Vertragsgebiet gehören die Grundstücke Fischerhüttenstraße 39/39A (WA 5) und die öffentlichen Verkehrsflächen. Die ehemalige Gärtnervilla wurde nach Verkauf und der Erteilung einer Baugenehmigung (2013) bereits zu einem Doppelhaus umgebaut. Zu dem Zeitpunkt erfolgte die planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung). Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan für das Nutzungsmaß im Baufeld WA 5 nur bestandssichernde Festsetzungen.

Die Bauträger beabsichtigen, im Vertragsgebiet ein Wohnungsbauvorhaben zu entwickeln und zu errichten sowie die in diesem Zusammenhang entstehenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen gemeinsam zu erfüllen. Zur Umsetzung des Vorhabens haben beide Bauträger eine private Projektentwicklungsvereinbarung abgeschlossen, in der sie sich gegenseitig u.a. zur Übernahme von Infrastrukturmaßnahmen für die Realisierung des Vorhabens verpflichteten. Beide Projektträger haben sich einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchzuführen. Dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung liegt die Berechnung aus dem Berliner Tool zur Angemessenheitsprüfung zu Grunde.

Der städtebauliche Vertrag, der vor dem 31.7.2018 unterzeichnet wurde, ist noch nach den alten Bedingungen des sogenannten kooperativen Baulandmodells geschlossen worden. Diese sahen einen geringeren Anteil mietpreisgebundener Wohnungen vor (25% der Wohneinheiten).

Auf Grund der im Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung war es erforderlich den städtebaulichen Vertrag anzupassen. Die Reduzierung der Geschossfläche um rd. 1.200 m<sup>2</sup> auf insgesamt 22.245 m<sup>2</sup> Geschossfläche (mehrgeschossiger Wohnungsbau) ergab zum einen drei Sozialwohnungen weniger und auch die erforderlichen Kita-Plätze reduzieren sich um einen Platz.

Darüber hinaus wurde der städtebauliche Vertrag um die Verpflichtung der Bauträger ergänzt, die Gebäude mit einer hohen Albedo auszuführen (Helligkeit der Fassade; je heller der Farbton ist, desto größer ist die Albedo). Eine wichtige Folge ist, dass an heißen Tagen mehr von der einfallenden Sonnenstrahlung reflektiert wird, und die Erwärmung des Baukörpers gemindert wird.

Zudem wurde der Anlage 2 des Vertrags–städtebauliches Konzept- eine Verpflichtungserklärung beigefügt, die eine verbindliche Bestätigung der Bauherren zur Herstellung der Tiefgaragenstellplätze und der städtebaulichen Ausführung, insbesondere zur Dachgestaltung beinhaltet.

Die nachträglichen Vereinbarungen wurden im April und Mai 2020 von der Bezirksbürgermeisterin und den Bauträgern unterzeichnet

Der städtebauliche Vertrag gem. § 11 BauGB enthält insbesondere Verpflichtungen:

- zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten,

## Begründung zum Bebauungsplan

- zur Realisierung von 55 sozial geförderten Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (bezogen auf das Plangebiet entspricht dem festgesetzten 25%-igen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundener Geschossfläche),
- zur Verpflichtung des Bauträgers ABG zur Errichtung einer Kindertagesstätte, in der der sich aus dem Plangebiet ergebende Bedarf von 21 Kitaplätzen dauerhaft gesichert wird (der Projektträger plant mit insgesamt 50 Plätzen),
- zur zeitlichen und inhaltlichen Durchführungsverpflichtung beider Bauträger für die gemeinsame Erschließung (private Verkehrsfläche) sowie deren Unterhaltung und Verkehrssicherung,
- zur Übernahme der Kosten für die Anlage, Verwaltung, den Betrieb, die Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung für die im Bebauungsplan als Fläche a gesicherte Verkehrsfläche zu Gunsten der Allgemeinheit,
- zur Umsetzung erforderlicher artenschutzrechtlicher Ersatzmaßnahmen (Nistmöglichkeiten) und Sicherung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen,
- zur Herstellung der Erschließung für die Kita,
- zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts gem. Anlage 2 des Vertrags, insbesondere der Verpflichtung die vorgesehenen Flachdachflächen extensiv zu begrünen,
- Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen in zwei Tiefgaragen.

Weiterhin werden im städtebaulichen Vertrag projektbezogene Ausführungen zum städtebaulichen Konzept und Freianlagenplan bestimmt (Gestaltung), die Umsetzung des Bodensanierungs- und Versickerungskonzeptes sowie die Gestaltung der Erschließungsanlagen u.a. Im Falle der Veräußerung von Teilen des Baugrundstücks sind die Vertragsgegenstände auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen.

## Begründung zum Bebauungsplan

**III. Auswirkungen der Planung****1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem Vorhaben werden Baupotenziale für 261 Wohnungen und damit Wohnraum für ca. 530 Bewohner geschaffen. Damit wird die Wohnraumversorgung im Bezirk verbessert. Zudem wird mit der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur durch die vorgesehene Mischung der Wohnungstypen- und Eigentumsformen ermöglicht. Die privaten Freizeit- und Erholungsflächen stehen den Anwohnern des Plangebiets für eine gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung und sichern so die hohe Wohnqualität im Neubaugebiet.

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

Einnahmen für das Land Berlin entstehen durch den Grundstücksverkauf. Weitere Einnahmen sind nicht zu erwarten.

Ausgaben für das Land Berlin sind nach gegenwärtigem Stand nicht zu erwarten. Kosten für die Herstellung der Erschließung und der sozialen Infrastruktur werden durch den Projektträger getragen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

**3. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Zielsetzungen der Planung (Wiedernutzbarmachung einer Stadtbrache und die geplante zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO mit weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) erfüllen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Innenentwicklung). Danach gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

Kumulierende Bebauungspläne, die angrenzend und zeitgleich aufgestellt werden und somit in der Anrechnung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen wären, existieren nicht.

Mit der geplanten Wohnbebauung werden auch keine Vorhaben zulässig, die nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

Anhaltspunkte, dass das geplante Vorhaben Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH – Richtlinie oder Vogelschutzlinie berührt, liegen nicht vor.

Damit wird kein ausgleichspflichtiger Eingriff vorbereitet.

Es entfällt aber nicht die Verpflichtung zur Ermittlung und Bewältigung der Eingriffe im Rahmen der Abwägung, d.h. die Pflicht zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffsfolgen.

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde ein naturschutzfachliches Fachgutachten mit Biotop- und Baumkartierung erstellt (aktualisiert: November 2018). Die Gutachten aus 2010 und 2011 des Büros PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT Landschaftsarchitekten, Landschaftsplaner wurden in die Ermittlung einbezogen. Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen wurden die vorhandene Vegetation- und Biotopausstattung sowie das Vorkommen geschützter Tierarten erhoben und bewertet sowie Empfehlungen für die Planung abgeleitet.

**Boden, Wasserhaushalt und Versiegelung**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es sind daher keine großräumigen Veränderungen zu erwarten.

Begründung zum Bebauungsplan

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die örtliche Situation hinsichtlich Bodenfunktion und Wasserhaushalt kann der Grad der versiegelten Flächen herangezogen werden. Anhand der Biotoptypenkartierung wurde die Wertigkeit der Bestandsflächen im Plangebiet ermittelt.

Durch die bisherige Nutzung des Gartenbaubetriebes liegen bereits versiegelte Flächen vor, die etwa 34 % der privaten Grundstücksflächen im Plangebiet ausmachen (13.315 m<sup>2</sup>). Zudem ist das Plangebiet durch die bisherige Nutzung von Altlasten betroffen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die bisher versiegelten Flächen überlagert mit den geplanten Flächennutzungen:

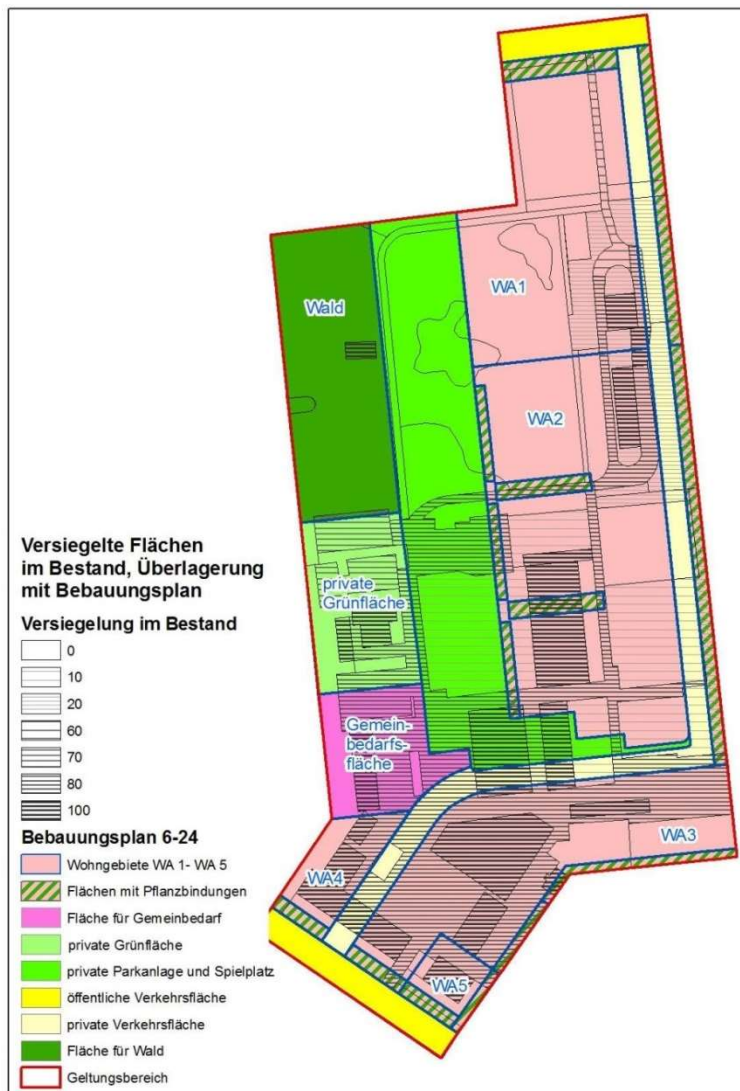


Abbildung 28 versiegelte Flächen, überlagert mit geplanten Baugebieten und privaten Grünflächen bzw. Waldfläche<sup>28</sup>

Mit Umsetzung der Planung werden Flächen von ca. 10.192 m<sup>2</sup> für Hauptanlagen und zusätzlich 3.325 m<sup>2</sup> privater Verkehrsfläche versiegelt. Hinzu kommen Flächen zur Erschließung und für Nebenanlagen, die die Hauptanlagen ergänzen. Insgesamt ergibt sich rechnerisch eine mögliche Versiegelung von rd.

<sup>28</sup> Bestandserfassung durch Büro Cassens + Siewert, 2011, aktualisiert November 2018 durch Büro Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

## Begründung zum Bebauungsplan

20.070 m<sup>2</sup>. Damit erhöht sich die Versiegelungsrate auf rd. 52 % im Plangebiet (ohne öffentliche Verkehrsflächen).

Durch die Planung ergibt sich eine Neuversiegelung von rd. 6.755 m<sup>2</sup>, was sich nachteilig auf die Bodenfunktion auswirkt und die freiauslaufende Niederschlagsversickerung beeinträchtigt. Durch eine Reihe von Maßnahmen wird im Plangebiet dem entgegengewirkt.

Der Anteil an Flächen, die sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirken, reduziert sich nicht wesentlich. Die Waldfläche bleibt erhalten. Im Bereich der privaten Grünfläche kann zudem die bisherige Situation verbessert werden. Hier besteht ein Entsiegelungspotenzial von 1.099 m<sup>2</sup>, so dass sich hier der Oberflächenabfluss gegenüber dem Bestand sogar reduzieren wird. Auch im Bereich des geplanten Waldes besteht ein Entsiegelungspotenzial von ca. 90 m<sup>2</sup>.

Auch die Tiefgaragen, die in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 den überwiegenden Teil der Nebenanlagen einnehmen, werden teilweise gärtnerisch angelegt. Die für Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen außerhalb der Baugrenzen haben eine Größe von 963 m<sup>2</sup> in WA 3 und 2.345 m<sup>2</sup> im WA 2. Da die Erdschicht über den geplanten Tiefgaragen mindestens 0,60 m bzw. 0,8 m betragen muss, können hier teilweise die Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt (Abflussregulation, Wasserspeicherung, Filterfunktion) wieder neu geschaffen werden. Auch ein gewisses Bodenleben ist in dieser Schicht möglich.

Dies gilt auch für flachgeneigte Dächer, die extensiv begrünt werden. Flachdächer sind für die Gebäude 1.2, 1.3 im WA 1 und alle Gebäude in WA 2 vorgesehen, die zusammen eine Grundfläche von 6.170 m<sup>2</sup> überbauen, von denen mindestens 70 % der Dachflächen (in Summe 4.319 m<sup>2</sup>) zu begrünen sind. Die Lebensbedingungen werden damit denen mit „Bodenanschluss“ in Teilbereichen angeglichen. Die festgesetzte Stärke der Substratschicht von mindestens 10 cm bietet Standortbedingungen für unterschiedliche Pflanzenarten auf kleinem Raum, da Zonen unterschiedlicher Bodenfeuchtigkeit, Deckungsgrade und Besonnungsintensität entstehen können. Dadurch können weitere Rückzugsorte für empfindliche Organismen entstehen. Die über den Mindeststandard hinausgehende Substratstärke bietet zudem einen besseren Schutz gegen Austrocknen und Durchfrieren. Es ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.

Durch die geplanten Maßnahmen wird der Oberflächenabfluss trotz Bebauung soweit reduziert, dass das Niederschlagswasser komplett im Plangebiet über die Vegetation zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden kann. Die Machbarkeit wurde gutachterlich geprüft<sup>29</sup>.

Damit können nachteilige Auswirkungen der Neuversiegelung vermieden werden.

Mit Umsetzung der Planung werden vorhandene Altlasten / Bodenverunreinigungen (Düngemittel, Pestizide) beseitigt, das wirkt sich positiv auf die Bodenfunktion bzw. das Grundwassers aus.

---

<sup>29</sup> Machbarkeit zur Niederschlagsentwässerung vom 23.01.2017, Büro Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

## Begründung zum Bebauungsplan

Pflanzen und Tiere

Für das Plangebiet erfolgten in verschiedenen Jahren faunistische Erfassungen (Scharon 2016<sup>30</sup> und 2017<sup>31</sup>). Grundlage bildete die Potentialerfassung von Cassens + Siewert 2010<sup>32</sup>, die auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung erstellt wurde.

Innerhalb des Plangebietes wurden im Untersuchungsjahr 2017 29 Arten, davon 24 als Brutvögel nachgewiesen. Eine Auflistung aller festgestellten Arten ist in der faunistischen Erfassung (Scharon 2017<sup>28</sup>) enthalten.

Im Plangebiet dominieren Busch- und Baumbrüter. Die vorhandenen Gehölze bieten den Arten geeignete Ansiedlungs- bzw. Brutmöglichkeiten.

Vorhandene Altbäume mit Baumhöhlen und Nischen an bzw. in den vorhandenen und maroden Gebäuden ermöglichen verschiedenen Höhlen- und Nischenbrütern eine Ansiedlung.

Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna, insbesondere im urbanen Bereich, gibt der Anteil der Bodenbrüter. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden mit den Arten Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp drei Bodenbrüter mit 5 Revieren nachgewiesen. Im nördlichen Teil des Plangebietes werden mit der vorgesehenen Bebauung in WA 1 und WA 2 teilweise ungestörte Bodenschichten überplant. Im Bereich der südlichen bebauten Bereiche der ehemaligen Gärtnerei werden hingegen durch die Planung keine negativen Auswirkungen vorbereitet. Es ist davon auszugehen, dass diese Brutplätze der Bodenbrüter verloren gehen werden und diese in umgrenzende Reviere (Friedhof, Stadtwald) verdrängt werden oder Ausweichhabitate im Waldsaum bzw. in der privaten Grünfläche finden. Zukünftig wird durch die zunehmende Bodenversiegelung ein Störungspotenzial erwartet, deren Auswirkungen durch Bauzeitenregelungen gemindert werden kann. (Keine Baumaßnahmen in der Zeit des Brutgeschehens.) Die Nester von Freibrütern sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt.

Die Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungsstätte von streng geschützten Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie Arten der Roten Liste der Brutvögel Berlins (WITT & STEIOF 2013) wird wegen der Lage des Plangebietes ausgeschlossen. Der in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgenommene Neuntöter wurde 2011 als Durchzügler nachgewiesen. 2017 erfolgte kein Nachweis der Art.

Mit der Bachstelze nistet eine Art der Vorwarnliste der Brutvögel Berlins im B-Plangebiet. Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Zu den ganzjährig geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester.

Im Rahmen der ersten Erfassung wurden drei Fledermausarten festgestellt, allerdings nur bei Jagd- bzw. Transferflügen. Fledermausquartiere konnten trotz bestehender Spalten und Höhlen an Gebäuden

---

<sup>30</sup> Artenschutzfachliche Überprüfung des Bebauungsplangebietes 6-24 VE „Fischerhüttenstraße 41/43“ in Berlin Steglitz-Zehlendorf, Oktober 2016, Dipl.-Ing. J. Scharon

<sup>31</sup> Die Brutvögel und das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse *Lacerta agilis* auf der Fläche des Bebauungsplangebietes 6-24 „Fischerhüttenstraße 41/43“ in Berlin Steglitz-Zehlendorf, September 2017, Dipl.-Ing. J. Scharon

<sup>32</sup> Naturschutzfachliches Gutachten zum Bebauungsplan 6-24 „Fischerhüttenstraße“, November 2010, Planungsgruppe Cassens + Siewert

## Begründung zum Bebauungsplan

nicht nachgewiesen werden. Bestehende Baumhöhlen waren aufgrund geringer Tiefe oder mikroklimatischen Verhältnissen nicht geeignet. Das Plangebiet wurde gutachterlich als ein Bereich mit geringer Fledermausaktivität eingestuft.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für holzbewohnende Käferarten wie dem Eremiten und Heldbock. Es handelt sich bei den Gehölzen im Plangebiet überwiegend um jüngere bis mittelalte, vitale Gehölze. Auch bei vier alten Einzelbäumen wurde ein Vorkommen der Käferarten Eremit und Heldbock ausgeschlossen.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Amphibienlebensraum. Das Regenrückhaltebecken ist von der Ausstattung her nicht als Lebensraum geeignet (Scharon 2017).

Eine Besiedelung durch die Zauneidechse wird aufgrund der verinselten Lage der Fläche und der starken Nutzung durch Katzen (Fraßfeinde) im Plangebiet ausgeschlossen (Scharon 2017).

Gärten, vor allem strukturreiche, werden regelmäßig vom Igel (*Erinaceus europaeus*) besiedelt. Die Ausstattung des Grundstücks in Verbindung mit dem angrenzenden Friedhof Zehlendorf und den angrenzenden Grundstücken entspricht dem Lebensraum der Art. Das Vorkommen dieser Art wurde durch die Befragung von Grundstücksnutzern bestätigt (Scharon 2016).

Die im artenschutzrechtlichen Gutachten vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen wurden als Vertragsregelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Hierhin verpflichten sich die Bauherren auch die Schutzmaßnahmen und die Umsetzung von Maßnahmen, die vor Baubeginn durchgeführt sein müssen (Nistkästen) im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen zu kontrollieren.

- vor Abriss oder Umgestaltung der Gebäude und Baumfällungen Suche nach dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen
- Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Falle der Beeinträchtigung von Lebensstätten
- Anbringen von Niststätten an Bäumen in Abhängigkeit der Betroffenheit von Nestern für Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Haubenmeise, Kohlmeise, und Star
- Keine Maßnahmen an Gebäuden und Bäumen in der Fortpflanzungszeit zwischen 01. März und 30. September

Für Pflanzen und Tiere entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch die Zunahme der Bodenversiegelung, da auf den geplanten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen neue Lebensräume für Tier entstehen können. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Auch die Tiefgaragen in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind gärtnerisch anzulegen. Die Bäume entlang der östlichen Plangebietsgrenze, die für die Flugbahn der Fledermäuse bedeutend sind, werden erhalten.

#### Klima/Luft

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Klima und Luft werden neben dem Plangebiet auch die angrenzenden Wohngebäude entlang der Zufahrtstraßen betrachtet. Zu betrachten ist außerdem, ob sich die thermische Situation durch die Neubebauung für die angrenzenden Gebiete verändert.

Durch das Plangebiet werden keine Verkehrsemissionen erzeugt, die sich als belastend auf die lufthygienische Situation im Plangebiet oder auf das Umfeld auswirken. Auch emittierende Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht Bestandteil der Planung.



Begründung zum Bebauungsplan

Durch die Planung und die damit verbundene Versiegelung werden hinsichtlich der thermischen Situation keine wesentlichen Verschlechterungen des Geländeklimas erwartet. Im Bereich des Plangebietes erhöht sich der Versiegelungsgrad, wie oben beschrieben.

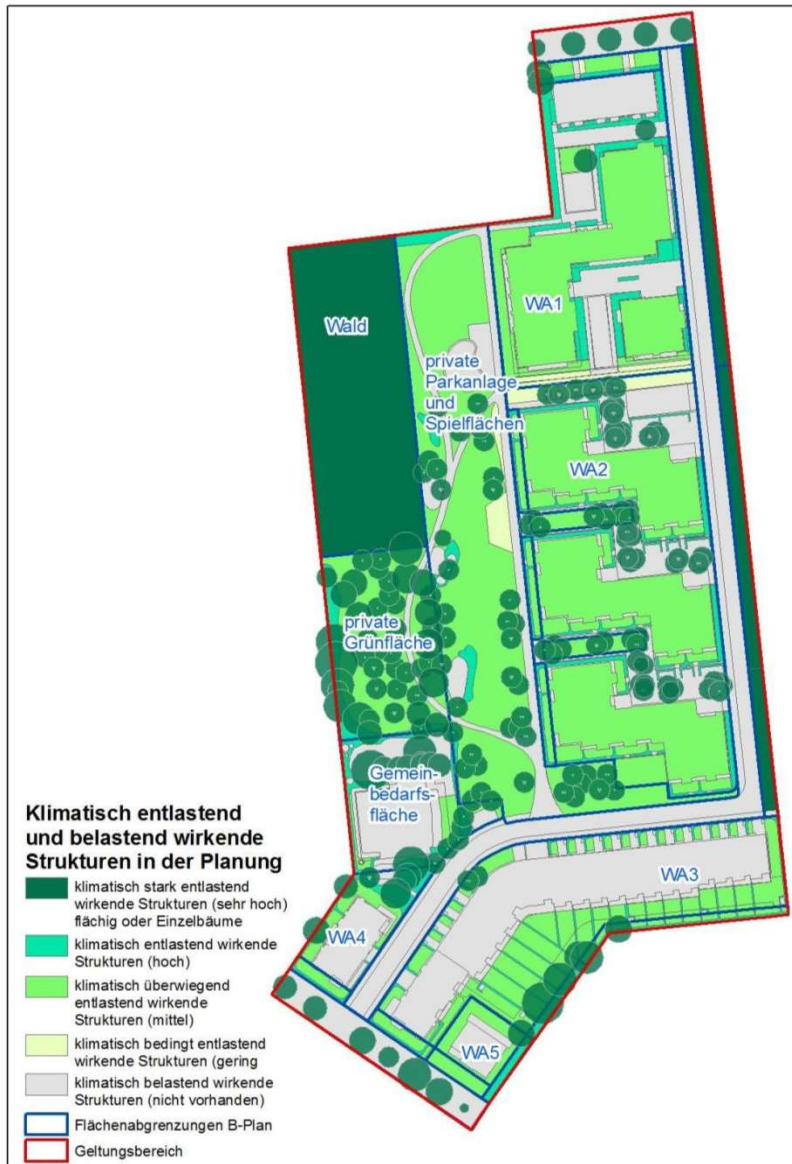


Abbildung 29 Klimatisch entlastend und belastend wirkende Strukturen in der Planung

Mit der Planung werden klimatisch entlastende Strukturen wie der Wald, die großen zusammenhängenden Grünflächen, die Baumreihe an der Plüschowstraße erhalten und neue durch Flächen zum Anpflanzen geschaffen.

Um den Verlust der real vorhandenen Vegetation entgegenzuwirken, wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Pflanzgebot für Baumpflanzungen mit einem Mindeststammumfang festgesetzt. Die geplanten Anpflanzungen von Großgehölzen stellen in diesem Zusammenhang ausgleichende Maßnahmen dar, da sie langfristig lufthygienische Filterfunktionen übernehmen können und positive Effekte auf Temperatur- und Luftfeuchteverhältnisse haben.

## Begründung zum Bebauungsplan

Weiterhin ist eine intensive Begrünung der Tiefgaragen geplant, deren geplante Mindestbedeckung (Erdschicht) von 0,8 m bzw. 0,6 m auch für eine Bepflanzung mit Großsträuchern und Kleinbäumen geeignet ist.

Es besteht die Verpflichtung, 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Da ein begrüntes Dach mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlags wieder verdunstet, kann so das Entwässerungssystem entlastet werden.

Gleichzeitig können durch die Dachbegrünung Staub und Schadstoffe aus der Luft gefiltert werden und der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegengewirkt werden.

Die Dachneigung und der Anteil der Dachbegrünung sind über den Ergänzungsvertrag gesichert.

Die bestehenden Freiflächen des Plangebietes bilden mit dem benachbarten Friedhof, den nördlich gelegenen Sportflächen und den südlich gelegenen Gemeindewäldchen klimatisch entlastende Strukturen. Das Plangebiet bildet einen westlichen Ausläufer dieses Windfeldes, das von Norden von Grünflächen an der Argentinischen Allee über das Ernst-Reuter-Sportfeld über den Friedhof Zehlendorf nach Süden strömt. Die Lage des Plangebietes am Stadtrand liegt im klimatischen Komfortbereich.

Aufgrund der Nähe zu den kaltluftproduzierenden Flächen (Sportfelder) wird bei Umsetzung des Vorhabens ein nur sehr kleinräumiger Einfluss auf die bioklimatische Situation innerhalb des Plangebiets bleiben. Im Wesentlichen bleiben die durch die Bebauung verursachten Veränderungen lokal eng begrenzt, die die bioklimatische Situation im Bestand kaum beeinflussen werden.

Auf Grund der kleinräumigen Wirkung sind die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Vegetationsflächen entlang der Plüschowstraße und dem Kiefernhein an der westlichen Grundstücksgrenze, der zugleich eine grüne Sichtbarriere zwischen der Zinnowwaldsiedlung und dem Plangebiet bildet. Sichtachsen bzw. Sichtbeziehungen auf die denkmalgeschützte Anlage vom öffentlichen Straßenraum werden nicht beeinträchtigt.

Die ortsbildprägende Großbaumgruppe (Bäume Nr. 59, 60, 61) kann nicht erhalten werden. Dies ist als Beeinträchtigung anzusehen, die zu Gunsten des Walderhalts und einer großen Grünfläche gemindert wird. Innerhalb der Grünflächen soll ein naturschutzrelevanter Ersatz gepflanzt werden, der ein Ersatzhabitat für die im Gebiet vorkommenden Arten bietet. Mit dem zu Grunde liegende Konzept werden wichtige landschaftsprägende Strukturen wie der Kiefernforst und die ihm vorgelagerte Wiese, die Baumreihe an der Plüschowstraße sowie Einzelbäume und Hecken an den Grundstücksgrenzen erhalten. Mit Festsetzungen für Bepflanzungen wie Mietergärten, Wiesenflächen mit Gehölzen, Hecken und einem Mindestanteil von Bäumen werden typische Elemente des Orts- und Landschaftsbilds ergänzt.

Das Umfeld zeichnet sich durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude aus. Mit Umsetzung der Planung wird sich die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend ändern. Direkt nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich mit der Zinnowwaldsiedlung eine zweigeschossige denkmalgeschützte Wohnsiedlung. Die Neuplanung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 wirkt sich durch die höhere Dichte und die Gebäudehöhen auf das Ortsbild aus. Während die Höhenentwicklung entlang der Sven-Hedin-Straße (Baukörper 1.1) das Maß der Zinnowwaldsiedlung aufnimmt, sind rückwärtige Gebäude mit bis zu fünf Geschossen geplant.

Die Neugestaltung des Ortsbilds wird aber nicht zu einer Verschlechterung der städtebaulichen Situation führen. Mit dem Erhalt der landschaftsprägenden Gehölzstrukturen (grüne Sichtbarrieren) und dem

## Begründung zum Bebauungsplan

räumlichen Abstand (fünfgeschossiges Gebäude rd. 80 m von der Straße zurückgesetzt) wird eine erdrückende Wirkung auf das Denkmalensemble vermieden. Es werden daher keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen erwartet.

Erholung und Gesundheit

Bezüglich der Erholungsnutzung werden die privaten und öffentlichen Freianlagen im Umfeld betrachtet. Da das Plangebiet bisher nicht öffentlich zugänglich war, ergibt sich keine Verschlechterung der Erholungsfunktion. Zukünftig werden Freiflächen im Plangebiet nur den Anwohnern zur Verfügung stehen. Die für die Erholung der Allgemeinheit als grüner Hauptweg bedeutsame Plüschowstraße wird in ihrer Funktion nicht überplant und die begleitende Grünfläche wird erhalten.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, auch die Belastungen aus Stickoxid und Feinstaub sind sehr gering. Die Größenordnung der Verkehrszunahme mit weniger als 800 Kfz-Fahrten /Tag ist als gering einzustufen und bewirkt keine Verschlechterung. Während der Bauphase kann es temporär zu einer erhöhten Lärm- und Luftbelastung durch Staubeentwicklung sowie Abgase von Arbeitsmaschinen kommen. Da sie zeitlich eng begrenzt sind, wird es zu keiner erheblichen Lärmbelastung kommen.

Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lassen (Tankstellen, großflächiger Einzelhandel, Gartenbaubetriebe), sollen im Plangebiet unzulässig sein. Um im Plangebiet nächtliche Innenpegel von 30 dB(A) zu sichern, die gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleisten, soll eine Minderung der Immissionen durch eine Kombination aus passiven Schallschutzmaßnahmen, und aus der Anordnung der Wohn- und Schlafräume (Grundrissfestsetzung) erreicht werden.

Fazit

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 1a BauGB vorbereitet.

Der Verlust von Vegetationsflächen durch höhere Versiegelung kann bei Umsetzung der Planung durch die geplanten Maßnahmen soweit gemindert werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild positiv neu gestaltet wird. Die beabsichtigten Festsetzungen sind geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens zu begrenzen und seine Grünraumstruktur zu sichern.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBIn konnten nicht festgestellt werden.

**4. Weitere Auswirkungen****4.1 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Durch den Bebauungsplan 6-24 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.

**4.2 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Die Berechnung des Neubedarfs an sozialer Infrastruktur nach den Kenndaten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ergibt einen Bedarf an ca. 21 Kitaplätzen und ca. 32 Grundschulplätzen. Dem Neubedarf an Kitaplätzen durch das Vorhaben wird direkt im Plangebiet nachgekommen. Die geplante Kita in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist für 50 Kinder ausgelegt, so dass 29 weitere Kita-Plätze für die Nachfrage aus den umgebenden Quartieren zur Verfügung gestellt werden können.

## Begründung zum Bebauungsplan

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der nahezu ausgelasteten Kitaplatzversorgung im Ortsteil geschaffen.

Nach Auskunft des Schulamtes stehen im Ortsteil in der zuständigen Nord-Grundschule ausreichend freie Grundschulplätze zur Verfügung, um den Bedarf an 32 Grundschulplätzen zu decken.

#### **4.3 Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne**

Durch den Bebauungsplan 6-24 ergeben sich nach gegenwärtigem Stand keine Auswirkungen auf die angrenzenden Bebauungspläne.

#### **4.4 Auswirkungen auf die Verkehrssituation**

Um die Auswirkungen auf die Verkehrssituation beurteilen und bewältigen zu können, wurde im Rahmen des Planverfahrens eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet.<sup>33</sup> Darin wurden die zu erwartenden Neuverkehre berechnet und die Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung verkehrstechnisch überprüft.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu bewerten ist. Für den Planfall wurden Neuverkehre von insgesamt 229 Fahrradfahrten und 586 Kfz-Fahrten inklusive Besucher- und Lieferverkehre je 24 Stunden ermittelt. In der Spitzenstunde kommt es zu maximal 76 Kfz-Fahrten für den Quell- und Zielverkehr.

Für den fließenden Verkehr ist durch die moderate Verkehrsbelastung sowohl im Bestand als auch durch die erzeugten Neuverkehre, an den neu zu schaffenden Knotenpunkten mit der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße nicht mit Einschränkungen der Leistungsfähigkeiten der jeweiligen Straßen zu rechnen. Der Ausbau der Erschließungsstraße für die Benutzung im Gegenverkehrsprinzip bildet dabei die Voraussetzung der angesprochenen Leistungsfähigkeitsberechnung. Für den Knotenpunkt Planstraße / Fischerhüttenstraße wurde auch im Worst-Case-Szenario (gesamter Neuverkehr in der Spitzenstunde) in der Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS für alle Verkehrsströme die höchste Qualitätsstufe „A“ erreicht. Dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren kann. Auch für den Knotenpunkt Potsdamer Chaussee / Fischerhüttenstraße sind durch die zusätzlichen Verkehre des Plangebietes keine Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs zu erwarten.

Die Stellplatzsituation ist im Umfeld des Plangebietes im Bestand derzeit unproblematisch. Die durch den Projektträger geplanten Stellplätze sind dabei als ausreichend anzusehen. Es besteht zwar die Möglichkeit, dass ein Teil des ruhenden Verkehrs sich insbesondere auf freie Stellplatzkapazitäten im östlichen Verlauf der Sven-Hedin-Straße verlagert, aber ein daraus resultierender Park-Such-Verkehr in nicht mehr verträglichem Maß ist nicht zu erwarten. Durch die nahegelegenen Sportanlagen kann es in Ausnahmefällen zu einer erhöhten Parkplatzauslastung kommen. Allerdings stellen Großveranstaltungen auf den Sportflächen nicht den Normalfall dar und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt. Durch die im Plangebiet vorgehaltenen Stellflächen in Tiefgaragen würden die durch das Plangebiet induzierten Park-Such-Verkehre nur einen geringen Teil des gesamten Park-Such-Verkehrs darstellen.

#### **4.5 Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsziele des Bezirks**

Die Zielsetzung des Bebauungsplans 6–24 entspricht den bezirklichen Nachhaltigkeitszielen einer zukunftsgerechten Stadtentwicklung.

---

<sup>33</sup> Verkehrsgutachten zur verkehrlichen Erschließung, Februar 2018, Büro Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

## Begründung zum Bebauungsplan

Den Nachhaltigkeitszielen wird insbesondere durch die Nachnutzung einer brach gefallenen Nutzung entsprochen. Es wird eine bezirkliche Wohnungsbaupotenzialfläche aktiviert und gleichzeitig eine zusammenhängende Grünfläche erhalten. Durch Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen und einer angemessenen städtebaulichen Dichte wird der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen und bezahlbarer Wohnraum geschaffen.

Die Durchgrünung des Quartiers wird mit einem Freianlagenkonzept qualifiziert, das die naturräumlichen Gegebenheiten einbezieht und weiterentwickelt, und im Zusammenhang mit vorgesehenen Dachbegrünungen und lokaler Niederschlagsversickerung die Vorkehrung für an den Klimawandel angepasste Strukturen geschaffen:

Mit der Wegeführung im Plangebiet und mit dem Erhalt der Plüschowstraße als wichtiger Radwegeverbindung und der Berücksichtigung ausreichender Fahrradstellplätze, u.a. auch für Pedelecs, werden im Plangebiet begünstigende Voraussetzungen für den Rad- und Fußverkehr und damit für eine nachhaltige Mobilität geschaffen.

#### **5. Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

Maßnahmen zur Sicherung der Planung (Veränderungssperren) waren bisher nicht erforderlich.

## **IV. Verfahren**

### **1. Mitteilung der Planungsabsicht Bebauungsplan 6-24**

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 3. März 2010. Mit Schreiben vom 25. März 2010 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass gegen die Planungsabsicht Bedenken bestehen, weil die beabsichtigte Darstellung allgemeines Wohngebiet aus den Darstellungen des FNP (Grünfläche) nicht entwickelbar ist. Die Planungsziele des Bebauungsplans werden jedoch grundsätzlich befürwortet. Da die Voraussetzungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB vorliegen, kann der Bebauungsplan aber aufgestellt werden, obwohl er von den Darstellungen des FNP abweicht. Für dieses Verfahren ist ein Senatsbeschluss erforderlich, der frühestens nach erfolgter Behördenbeteiligung herbeigeführt werden kann. Erst danach kann der Bebauungsplan festgesetzt werden. Der FNP wird im Anschluss berichtigt werden, vorgesehen ist eine Darstellung als Wohnbaufläche W3.

Außerdem weist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im o.g. Schreiben darauf hin, dass das städtebauliche Konzept mit dem Erhalt des gewachsenen Baumbestandes und einer offenen Freifläche den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms entspricht und wegen der Einbeziehung von Teilflächen der Fischerhüttenstraße in den Geltungsbereich aus verkehrlicher Sicht Belange berührt werden, die von Gesamtinteresse Berlins sind.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 13 des Landesplanungsvertrages mit Schreiben vom 3. März 2010 beteiligt worden.

### **2. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 6-24**

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 31.08.2010 gem. § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) beschlossen, den Bebauungsplan 6-24 für das Grundstück Fischerhüttenstraße 39/43 und die Flurstücke 83, 92, 1455/16 sowie 1456/16 an der Plüschowstraße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf aufzustellen.

Der Beschluss des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes 6-24 wurde gemäß § 2 Abs. 1 im Amtsblatt von Berlin am 12.11.2010 auf Seite 1859 öffentlich bekannt gegeben (ABI. Nr. 46).

### **3. Frühzeitige Beteiligungsverfahren Bebauungsplan 6-24**

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Formal erfordert die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB keine Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB. Aber im Interesse einer frühen Analyse und Behebung möglicher Planungsprobleme wurden dennoch die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) durchgeführt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Planungszielen des Bebauungsplans erfolgte im Rahmen einer Offenlage vom 14. Juni bis zum 14. Juli 2011.

Parallel dazu fand ab 04.07.2011 für die Dauer von vier Wochen eine frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung statt.

Das Verfahren wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nicht weitergeführt, da von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingeschritten und mit Schreiben

## Begründung zum Bebauungsplan

vom 23.09.2015 eine höhere Dichte (Verdopplung der Wohnungsanzahl) auf den bis zu dem Zeitpunkt noch landeseigenen Grundstücken gefordert wurde.

Das Verfahren soll mit geänderten Planungsinhalten weitergeführt werden.

#### **4. Änderung der Planung und Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 6-24 VE**

Das Bezirksamt hatte am 20.10.2015 beschlossen (Beschluss Nr. 824/2015), für das Grundstück Fischerhüttenstraße 39/43 zu prüfen, ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von bis zu 300 Wohneinheiten geschaffen werden können und bei Vorliegen der Angemessenheit sowie rechtlicher Zulässigkeit das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden.

In Übereinstimmung des Vorhabens mit den planungsrechtlichen Zielen des Bezirks wird ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH & Co. Objekt Fischerhüttenstraße KG hat den überwiegenden südlichen Teil des Gebietes von der BIM mit dem Ziel erworben, in Kooperation mit der HOWOGE als Eigentümerin des nördlichen Teils des Gebietes ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

#### **5. Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB**

Die Vorhabenträgerin ABG hat am 08.08.2016 einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt. Die Vorhabenträgerin hat sich zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung per Grundzustimmungserklärung vom 23./26.09.2016 verpflichtet. Die Umsetzung des Berliner Modells erfolgt durch die Vorhabenträgerin ABG in Kooperation mit der Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE. Beide Gesellschaften schlossen zu diesem Zweck einen Kooperationsvertrag ab, der Bestandteil der Grundzustimmungserklärung ist.

#### **6. Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Absicht zur Änderung des Bebauungsplanverfahrens wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 03.06.2016 mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 15.07.2016 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Sen Stadt Wohnen) mit, dass gegen die geplanten Änderungen keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

In dem Schreiben wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, so dass das Verfahren gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen ist. Die Ausführungsvorschriften zu § 4a AGBauGB sind entsprechend anzuwenden.

Das Schreiben von Sen Stadt Wohnen enthält dazu folgende Hinweise, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 6-24 VE zu beachten sind:

- Nach Wertung der derzeitigen Verhältnisse sind durch das Vorhaben die dringenden Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB insoweit berührt, als Teile der Fischerhüttenstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung der Stufe IV) im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Um negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf auszuschließen, ist die verkehrliche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Anbindung mit der Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, VII B abzustimmen.
- Weiterhin sind durch das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt. Die Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten und die Geschossfläche sind der Wohnungsbauleitstelle (WBL) im Kontext der Weisung des Staatssekretärs vom 23.09.2015



## Begründung zum Bebauungsplan

zeitnah zu erläutern. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt behält sich diesbezüglich eine Einschätzung, ob die dringenden Gesamtinteressen nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB beeinträchtigt sind, weiter vor. Ferner ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter Anwendung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung aufzustellen. Aufgrund seiner Größe und Eigenart ist das Wohnungsbauvorhaben von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt.

- Die Eingangsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) liegen vor. Die noch ausstehende überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen ist in enger Abstimmung mit dem Referat I E durchzuführen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des B-Planverfahrens 6-24 VE die übergeordnete Grünverbindung auf dem westlichen Grundstücksbereich und der im Geltungsbereich liegende Kiefernforst zu sichern sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der wesentliche Teil der Gärtnereibrache den Bebauungszusammenhang der benachbarten bebauten Ortsteile unterbricht – und zwar gemeinsam mit den angrenzenden weitläufigen Grün- und Freiflächen. Demzufolge wären die betreffenden Flächen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Klärung des Problems ist eine Abstimmung mit Sen Stadt Um, II C 2 vorzunehmen.
- Die Entwicklungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (Grünfläche, Wohnbaufläche W4) ist derzeit nur zum Teil gegeben. Soweit das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung findet, erfolgt eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung. Für die im FNP überwiegend als Grünfläche dargestellte Fläche würde dies die Änderung in Wohnbaufläche W3 bedeuten. Für die südlich gelegene kleine Teilfläche (Wohnbaufläche W4) ist die Entwicklungsfähigkeit bereits gegeben. Das Verfahren ist mit dem Referat I B abzustimmen.

## 7. **Beschluss des Bezirksamtes zur Änderung des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat in seiner Sitzung vom 13.12.2016 die Vorlage, das Bebauungsplanverfahren 6-24 als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren mit dem Titel 6-24 VE weiter zu führen, beschlossen. Eine Änderung des Geltungsbereichs ist mit der Änderung des Titels nicht verbunden.

Das Verfahren soll weiterhin als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung des § 13a Abs.1 BauGB.

- Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche (Baugebiete und Kita) von ca. 10.192 m<sup>2</sup> ermöglicht, die somit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgeführten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.
- Der Bebauungsplan steht im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in keinem engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären.
- Der Bebauungsplan begründet im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. dem Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## Begründung zum Bebauungsplan

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter („die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren kann die Umweltprüfung entfallen, die abwägungsrelevanten Belange, das heißt die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Umwelt, werden dennoch erarbeitet und in der Planung berücksichtigt.

## **8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 30.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme binnen eines Monats aufgefordert.

Dabei wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange ausgewählt, von denen Beiträge zu Umweltaspekten und bedeutende Hinweise zum Plangebiet erwartet wurden, die die Grundsatzentscheidungen zum Planverfahren und zum Planinhalt beeinflussen konnten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung (§ 4 Abs.1 BauGB) eingegangenen Hinweise wurden redaktionell in die Begründung eingearbeitet. Sie führten, bis auf die Stellungnahme des Landesdenkmalamts nicht zu Planänderungen. Entsprechend den Hinweisen des Landesdenkmalamt wurde der westliche Bauteil des Baukörpers 1.2 im WA 1 um ein Vollgeschoss von fünf auf vier reduziert. Änderungen der Planungsziele ergeben sich nicht.

## **9. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

In der Zeit vom 13. März 2017 bis einschließlich 13. April 2017 wurde im Fachbereich Stadtplanung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6-24 VE für die Grundstücke Fischerhüttenstraße 39/43 und die Flurstücke 83, 92 1455/16 sowie 1456/16 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Tagespresse vom 10.03.2017 bekanntgegeben.

In dem o.g. Zeitraum hat die Begründung mit dem Entwurf des Bebauungsplans vom Januar 2017 sowie den Fachgutachten (Verkehrsuntersuchung, Faunagutachten, Umweltgutachten mit Biotop- und Baumkartierung, Altlastenuntersuchungen) sowie dem städtebaulichen Konzept und Freianlagenplan öffentlich ausgelegen.

Zeitgleich wurden die Unterlagen im Internet veröffentlicht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligten sich die Anwohner des Umfelds sehr zahlreich und auch sehr kritisch. Die im Ergebnis der Abwägung eingegangenen Hinweise der Öffentlichkeit erforderten neben redaktionellen Änderungen und Ergänzungen auch Änderungen und Ergänzungen in der Begründung und der Planunterlage (siehe Kap. II.3.9). Hierzu wurden auch das verkehrstechnische und das naturschutzrechtliche Gutachten überprüft und ergänzt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen; das Bebauungsplanverfahren wurde auf dieser Grundlage weitergeführt. Die Abwägung der Stellungnahmen ist in Abschnitt II, 3.9 eingeflossen.

### **Informationsveranstaltung**

Aufgrund des großen Interesses der Bürger am Bebauungsplanverfahren 6-24 VE wurde am 12.10.2017 eine Informationsveranstaltung zu den Planungszielen durch die Bezirksbürgermeisterin Steglitz-Zehlendorf im Rathaus Zehlendorf durchgeführt. Im Anschluss hatten die Bürger Gelegenheit Fragen zu stellen. Diese betrafen hauptsächlich die Themen Verkehrskonzept, Bebauungsdichte und

## Begründung zum Bebauungsplan

Stellplatzangebot, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht wurden. Diese wurden im weiteren Verfahren geprüft (siehe Kap. II.3.9. Abwägung).

**10. Beschluss des Bezirksamtes zur Änderung des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20.02.2018 im Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen (Beschluss Nr. 222/2018), den Bebauungsplan im Regelverfahren als Bebauungsplan 6-24 und nicht mehr als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB weiterzuführen.

Eine Änderung des Geltungsbereichs ist mit der Verfahrensänderung nicht verbunden.

Das Verfahren soll weiterhin als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

Nach vollzogener Teilung des Grundstücks in ein nördliches und südliches Grundstück wurden die Nummern der Flurstücke geändert. Der Titel des Bebauungsplans lautet nunmehr Fischerhüttenstraße 39/43 und die Flurstücke 1294, 1295, 1297, 92, 1455/16 sowie 1456/16 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf. Änderungen des Geltungsbereichs sind damit nicht verbunden.

**11. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 16.03.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der gesetzlichen Frist aufgefordert. Von den 37 beteiligten Stellen haben sich insgesamt 31 Beteiligte geäußert. Die Hinweise der Ämter sind in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs umgesetzt bzw. wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Im Folgenden werden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zusammengefasst und planungsrechtlich bewertet. (Siehe auch Tabelle Auswertung Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB). Aus der Abwägung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan. Planüberlegungen, die Parkfläche den Wohngebieten als Erholungsfläche zuzuordnen und den grünen Charakter der Fläche durch Pflanzbindungen zu sichern, wurden zu Gunsten der Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ aufgegeben. Die Wiederaufnahme der Darstellung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ sowie der Flächen zur Erhaltung von Vegetation wurde von den Naturschutzämtern begrüßt. Die Aussagen des Freianlagenkonzeptes bzgl. der Empfehlung von gebietsheimischen Gehölzen werden als ausreichend gesehen.

Stellungnahmen:

Im Rahmen dieser Prüfungen wurde von der Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Sen UVK), Bereich Verkehr mitgeteilt, dass zur Darstellung der Einzelheiten zum Verkehrsaufkommen, zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das angrenzende Straßennetz und zum Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit weitere Untersuchungen erforderlich sind, die mit Sen UVK, Verkehr abzustimmen sind.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Das Ergebnis der Untersuchungen führte jedoch nicht zu einer Änderung des Verkehrskonzepts. Insgesamt ist das Bauvorhaben aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu betrachten. Für den fließenden Verkehr ist, durch die moderate Verkehrsbelastung, sowohl im Bestand als auch durch die erzeugten Neuverkehre, an den neu zu schaffenden Knotenpunkten mit der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße nicht mit Einschränkungen der Leistungsfähigkeiten der jeweiligen Straßen zu rechnen. Der Ausbau der Erschließungsstraße für die Benutzung im Gegenverkehrsprinzip bildet dabei die Voraussetzung der angesprochenen Leistungsfähigkeitsberechnung.

## Begründung zum Bebauungsplan

Die weiteren Hinweise betrafen die Mobilitätsentwicklung im Umfeld und die Busanbindung in der Sven-Hedin-Straße. Nach dem Hinweis der Senatsverwaltung sollte der aus der SrV 2008 angesetzte MIV<sup>34</sup>-Anteil von 40 % nur als Vergleichswert angesehen werden. Maßgebend und anzuwenden sollten die Werte aus der SrV 2013<sup>35</sup> (Auswertung: Äußere Stadt) sein.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der aus der „Mobilität in Städten - SrV-2013 angesetzte MIV-Anteil (35,7 % für die äußere Stadt) sagt nichts über die Gebietsstruktur oder die Erschließung durch den ÖPNV aus. Das Umfeld ist geprägt durch Siedlungsbauten aus den 30-er Jahren (größtenteils Eigentumswohnungen) und Einfamilienhäuser. Der nächstgelegene U-Bhf. Krumme Lanke befindet sich rd. 1,0 km von den Wohngebäuden im Plangebiet entfernt. Im Plangebiet sind Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Eigentumsformen geplant (Mietwohnungen, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen). Während im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Sven-Hedin-Straße ausschließlich rd. 130 Mietwohnungen errichtet werden sollen, sind auf den übrigen Flächen Eigentumswohnungen bzw. Reihenhäuser mit Stellplätzen in den Tiefgaragen geplant. Der angesetzte Modal-Split ist maßgebend für die Einschätzungen des ruhenden Verkehrs (Stellplatzkonzept) und der Verkehrszunahme (Prognose im Planfall). Ein Indiz für die Richtigkeit der getroffenen Annahme zeigte sich auch in der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Die Anwohner befürchten einen Druck auf die ohnehin knappen Parkplätze im Straßenraum durch das Bauvorhaben. Auf Grund der Entfernung zu den U- bzw. S-Bahnhöfen (ca. 1,0 km) und einem Verkehrstakt (Bus) von 20 Minuten ist davon auszugehen, dass der dem Verkehrsgutachten zu Grunde liegenden MIV-Wert von 40% die Situation in diesem Bereich realistisch abbildet. Da in den letzten zehn Jahren sich die Situation -Gebietsstruktur, die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und der Ausbau von Radwegen - nicht grundlegend geändert hat, ist davon auszugehen, dass die Annahme zum Modal-Split von 2008 in diesem Gebiet weiterhin berechtigt ist. Verkehrserhebungen bzw. -prognosen, die eine Abnahme des Straßenverkehrs in der Fischerhüttenstraße belegen, liegen nicht vor.

Zur Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV (Linienbusverkehr) im Bereich Sven-Hedin-Straße wurde von der Senatsverwaltung UVK, Verkehr festgestellt, dass eine ÖPNV-Erschließung nach den Vorgaben des Nahverkehrsplans durch den Busverkehr in der Fischerhüttenstraße (Linie X11) für alle Bereiche des B-Plan-Gebiets sichergestellt ist. Die Einrichtung einer zusätzlichen Buslinie bzw. Änderung der Linienführung einer bereits bestehenden Buslinie in den Bereich Sven-Hedin-Straße bzw. Peter-Lenné-Schule wird seitens des Aufgabenträgers nicht als sinnvoll beurteilt. Zum einen werden die Flächen im Bereich Sven-Hedin-Straße und nördlich davon bereits durch die im Umfeld bestehenden ÖPNV-Angebote X11, U3 und 118 mit Entfernungen (Luftlinie) zur nächstgelegenen Haltestelle von bis zu 500 m erschlossen. Demnach wird eine zusätzliche Buslinie zur besseren Flächenerschließung in diesem Bereich in Abwägung zu den andernorts in Berlin bestehenden größeren Handlungsbedarfen nicht als vorrangig beurteilt. Auch eine Änderung der Linienführung der bestehenden Linie X11 wird negativ beurteilt. Die bisherige geradlinige Linienführung des X11 in der Fischerhüttenstraße stellt eine direkte und somit möglichst schnelle Verbindung in Richtung U-Bahnhof Krumme Lanke bzw. in Richtung Zehlendorf Eiche, S-Bahnhof Sundgauer Straße und weiter in östlicher Richtung dar und sorgt gleichzeitig für eine optimale Flächenerschließung der Siedlungsflächen nordöstlich und südwestlich der Fischerhüttenstraße. Eine Verlegung der Linie X11 in die Sven-Hedin-Straße würde zu Verschlechterungen im Hinblick auf die südwestliche Erschließung sowie Umwegen und damit Fahrzeitverlängerungen für durchfahrende Fahrgäste führen. Auch eine Stichfahrt in den Bereich Peter-Lenné-Schule würde die Fahrzeit übermäßig verlängern, einen deutlichen Attraktivitätsverlust für durchfahrende Fahrgäste bedeuten und letztendlich auch zu Fahrgastverlusten führen.

---

<sup>34</sup> MIV.....motorisierter Individualverkehr (Pkw)

<sup>35</sup> Mobilität in Städten – SrV 2013" - Neue Mobilitätsdaten für Berlin

## Begründung zum Bebauungsplan

Die Senatsverwaltung f. Stadtentwicklung und Wohnen, IB 13 weist daraufhin, dass vor Festsetzung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden muss, da die geplanten Festsetzungen im überwiegenden Teil des Plangebietes von den Darstellungen des FNP abweichen und gegenwärtig nicht aus der Darstellung im FNP entwicklungsfähig sind.

Dem wird entsprochen. Die Darstellungen im FNP sind zu berichtigen. Vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche W3. Bezogen auf das gesamte Plangebiet (ohne Erschließungsflächen) wird eine Baudichte von GFZ 0,72 und GRZ 0,27 erreicht. Neben dem Wohnungsneubau soll der Plan auch private Wald – und Grünflächen festsetzen. Die Sicherung dieser Flächen führt in den einzelnen Baugebieten zu Überschreitung der Orientierungswerte, die zukünftig im FNP als Wohnbaufläche W3 dargestellt werden (GFZ 0,8; GRZ 0,3). Die städtebaulichen Gründe, -um das gewünschten städtebauliche Konzept zu entwickeln - rechtfertigen die Abweichungen. Den Hinweisen wird gefolgt.

Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Immissionsschutz (Ref. I C3) teilte mit, dass Hinweise zur Luftreinhaltung- und Lärminderungsplanung entbehrlich sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Ergebnisse schalltechnischer Untersuchungen zum Verkehrslärm und Freizeitlärm (Sportfeld) durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt wurden. Nach Hinweisen der Senatsverwaltung UVK (Verkehr) zu den leicht gestiegenen Prognosewerten 2030, wurde durch den Verkehrsplaner die Verkehrsbelastung der Fischerhüttenstraße auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2030 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) neu berechnet. Im Vergleich zu den im schalltechn. Bericht FIS 16.195.02 P Version 6 zugrunde gelegten durchschnittlichen Verkehrsmengen ergeben sich im Prognoseplanfall folgende Änderungen auf der Fischerhüttenstraße zwischen der Planstraße und der Potsdamer Chaussee: Bericht: DTV = 4.036 Kfz/24 h Lkw-Anteil pT/N: 2,1/2,3 % Lm,ET/N: 55,8/50,3 dB(A) Neuberechnung Prognose 2030: DTV = 4.910 Kfz/24 h Lkw-Anteil pT/N: 2,2/2,4 % Lm,ET/N: 56,7/51,2 dB(A) Mit der höheren Verkehrsmenge nehmen die Emissionspegel der Fischerhüttenstraße somit lediglich um 0,9 dB(A) zu. Da die Fischerhüttenstraße an den unmittelbar zur Straße ausgerichteten Fassaden der geplanten Gebäude in den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 5 den maßgeblichen Beitrag zum Beurteilungspegel des Verkehrslärms liefert, kann angenommen werden, dass sich mit den höheren Verkehrsmengen die Beurteilungspegel um maximal 0,9 dB(A) - also rund 1 dB(A) - erhöhen. Die maximalen Beurteilungspegel an den betroffenen Fassaden betragen gemäß Abbildung 22 im Bericht tags Lr,T = 60 dB(A) und nachts Lr,N = 54 dB(A). Eine Zunahme um 1 dB(A) führt zu maximal Lr,T = 61 dB(A) und Lr,N = 55 dB(A). Der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01, der für die Festlegung der Anforderungen zum Luftschallschutz der Außenbauteile maßgeblich ist, erhöht sich von La = 67 dB(A) auf La = 68 dB(A). Da der Pegelbereich für den resultierenden Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 von 66 bis 70 dB(A) reicht, gilt auch mit der geringfügigen Pegelerhöhung der Lärmpegelbereich IV. Somit ist keine Änderung der textlichen Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Auch die weiteren Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm können unverändert bleiben.

Von der Senatsverwaltung für Finanzen wird darauf hingewiesen, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen und die Stellungnahme mit der Haushaltsabteilung abgestimmt wurde.

Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) fordern die Sicherung der Sickermulde zu Gunsten der Straßenentwässerung Hartmannsweilerweg. Für den im Flurstück 1296 vorhandenen Regenwasserkanal haben die BWB mit Schreiben 87-17(300) RE-G/Da/Len vom 28.03.2017 beim Liegenschaftsfonds Berlin die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch beantragt, deren Verpflichtung vom privaten Bauträger übernommen wurde (Kaufvertrag).

Die Sickermulde dient ausschließlich der R-Kanalisation des Hartmannsweilerwegs und wurde 1927 temporär angelegt. Sie wird von den Grundstückseigentümern nicht genutzt und steht auch nach dem

## Begründung zum Bebauungsplan

Grundstücksverkauf an den privaten Bauträger einer Nutzung zur Verfügung. Der Bestand ist von den Grundstückseigentümern zu dulden. Die Forderung zur Sicherung der Anlagen ist durch Grunddienstbarkeiten zu regeln. Ebenso müssen eigenständig (privatrechtlich) Wartungsverträge abgeschlossen werden. Da in Zukunft mit der Anwesenheit von kleineren Kindern zu rechnen ist (benachbarte Spielplätze, Kindertagesstätte), besteht eine Verkehrssicherungspflicht der Anlage durch die Grundstückseigentümer.

Es ist eine Dienstbarkeit für das Regenwasserauslaufbauwerk mit Regenwasserleitung zugunsten der Berliner Wasser Betriebe (BWB) erforderlich. Es ist eine weitere Dienstbarkeit für die Sickermulde zugunsten des Landes Berlin/ Straßenbaulastträger erforderlich. Als Grundlage für die Dienstbarkeiten muss eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Sickermulde vorliegen. Der Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis wird voraussichtlich vom Straßen- und Grünflächenamt gestellt werden. Es ist eine Umzäunung der Sickermulde erforderlich (wird von ABG/ HOWOGE hergestellt). Wartung- und Pflege sollen von dem Begünstigten der jeweiligen Dienstbarkeit übernommen werden. Die Dienstbarkeiten werden voraussichtlich mit der Eigentumsumschreibung eingetragen. Die Abstimmungen dazu laufen.

Auf Grund der zukünftigen Waldfestsetzung sind alle Maßnahmen von den Berliner Forsten genehmigen zu lassen. Ein Widerspruch aus der zukünftigen Waldfestsetzung und der Sicherung des Bestands (ohne Nutzungsänderung bzw. Erweiterung) besteht nicht. Bei der Sickermulde handelt es sich um eine unversiegelte Erdvertiefung, die seit 1927 in der Form als naturbelassene Versickerungsfläche (ähnlich einer sehr großen Mulde) dem Hartmannsweilerweg dient. Die Waldeigenschaften wurden im Rahmen des bisherigen Verfahrens durch Berliner Forsten festgestellt und die Flächen werden zukünftig als Waldfläche zugunsten der Erholung für die Anwohner gesichert.

Von Berliner Forsten gingen Hinweise zur Festsetzung der nicht überbaubaren westlichen (grünen) Freifläche ein. Von Seiten der Berliner Forsten sollte aus Gründen des Waldschutzes (Waldrand) und der Walderhaltung entlang der Waldfläche eine ca. 30 m breite private Grünfläche dargestellt werden, sofern nicht die ursprüngliche zeichnerische Darstellung gewählt wird.

Der Hinweis wurde in der Planung berücksichtigt und das Konzept angepasst (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage und Spielplatz“). Die ursprünglich geplante Festsetzung „Private Grünfläche“ war in Bezug auf die geplante Nutzung als private Parkfläche mit Spiel- und Erholungsflächen nicht korrekt. Nach wie vor sind auf der Fläche baulichen Anlagen nur eingeschränkt zulässig (Spielanlagen, Parkmöbel wie Bänke, siehe textliche Festsetzung 14), weitere Nebenanlagen, die zu einer Zunahme der Versiegelungsrate führen, sind nur innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 5 zulässig. Zudem regeln Pflanzbindungen (textliche Festsetzungen) und ein Freianlagenkonzept die Gestaltung der nicht überbaubaren Baugebietsflächen. Der Freianlagenplan ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags, zu dessen Umsetzung sich die Eigentümer verpflichtet haben.

Ein weiterer Hinweis betraf die zeichnerische Darstellung des Regenauslaufbauwerks im Wald. Nach Auffassung von Forsten entspricht die Festsetzung nicht dem Bestand, sondern sie wurde erweitert. Die im B-Plan durch Baulast gesicherte Fläche für das Regenauslaufbauwerk (erdverlegtes Rohr und naturbelassene Sickermulde einschließlich Arbeitsraum) stehen unverändert (seit ca. 1927) der Regenwasserableitung der öffentlichen Verkehrsfläche Hartmannsweilerweg zur Verfügung. Für die Sicherung der Fläche wurden von den Berliner Wasserbetrieben Bestandspläne übergeben, die so in den Plan übernommen wurden (Bestandssicherung). Die Mulde dient weiterhin ausschließlich der Regenwasserableitung auf den Verkehrsflächen des Hartmannsweilerwegs. Die Niederschlagsversickerung der versiegelten Flächen im Plangebiet soll über ein Mulden-Rigolen-System in den Grünanlagen des Plangebiets (außerhalb der Waldflächen) erfolgen. Nach dem Verkauf des Grundstücks durch Land Berlin sind die neuen Eigentümer verpflichtet worden, die Mulde und das Rohr zu erhalten. Die Flächen sollen durch Grunddienstbarkeiten zu Gunsten BWB (Zuleitung auf nicht öffentlichem Land) und dem Unter-

## Begründung zum Bebauungsplan

nehmensträger (Sickergrube) gesichert werden. (Verpflichtung Kaufvertrag). Die Mulde als naturbelassene Fläche stellt keinen Konflikt zu der geplanten Waldfestsetzung dar. Die Eigentümer und BWB wurden darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen innerhalb der Waldfläche die Berliner Forsten zu beteiligen sind. Für Arbeiten an der Anlage ist weiterhin die Zufahrt über das Grundstück Hartmannsweilerweg (vorhandenes Tor) zu nutzen. Eine Zufahrt im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Die vorgeschlagene Textergänzung zu § 12 Abs. 1 des städtebaulichen Vertrags (ökologische Baubegleitung): „Dies betrifft insbesondere den Schutz der Waldfläche (Kiefernforst) während sämtlicher Bauphasen durch einen stabilen Bauzaun. Beeinträchtigungen und Schädigungen des Waldbodens sowie der Waldbäume sind zu unterlassen“ -wurde in den entsprechenden Abschnitt des städtebaulichen Vertrags hinzugefügt.

Von der Berliner Feuerwehr wurde mitgeteilt, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung nicht dargestellt ist. Die Verpflichtung zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung für das Neubauvorhaben wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Im nachgeordneten Verfahren ist mit dem Bauantrag ein Brandschutzkonzept zur Prüfung bei der Bauaufsicht einzureichen.

Weiterhin wird auf die Verwendung der Merkblätter der Berliner Feuerwehr verwiesen. (Bestandteil des nachgeordneten Verfahrens)

Landesdenkmalamts Berlin (LDA): Die Reduzierung des westlichen Baukörpers (WA 1) von 5 auf 4 statt der geforderten 3 Geschosse stellt eine akzeptable Verbesserung dar. LDA regt an, den Ausschluss von Staffelgeschossen nicht über eine Festsetzung zur GF, sondern über eine Höhenfestsetzung zu regeln. Weitere Bedenken bzgl. der Höhenentwicklung werden zurückgestellt.

Der Forderung wurde entsprochen. Die aus der Planung resultierenden Gebäudehöhen (OK Attika) des viergeschossigen Baukörpers 1.2 (WA 1) beträgt 13,3 m und kann sich an dem Maßstab der denkmalgeschützten Wohnanlage (rd. 12,50 m Firsthöhe) messen lassen, ohne diese Anlage zu „erdrücken oder zu verdrängen“.

Vom Umwelt- und Naturschutzamtes, Fachbereich Naturschutz wird eine Klarstellung der versiegelten Flächeninanspruchnahme und die Reduzierung der Versiegelungsrate durch Reduzierung der Tiefgaragenfläche gefordert. Zudem sollte die Erdüberdeckung über der Tiefgarage im WA 3 auch mind. 80 cm betragen.

Den Hinweisen wird dahingehend gefolgt, dass die gärtnerische Gestaltung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen über Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan verbindlich geregelt wird. Weiterhin werden private Grünflächen (Parkanlage und SPE –Fläche für Entsiegelungsmaßnahmen) sowie Wald festgesetzt. Auch die geplanten „Hausgärten“ werden nunmehr als Pflanzflächen im Übergangsbereich zur Parkanlage gesichert. Der Begründung wird hierzu eine Pflanzliste beigelegt, die die Verwendung heimischer Gehölze und Baumarten empfiehlt.

Grundlage für die Grün- und Freiflächengestaltung bildet der Freiflächenplan vom 24.05.2018 (geändert 12.2.2020), der als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags verbindlich ist und von dem nur mit Zustimmung des Stadtplanungsamtes und des FB Naturschutzes abgewichen werden kann. Die im „Naturschutzrechtlichen Gutachten“ empfohlen Maßnahmen zur Verminderung naturschutzrechtlicher Beeinträchtigungen werden weitestgehend beachtet. Das städtebauliche Konzept sieht eine Konzentration der überbaubaren Flächen auf dem östlichen Grundstücksteil vor, um große zusammenhängende privaten Grün- und Waldflächen vor einer Versiegelung zu schützen. Die im Gutachten aufgeführten, erhaltenswerten Bäume 058; 059; 060; 061 können dadurch nicht erhalten werden. Entsprechend dem Freianlagenplan sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in der Parkanlage ausreichend Ersatzpflanzungen vorgesehen.



## Begründung zum Bebauungsplan

Auf Grund der Vielzahl eingegangener Bürgerhinweise zur mangelhaften Stellplatzsituation im öffentlichen Raum, hat sich der Bauträger entschieden, auch unter den Reihenhäusern Tiefgaragen zu Gunsten der neuen Anwohner und drei oberirdische Stellplätze für den Kita-Betrieb zu errichten. Die Flächen (WA 3) sind im Bestand bereits versiegelt, so dass die Errichtung der zusätzlichen Tiefgaragenplätze sich nicht nachteilig auswirkt. Im Bereich der Reihenhäuser steigt das Gelände gegenüber der Nachbarbebauung leicht an. Um hier den Höhenunterschied gering zu halten, ist im Bereich der Reihenhäuser eine Erdschicht von 60 cm geplant. Die in dem Bereich vorhandenen erhaltenswerten geschützten Bäume können gesichert werden. Im Bereich der Tiefgaragenanlage sieht das städtebauliche Konzept sehr kleinteilige Baustrukturen vor, deren Flächen eine Bepflanzung mit größeren Gehölzen ausschließen.

Dem Hinweis –Tiefgaragenanteil im WA 2 zu reduzieren- wird nicht gefolgt, da zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung der bedarfsgerechte Anteil Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht und zugleich durch geplante Pflanzflächen (Erdüberdeckung) das landschaftliche Erscheinungsbild positiv gestaltet werden soll. Weitere Stellplätze sind nur auf der dafür festgesetzten Fläche (Kita) und auf der Privatstraße zulässig.

Ein weiterer Hinweis betraf vier weitere schützenswerte Laubbäume entlang der Einfriedung der Baufläche in der Verlängerung der Douglasienreihe, die in der Karte vom September 2016 noch als nicht geschützt und nicht erhaltenswert eingestuft wurden. Die Unterlagen wurden entsprechend des Hinweises überprüft. Inwieweit bei Umsetzung der Planung eine Fällgenehmigung für einzelne Bäume erforderlich wird, ist im nachgeordneten Verfahren zu prüfen. Eine Fällung der Bäume im Bereich der Douglasienreihe ist nicht vorgesehen. Zudem soll der Baumbestand entlang der Plüschowstraße (grüner Saum) durch eine Pflanzbindung erhalten werden bzw. es muss bei Verlust in gleicher Wertigkeit nachgepflanzt werden.

Es wurde darauf hingewiesen, dass für die Gehölzauswahl die Pflanzlisten aus "Pflanzen für Berlin - Verwendung gebietseigener Herkünfte" (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Pflanzen für Berlin -Verwendung gebietseigener Herkünfte. Berlin, Februar 2013) zu berücksichtigen sind und dies im Freianlagenkonzept ersichtlich wird. Dem Hinweis wurde gefolgt. Zur Begründung gehört eine Pflanzliste, deren Empfehlungen mit dem Freiflächenkonzept korrespondieren.

Vom Umwelt- und Naturschutzamtes, Bereich Naturschutz wurden weiterhin umfangreiche Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag gefordert. Neben der Forderung nach ökologischer Baubegleitung unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Bauausführung beinhalten diese nachfolgende Verpflichtungen:

- Im Vertragsgebiet sind Baumfällungen nur auf Grundlage des Freiflächengestaltungsplans und in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf/ Untere Naturschutzbehörde (UNB) durchzuführen. Die Projektträger haben für die Bäume, die unter die Berliner Baumschutzverordnung fallen und bei Vollzug des Bebauungsplans 6-24 nicht erhalten werden können rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, spätestens aber 4 Wochen vor Beginn der Rodungsarbeiten einen Antrag auf deren Entfernung bei der UNB einzureichen. Die Projektträger werden im eigenen Namen und für eigene Rechnung gewährleisten, dass die Bäume und Gebäude vor ihrer Beseitigung durch einen Sachverständigen auf das Vorhandensein von Lebensstätten und Höhlen- bzw. Baumbrütern untersucht und gegebenenfalls in Abstimmung mit der UNB durch Ersatzlebensräume kompensiert werden. Eine Liste mit geeigneten Sachverständigen ist bei der UNB zu erfragen. Die UNB ist mindestens vier Wochen vor dem Zeitpunkt der geplanten Baumfäll- und Abbrucharbeiten schriftlich zu informieren.
- Vor den geplanten Baumfällungen und dem Gebäudeabbruch ist zeitnah deren Besatz mit geschützten Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen, um das Tötungs- und Störungsverbot zu beachten (§

## Begründung zum Bebauungsplan

44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Bei positivem Ergebnis besteht ein Antragserfordernis gemäß § 45 BNatSchG bei der UNB. Das Antragserfordernis entfällt, wenn vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Umgehung des Tötungs- und Störungsverbotes i. S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt werden. Diese sind mit der UNB abzustimmen und es besteht eine Anzeigepflicht bei der UNB."

Die Projektträger verpflichten sich, bei der Bauausführung im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans 6-24 die nachfolgend genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu beachten und einzuhalten:

a) Der Schutz des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereichs von Einzelbäumen und von Vegetationsflächen im Bestand innerhalb des Plangebiets ist durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern.

b) Die Baufeldräumung (Entfernung von Gehölzen und Gebäuden) ist zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste infolge der Zerstörung von Nestern oder Eiern europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von 01. Oktober bis 29. Februar eines jeweiligen Jahres durchzuführen"

Alle Anmerkungen und Ergänzungen der Stellungnahme wurden vollständig in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Vom Umwelt- und Naturschutzamtes, Fachbereich Umwelt wurden im Wesentlichen nachfolgende Hinweise erteilt:

Die Prüfung der Gutachten zu Licht- und Lärmemissionen ergab, dass durch das Planvorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG erzeugt werden. Nutzungseinschränkungen der Sportanlagen Onkel-Tom-Straße 40 durch die heranrückende Wohnbebauung sind hinsichtlich Lärm- und Lichtmissionen prognostisch nicht zu erwarten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterer Hinweis betraf die Abdeckung der Tiefgaragen. Hierbei sind, wenn sie für die Ableitung des Niederschlagswassers in Rigolen oder Sickerschächte genutzt werden, für die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten geeignete Bodenmaterialien zu verwenden, die keine grundwassergefährdenden Stoffe an das Sickerwasser abgeben. Dem Hinweis wurde gefolgt und die Forderung im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Die Verkehrslösung der HOWOGE (Verzicht auf Pkw-Stellplätze zu Gunsten von Fahrrädern) wird vom Umweltamt begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass mit beiden Investoren eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen in den Gebäuden, die barrierefrei zugänglich und abschließbar, sowie zusätzlich Abstellanlagen im Außenraum im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Dabei ist der zunehmenden Nutzung von Fahrrädern, hier insbesondere auch Pedelecs, Lastenrädern oder Fahrrädern mit Anhängern (mehr Abstellfläche), Rechnung zu tragen.

Dem Hinweis wurde gefolgt und im städtebaulichen Vertrag folgende Regelung aufgenommen:

Zur Förderung des Radverkehrs verpflichten sich die Projektträger in ausreichender Zahl Unterstände für Fahrräder (2 Fahrradstellplätze pro Wohnung) gebäudenah unter- und oberirdisch zu errichten.

Dem Flächenbedarf infolge zunehmender Nutzung durch Pedelecs, Lastenrädern bzw. Fahrrädern mit Anhängern soll dabei Rechnung getragen werden.

Sofern kleinere Wohnung, die nur nach Süden und Westen ausgerichtet sind und nicht verschattet sind, geplant sind, sollte ein effektiver außenliegender Hitzeschutz geplant werden.

Dem Hinweis für kleinere Wohnungen, die nur nach Süden und Westen ausgerichtet sind und nicht verschattet sind, einen effektiven außenliegenden Hitzeschutz vorzusehen, wird nicht gefolgt. Forderungen gegenüber den Bauherren müssen städtebaulich begründet und angemessen sein. Die Ausführung der baulichen Anlagen ist nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Weiterhin gilt

## Begründung zum Bebauungsplan

die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016. Insbesondere Anforderungen an die Dämmung der Fassade / Fenster (Neubauten) sind strenger geworden, was auch im Sommer sich positiv gegen starkes Aufheizen der Innenräume auswirkt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet. Zudem befinden sich die geplanten Neubauten in einem grünen Umfeld (bioklimatischer Komfortbereich) mit zahlreichen Altbäumen. Für eine zusätzliche Verschattung der Innenräume muss gegebenenfalls der Mieter selber sorgen (Innenrollos, Vorhänge).

Umfangreiche Hinweise wurden zum Energiekonzept vorgebracht. Der Wärmebedarf der Gebäude ist auf allen Baufeldern zu mindestens 50% aus Kraft-Wärmekopplung zu decken. Vom Umweltamt wird vermutet, dass die Anforderungen der jetzt geltenden EnEV 2016 an die Energieeffizienz der Gebäudehülle so um mindestens 15 % überschritten werden. „Alle Gebäude sollen mit Fußbodenheizungen, also einem Niedertemperatur-Heizsystem, ausgestattet werden. Während der Einsatz des BHKW zwingend erforderlich ist, um die Anforderungen aus dem EEWärmeG zu erfüllen, da keine Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien vorgesehen ist, stellt die Überschreitung der EnEV und die Ausstattung mit Niedertemperaturheizsystem eine freiwillige zusätzliche Maßnahme dar. Dies ist zu begrüßen und sollte im städtebaulichen Vertrag für beide Vertragspartner festgehalten werden. Die Ausstattung mit Niedertemperaturheizsystemen macht perspektivisch auch die Einbindung erneuerbarer Wärme gut möglich. Im Energiekonzept ist vorgesehen, die Dächer der Apartmenthäuser 1 a-c für die eventuelle spätere Errichtung von Photovoltaikanlagen vorzurüsten. Dies sollte mit beiden Investoren für alle geeigneten Dächer vereinbart werden. Sofern die Kita in das Eigentum der öffentlichen Hand (Kita Eigenbetrieb Südwest) kommt, würde EWG Bin § 16 gelten, welches die Nutzung von Solarenergie vorschreibt.“

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Rückschluss „.....Energieeffizienz der Gebäudehülle so um mindestens 15 % überschritten“, ist nicht korrekt. Die HOWOGE ist zur Errichtung von preisgünstigem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung verpflichtet. Im Projekt Fischerhüttenstr. werden 50% der Wohnfläche für WBS-Empfänger zu einer Miete von 6,50 € angeboten, die anderen 50% zu einer Miete von unter 10,00 €. Aufgrund der kontinuierlich stark steigenden Baupreise stellt die Realisierung dieses Projektes in einem wirtschaftlichen Rahmen für die HOWOGE eine große Herausforderung dar. Mit einer Unterschreitung der gesetzlichen Vorgaben des energetischen Standards ist eine Erhöhung der Baukosten verbunden. Aufgrund der vorangestellten Aspekte, ist es für die HOWOGE nicht möglich, sich im städtebaulichen Vertrag zu einer Überschreitung der energetischen Standards zu verpflichten.

Vom Umweltamt wird eine Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag zur Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgeschlagen. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Da das BHKW eine Stromversorgung des ganzen Quartiers über ein Mieterstrommodell gewährleisten soll, ist eine Abschaltung des BHKWs im Sommer nicht möglich. Eine kontinuierliche Stromversorgung der Mieter muss zu jeder Tageszeit gewährleistet werden, was durch eine PV-Anlage (deren Kapazität durch die Größe der vorhandenen Dachflächen eingeschränkt ist) nicht gewährleistet werden könnte. Zudem hat jeder Mieter das Recht, sich seinen privaten Stromanbieter frei wählen zu können. Eine Verpflichtung Strom aus einer gebäudeeigenen PV-Anlage zu beziehen, kann dem Mieter nicht auferlegt werden.

Stattdessen dienen die Dachflächen als weitere Möglichkeit zur Verbesserung des kleinräumigen Klimas. Durch die geplante Ausbildung als extensiv begrünte Dachflächen kann ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Mikro- bzw.- Raumklimas im Quartier geleistet werden. Die Dachflächen dienen als Verdunstungsflächen für Regenwasser, wodurch in den Sommermonaten automatisch eine Kühlung der darunterliegenden Räume erfolgt. In den Wintermonaten hingegen dient die Dachbegrüenschicht als Dämmschicht, so dass die darunterliegenden Räume weniger auskühlen (Die Dachbegrüung kann - je nach Ausführung - einem bis zu 80 mm dicken Dämmstoff der Wärmeleitgruppe (WLG) 040 entsprechen). Die extensive Dachbegrüung trägt somit aktiv zur Energieeinsparung bei und ist im Gesamtkontext der Energiebilanz positiv zu bewerten. Durch extensive Dachbegrüung können zudem

## Begründung zum Bebauungsplan

auch Ersatzhabitate für Vögel und Schmetterlinge geschaffen werden. Bedingt durch die Größe der Dachflächen leisten diese, neben den ebenfalls sehr naturnah gestalteten Freianlagen, einen erheblichen Beitrag zur Erhaltung der bestehenden und Förderung neuer Lebensräume auf dem Gelände.

Die Kindertagesstätte wird von einem privaten Träger erworben. Das städtebauliche Konzept sieht ein Gebäude mit geneigtem Dach vor, auf dem Photovoltaikanlagen nicht vorgesehen sind. Das gilt auch für die anderen Gebäude mit geneigtem Dach im Plangebiet.

Dem Hinweis - unter dem Aspekt Energieeffizienz verbindlich mindestens 10 % der Tiefgaragenstellplätze mit Ladevorrichtungen für Elektroautos vorzurüsten- wird gefolgt. (§ 12 Abs. 6 des städtebaulichen Vertrags).

Das Umweltamt regte weiterhin an, folgende Inhalte in den Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, um die Berliner Klimaschutzziele durch

- Errichtung von Photovoltaik-Anlagen;
- Dezentrale TWW-Versorgung ist sinnvoll und effizient; z. B. durch Einsatz klassischer elektrischer Durchlauferhitzer pro Wohnung. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz könnte durch den Einsatz von Strom aus der hauseigenen PV-Anlage vorteilhaft gestaltet werden. Die Dimensionierung der Heizanlage müsste deutlich geringer ausfallen. Das BKHW müsste im Sommer ausgeschaltet werden.
- Ausstattung der Wohnungen mit modernen Wohnungsstationen. Diese sind besonders für den kombinierten Einsatz mit Niedertemperatur-Heizsystemen konzipiert. Sie arbeiten mit Wärmetauschern zur Übertragung der Wärme aus dem Heizungsnetz. Gewünschte höhere Temperaturen können individuell durch den zusätzlich im Gerät vorhandenen elektronischen Durchlauferhitzer bedient werden.
- Unterschreitung des energetischen Standards der EnEV 2016 um mindestens 15 %, Errichtung eines Niedertemperaturwärmenetzes und dazu Ausrüstung der Wohnungen mit Fußbodenheizungen zu sichern.

Die Hinweise des Umweltamts zum Energiekonzept (städtebaulicher Vertrag) wurden aus den vorgenannten Gründen nicht übernommen. Das gesamte Stromnetz ist so aufgebaut, dass alles in der zentralen BHKW-Anlage im Keller des Gebäudes 1.3 der HOWOGE zusammenläuft. Eine zusätzliche Installation von PV-Anlagen auf dem Dach der Apartmenthäuser zur Trinkwarmwasserbereitstellung bzw. Bespielung der Ladestationen für die Elektroautos in der Tiefgarage würde die Errichtung eines zusätzlichen und vergleichsweise aufwendigen Stromnetzes bedeuten. Durch die direkte Zuweisung entsteht die Notwendigkeit zur Platzierung von Speicheranlagen, welche in der benötigten Dimension erheblichen technischen und monetären Mehraufwand bedeuten. Der Nutzen der sich daraus ergeben wird, steht jedoch in keinem Verhältnis zum Aufwand. Die vorgeschlagenen Regelungen für das Energiekonzept werden nicht in den städtebaulichen Vertrag übernommen, da auch hier der Grundsatz der Angemessenheit zu berücksichtigen ist, der verlangt, dass der finanzielle Aufwand für den Bauträger und das Ausmaß der Nutzung in einem zumutbaren Verhältnis stehen müssen. Durch das BHKW wird bereits ein sehr positiver Primärenergiefaktor erreicht, der das neue Wohngebiet umweltschonend und energetisch nachhaltig versorgt. Der größte Einsatz zum Klimaschutz liegt in der Energieeinsparung, die durch Anforderungen des energetischen Standards der Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2016 erreicht wird.

Von Vattenfall Europe Business Services GmbH wird neben allgemeinen Hinweisen, folgende Information vorgetragen: Für die geplante Bebauung sind ggfs. Hausanschluss-Kabelumlegungsarbeiten bzw. Demontagen der vorhandenen Hausanschlüsse in der Sven-Hedin-Str. 80 sowie der Hausanschlüsse in der Fischerhüttenstraße 39 und 39 A notwendig. Darüber hinaus sind bei Bedarf Umverlegungsarbeiten der vorhandenen 10kV- / 1kV- und Fm-Kabel im Bereich der Grundstückseinfahrten notwendig.

## Begründung zum Bebauungsplan

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Die Bauträger sind eigenverantwortlich verpflichtet, vor Baubeginn eine Leitungsabfrage bei den Leitungsträgern durchzuführen. Der Bebauungsplanentwurf sichert auf den Grundstücken 39/39A nur den Bestand der baulichen Anlagen. Den Grundstückseigentümern / Bauherren muss dieser Sachverhalt bereits bekannt sein, da die Baumaßnahmen des Doppelhauses bereits abgeschlossen sind (erteilte Baugenehmigung 2013).

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle wurde gefordert, nachfolgende Inhalte zu ergänzen bzw. zu ändern.

- Das Vertragsgebiet umfasst nicht den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-24, sondern nur Teilflächen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. WA 5 (Grundstücke Fischerhüttenstr. 39/39a) bleibt bei der Angemessenheitsbetrachtung ohnehin unberücksichtigt, da eine 2013 erteilte BG bereits vollzogen wurde und die Eigentümer des Doppelhauses (ehemalige Gärtnervilla) keinen Vertrag zur kooperativen Baulandentwicklung mit dem Land Berlin abgeschlossen haben. Das Vertragsgebiet (Städtebaulicher Vertrag) umfasst daher nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern nur die beiden Grundstücke der Projektträger (Vertragsgebiet Anlage 1 des städtebaulichen Vertrags).

- In Absatz 3 fehlen die Benennung der Größe der Spielfläche und Außenanlagen, diese bitte ich mit aufzunehmen (siehe Mustervertrag).

Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche bereits im B-Plan gesichert wird. Das städtebauliche Konzept des privaten Projektentwicklers sieht den Bau einer Kindertagesstätte auf einem separaten, noch zu bildenden Grundstück (ca. 1.650 m<sup>2</sup>) für ca. 50 Kinder vor, die von einem noch nicht bekannten Träger zu erwerben ist (derzeit keine Übernahme durch das Land Berlin vorgesehen). Das Jugendamt hat im Rahmen der Trägerbeteiligung mitgeteilt, dass in der Region Zehlendorf Nord 154 Plätze bis 2019 fehlen und dieser Bedarf 2020 noch ansteigen wird. Von daher wird die Errichtung der neuen Kindertagesstätte begrüßt. Entsprechend den Angaben der Angemessenheitsprüfung verpflichten sich die Bauträger zu Herstellung von 21 Kinderbetreuungsplätzen. (§ 13 des städtebaulichen Vertrags). Die verbleibenden 29 Plätze werden aus wirtschaftlichen Gründen vom privaten Bauträger freiwillig angeboten /hergestellt. Damit bleibt die Angemessenheit gegenüber dem Eigentümer gewahrt, da für ihn eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche hinreichend gewährleistet ist. Eine Grundsicherung der Fläche kann somit entfallen, weil die Sicherung über die Festsetzung im B-Plan erfolgt. Die Sicherung im Grundbuch (§ 13 des städtebaulichen Vertrags) kann nur auf Flächen der ermittelten 21 Plätze mit der dazugehörigen Außenfläche umfassen. Das steht im Widerspruch zur Festsetzung des B-Plans, die einen Gemeinbedarf der Gesamtfläche begründet. Diese Festsetzungsart wurde bewusst gewählt, um die Fläche auch dauerhaft zu sichern, und insbesondere um sie vor Verdrängung durch Wohnen bei Eigentümerwechsel zu schützen.

- In Absatz 5 wird eine Vertragsstrafe vereinbart. Die Höhe der auf den Erfahrungswerten Berlins basierenden durchschnittlichen Kostenansätze beträgt zurzeit 27.625 Euro pro Platz (vgl. Schreiben der WBL an die Bezirke vom 06.03.2018). Dieser Wert sollte als Grundlage für die Höhe der Vertragsstrafe verwendet werden. Die Vertragsstrafe in Absatz 5 ist durch eine Bürgschaft abzusichern (siehe Mustervertrag).

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die pauschalen Kosten für die Herstellung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze sind für das Kalenderjahr 2018 mit 27.100 €/ Plätze anzusetzen. (Geänderter Hinweis, Schreiben WBL vom 07.06.2018) Diese indexierten Kosten sind in der Kostenberechnung sowie der Bürgschaftsverpflichtung berücksichtigt worden.

## Begründung zum Bebauungsplan

- Weiterhin wird gefordert, die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für das Nutzungsbindungsrecht für die Kinderbetreuungseinrichtung zu ergänzen (vgl. Mustervertrag § 17 Abs. 5, S. 20).

Dem Hinweis wurde gefolgt. Damit sichergestellt ist, dass nur freie Träger in Frage kommen, die den Kriterien der Jugendhilfe und den Rahmenvereinbarungen im Land Berlin entsprechen und eine Finanzierung nach den Regelungen des KitaFÖG erhalten, wurde für die zu sichernden 21 Plätze eine Verpflichtung für eine entsprechende Dienstbarkeit in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. (§ 13). Eine Auswahl oder Festlegung des konkreten Trägers durch das Jugendamt oder die Senatsverwaltung ist nicht möglich.

- § 14 Mietpreis- und Belegungsbindung: im gesamten Paragraphen fehlen umfassende Vereinbarungen aus dem Mustervertrag (u.a. Vereinbarungen im Falle eines Verzichts auf die Inanspruchnahme der Förderung sowie die Anzeige der Verortung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, Vertragsstrafe zur Sicherung der Mietpreis- und Belegungsbindung sowie Nachweispflichten und die Vertragsstrafe für die fehlende Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten). Diese sind zwingend in den Vertrag aufzunehmen. Es wird ausgeführt, dass die HOWOGE keine Fördermittel in Anspruch nehmen kann, es sollten dennoch alle Vertragsbestandteile in den Vertrag aufgenommen werden, um sicherzustellen, dass die Mietpreis- und Belegungsbindungen (auch von ggf. Rechtsnachfolgern; Bindungszeitraum 30 Jahre) erfüllt werden. Diese verpflichten nicht zu einer Inanspruchnahme der Förderung, sondern lediglich zu einer Umsetzung der Mietpreisbindungen und Belegungsrechte 25 % von 280 WE ergeben 70 Wohneinheiten, allerdings ist in der Präambel des Vertrages von 273 Wohnungen und im Berechnungstool von 277 Wohneinheiten die Rede. Diese Zahlen sollten überprüft (siehe Anmerkung Berechnungstool) und dann einheitlich die Anzahl der Wohneinheiten nach Berliner Modell (also 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen = 1 Wohneinheit) im Vertrag verwendet werden.

- Es sind die Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 (ABl. Nr. 50/ 24. November 2017, S. 5651) zu vereinbaren.

Den Hinweisen wurde gefolgt und der städtebauliche Vertrag ergänzt. Die Regelungen zur Vertragsstrafe und der Eintragung einer Dienstbarkeit für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im städtebaulichen Vertrag wurden ergänzt. Entsprechend der Berechnung im Angemessenheitstool werden 55 Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen im Vertragsgebiet gesichert. Die Fläche für den sozialen Wohnungsbau wird im Bebauungsplan festgesetzt (textliche Festsetzung 2). Der Vertrag enthält die Förderbestimmungen 2018 (z.B. Bindungsfrist 30 Jahre).

- Hinweise zur Angemessenheitsprüfung (Berechnungstool) ist unvollständig. Es fehlt eine Flächenberechnung, anhand derer nachvollziehbar ist, welche Flächen im Berechnungstool zur Angemessenheitsprüfung verwendet wurden. Unter dem Punkt GF Bestand zulässiges Wohnen realisiert (Zeile 38) fehlt die Bestandsbebauung in WA 5 / Reihenhaus sowie in Zeile 39 oder 40 die Geschossfläche Wohnen, für die bereits Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht.

Die Angemessenheitsberechnung wurde unter Beachtung der Hinweise erneut durchgeführt und vom Büro aedvice geprüft. (Die Geschossfläche der Kita war zu keinem Zeitpunkt Bestandteil der Berechnung. Allerdings betrug die gesamte GF (Wohnen) zu Beginn der Planung 27.710 m<sup>2</sup> aus denen sich die 69 WE für den geförderten Wohnungsbau ermittelten. Die Geschossfläche wurde auf Grund des Wegfalls von Vollgeschossen im WA 1 und der gesonderten Betrachtung des individuellen Wohnungsbaus reduziert. (Verwendung Kombi-Tool) Die geplante Geschossfläche im Geschosswohnungsbau (Vertragsgebiet) beträgt aktuell 22.245 m<sup>2</sup>; bezogen auf eine Regelwohnung (100 m<sup>2</sup>) ergeben sich rd. 222 WE. 25 % der Wohnanzahl ergeben 55 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, deren Errichtung verbindlich im städtebaulichen Vertrag (Ergänzung) vereinbart wurde. Bodenrichtwerte und Kostenansätze wurden aktualisiert.

## Begründung zum Bebauungsplan

Nachfolgende Regelung sind in den Vertrag aufzunehmen.

- „Nutzungsbindungsrecht für Kinderbetreuungseinrichtung“ zugunsten des Landes Berlin an ausschließlich erster Rangstelle/Gleichrang mit den weiteren nach diesem Vertrag eingetragenen Rechten an den aus den Flurstücken YY, YYY, YYYY noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zugschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als Anlage YYY beigefügten Lageplan farblich gekennzeichneten Teilflächen von zusammen ...qm. Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt: „Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, auf dem Grundstück [Flurstückbezeichnung] eine den Richtlinien Berlins genügende Kindertagesstätte für mindestens YYY Plätze einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen mit einer Mindestgröße von YYY qm zu errichten und für den Betrieb als Kindertagesstätte dauerhaft bereitzustellen. Die Räumlichkeiten dürfen nur von Betreibern genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten benannt werden oder deren Auswahl im Einvernehmen mit dem Dienstbarkeitsberechtigten erfolgt ist.“

Dem wird nicht gefolgt. Die Sicherung der Kinderbetreuungsplätze erfolgt im Bebauungsplan (Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“), die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit kann bei einer Festsetzung der Kitafläche im Bebauungsplan entfallen. Im Vertrag wurde die Verpflichtung zur Eintragung einer Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt aufgenommen: ...“dass der Betrieb der Kinderbetreuung mit 22 Plätzen nur durch freie Träger die den Kriterien der Jugendhilfe und den Rahmenvereinbarungen im Land Berlin entsprechen und eine Finanzierung nach den Regelungen des KitaFÖG erhalten würden, zu gewährleisten ist.“

Das Einvernehmen mit der WBL wurde hergestellt (Mail vom 21.06.2018)

Die weiteren Hinweise der Wohnungsbauleitstelle zu den Vertragsunterlagen Lageplan, Festsetzung der Geschossfläche, Vertragsstrafen und Sicherung der Kostenübernahme, Bürgschaft Kita, Mietpreis- und Belegungsbindung, Wohnungsbaubestimmungen 2018 mit Bindungsfrist von 30 Jahren, Bürgschaften, Vertragserfüllungspflicht- wurden beachtet und der städtebauliche Vertrag entsprechend ergänzt.

Das Jugendamt des Bezirks äußerte sich zum Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der betreffenden Region. Laut Förderatlas 2018 der Senatsverwaltung wird die Region mit "3" eingestuft, d.h. es bestehen noch Platzreserven bei steigendem Bedarf. Im Bericht "Kindertagesstätten, Bedarfsfortschreibung 2017 - 2019" der Jugendhilfeplanung Steglitz-Zehlendorf wird deutlich, dass allein mit Blick auf die regionale Versorgung (örtliche Verträge, örtliche Plätze) zwar ausreichend Plätze vorhanden wären, aber aufgrund der hohen Binnenwanderung eine hohe Nachfrage besteht, so dass bis 2019 in der Region Zehlendorf Nord noch 154 Plätze fehlen werden. Der zusätzliche Platzbedarf im Bezirk lag 2017 bereits bei 650 Betreuungsplätzen. Dieser wird bis 2020 noch ansteigen. Von daher ist die Errichtung neuer Kindertagesstätten im gesamten Bezirk dringend erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beide Bauträger haben sich damit einverstanden erklärt, auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchzuführen. In Umsetzung der darin festgelegten Grundsätze verpflichten sich beide Bauträger, auf der im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzten Fläche eine Kindertagesstätte für mindestens 22 Plätze nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertagesstätte ist spätestens bis zum Ablauf von drei Jahren ab der Bezugsfähigkeit von 50 % der die Platzkapazität erfordernden Wohnungen gegenüber dem Jugendamt des Bezirks Steglitz-Zehlendorf nachzuweisen. Insgesamt plant ABG innerhalb ihres Grundstücks eine Kindertagesstätte für ca. 50 Plätze mit entsprechenden Spiel- und Außenanlagen zu errichten, davon 22 Plätze in Umsetzung des städtebaulichen Vertrags.



## Begründung zum Bebauungsplan

Weitere Hinweise betreffen insbesondere mit Bezug auf § 13- „Errichtung einer Kindertagesstätte“- die Zuständigkeit der Betriebserlaubnis (Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie); die „Zuzahlungen“ sowie die Ergänzung im Absatz 5 „Dienstbarkeit“. Um sicherzustellen, dass nur freie Träger in Frage kommen, die den Kriterien der Jugendhilfe und den Rahmenvereinbarungen im Land Berlin entsprechen und dabei eine Finanzierung nach den Regelungen des KitaFÖG erhalten, ist zu vereinbaren, dass „Räumlichkeiten dürfen nur von Bertreibern genutzt werden,“ ...die eine Betriebserlaubnis nach § 45 SGB VIII erhalten werden und sowohl der Rahmenvereinbarung als auch der Qualitätsentwicklungsvereinbarung nach § 13 KitaFÖG wirksam beitreten. Eine Auswahl oder Festlegung des konkreten Trägers durch das Jugendamt oder die Senatsverwaltung ist nicht möglich.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Textvorschlag zu Absatz 5 des § 13 im städtebaulichen Vertrag wurde übernommen.

Das Schulamt des Bezirks Steglitz-Zehlendorf teilte in seiner Stellungnahme mit, dass in der betreffenden Region (Schulplanungsregion 8), die aus dem Bauvorhaben Fischerhüttenstraße zu erwartenden 32 Schulkindern zum überwiegenden Teil in der Nord-Grundschule mit Schulplätzen versorgt werden können. Weiter Schulplätze stehen an der Zinnowwald-Grundschule (Entfernung zu Fuß 700 Meter) zur Verfügung.

Oberschüler haben einen berlinweiten Einschulungsbereich, in der Nähe des Plangebiets stehen Schulplätze an der Gail-S-Halverson Schule und am Schadow-Gymnasium zur Verfügung.

Die vom Tiefbauamt vorgebrachten Hinweise zur Regenwasserkanalisation und zum Baumschutz wurden berücksichtigt. Ein weiterer Hinweis betraf die verkehrsberuhigte Ausbildung der Erschließungsstraße. Durch die besondere Gestaltung ist der Eindruck zu vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt. In der Regel ist ein niveaugleicher Ausbau über die ganze Straßenbreite erforderlich (keine getrennten Gehwege). Ein Durchgangsverkehr über die Privatstraße muss durch bauliche Elemente bzw. durch Anordnung von wechselseitigem Längsparken vermieden werden.

Um der Forderung nach Beleuchtung (von Sen UVK gefordert) gerecht zu werden, wird aus Sicht des Fachbereichs Tiefbau mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Verkehr geprüft, welche baulichen und finanziellen Möglichkeiten gegeben sind, um die Plüschowstraße attraktiver für den Fuß- und Radverkehr zu gestalten.

Die Hinweise des Tiefbauamts wurden beachtet. Im Plangebiet ist eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken durch Flächenversickerung bzw. Mulden- und Rigolen- System geplant. Regelungen zum Erhalt und Schutz des „Grünen Saums“ wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. (§§ 10, 11 des städtebaulichen Vertrags) Die Bauträger wurden darauf hingewiesen, dass sofern für den Bau der Erschließungsstraßen Straßenbäume gefällt werden müssen, eine Abstimmung mit dem FB Grünflächen notwendig ist.

Die Ausführung der privaten Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ohne öffentlichen Durchgangsverkehr erfolgen. Die Umsetzung erfolgt durch entsprechende Beschilderung (StVO) und verkehrsberuhigende Maßnahmen so z.B. durch Aufpflasterung, wechselseitiges Aufstellen von Pollern, niveaugleicher Ausbau über die ganze Straßenbreite u.ä.. Entsprechende Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag vereinbart worden. Maßnahmen in der Plüschowstraße sind nicht Gegenstand der Planung.

Nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt wurden die Kosten für die Herstellung der privaten Verkehrsfläche von 828,00m<sup>2</sup>, welche zu Gunsten der Allgemeinheit eine öffentlich-rechtliche Sicherung erhalten soll (Kita-Erschließung), von 130 € auf 230,00 € korrigiert. (Städtebaulicher Vertrag)

Von der Bau- und Wohnungsaufsicht wurde angeregt, zu prüfen, ob die Vorgartenzone weitergehend geschützt werden kann und die Errichtung von Werbeanlagen in diesem Bereich für generell unzulässig

## Begründung zum Bebauungsplan

erklärt wird. Vorteilhaft wäre es weiterhin die Aufzählung der unzulässigen Anlagen wie folgt zu ergänzen: „Garagen, Stellplätze, Altkleidersammelbehälter sowie Werbeanlagen“. Der Plangeber kann hier seine ablehnende Haltung zu derartigen Anlagen besonders betonen. Das Straßenbild wird schon jetzt erheblich durch derartige Anlagen belastet und diese sind dann für jede(n) Bürger(in) nachlesbar unzulässig.

Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Jede Festsetzung muss städtebaulich erforderlich sein. Eine Verunstaltung des Vorgartenbereichs durch Werbeanlagen und Altkleidersammelbehälter ist unwahrscheinlich (geplante Mietergärten). Das Straßenbild im Bereich Fischerhüttenstraße ist geprägt durch begrünte Vorgartenbereiche auf Privatgrundstücken, deren grüner Charakter Grundlage für die Festsetzung einer gärtnerisch zu gestaltenden Vorgartenzone (Pflanzbindung) im Plangebiet ist. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf diesen Flächen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 24). Der Freianlagenplan (Anlage 7 des städtebaulichen Vertrags) entspricht der Festsetzung und lässt keine negativen Auswirkungen auf das Straßenbild erwarten. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass Änderungen in der Freianlagengestaltung nur nach Abstimmung mit den Ämtern vorgenommen werden dürfen. Gleiches gilt für den Bereich an der Sven-Hedin-Straße. Hier ist zudem der Umgebungsschutz der benachbarten denkmalgeschützten Wohnanlage zu berücksichtigen (§ 10 DSchGBln), deren straßenseitiges Erscheinungsbild zu wahren ist.

Die Aufstellung von Altkleidersammelbehältern von Unternehmen erfolgt eher auf allgemein zugänglichen Flächen. Private Wohngrundstücke und deren private Erschließungsflächen sind dafür weniger geeignet. Sofern doch ein privates Unternehmen auf dem Privatgrundstück das Aufstellen eines Altkleidercontainers planen sollte, kann durch Einzelfallprüfung im nachgeordneten Verfahren auf der Grundlage des Freianlagenkonzepts (Anlage 7 städtebaulicher Vertrag) ein Wildwuchs / Verschmutzung verhindert werden. Die Nutzung / Einteilung der anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen obliegt den zuständigen Ämtern und ist nicht Regelungsgegenstand der Planung. Private Unternehmer haben grundsätzlich keinen Rechtsanspruch darauf, Altkleidercontainer an den öffentlichen Straßen abstellen zu dürfen.

Verfahrensfreie Werbeanlagen gem. § 62 BauOBln: Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet, in dem gem. § 10 BauOBln Werbeflächen bis max. 2,50 m<sup>2</sup> verfahrensfrei an der Stätte der Leistung angebracht werden dürfen. Das städtebauliche Konzept der Projektträger sieht überwiegend Wohnungsneubau vor.

Das Wohnhaus /der Vorgartenbereich an der Sven-Hedin-Straße unterliegt zudem dem Umgebungsschutz (§ 10 DSchG Bln) des benachbarten Denkmals, bei dem das straßenseitige Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden darf. Das gilt auch für die Zulässigkeit bzw. Gestaltung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

Eine Beeinträchtigung des straßenseitigen Erscheinungsbilds an der Fischerhüttenstraße durch störende Häufung von Werbeanlagen bzw. Verunstaltung des Landschaftsbilds ist auf Grund der überwiegend privaten Gartengestaltung nicht zu erwarten.

Die geplanten Nutzungen entsprechen denen des unmittelbaren Wohnumfelds. Verunstaltungen, Häufungen von Werbeanlagen sind im Bereich Fischerhüttenstraße nicht auffällig, so dass eine Gestaltungsfestsetzung im Bebauungsplan -um Wildwuchs immer neuer Anlagen zu verhindern-, nicht notwendig ist.

Ein Ausschluss dieser Anlagen (nur) im Plangebiet würde zudem aus Sicht des Wettbewerbsrechts einen Eingriff in den Gleichbehandlungsgrundsatz darstellen und somit rechtswidrig sein.

Von der Senatsverwaltung Umwelt Verkehr und Klimaschutz, Oberste Naturschutzbehörde, Ref. IIIB wurden folgende Hinweise und Bedenken vorgetragen:

## Begründung zum Bebauungsplan

- Zunächst wird begrüßt, dass die Realisierung des Grünen Hauptwegs Nr. 15 durch die Festsetzung der Plüschowstraße als übergeordnete Wege- und Grünverbindung sowie als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt vorhandener Bäume beibehalten worden ist.
- Auch, dass die bestehende Waldfläche nunmehr auch im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt wird, ist zu begrüßen. Die Formulierung „die kiefernbestandene Fläche wird als Wald festgesetzt“ (kommt öfter in der Begründung vor) ist insofern nicht richtig, da es sich bei der Fläche auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan bereits um eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes gehandelt hat und ist zu korrigieren. In der Stellungnahme von 2017 wurde angemerkt, dass das im Wald liegende Sickerbecken ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erhält. Da nunmehr kein außenstehender Versorgungsträger dafür in Frage kommt, sondern der Grundstücksbesitzer dafür verantwortlich zeichnet, sollte es eine Rahmenregelung mit den Berliner Forsten geben, was im Rahmen dieses Rechts im Wald geschehen darf.

Die „Wald“- Fläche wurde bisher durch den Gartenbaubetrieb als Lagerfläche genutzt (Fundamentreste noch erkennbar). Wald als Erholungsfläche wird durch das Planungsrecht zukünftig gesichert.

Das Regenauslaufbauwerk und die Sickermulde werden ausschließlich zur Niederschlagsentwässerung des Hartmannsweilerwegs genutzt. Die Anlage wird weiterhin von den Berliner Wasserbetrieben betrieben und gewartet. (Anlagen der Berliner Wasserbetriebe auf Privatgrundstücken sind laut Auskunft der BWB nicht selten.) Diese wurden darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Arbeiten an ihrer Anlage die Berliner Forsten zu informieren sind. Im Bebauungsplan wird die Fläche zugunsten des Leitungsträgers öffentlich-rechtlich gesichert. Der städtebauliche Vertrag enthält hierzu lediglich eine Verkehrssicherungspflicht der Anlage für die Eigentümer zum Schutz der Anwohner. (Der Wald kann als private Erholungsfläche durch Anwohner und Kita genutzt werden.) Im Übrigen erfolgt die Zufahrt für Wartungsarbeiten (wie bisher) über die Hofdurchfahrt vom Grundstück Hartmannsweilerweg.

Weitere Bedenken der Behörde wurden zum Vermeidungsgebot geäußert. Die private Grünfläche ist mit dem vorliegenden Entwurf auf eine Restfläche zwischen Wald und KITA geschrumpft. Dies wird nicht begründet und kann so auch nicht hingenommen werden. Sowohl WA 1 und WA 2 erstrecken sich nunmehr über den im Entwurf von 2017 als „Private Grünfläche“ dargestellten Bereich, auch die Baukörpergrenzen sind wesentlich in die Freifläche ausgeweitet worden. Dazu wäre eine genaue Bilanz der Versiegelungszunahme (von Entwurf zu Entwurf) und eine städtebauliche Begründung erforderlich.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts vom Büro Müller-Reimann mit der Weiterführung der Leitidee "Weite und Enge" (Wettbewerb 03 Architekten) sollen der waldartige Baumbestand im westlichen Teil des Plangebiets und eine davorliegende offene und weite Freifläche weitestgehend erhalten werden. Die bisherige Festsetzung als "Grünfläche" erhält die Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“, um auch den privaten Erholungscharakter mit Spielflächen und Bewegungsflächen für die Anwohner abzubilden. Um eine Versiegelung auf dieser Fläche zu begrenzen, soll neben der geplanten gärtnerischen Gestaltung die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf Spielgeräte und Parkmöblierung (Bänke) beschränkt werden. Entsprechend den Hinweisen wurden weitere Grünordnungsmaßnahmen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, um den einheitlichen Charakter des Landschaftsbilds zu wahren. Die Baugrenzen der Baukörper im Baufeld WA 2 wurden korrigiert. Die geplanten Hausgärten werden nunmehr als Pflanzflächen im Übergangsbereich zur Parkanlage festgesetzt. Die Festsetzungen der Pflanzflächen im WA 1 und WA 2 schließen eine Nutzung durch Nebenanlagen oder eine Bodenversiegelung auf diesen Flächen aus.

Von der Obersten Naturschutzbehörde wurde auf die im Vorfeld diskutierte Einstufung des Geländes nach Innen- und Außenbereich sowie die Durchführung des B-Plans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hingewiesen. Die Tatsache, dass die Einstufung des größten Teils der Fläche als Außenbereich erfolgte und das städtebauliche Konzept eine große, zusammenhängende Grünfläche mit dem Waldgebiet vorsah, ermöglichte es demnach dem beschleunigten Verfahren zustimmen. Einem Entwurf

## Begründung zum Bebauungsplan

ohne die Festsetzung einer privaten Grünfläche (ca. 30 m breit) kann unter der Prämisse des beschleunigten Verfahrens jedoch nicht zugestimmt werden, da der hierbei Eingriff nunmehr wesentlicher ist und eine Eingriffsbilanz erforderlich macht. Die Planzeichnung ist zu ändern und die private Grünfläche wieder zu vergrößern (wie Stand 2017).

Den Hinweisen wurde entsprochen. Das Freianlagenkonzept bildete von Beginn an die Grundlage der zu sichernden ca. 30 m breiten unbebauten Grünfläche. Zugunsten des Nutzungsmaßes (WA 1, WA 2) wurde überlegt, die nicht überbaubaren Flächen (privates Grün) insgesamt den Wohngebieten zuzuordnen und durch Pflanzfestsetzungen den grünen Charakter der Flächen zu sichern. Da Bedenken seitens der Naturschutzbehörden erhoben wurden, wurde diese Planung aufgegeben. Die betreffende Fläche wird nunmehr als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ festgesetzt. Nach entsprechender Abstimmung zur Wahl der Festsetzungsart (private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“) und der Aufnahme einer Pflanzempfehlung heimischer Arten konnte Einvernehmen hergestellt werden. Änderungen am zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept sind damit nicht verbunden.

Von der Obersten Naturschutzbehörde wurde beanstandet, dass Flächen mit Bindung zur Bepflanzung im gesamten WA1 und WA2 nicht zu finden sind. Hier sollten die im „Naturschutzfachlichen Gutachten“ vorgeschlagenen Maßnahmen auch im Bebauungsplan durch Flächen und textliche Festsetzungen umgesetzt werden. Diese sollten im weiteren Verfahren mit der Konkretisierung des Freianlagenkonzepts aufgenommen werden.

Die Hinweise wurden beachtet. Das Freianlagenkonzept, dessen zeitliche Umsetzung im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt ist, entspricht dem Stand von 2017. Zusammen mit dem städtebaulichen Konzept des Büros Müller-Reimann bildet es die Grundlage der Planinhalte des Bebauungsplanentwurfs 6-24. Festsetzungen von Grünordnungsmaßnahmen wurden ergänzt und die Begründung vervollständigt. Der Begründung wird eine Pflanzliste beigefügt, die im Vorfeld mit den Fachplanern und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Die im „Naturschutzrechtlichen Fachgutachten“ empfohlenen Maßnahmen sind (mit Ausnahme des Baumerhalts) Bestandteil der Planung.

Es wurde weiterhin auf die Beachtung der Hinweise von 2017 zum Artenschutz verwiesen.

Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die im Schreiben vom 21.03.2017 ergänzenden Untersuchungen zum Vorkommen von Echsen und Brutvögeln wurden veranlasst. Die Ergebnisse wurden in der Anlage „Faunistische Potentialeinschätzung“ dokumentiert. Die Nutzung des B-Plangebietes als Fortpflanzungsstätte von streng geschützten Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie Arten der Roten Liste der Brutvögel Berlins (WITT & STEIOF 2013) wird wegen der Lage des B-Plangebietes ausgeschlossen. Der in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgenommene Neuntöter wurde 2011 als Durchzügler nachgewiesen. 2017 erfolgte kein Nachweis der Art. Es konnte kein Nachweis auf ein Vorkommen von Echsen der streng geschützten Art erbracht werden.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen wurden als Vertragsregelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Hierhin verpflichten sich die Bauherren auch die Schutzmaßnahmen und die Umsetzung von Maßnahmen, die vor Baubeginn durchgeführt sein müssen (Nistkästen), im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen zu kontrollieren.

## 12. Unterzeichnung städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag wurde am 27.07.2018 von der Bezirksbürgermeisterin Frau Richter-Kotowski unterzeichnet. (Vertrag ohne notarielle Beglaubigung, Vertragspartner ABG- Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH & Co. Objekt Fischerhüttenstraße KG - und die Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE haben am 24./ 26.07.2018 unterzeichnet.)

## Begründung zum Bebauungsplan

ABG und HOWOGE beabsichtigen, im Vertragsgebiet ein Wohnungsbauvorhaben zu entwickeln und zu bauen sowie die in diesem Zusammenhang entstehenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen gemeinsam zu erfüllen. Zur Umsetzung des Vorhabens haben beide Bauträger eine Projektentwicklungsvereinbarung abgeschlossen, in der sie sich gegenseitig u.a. zur Übernahme von Infrastrukturmaßnahmen für die Realisierung des Vorhabens verpflichteten. Beide Projektträger haben sich einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“, durchzuführen.

### 13. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans 6-24 wurde nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 vom 4. Januar 2019 auf Seite 340 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14. Januar bis einschließlich 15. Februar im Stadtplanungsamt Steglitz-Zehlendorf, Rathaus Zehlendorf zur Einsicht bereitgehalten. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen, die dazugehörige Begründung; alle Unterlagen mit Stand Dezember 2018. Weiterhin wurden der städtebauliche Vertrag mit seinen Anlagen (ohne Anlage 2 –privatrechtliche Projektentwicklungsvereinbarung zwischen den Bauträgern) sowie alle in der Begründung aufgeführten Gutachten zur Einsicht vorgehalten.

Auf die Beteiligungsmöglichkeiten zum Entwurf des Bebauungsplans 6-24 wurde durch Anzeigen in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Tagesspiegel jeweils am 11. Januar 2019 hingewiesen. Während der Auslegungsfrist konnte man im Internet auf der Seite des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf unter der Adresse [www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/aktuelles/bebauungsplanverfahren/](http://www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/aktuelles/bebauungsplanverfahren/) bzw. der Beteiligungsplattform Berlin <https://mein.berlin.de> die o.a. Unterlagen ansehen und sich auch mittels Online-Formular beteiligen.

Zahlreiche Bürger und Bürgerinnen haben sich im Rahmen der Planung in unterschiedlicher Form schriftlich über die online-Plattform des Stadtplanungsamtes oder per Brief geäußert, ein offener Brief sowie ein weiterer Brief gingen direkt an die Bezirksbürgermeisterin von Steglitz-Zehlendorf, weiterhin liegt eine Stellungnahme der Bürgerinitiative mit Änderungsvorschlägen und Unterschriftenliste (289 Unterschriften) vor.

In die Abwägung sind alle in den Stellungnahmen genannten Sachargumente eingeflossen. Die Stellungnahmen wurden zusammenfassend in die Abwägung eingestellt. Nachfolgend wird auf die einzelnen Hinweise / Einwendungen eingegangen, wobei teilweise auf den Wortlaut der Stellungnahme zurückgegriffen wurde (kursiv dargestellt).

Zusammengefasst wurden folgende Stellungnahmen eingereicht, die wie folgt abgewogen werden:

#### Nutzungsmaß, Baudichte WA 1

Die überwiegende Mehrheit der Stellungnahmen äußerte sich kritisch zu dem geplanten Nutzungsmaß, der Baudichte im WA 1, *„dies insbesondere vor dem Hintergrund der sich direkt anschließenden denkmalgeschützten Zinnowwalsiedlung und der im gesamten Umfeld bestehenden maximalen Gebäudehöhen“*. Zudem wird befürchtet, dass durch die Errichtung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus im WA 1 eine Vorbildwirkung auf mögliche weitere Bauvorhaben im Umfeld ausgeübt wird.

Abwägung: Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung haben in der Regel ausschließlich städtebauliche Bedeutung. Entsprechendes gilt für die Umsetzung besonderer, planerischer Lösungen bzw. städtebaulicher Ideen, wie das Konzept des Bebauungsplans „Weite und Enge“. Mit Umsetzung der Planung können die landschaftsprägenden Grünflächen im Westen erhalten und mehrgeschossige Wohnbebauung überwiegend auf den östlichen Bereich konzentriert werden. Mit dem Bebauungsplan 6-24 soll bestimmt werden, was und wo gebaut werden darf. Dazu gehören auch die privaten Grünflä-

## Begründung zum Bebauungsplan

chen und der Wald, die nach zukünftigem Planungsrecht zu erhalten sind. Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts und um eine klimatisch und landschaftlich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten, werden überwiegend die überbaubaren Flächen gem. § 19 (2) BauNVO auf die Baukörper beschränkt. Dabei wird in Kauf genommen, dass bei einer Teilung das geplante Nutzungsmaß die Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO überschreiten kann.

Die Gefahr, dass mit der Realisierung des Vorhabens ein städtebaulicher Entwicklungsprozess eingeleitet wird, der im Ergebnis wichtige Funktionen dieses Gebietes insbesondere Stadtbild, Stadtklima und Naherholung unangemessen beeinträchtigt, besteht nicht. Zum einen finden sich im näheren Umfeld keine Stadtbrachen der Größe, die für eine Wohngebietsentwicklung zur Verfügung stehen (Step Wohnen 2030) und zum anderen regelt das geltende Planungsrecht (§§ 30 und 34 BauGB) die bauliche Nutzung auf den anderen Grundstücken. Die Befürchtung der Bürger, dass mit den Festsetzungen der Planung eine Präcedenzwirkung auf die Bebauung im Umfeld ausgeübt wird, wird nicht geteilt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde die Gebäudehöhe der Baukörper im WA 1 in Bezug auf die Gebäudehöhe (Firsthöhe) des benachbarten Denkmalensembles überprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde entschieden, den Baukörper 1.2 komplett viergeschossig und den Baukörper 1.3 fünfgeschossig auszuführen. Damit erfolgt eine höhenmäßige Angleichung an die denkmalgeschützte Bestandsbebauung und zugleich aber auch eine Reduzierung der zulässigen Geschossfläche um rd. 1.200 m<sup>2</sup>. Im Planentwurf erfolgte eine entsprechende Anpassung.

Es besteht in der Stadt ein großer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen, mit deren Errichtung die städtische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt wurde. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der stadtpolitisch geforderten Wohnfläche ermöglichen im WA 1 nunmehr eine Geschossflächenzahl von 1,49, die die Obergrenze von GFZ 1,2 gem. § 17 (1) BauNVO noch überschreitet. Gem. § 17 (2) können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. In der Begründung (Abschn. II, 3.2.4) wird ausführlich auf die Gründe, die Auswirkungen und die Maßnahmen zum Ausgleich für die planermöglichte Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO für das WA 1 eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden hinsichtlich Artenschutz und Naturschutz fachgutachterlich überprüft. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.

Das Freihalten der Grün- und Waldflächen von jeglicher Bebauung greift in die wirtschaftliche Nutzung der Grundstückseigentümer ein. Mit der höheren zulässigen Bebauung innerhalb der östlichen Baufläche (insbesondere WA 1) wird dieser Eingriff kompensiert. Die innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 geplanten baulichen Anlagen unterscheiden sich zwar in Form und Höhe vom Umfeld, haben aber keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung. Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels erfordert und rechtfertigt die geplante Nutzung mit entsprechend höherer Verdichtung (auch über die Obergrenze von § 17 BauNVO hinaus) die städtebauliche Entwicklung auf der Stadtbrache. Die bevorzugte grüne Lage soll mit ihrer hohen Qualität möglichst vielen Anwohnern erlebbar sein und kann gleichzeitig die im Geschosswohnungsbau geringeren Flächenanteile der Grundstücke ergänzen.

Des Weiteren wird von zahlreichen Bürgern die geplante Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 kritisiert. Der Bezug zum denkmalgeschützten Bereich der Zinnowwaldsiedlung, dessen Firsthöhe rd. 12,50 m beträgt, sei unzureichend berücksichtigt. Es wurde ein Alternativvorschlag eingereicht, der max. 3 – 4-geschossige Gebäude bzw. eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf 12,0 m für das WA 1 enthält.

## Begründung zum Bebauungsplan

Abwägung: Der Entwurf des Bebauungsplans wurde hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen erneut überarbeitet. Die Staffelung der Baukörper im WA 1 mit zwei- bis vier- und einem fünfgeschossigen Gebäude –statt der bisher geplanten fünf und sechs Vollgeschosse- ist eine angemessene Vermittlung zwischen dem angrenzenden Denkmalensemble und den geplanten Neubauten. Die Wirkung des fünfgeschossigen Baukörpers im Bereich der Plüschowstraße wird zudem durch den Erhalt des Vegetationsstreifens kompensiert, der als grüne Sichtbarriere einen räumlichen Abschluss des Baugebiets bildet und das Ortsbild maßgeblich gestaltet. Das Gebäude 1.1 an der Sven-Hedin –Str. wird in Form und Art dem Nachbarhaus entsprechen. Die Gebäudehöhen im WA 1 wurden denen, die im Umfeld vorhandenen Bestandsgebäuden, angeglichen. Die nunmehr erreichbare max. Gebäudehöhe des Baukörpers 1.2 beträgt 13,3 m. Der fünfgeschossige Baukörper (Gebäudehöhe 16,8 m) nimmt keinen großen Einfluss auf die denkmalgeschützten Gebäude an der Sven-Hedin-Str. Es besteht in der Stadt ein großer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen, die im WA 1 errichtet werden sollen und mit deren Errichtung die städtische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt wurde. Eine weitere Reduzierung wäre im Sinne einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum unangemessen.

Mit weiteren Anmerkungen zum Nutzungsmaß wurden:

- die fehlende numerische Festsetzung der Grundflächen im Plan, (Abwägung fehlerhaft in Bezug auf Sicherung von Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO),
- die textliche Festsetzung 8 (Überschreitungsmöglichkeiten nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO für nicht privilegierte Vorbauten),
- Festsetzung der GR und GF, da keine grundstücksbezogene Nutzungsberechnung möglich,
- Verkehrsfläche als Nebenanlage in der Ermittlung der GR 2 gem. § 19 (4) nicht berücksichtigt,
- Zuordnung der Stützmauer zu Nebenanlagen,
- Abstandsflächenbetrachtung

als fehlerhaft kritisiert.

Abwägung: Die Steuerung des Nutzungsmaßes innerhalb des Plangebiets erfolgt durch die konsequente Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts zur Gestaltung eines neuen Wohnstandorts. Als überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil des Baugebiets zu verstehen, auf dem bauliche Hauptanlagen errichtet werden dürfen. Hierzu werden die überbaubaren Flächen kleinräumig mittels Baugrenzen festgesetzt (Baukörperausweisung). Die Festsetzung dient in erster Linie einem bodensparsamen Umgang mit Flächen und sichert den Erhalt des grünen, baumbestandenen Blockinnenbereichs vor einer großflächigen Versiegelung. Bei der Baukörperausweisung werden in Berlin die zukünftigen Baukörper allseitig mit Baugrenzen umschlossen; die Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl werden nicht noch einmal numerisch festgesetzt. Die durch Planzeichnung ganz konkret festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Nach bisheriger Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg ist diese Festsetzungspraxis nicht beanstandet worden.

Entsprechend der textlichen Festsetzungen TF 3 und TF 4 ist die zulässige Grundfläche GR numerisch aus der zeichnerisch festgesetzten Fläche (Flächeninhalt) zu ermitteln. Die Flächen für Vorbauten wie Balkone, Terrassen sind generell in der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob es sich um sogenannte privilegierte Vorbauten (§ 6 (5) BauOBl) handelt oder nicht. Das gilt für alle überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs grundsätzlich.



## Begründung zum Bebauungsplan

Gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO können darüber hinaus im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen zugelassen werden. Die Art der Ausnahme –Balkone- wird gem. textlicher Festsetzung bestimmt. Aber auch der Umfang der mit der Festsetzung ermöglichten Ausnahme ist geregelt, und zwar als Fläche von zwei Drittel der Breite die die jeweiligen Außenwände in Anspruch nehmen und 1,50 m vor diese Außenwand vortreten. Die Ausnahme ist aus gestalterischen Gründen und zur Verbesserung der Wohnqualität zulässig. Die sich aus der Festsetzung ermittelten Grundflächen betragen 35 m<sup>2</sup> (Fläche c), 29 m<sup>2</sup> (Fläche d) bzw. 26 m<sup>2</sup> (Fläche e) und stellen keine spürbare Erhöhung des Wohnwertes dar. Zudem sichern sie vor allem bei der Planung von kleineren Wohnungen diesen auch die Nutzung eines Balkons, was in dieser Form zum heutigen Wohnungsstandard gehört. (Siehe Begründung Abb. 7 numerische Darstellung der zulässigen Grundflächen GR)

Die Grundstücksfläche des ehemaligen bezirklichen Gartenbauamts Fischerhüttenstraße 41/43 besteht aus mehreren Flurstücken. Der nördliche Grundstücksteil (Flurstücke 1295, 1297) mit einer Gesamtfläche von rd. 10.230 m<sup>2</sup> wurde einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft übertragen. Die restliche Fläche des ehemaligen Gartenbauamtes (Flurstücke 1296, 92, 1455/16, 1456/16, 1294) wurde an einen privaten Bauträger verkauft mit einer Gesamtfläche von 27.630 m<sup>2</sup>. Zur Bildung des Baugrundstücks müssen die jeweiligen Flurstücke vereinigt werden; wenn nicht auf einem Grundbuchblatt, dann durch Baulast. Der Nachweis über die Bildung des Baugrundstücks gem. § 4 Abs.2 BauOBl ist im nachgeordneten Verfahren zu erbringen. Da das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans gemeinsam mit beiden Bauträgern entwickelt wurde, liegt die Bildung der Baugrundstücke im besonderen Interesse beider Bauträger.

Das Baufeld des Grundstücks der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (d. h. Buchgrundstück abzüglich Waldfläche, Parkanlage und Verkehrsflächen) beträgt 5.900 m<sup>2</sup> und ist identisch mit dem Baugebiet WA 1 (Nutzungsmaß GRZ 0,47; GFZ 1,49 siehe Abschnitt 3.2.3, Tab. 8)

Die Fläche der Baufelder (WA 2 bis WA 4) des Grundstücks des privaten Bauträgers (abzüglich Wald, Park und Verkehrsflächen) beträgt 15.000 m<sup>2</sup>, daraus lässt sich rechnerisch eine GRZ von 0,44 und eine GFZ von 1,07 ermitteln (Tab. 8, Abschnitt 3.2.3).

Die Baugebiete sind nicht willkürlich gewählt, sondern entsprechen den zukünftigen (geteilten) Grundstücken, damit ist auch das baugrundstücksbezogene Nutzungsmaß hinreichend bestimmt. Eine Teilung soll eben nicht verhindert werden. Als „worst-case- Betrachtung“ wurde das Nutzungsmaß entsprechend der geplanten bzw. vollzogenen Teilung (Baufelder) ermittelt und als tabellarische Übersicht in die Begründung aufgenommen.

Die Festsetzung von **Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.11 BauGB** ist primär von Bedeutung zur Sicherung der Erschließung des neuen Wohngebiets. Diese sind auch als private Verkehrsfläche zulässig, insbesondere dann, wenn sie nicht den Charakter einer öffentlichen Straße haben sollen, aber wie im Plangebiet erforderlich, im Funktionszusammenhang mit dem öffentlichen Straßennetz stehen. Die Fläche mit der Festsetzung „private Verkehrsfläche“ bleibt bei der Ermittlung des baulichen Nutzungsmaßes unberücksichtigt und sie ist auch keine Nebenanlage. Nach geltender Rechtsprechung ist die Erschließung nicht gesichert, wenn das Grundstück zwar an einer öffentlichen, für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensionierten Straße liegt, die konzeptionelle Ausgestaltung des Erschließungssystems aber nicht den technischen Anforderungen für das Baugebiet gerecht wird. Zur Sicherung der Erschließung des Wohngebiets mit mehrgeschossigen Wohngebäuden ist deshalb eine Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 festgesetzt. Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Belange – hier auf das Schutzgut Boden werden im Abschnitt III, 3 erörtert.

Die Decke der Tiefgarage ist unterhalb der Geländeoberfläche geplant. Aus der Tiefgarage wird durch die (ehemalige) textliche Festsetzung 17 der Erdüberdeckung kein Garagengeschoss. Statt Rollrasen

## Begründung zum Bebauungsplan

oberhalb der TG-Decke aufzubringen, soll festgesetzt werden, dass die Garage mit mind. 0,8 m (bzw. 0,6 m im WA 3) Erdreich zu bedecken ist. Die aufgeschüttete Erdschicht soll platzsparend auch durch eine Stützmauer abgefangen werden können. Damit wird planerisch ein hoher Grünanteil (Gehölze und auch kleinere Bäume) ermöglicht und somit das Erscheinungsbild eines durchgrünten Wohnquartiers mit einem abwechslungsreich gestalteten Freiraum gesichert. Wie die Tiefgarage auch, ist die Stützmauer in der Berechnung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO zu berücksichtigen. Alternativ wäre auch eine natürliche Böschung denkbar und zulässig. Abstandsflächenregelungen gem. § 6 BauOBln werden hiervon nicht berührt. Da Nebenanlagen zulässig sind (somit auch eine Stützmauer), und um ein Missverständnis zu vermeiden, wird die Festsetzung gestrichen.

Die Bürger und Bürgerinnen wenden ein, dass die geplante Baudichte zu einem stark vergrößerten Anstieg der Bewohnerzahl führt, deren Folgen „...werden die festgestellten Überschreitungen nicht gem. § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen. Der Hinweis auf das Konzept „Weite und Enge“ ist in diesem Zusammenhang ohne Aussage und ohne rechtliche Relevanz. Auch die Dachbegrünung ist für den Ausgleich irrelevant. Es bleibt unerkannt, dass dadurch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, etwa die Zunahme des Verkehrs, nicht vermieden werden. Der Plangeber übersieht im Zusammenhang mit § 17 BauNVO, dass er erst durch die Maßüberschreitungen die Zahl der Bewohner gem. der Weisung der Senatsverwaltung deutlich erhöht. Der insoweit stark vergrößerte Anstieg der Bewohnerzahl verursacht Folgen, hier in Gestalt von Lärm, Müll, Abgasen und Verkehr (parkende Autos), die im Rahmen der Ausgleichsbedürftigkeit gem. § 17 Abs. 2 BauNVO in den Blick zu nehmen sind. Die insoweit verursachten Nachteile für die Umwelt werden nicht annähernd durch die Begrünungsfestsetzungen ausgeglichen. Der Plangeber arbeitet im Umgang mit § 17 Abs. 2 BauNVO sehr ungenau und rechtsfehlerhaft.“

Abwägung: Das Plangebiet befindet sich im äußeren Stadtraum. Die Dichte und Bebauungstypik sind geprägt durch ältere Mehrfamilienhausvillen, Reihenhausezeilen, Einfamilienhäuser und Siedlungsbauten mit zwei bis drei, seltener vier Geschossen. Nach Berichtigung des FNP wird die Fläche als Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8; GRZ 0,3; 75 WE /ha) dargestellt. Bezogen auf das 3,5 ha große Plangebiet (ohne öffentliche und private Verkehrsflächen) kann die Fläche danach mit ca. 263 WE bebaut werden. Die im Plangebiet geplanten 243 Wohnungen und 16 Reihenhäuser sowie einem Doppelhaus (insgesamt 261 Wohneinheiten) stellen damit keine massive Erhöhung der Baudichte dar, deren Auswirkungen -Verkehr, Müll; Immissionen- zu einem massiven Problem führen. Das städtebaulich gewollte Konzept -mit Sicherung großer Grünbestandteile durch Festsetzung von Wald und privater Grünfläche und eine angemessene Schaffung von Wohnraum- rechtfertigen die moderate Überschreitung der Obergrenze GRZ gem. § 17 (1) BauNVO innerhalb der Baufelder und die Überschreitung der Obergrenze GFZ gem. § 17(1) BauNVO im WA 1. Eine Verteilung der Baumasse mit geringerer Anzahl der Vollgeschosse innerhalb des gesamten Plangebiets wird aus flächen- und bodensparsamen Gründen nicht verfolgt.

Die Maßnahmen und Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden anhand gutachterlicher Untersuchungen detailliert in der Begründung erörtert:

- Abschn. II 3.1 Art der Nutzung (geplant sind Wohngebäude, die der Eigenart des Umfelds entsprechen und keinen Dissens zum Umfeld bilden- Verkehr, Lärm);
- Abschn. II 3.5 Untersuchung zu Auswirkungen der Planung auf den Immissions-, Boden- und Klimaschutz (Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet);

## Begründung zum Bebauungsplan

- Abschn. II, 3.7 Grünfestsetzungen (im Ausgleich zum Verlust von Vegetationsflächen, Dachbegrünung auf 70 % der Dachfläche mit mind. 10 cm dicker Substratschicht, um das Artenspektrum für die Bepflanzung auf dem Dach deutlich zu erweitern und einen wertvollen, artenreichen Lebensraum zu schaffen);
- Abschn. III, 3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (fachgutachterliche Ermittlung der Auswirkungen und Beurteilung der Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen)
- Auch das Thema Verkehrslärm und seine Auswirkungen wurden im Rahmen der Planung umfangreich aufgearbeitet. Wie auch die Gutachten Verkehr und Lärm belegen, sind die Auswirkungen durch die Verkehrszunahme nicht erheblich. Nutzungen, deren Betriebskonzept Kunden- oder Betriebsverkehre bedingen, sind nicht zu erwarten. Ein Durchgangsverkehr soll durch geeignete Einbauten auf der privaten Verkehrsfläche vermieden werden. (Siehe hierzu Begründung Abschn. II 3.1 und II 3.5)
- Die Ausführung der Straße sowie die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind so geplant, dass durch die Stellung der Neubauten der Verkehrslärm zu der vorhandenen Bebauung abgeschirmt wird.

Es wird des Weiteren die textliche Festsetzung Nr. 2 als unzulässig gesehen, „*da diese Festsetzung eine flächenbezogene Festsetzung (Flächen können festgesetzt werden) erlaubt. Es wird weiter ausgeführt, dass es aber nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nicht möglich ist, diese Festsetzung auf Wohngebäude als solche zu beziehen und zu bestimmen, dass diese ausnahmsweise ohne die Sozialwohnungen errichtet werden. Da § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB einen Flächenbezug besitzt, muss auch die Ausnahme sich wiederum auf bestimmte Flächen beziehen. Dies ist nicht geschehen. Damit ist die Ausnahmefestsetzung unwirksam. Es ist zudem auch nicht bestimmbar, welche Wohngebäude in den Genuss der Ausnahme gelangen. Darüber hinaus ist nicht abgewogen worden, dass diese Ausnahme zur Ghettobildung beiträgt. Alles in allem ist damit die gesamte Festsetzung fehlerhaft und unwirksam. Dies wiederum berührt die Grundzüge der Planung, so dass der gesamte Plan fehlerhaft ist. Die textliche Festsetzung zu 2. ist auch aus einem anderen Grund unwirksam. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erlaubt nur die Zuordnung von Flächen für die Errichtungen von förderfähigen Wohngebäuden zu steuern, indem diese Flächen ganz oder teilweise mit Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, bebaut werden müssen. Hingegen erlaubt diese Festsetzung nicht, die Geschossfläche von Gebäuden teilweise für förderfähige Wohnungen zu reservieren und teilweise freizugeben. Zumal § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB von Wohngebäuden spricht, nicht von Wohnflächen oder Wohnraum. Deutlich wird dies auch bei einem Vergleich mit der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, in der auf Wohnungen Bezug genommen wird. Gemeint ist mit den Flächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB also das Bauland, nicht aber die Geschossfläche; zumal nur Flächen im Sinne von Baugrundstücken bebaut.*“

Abwägung: Die Ausnahmeregelung in der TF 2 eröffnet die Möglichkeit einer räumlich gebündelten Errichtung der förderfähigen Wohnungen und flexiblen Handhabung durch den Projektträger im Vollzug. Es ist wirtschaftlich legitim, die Wohnungen mit sozialer Förderung innerhalb einer bestimmten Fläche – hier WA 1 – zu errichten. Beide Bauträger haben sich zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung verpflichtet (Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauBG). U.a. wird darin die Schaffung von 25 % der Wohneinheiten (der Gesamtfläche des mehrgeschossigen Wohnungsbaus), die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden können, vereinbart. Die Bestimmung der sich aus dem Berliner Modell ergebenden Geschossfläche für das Plangebiet erfolgte unter Beachtung der Angemessenheit gegenüber den Bauträgern (Toolberechnung, Anlage im städtebaulichen Vertrag). Mit der Angemessenheitsberechnung soll dem Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung getragen werden. D.h. das angestrebte Ziel (Baurecht) und die dafür in Kauf genommenen Belastungen (Geschossfläche für sozialen Wohnungsbau) müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Die Wohngebäude müssen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, d. h. es sind nur solche Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Fördervoraussetzungen erfüllen. Die Wohngebäude im WA 1 erfüllen die gebäudemäßigen Voraussetzungen der Wohnraumförderung. Die Festsetzung legt nicht Flächen für den sozialen Wohnungsbau fest, vielmehr sind in der nach TF 2 festgesetzten Fläche bauliche Anlagen zu errichten, von denen 25 % der zu errichtenden Wohneinheiten den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen müssen. Dem kommunalen Bauträger verbleibt ein angemessener wirtschaftlicher Gestaltungsraum für den Bau des Wohngebiets einschließlich der dazugehörenden Freiräume. Die so formulierte Festsetzung ermöglicht eine flexiblere Handhabung bei der Umsetzung des Projekts. Im Gegenzug hat der andere Bauträger sich zum Bau der Kindertagesstätte auf seinem Grundstück verpflichtet.

Der Begriff „Ghetto“ umfasst nach geografischen und soziologischen Definitionsansätzen räumlich relativ scharf abgegrenzte Wohngebiete von bestimmten Minderheiten, die einer Diskriminierung ausgesetzt und kaum in die Mehrheitsgesellschaft integriert sind. Insgesamt hat der Begriff vor allem eine sozioökonomische, soziokulturelle und sozialpsychologische Bedeutung. In Berlin gibt es Stadtteile „mit besonderem Entwicklungsbedarf“. Die Zielsetzung des sozialen Wohnungsbaus ist daher eine räumliche Durchmischung der Bewohner zu erreichen und somit die Entstehung von „Ghettos“ als Ergebnis sozialer Segregationsprozesse zu verhindern. Der räumliche Zusammenhang zwischen den Gebäuden mit Eigentumswohnungen und den kommunalen Mietwohnungen, von denen 25 % als sozial geförderte Wohnungen herzustellen sind, ist aus der Planzeichnung ablesbar (Gebäudeabstände zwischen WA 1 und WA 2, gemeinsame Erschließung, gemeinsame Freizeitanlagen). Die Freizeitanlagen stehen allen Bewohnern der Wohngebiete WA 1 bis WA 4 zur Verfügung (Vertragsregelung im städtebaulichen Vertrag). Die Verwendung des Begriffs „Ghettobildung“ ist im Fall der Planung nicht nur falsch, sie ist auch unangemessen und diskriminierend gegenüber den Interessenten für die Mietwohnungen im WA 1. Auch die Unterstellung, dass es für den Bereich Zehlendorf keinen Bedarf für sozialen Wohnungsbau gibt ist schlichtweg falsch. Zum einen befinden sich im Umfeld noch geförderte Wohnungen und zum anderen hat sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hierfür ein großes Interesse aus dem unmittelbaren Umfeld gezeigt.

Von den Bürgern und Bürgerinnen wird der Umgang mit dem Abstandsflächenrecht auf Grund fehlender OK-Festsetzung als falsch eingeschätzt. Und weiterhin: *„Übersehen wird in der Planung, dass die extensive Begrünung gem. Festsetzung zu 16. abstandsflächenrelevant ist. Es ist nicht sichergestellt, dass die Bepflanzung sich so entwickelt, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Der Plangeber macht sich über die abstandsflächenrechtliche Relevanz der Dachbegründung, die Bestandteil des Gebäudes ist, offenbar gar keine Gedanken.“*

Abwägung: Mit der Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 wurde der Bebauungsplanentwurf auch dahingehend ergänzt, dass die Oberkante über NHN jedes Baukörpers festgesetzt wird. Das ist zum einen aus städtebaulicher Sicht in Bezug auf den Denkmalschutz notwendig und außerdem kann so auch die Einhaltung notwendiger Abstandsflächen gesichert werden. In Bezug auf die nach § 6 Abs 5 BauOBln geltenden Abstandsflächen (0,4H) zu den Grundstücksgrenzen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, ob geringere Tiefen als erforderlich im Plangebiet durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Die u. U. erforderliche Überschreitung (südliche Gebäudeseite des Baukörpers 1.3) auf der Fläche des WA 2 soll durch eine Baulast im nachgeordneten Verfahren gesichert werden. Vorbauten (Balkone) wurden in die vermessungstechnische Prüfung einbezogen. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bleiben gesichert.

## Begründung zum Bebauungsplan

Der jeweils höchste Punkt bei der Ermittlung der „abstandsflächenwirksamen“ Wand ist im WA 1 und WA 2 die Oberkante der Attika (= wandartige Erhöhung der Außenwand), vor der aus Brandschutzgründen ein Sicherheitsstreifen freizuhalten ist. Auch eine Substratschicht von mind. 10 cm bei extensiver Begrünung wird keine abstandsrelevante Pflanzhöhe ermöglichen.

Es wird weiterhin bemängelt, dass die im Verkehrsgutachten getroffenen Aussagen zum Nutzungsmaß (GFZ) der Bebauung von denen der Begründung abweichen. So wird etwa die Geschossfläche im Verkehrsgutachten mit 27.700 qm, in der Begründung jedoch mit 26.489 qm angegeben. *„Unerklärlich ist, warum in der Begründung davon ausgegangen wird, dass mit dem Angebot von 195 Stellplätzen ein Rest von 26 Plätzen, die nicht im Plangebiet untergebracht werden können, verbleibt, im Verkehrsgutachten aber ein Überhang von 40 Stellplätzen angegeben wird. Es wird vorgeworfen, ..“dass die Verkehrsuntersuchung daran krankt, dass die Angaben über die vorhandenen, größtenteils öffentlichen Stellplatzflächen falsch sind, weil die zahlreichen Stellplatz-Beschränkungen insbesondere durch Bäume und Ausfahrten missachtet werden. Es ist zu vermuten, dass die Gutachter vor Ort nicht sorgfältig gearbeitet haben. Dies gilt auch für die angefragte Verkehrsprognose. Es ist nicht erkennbar und nachvollziehbar, dass diese Prognose auf aktuellen Zahlen beruht. Unzureichend ist die Prognose jedenfalls auch deshalb, weil die HOWOGE die Zahl der Stellplätze in der Annahme reduziert, dass die Bewohner preisreduzierter Wohnungen vermehrt Fahrrad und weniger Auto fahren. Angesichts der schlechten Anbindung an U- und S-Bahn und der geringen Miete werden sich die Bewohner jedoch Autos zulegen wollen und diese auch finanzieren können. Dieser erkennbaren Entwicklung könnte nur begegnet werden, wenn in den Mietverträgen mit den Bewohnern vereinbart werden würde, dass Autos nicht gehalten und genutzt werden dürfen. Eine solche Mietklausel ist nicht vorgesehen. Daher ist die Zahl der KFZ, die von den Bewohnern der HOWOGE-Wohnungen angeschafft werden, viel zu gering angegeben. Der Motorisierungsgrad ist fehlerhaft in die Verkehrs- und Stellplatzsituation eingeflossen“.*

Abwägung: Das Verkehrsgutachten untersucht immer den worst-case-Fall, insofern ist es unschädlich hier mit **aufgerundeten** Zahlen zu arbeiten. Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, die die tragenden Elemente der Plankonzeption erfasst, insbesondere solche, die einer städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen wie das bauliche Nutzungsmaß. Der Bezug auf die Geschossfläche muss somit mit den Festsetzungen im Plan übereinstimmen. Die in der Begründung erfasste Gesamt-GF von 25.264 m<sup>2</sup> (Wert nach Änderung) ergibt sich aus der Addition der im B-Plan nummerisch festzusetzenden Geschossflächen. (Abb.8)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Frage hinsichtlich der angemessenen Versorgung für den ruhenden Verkehr im Plangebiet nachgegangen. Dabei werden die durch die Senatsverwaltung UVK veröffentlichten statistischen Werte für die äußere Stadt zu Grunde gelegt. Die Auswertung der Daten zum Mobilitätsverhalten der Stadt (SrV 2013 für Berlin) verzeichnet für die äußere Stadt eine durchschnittliche Ausstattung von 0,81 Fahrzeuge/Wohneinheit. Bezieht man das Ergebnis auf das geplante Wohngebiet ergeben sich 210 Fahrzeuge. Mit dem Angebot von nunmehr ca. 200 möglichen Stellplätzen verbliebe dementsprechend ein sehr geringer Rest, der nicht im Plangebiet untergebracht werden könnte.

Das Gutachten geht aber von der Annahme aus, dass jeder Wohnung des privaten Bauträgers ein Stellplatz in der Tiefgarage und die weiteren Stellplätze dem kommunalen Wohnungsbauträger zur Verfügung gestellt werden können. Aus dieser Betrachtung resultiert die Annahme, dass für 26 PKW im Plangebiet kein Stellplatz zugewiesen werden kann. Aber selbst unter dem Aspekt, dass mehr Anwohner keinen festen Stellplatz im Plangebiet erhalten, zeigen die Untersuchungen zur Parkplatzsituation im östlichen Verlauf der Sven-Hedin-Straße, dass dort noch freie Kapazität vorhanden ist.

## Begründung zum Bebauungsplan

Angemessene Vorsorge für den ruhenden Verkehr im Plangebiet bedeutet nicht, jeder Wohnung einen Stellplatz zu zuordnen. Vor außer Kraft treten der Stellplatzverordnung galt ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplatzfläche/ WE. Danach ergibt sich ein Bedarf von 130 Stellplätzen für das Plangebiet, der bereits durch den Bau der Tiefgaragen erfüllt wird.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut und ob auf Grund „geringer“ Mieten sich die Bewohner im WA 1 ein Auto zulegen, ist eine überflüssige Diskussion. Über das Nutzerverhalten lässt sich hier nur spekulieren. Alternativ wäre es ebenfalls angemessen, wenn die Bewohner der Bestandssiedlung Eigenvorsorge treffen, denn das Parken im öffentlichen Straßenraum steht allen zur Verfügung. Im Verfahren wurde geprüft, ob sich bei Umsetzung der Planung ein Parkplatz-Suchverkehr im störenden Ausmaß entwickelt, das wurde nicht festgestellt. Die geplanten Stellplätze werden als ausreichend eingeschätzt, um eine entsprechende Vorsorge und städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Aus den Einwendungen der Anwohner ergeben sich keine notwendigen Maßnahmen zur Herstellung weiterer Stellplätze im Plangebiet.

Die Ermittlungen beruhen auch auf den statistischen Erfassungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, die sich im Rahmen der Trägerbeteiligung zu den Planinhalten äußerte und keine Bedenken gegen das Vorhaben aus verkehrlicher Sicht vorgebracht hat.

Von den Bürgern wird vorgeworfen, dass *„die textliche Festsetzung zu 17. ohne Rechtsgrundlage ist.“*

Abwägung: Die Festsetzung dient der nachhaltigen Stadtentwicklung. Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Pflanzgebot) sollen mit Hilfe der geplanten Erdüberdeckungen (0,80 m bzw. 0,60 m) die Flächen zum Neupflanzen und einer gärtnerischen Gestaltung auch mit größeren Gehölzen bzw. kleineren Bäumen geeignet sein.

Es wird vorgeworfen, dass *„die Planung auch deshalb verfehlt ist, weil die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung zwar zu schönen Ergebnissen führen werden, jedoch das Bauen teuer macht und sehr hohe Betriebskosten für die Bewohner verursachen werden. Preiswertes Wohnen ist so nicht möglich. Das städtebauliche Konzept wird verfehlt.“*

Abwägung: Es ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, deren Pflegeaufwand sich auf Grund der begrenzten Blühhöhen im Rahmen hält und es ist keine Festsetzung zur Fassadenbegrünung geplant. Neben den ökologischen Aspekten bietet das Gründach Vorteile, die die Nachteile durch höhere Anschaffungskosten und den Pflegeaufwand für die Bauträger ausgleichen.

Vorteile u.a. sind:

-Schutz der Dachabdichtung und Verlängerung der Lebensdauer, da ein mechanischer Schutz hergestellt wird und die UV-Strahlung absorbiert wird,

-Verbesserung des Raumklimas. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen. Durch die Dämmwirkung der Dachbegrünungsschicht kühlen die darunterliegenden Räume im Winter weniger aus. Eine Dachbegrünung entspricht je nach Ausführung einem bis zu 80 mm dicken Dämmstoff der Wärmeleitgruppe (WLG) 040[1],

- Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamfläche und gute Schalladsorption wegen der Struktur der Vegetation,

## Begründung zum Bebauungsplan

-Ersatzhabitat. Es kann neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten – beispielsweise Vögel und Schmetterlinge – geschaffen werden.

Mit der geplanten hohen wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücksflächen (max. GRZ von 0,7 bzw. 0,8 gem. § 19 (4) BauNVO) werden die höheren Kosten für die extensive Dachbegrünung kompensiert. Zudem trägt die Dachbegrünung zu einer besseren Wohnqualität durch Verbesserung des kleinräumigen Klimas bei. Die geplante Dachbegrünung, einschließlich der erhöhten Substratschicht, wird von den Bauträgern wirtschaftlich akzeptiert.

Ein weiterer Einwand betrifft die textliche Festsetzung Nr. 7. Es wird ausgeführt, dass so *„die Grundfläche um mehr als 50% überschritten werden darf, nämlich bis zu der GRZ von 0,8 bzw. 0,7. Hier bedarf es einer klarstellenden Regelung, dass dies nicht zulässig ist, ansonsten hätte auf die Festsetzung der Kappungsgrenze von 0,8 verzichtet werden müssen. Die hier gewählte Festsetzung stimmt nicht mit dem zugrundeliegenden Planungsziel überein.“*

Abwägung: Die Festsetzung bezieht sich zum einen auf das WA 3 (GRZ 0,7), um im Bereich der Reihenhäuser eine Fläche von mind. 30 % mit natürlichen Bodenanschluss für die Versickerung des Niederschlagswasser zu sichern. Überschreitungen bis zur Kappungsgrenze gem. § 17 BauNVO (GRZ 0,8) sollen im Wohngebiet WA 3 nicht zulässig sein. In dem Fall darf die Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB durch Nebenanlagen und Stellplätze auch bei späterer Teilung nicht um mehr als 50 % überschritten werden, sondern nur bis zu einer max. GRZ von 0,7. (Begründung)

Und sie gilt für das WA 2 (GRZ 0,8), deren Tiefgarage ein Großteil der versiegelten Fläche umfasst, wobei hier die Kappungsgrenze durch Nebenanlagen nicht überschritten werden darf.

Für die restlichen Wohngebiete hat die Ermittlung der GR bzw. gem. GRZ entsprechend § 19 (4) BauNVO zu erfolgen (Begründung Abschn. 3.4 Nebenanlagen, Stellplätze).

Es wird angemerkt, dass *„die Bedeutung der textlichen Festsetzung Nr. 6 ist bei der Bestimmung der Geschossfläche nicht berücksichtigt worden. Bei Ausnutzung dieser Festsetzung werden jedenfalls die Baukosten erhöht, was den Planungszielen zuwiderläuft.“*

Abwägung: Zulässig ist eine Geschossfläche –wie numerisch festgesetzt – von maximal 830 m<sup>2</sup>. Die zulässige Gebäudeoberkante des Bogenhauses sollte der der zweigeschossigen Reihenhäuser entsprechen. Da auf Grund des Grundstückszuschnitts (Bogen) die Fläche des Dachraums für eine Wohnnutzung größer als ein nach § 2 Abs.11 BauOBl definiertes Dachgeschoss ist, wird die Ausnahme zugelassen, dass der Dachraum auch ein Vollgeschoss sein darf, wenn die numerische festgesetzte Geschossfläche nicht überschritten wird. Der wirtschaftliche Vorteil und vor allem die Wohnqualität werden mit Sicherheit die Baukosten ausgleichen.

Von den Bürgern wird vorgeworfen, dass *„die naturschutzfachliche Stellungnahme ist unzureichend. Es wird in dieser nicht geklärt, welche Flächen bewaldet sind und welche Flächen dem Schutz der Baumschutzverordnung unterfallen. So ist für die Realisierung der Kita und der Gebäude im WA 4 eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Die dort stehenden Bäume gehören zum Wald, der nördlich dieser Flächen steht. Entsprechendes gilt auch für die private Grünfläche, die sog. Fläche A. Die dort stehenden Bäume gehören zum Wald. Für die Realisierung der privaten Grünfläche kann ebenfalls der Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich sein. Dies ist nicht abgewogen worden.“*

## Begründung zum Bebauungsplan

*Unzureichend abgewogen ist die Festsetzung „Wald“. Denn diese Festsetzung hat zur Folge, dass die so überplanten Flächen dem Waldgesetz unterfallen, also auch öffentlich zugänglich und forstwirtschaftlich genutzt sein müssen. Damit unvereinbar ist die Nutzung der angrenzenden privaten Grünflächen und der Spielplatzflächen, die eingezäunt werden dürfen bzw. in Bezug auf die Spielplatzfläche eingezäunt werden müssen. Mit diesen Zäunen wird aber verhindert, dass der Wald wie ein Wald von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.“*

Abwägung: Die gutachterliche Erfassung der Biotoptypen widerspricht den vorgetragenen Einwendungen. (Siehe Naturschutzfachliche Gutachten mit Baum- und Biotopkartierung)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Plangebiet hinsichtlich der vorhandenen Biotoptypen und des Baumbestands untersucht. Diese Untersuchungen liefern einen Bezugsrahmen der naturschutzfachlichen Bewertungen im Plangebiet. Für die nordwestliche Fläche des Plangebiets wurde der Biotyp 08680910 – Kiefernforste ohne Mischbaumart- erfasst. Natürliche und naturnahe Baumbestände (in der Regel ab einer Größe von 0,2 ha) werden als Wald bezeichnet. Einbezogen sind gepflanzte Baumbestände, sofern sie weitgehend der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen und eine naturnahe Entwicklung aufweisen. Forste sind gepflanzte Baumbestände (in der Regel ab einer Größe von 0,2 ha) mit überwiegend nicht autochthonen Gehölzarten.

Die fachliche Zuständigkeit für den Walderhalt und Waldmehrung, bzw. Waldumwandlung liegt bei den Berliner Forsten als Behörde der Hauptverwaltung (Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr, Klimaschutz). Die Naturschutzämter und Berliner Forsten sind in das Verfahren eingebunden (Trägerbeteiligungen). Von dieser Seite wurde im Rahmen der Beteiligung vorgetragen, dass der wertvolle waldartige Baumbestand im Westen des Plangebietes vollständig erhalten und als Kiefernforst mit mehrschichtigem Gehölzbestand und Krautvegetation entwickelt werden soll. Die Bestimmung der Fläche mit Waldeigenschaften (Wald) gem. dem Berliner Landeswaldgesetz erfolgte somit durch die Biotypuntersuchungen und durch entsprechende Beteiligung der Berliner Forsten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Fläche des Baugebiets WA 4 und die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ gehören zu den stark versiegelten Flächen, die als Lager- und Betriebsstätten des Gartenbauamtes genutzt wurden. Die nördlich der Gemeinbedarfsfläche geplanten SPE- Maßnahmen umfassen die vollständige Entsiegelung der Fläche, die zukünftig als private Grünfläche in der Vernetzung zwischen Wald und Offenland als Saum mit durch Stauden gebildetem Vegetationsbestand für den Erhalt der Arten (Schmetterlinge, Brutvögel, Nahrungsbiotop) ökologisch wichtig ist. Der Baumbestand innerhalb der Fläche soll erhalten bleiben. Eine Waldumwandlung ist nicht erforderlich.

Waldfunktionen stellen die Wirkungen des Waldes dar, die der Allgemeinheit zur Daseinsvorsorge dienen. Dabei wird zwischen den Gruppen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen unterschieden. In Berlin haben die kleineren innerstädtischen Waldflächen ausschließlich Schutz- und Erholungsfunktion (eine betriebswirtschaftliche Nutzung schließt sich auf Grund der Flächengröße aus).

Es ist richtig, dass auch der private Wald öffentlich zur Erholung genutzt werden darf. Allerdings entfällt das Recht, wenn wie im Plangebiet, der Wald nur über ein privates Grundstück zu erreichen ist. Somit steht die Waldfläche allein den Anwohnern des Vertragsgebiets (WA 1 bis WA 4) zur Erholung zur Verfügung.

Wald muss weder öffentlich zugänglich, noch forstwirtschaftlich genutzt werden. Zur Daseinsvorsorge befinden sich im Umfeld des Plangebiets ausreichend Wald- und Erholungsflächen (Stadtwald, Friedhof, Sportanlage). Die Größe der Fläche (3565 m<sup>2</sup>) mit einer Länge von 102 m und einer Breite von 35 m ist zudem für eine öffentliche Nutzung wenig geeignet, da klassische Elemente wie Wanderwege, Rastplätze fehlen. Die Voraussetzungen für eine öffentliche Nutzung wären vielleicht eher gegeben, wenn die Freiräume der denkmalgeschützten Siedlung mit ihrem ebenfalls waldartigen Baumbestand



## Begründung zum Bebauungsplan

und die des Neubaugebiets gemeinsam genutzt werden. Das setzt aber die Zustimmung aller Grundstückseigentümer voraus, die derzeit nicht in Aussicht steht.

Der Wald gleicht tägliche und jährliche Temperaturschwankungen aus, erhöht die Luftfeuchtigkeit und steigert die Taubildung. Da das Waldklima durch die geringere Sonneneinstrahlung und die höhere Luftfeuchte geprägt ist, sind die Lufttemperaturen im Sommer dort meistens niedriger als im Freien, wodurch das Klima positiv beeinflusst wird. Im Plangebiet hat der Wald vor allem klimaschützende Funktion, gleichzeitig sichert er das landschaftliche Erscheinungsbild im Übergangsbereich zur denkmalgeschützten Wohnanlage Zinnowwaldsiedlung und bildet einen grünen Sichtschutz für die Anwohner der Siedlung.

Die zwischen Wald und Wohngebieten geplant Offenlandschaft soll als naturnahe Parklandschaft mit Spielplatzflächen gestaltet werden. Hierzu wurde von den Bauträgern ein Freiraumkonzept erarbeitet, dessen Umsetzung Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist.

Die Spielflächen sind im Parkkonzept kein abgegrenzter Bereich und das Konzept beinhaltet keine Zäune. Davon abgesehen, besteht keine Pflicht aus Gründen der Erholungsvorsorge im Plangebiet eine öffentliche Zugänglichkeit zu der Wald- oder Parkfläche herzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Festsetzung 12 die Sätze 2 und 3 doppelt aufgeführt werden. Es wird weiter gefragt, *„Hat sich der Plangeber über den Inhalt dieser Festsetzung Gedanken gemacht? Die Begründung dazu ist jedenfalls unergiebig. Auch bleibt unerklärt, weshalb für den Korrektursummanden D ein Wert von 5 dB festgesetzt wird, obwohl dies für die zu gewährleistenden Beurteilungspegel nicht erforderlich ist.“*

Abwägung: Der doppelte Inhalt der Festsetzung 12 wird im Plan gestrichen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die unterschiedlichen Lärmquellen, die auf das Plangebiet wirken (Verkehr, Schule, Sportanlage) und auch die Auswirkungen der Planung (Verkehrslärm) auf das Umfeld einschließlich Prognosefall (2025) schalltechnisch untersucht und bewertet. Die im schalltechnischen Gutachten getroffenen Ermittlungsansätze und Ergebnisse sind die Grundlage der textlichen Festsetzung 12 und Bestandteil der Begründung.

Die textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz soll sicherstellen, dass die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für bestimmte Raumarten tags und nachts erfüllt sind.

Dazu wurde ein Verfahren gewählt, wie es vom Grundsatz her in der Anlage zur Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vorgegeben ist. Diese Rechtsverordnung ist frei zugänglich. Bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der geschlossenen Außenbauteile zielt dieses Berechnungsverfahren auf die Einhaltung bestimmter raumartabhängiger Beurteilungspegel innen ab und berücksichtigt die Abhängigkeit der Schalldämmung vor allem von Fenstern von der Art der einzelnen Verkehrswege.

Die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN18005-1 beziehen sich auf den Beurteilungspegel  $L_r$ . Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (1989) ergibt sich dabei aus der Summe der Beurteilungspegel Tag + 3 dB. Da sich die Berechnungsformeln der 24. BImSchV auf den Beurteilungspegel beziehen, ist der Korrektursummand D in Tab. 1 der 24. BImSchV bereits jeweils um 3 dB geringer als die angestrebten Innenpegel.

Für den sog. Korrektursummanden D, der in den Berechnungsformeln der 24. BImSchV praktisch dem zu erzielenden Innenpegel einer Raumart minus einer Korrektur von 3 dB entspricht, ist abweichend

## Begründung zum Bebauungsplan

von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2 (Wohnräume), 3 (z. B. Behandlungs- und Untersuchungsräume in Arztpraxen, Unterrichtsräume) und 4 (z. B. Büroräume, Konferenz- und Vortragsräume) jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen.

Nach Auffassung der Bürger widerspricht die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB, „*weil mangels Darstellung des Geltungsbereiches die Anstoßfunktion nicht gegeben ist, vgl. dazu und zu einem entsprechenden Fehler Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg 10. Senat, Urteil vom 16.10.2014 - OVG 10 A 6.09.*“

Abwägung: Titel: „...für die Grundstücke Fischerhüttenstraße 39/43 und die Flurstücke 1294, 1295, 1297, 92, 1455/16 sowie 1456/16 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf“

Der kleine Fehler (doppelte Aufzählung eines Grundstücks) bei der Bezeichnung des Titels im Amtsblatt wird mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung der erneuten Auslegung korrigiert.

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände der bezirklichen Gärtnerei. Mit den im Titel aufgeführten (alten und weiterhin geltenden) Grundstücksadressen Fischerhüttenstraße 39/ 39A und 41/43 ist eine Anstoßwirkung nicht nur für das unmittelbare Umfeld, sondern auch für alle interessierten Bürger gegeben, da die ALKIS – Karten allgemein zugänglich sind. Die im Titel aufgezählten Flurstücke gehören auch zu dem ehemaligen Gärtnergelände. Flurstücksaufzählungen sind heutzutage geläufige geographische Bezeichnungen.

Von Seiten der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) wird eine Fassadenbegrünung vorgeschlagen, um die Habitat- bzw. Brutplatzverluste ausreichend ausgleichen zu können. „*Diese bieten den mehr als 28 kartierten Vogelarten Nahrungsangebote und teilweise potentielle Nistplätze. Sie haben darüber hinaus zahlreiche weitere Vorteile, wie zum Beispiel Wärme- und Lärmdämmung und gleichzeitig unterstützen solche Begrünungen die neu anzupflanzenden Bäume bei der Verbesserung des Kleinklimas vor Ort für die zukünftigen Bewohner.*“

Abwägung: Eine Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Regelungen im Bebauungsplan müssen städtebaulich begründbar und gegenüber den Bauherren angemessen sein. Damit die Pflanzen nicht durch ihren Wuchs die Bausubstanz (Fassade) angreifen, ist bei einer Fassadenbegrünung ein erhöhter Pflegeaufwand erforderlich. Auch kann ein eventuelles Brandrisiko durch Fassadenbewuchs mit Kletterpflanzen eine Folge vernachlässigter Pflege von Fassadenbegrünungen sein. Die Entscheidung, ob die Vorteile den erheblichen Mehraufwand für eine Fassadenbegrünung wert sind, ist dem Bauherrn überlassen. Auf Grund einer architektonischen Fassadengestaltung mit großzügigen Balkonen bzw. Klinkerfassaden sind die Flächen ohnehin für eine Fassadenbegrünung eher wenig geeignet.

Die Dachbegrünungen haben nahezu die gleichen Vorteile wie eine Fassadenbegrünung; vor allem haben sie positive klimatische Auswirkungen und sie bewirken eine Reduktion der Strahlung, die Filtrierung von Schadstoffen und Stäuben sowie die Verbesserung der Luftqualität durch Sauerstoffanreicherung.

Die geplante Dachbegrünung soll mit einer Substratschicht von mind. 10 cm ausgeführt werden, so dass durch eine bessere Wasserspeicherung größere Blühhöhen möglich werden. Damit werden neue Biotop geschaffen, die für verschiedene Insekten und Vögel Nahrungsspeicher und Aufenthaltsräume bieten. Mit ihrer besonderen Funktion als Trittsteinbiotop wird für die Tiere zudem eine Barriere Wirkung zwischen Wohngebiet und Grünflächen vermieden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Im Bereich der geplanten Grünflächen sind umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen geplant. Die Flächen sind anschließend als naturnahe Vegetationsfläche mit Bäumen und Gehölzen (Hecken) zu bepflanzen, wodurch Ersatzhabitats geschaffen werden. Auch die Pflanzflächen bzw. Gehölzstreifen innerhalb der Wohngebiete schaffen Lebensraum für die Tiere. Zudem sind im nahen Umfeld des Plangebiets mit Stadtwald und Friedhof zumutbare Ausweichplätze vorhanden, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen und keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population der Arten erwarten lassen.

Ein weiterer Hinweis der BLN betrifft die Gestaltung der Grünflächen und das Straßenbegleitgrün. In diesem Bereich *„sollte die Anpflanzung großkroniger Bäume im Vordergrund stehen, da kleinkronige Bäume (sog. Hochstämme) nur etwa ein Drittel der Leistungen an Sauerstoffproduktion, CO<sub>2</sub>- und Feinstaubfilterung, Luftkühlung und Regenbindung erreichen. Für Neupflanzungen bei der Anlage der Grünanlagen empfehlen wir die Erstellung von verbindlichen Pflanzlisten mit standortheimischen Arten zertifiziert gebietseigner Herkunft.“*

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Realisierung des Vorhabens beachtet. Der in der textlichen Festsetzung Nr. 18 geforderte Mindeststammumfang ist städtebaulich relevant, um einen Ersatz für den Verlust der geplanten Baumfällungen nach Baumschutzverordnung Berlin zu leisten. Mit der geplanten Pflanzung hochstämmiger Laubbäume erfolgt eine Orientierung an die im Landschaftsprogramm Berlin formulierten Ziele. Hierbei gehen nur mittelgroße und große Bäume ein. Die Begründung enthält eine Pflanzempfehlung, die zum einen standortheimische Arten beinhaltet und zum anderen mit den Planungen der Freianlagen (Anlage 7 des städtebaulichen Vertrags) übereinstimmt.

Von Seiten der BLN wurde die Forderung vorgebracht, dass *„in Anbetracht des Klimawandels und der Ziele des Landes Berlin, bis 2050 klimaneutral zu werden, die Verwendung energieeffizienter Technologien in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll.“*

Abwägung: Eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen ist nicht Gegenstand der Planung. Da das BHKW eine Stromversorgung des ganzen Quartiers über ein Mieterstrommodell gewährleisten soll, ist eine Abschaltung des BHKWs im Sommer nicht möglich. Eine kontinuierliche Stromversorgung der Mieter muss zu jeder Tageszeit gewährleistet werden, was durch eine PV-Anlage (deren Kapazität durch die Größe der vorhandenen Dachflächen eingeschränkt ist) nicht gewährleistet werden könnte. Zudem hat jeder Mieter das Recht, sich seinen privaten Stromanbieter frei wählen zu können. Eine Verpflichtung Strom aus einer gebäudeeigenen PV-Anlage zu beziehen, kann dem Mieter nicht auferlegt werden. Durch das BHKW wird bereits ein sehr positiver Primärenergiefaktor erreicht, der das neue Wohngebiet umweltschonend und energetisch nachhaltig versorgt

Stattdessen dienen die Dachflächen als weitere Möglichkeit zur Verbesserung des kleinräumigen Klimas. Durch die geplante Ausbildung als extensiv begrünte Dachflächen kann ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Mikro- bzw. -Raumklimas im Quartier geleistet werden. Die Dachflächen dienen auch als Verdunstungsflächen für Regenwasser, wodurch in den Sommermonaten automatisch eine Kühlung der darunterliegenden Räume erfolgt. In den Wintermonaten hingegen dient die Dachbegrünnungsschicht als Dämmschicht, so dass die darunterliegenden Räume weniger auskühlen. Die extensive Dachbegrünnung trägt somit aktiv zur Energieeinsparung bei und ist im Gesamtkontext der Energiebilanz positiv zu bewerten. Unter dem Aspekt Energieeffizienz verpflichtet sich der private Projektträger

## Begründung zum Bebauungsplan

verbindlich mindestens 10 % der Tiefgaragenstellplätze mit Ladevorrichtungen für Elektroautos vorzurüsten.

Die Hinweise der BLN: – im Baustellenbereich Bäume ergänzend durch Wurzelschutzmatten zu schützen und die Beachtung des Kronentraufenbereiches (Kronenaußenrand + 1,5 m), Hinweise zu den Themen vogelfreundliches Bauen und Minimieren von Lichtverschmutzung werden an die Bauträger zur Beachtung weitergegeben (Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag).

Nach Auffassung BLN sollten *„die naturnahen Grünanlagen und das Waldstück zumindest in Teilen vor dem Betreten durch Menschen und ihren Haustieren klar abgeschirmt werden, damit sich Pflanzen und Tiere, besonders die vorkommenden Igel, ungestört zurückziehen und entwickeln können. Eine multifunktionale Nutzung des Waldstücks lehnen wir aus naturschutzfachlicher Sicht ab.“*

Abwägung: Wald dient vorrangig dem Klima und der Erholung. Die im Plan gesicherte Waldfläche ist mit 3.565 m<sup>2</sup> sehr klein und befindet sich im Blockinneren der Grundstücke; sie ist nicht von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Wegen begehbar. Die Funktion des Waldes in Berlin ist sowohl Schutz- als auch Erholungswald (Berliner Landeswaldgesetz). Eine wirtschaftliche Nutzung scheidet im Plangebiet allein schon auf Grund der Flächengröße aus. Eine multifunktionale Nutzung ist somit nicht Gegenstand der Planung. Im Plangebiet hat der Wald vor allem klimaschützende Funktion, gleichzeitig sichert er das landschaftliche Erscheinungsbild im Übergangsbereich zur denkmalgeschützten Wohnanlage Zinnowwaldsiedlung und bildet einen grünen Sichtschutz für die Anwohner der Siedlung. Gleichzeitig ist ein Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der „Waldeigentümer“ herbeizuführen. Die Waldflächen befinden sich im Privatbesitz. Zum Schutz der Waldfläche ist eine Einzäunung nur während der Baumaßnahmen vorgesehen. Ansonsten haben die Eigentümer / Mieter das Recht ihr Eigentum zur privaten Erholung zu nutzen. Der Umgang mit Waldflächen wird im Berliner Landeswaldgesetz geregelt. Dabei hat sich jeder Waldbesucher so zu verhalten, dass der Wald so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Außerdem darf der Wald nicht gefährdet, geschädigt, verschmutzt bzw. dürfen andere Anwohner nicht gestört werden. Das Betreten des Waldes erfolgt jedoch grundsätzlich auf eigene Gefahr. Dies gilt insbesondere für waldtypische Gefahren.

Das Freianlagenkonzept enthält sowohl robuste Rasenflächen für die Spiel- und Freizeitgestaltung, aber auch gärtnerisch gestaltete Parkfläche mit Bäumen und Hecken. Damit ist eine einfache Regelung der privatrechtlichen Nutzung für die Grünflächen vorgegeben. Weitere Regelungen zum Nutzerverhalten der Eigentümer / Mieter sind nicht Gegenstand der Planung.

Von Seiten der BLN wurden *„die Untersuchungen zu den Fledermäusen als unzureichend bewertet. Deshalb sollten besonders die Dachböden bzw. –räume vor Abriss bzw. Sanierung von einem anerkannten Fachgutachter begangen werden, um ein Beunruhigung, Beeinträchtigung, Verletzung oder gar Tötung dieser nach § 44 BNatSchG streng geschützten Art ausschließen zu können.“*

Abwägung: Die Untersuchung wird vor Bau- bzw. Abbruchgenehmigung vervollständigt. Es zeigte sich auch bei anderen Verfahren, dass trotz umfangreichen Voruntersuchungen erst vor unmittelbarem Baubeginn ein Bestand (z.B. in Gebäuden unter der Putzschicht) festgestellt wurde. Im städtebaulichen Vertrag ist daher eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachkundigen vereinbart. U.a. ist vereinbart: „Die Projektträger werden im eigenen Namen und für eigene Rechnung gewährleisten, dass die Bäume und Gebäude vor ihrer Beseitigung durch einen Sachverständigen auf das Vorhandensein von Lebensstätten und Höhlen- bzw. Baumbrütern untersucht und gegebenenfalls in Abstimmung mit der

## Begründung zum Bebauungsplan

UNB (Untere Naturschutzbehörde) durch Ersatzlebensräume kompensiert werden. Eine Liste mit geeigneten Sachverständigen ist bei der UNB zu erfragen. Die UNB ist mindestens vier Wochen vor dem Zeitpunkt der geplanten Baumfäll- und Abbrucharbeiten schriftlich zu informieren. Vor den geplanten Baumfällungen und dem Gebäudeabbruch ist zeitnah deren Besatz mit geschützten Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen, um das Tötungs- und Störungsverbot zu beachten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). ....“. Die Kontrolle der Durchführung erfolgt im Rahmen eines Monitorings.

Im April 2019 fand eine erneute Überprüfung bzgl. des Vorkommens von nach § 44 BNatSchG geschützten Lebensstätten in den zum Abriss vorgesehenen Gebäude statt. U. a. wurden die Gebäude nach Lebensstätten (Fledermäuse) sowie nach Hinweisen, wie Nistmaterial, Exkremente, An- und Abflugspuren und Nahrungsreste, mittels Halogenlampe abgesucht. Hinweise auf Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt.

Es wurde ein angeflogenes Nest des Hausrotschwanzes im Hauptgebäude und vier ältere (vorjährige?) Nester des Hausrotschwanzes in weiteren Gebäuden gefunden. Für die Beseitigung der ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten muss ein ökologischer Ausgleich erbracht werden. Im Falle einer Beseitigung ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Lebensstätten ist eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirkes zu beantragen. Auf Grund der Nachweise müssen mind. fünf Ersatzniststätten für den Hausrotschwanz in die neuen Gebäude integriert werden. (Monitoring nach Fertigstellung, städtebaulicher Vertrag)

Von der BLN wurde folgender Hinweis erteilt: *„Gemäß der Biototypkartierung von 2016 befindet sich am südlichen Rand des B-Plangebietes ein Sandtrockenrasen. Auf diesen wird jedoch nicht weiter eingegangen. Sandtrockenrasen ist ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, das zu erhalten ist. Bei geplanter Beseitigung bedarf es einer Ausnahmegenehmigung, welche derzeit nicht vorliegt.“*

Abwägung: Die in der Biotopkartierung von 2016 dargestellte Sandrasenfläche (Biotopcode 05121) befand sich auf dem Grundstück Fischerhüttenstraße 39/39A, für das bereits 2013 auf der Grundlage von § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) eine Baugenehmigung für ein Doppelhaus erteilt wurde. Die Kartierung von Cassens und Siewert 2010 verzeichnet die besagten Flächen als Scherrasen mit dem Biotopcode 05160, was in Anbetracht der damaligen Nutzung als Garten plausibel scheint. Bei der Kartierung 2016 von Frau Dr. Köstler wurde dort ein Sandtrockenrasen (Biotopcode 05121) festgestellt. Es ist gut möglich, dass der nicht genutzte Garten und ein Wasserdefizit über die Jahre zu dieser Entwicklung geführt haben. Seit 2014 /2017 fanden auf dem Grundstück Bautätigkeiten statt. Inzwischen sind die Bautätigkeiten abgeschlossen und es wurde wieder ein Scherrasen angelegt. Über die Qualität des dort befindlichen Entwicklungsstadiums zum Sandtrockenrasen lässt sich jetzt im Nachhinein nur noch spekulieren. Da das Grundstück - mit zeitlicher Unterbrechung - immer zur Wohn- und Gartennutzung vorgesehen war, wird an der früheren und jetzt wieder aktuellen Qualität (Scherrasen) festgehalten. Die Grundstücke wurden als „Ergänzungsgebiet“ in den Geltungsbereich einbezogen, weil sie zur ehemaligen Fläche des Gartenbauamtes gehörten. Der Bebauungsplan enthält hier nur bestandssichernde Festsetzungen. Die Regelungen im städtebaulichen Vertrag einschließlich Freianlagenkonzept umfassen nur die Grundstücke der ABG und HOWOGE.

Seitens der Bürger wird die Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB als unzulässig für das Plangebiet gesehen. Zudem hat *„...Eine Vorprüfung hat nicht stattgefunden, obwohl die maßgebliche Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO eine Größe von 20.070 qm erreichen wird, so dass gem. § 13a Abs. 1 BauGB eine Vorprüfungspflicht besteht. Zu beachten ist, dass die Verkehrsflächen und sonstigen baulich genutzten Flächen im Plangebiet, soweit sie nicht Hauptgebäude sind, nach § 19 Abs. 4 BauNVO in die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO einzurechnen sind, vgl. Brügelman/Gierke,*

## Begründung zum Bebauungsplan

*BauGB, § 13a Rn. 70. Denn bei ihnen handelt es sich um Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Dies gilt insbesondere für die privaten Verkehrsflächen. Grund dafür ist, dass private Straßen und Wege als nicht öffentliche Erschließungsanlagen unter § 14 Abs. 1 BauNVO fallen. Folglich hätte nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung durchgeführt werden müssen, um in den Genuss des § 13a BauGB zu gelangen. Es wird angeraten, deswegen bei der EU-Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren anzustrengen. Dieses Verfahren ist auch deshalb zu betreiben, weil durch die Planung empfindliche Außenbereichsflächen erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Alle beplanten Flächen liegen im Außenbereich. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich im südlichen Bereich des Plangebiets widerspricht der jüngsten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, vgl. BVerwG, Beschluss vom 05.04.2017 – 4 B 46/16 –. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nicht eine Außenbereichsinsel im umgebenden Innenbereich ist, sondern, wie auch der Flächennutzungsplan verdeutlicht, Bestandteil eines langgestreckten Außenbereichsbandes ist. Gerade auch mit Blick auf den östlich gelegenen Friedhof, der ebenfalls den Außenbereich vergrößert, darf ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB im Umgriff des Plangebietes nicht aufgestellt werden.“*

Abwägung: Ein Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Dem wird im Plangebiet entsprochen. Die Größe der Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO beträgt 10.192 m<sup>2</sup> (WA: 9.592 m<sup>2</sup> Gemeinbedarfsfläche: 600 m<sup>2</sup>) und selbst wenn die Flächen für Nebenanlagen, Tiefgarage und private Verkehrsflächen berücksichtigt werden müssten, ergibt sich in der Summe eine Fläche von rd. 19.600 m<sup>2</sup> und ist somit auch geringer als 20.000 m<sup>2</sup>. Damit ist auch keine Vorprüfung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB erforderlich. Die im „Naturschutzfachlichen Gutachten“ ermittelten insgesamt versiegelte Flächen von 20.070 m<sup>2</sup> umfassen auch alle teilversiegelten Wege bzw. Freizeitanlagen (Spielflächen, Bänke) im Park. Aus dieser Betrachtung ergibt sich eine Zuwachsrate der Versiegelung von rd. 19 % gegenüber dem Bestand. Das Vermeiden von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurde verbal durch großflächige Dachbegrünung, dezentrale Regenwasserversickerung sowie Pflanzbindung in der Begründung erörtert. Bei der Wahl des Verfahrens wurde berücksichtigt, dass keine anderen Bebauungspläne der Innenentwicklung, die mit dem Bebauungsplan – alternativ - in einem engen sachlichen und zeitlichen bzw. engem räumlichen Zusammenhang stehen, aufgestellt werden und sich hier nicht kumulierend gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB auswirken.

Bemerkung: Auch § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nennt als Anwendungskriterium § 19 (2) BauNVO (GR 1).

Bei dem Plangebiet des B-Plans 6-24 handelt es sich zweifelsohne um eine sog. "Außenbereichsinsel" im Innenbereich. Mit Ausnahme des Werks Gierke/Brügelmann konstatieren sämtliche Autoren in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung, dass es gerade solche Konstellationen sind, die die Verfahrenserleichterung nach § 13a BauGB neben dem "klassischen" Innenbereich erfassen will. Des Rückgriffs auf die temporäre Neuregelung des § 13b BauGB, der eher echte Randbereiche außerhalb der Siedlungszone betrifft, bedarf es daher nicht.

Das Plangebiet als „Außenbereichsinsel“ unterbricht den Siedlungszusammenhang nicht.

Für die Beurteilung sind die örtliche Situation (Luftbild), der Abstand zu den vorhandenen Gebäuden und die Größe des zu beurteilenden Gebiets maßstäblich. Gemäß Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautberger: BauGB Kommentar. 2016, Band II, § 13 a Rn. 27, bezieht sich der Begriff der Innenentwicklung auch auf „Außenbereiche im Innenbereich“ und damit auf Flächen, die von baulicher Nutzung umgeben sind und somit innerhalb eines Siedlungszusammenhang liegen, gem. § 34 BauGB aber nicht bebaubar wären. Auch größere Grünflächen kommen unter Einhaltung der Anwendungsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB in Frage.

## Begründung zum Bebauungsplan

Entscheidend ist, ob das nicht oder nicht mehr genutzte Gebiet einem Siedlungsbereich zuzuordnen ist. Mit dem Bebauungsplanverfahren 6-24 sollen Flächen die brachgefallen sind (ehemalige Bezirksgärtnerei), einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch wenn Flächen dem „Außenbereich“ zuzuordnen sind, dienten diese bisher nicht als Grün- und Erholungsflächen, sondern standen einer gärtnerischen, gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Das schließt den Bau von Gewächshäusern und betrieblichen Anlagen (z.B. Tanklager) ein. Zudem besteht ein Siedlungszusammenhang zu den Wohnbauflächen des unmittelbaren Umfelds (Wohnbebauung Hartmannsweilerweg, Sven-Hedin-Straße, Fischerhüttenstraße, Onkel-Tom-Straße). Das Plangebiet ist rd. 800 m vom Zentrum Zehlendorf entfernt. Nachfolgende Abbildung zeigt das Umfeld des Plangebiets.

Die vom Bundesverwaltungsgericht für die Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich entwickelten Grundsätze kann man wie folgt zusammenfassen: „Ob ein unbebautes Grundstück, das sich einem Bebauungszusammenhang anschließt, diesen Zusammenhang fortsetzt oder ihn unterbricht, hängt davon ab, inwieweit nach der maßgeblichen Betrachtungsweise der Verkehrsauffassung die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken noch den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Dabei endet der Bebauungszusammenhang in der Regel mit dem letzten Gebäude (vgl. z. B. BVerwG, Urt. v. 12.12.1990 \u2013 4 C 40.87 - in BRS 50 Nr. 72). Allerdings können Besonderheiten es rechtfertigen, den Bebauungszusammenhang noch bis zu einer natürlichen Grenze wie beispielsweise einen Fluss, einen Waldrand oder andere besondere topographisch wahrnehmbare Anhaltspunkte wie Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitt, Dämme, Böschungen oder Gräben reichen zu lassen und dabei ein oder mehrere Grundstücke noch dem Bebauungszusammenhang zuzuordnen, obwohl sie unbebaut sind oder trotz vorhandener Baulichkeiten nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 02.03.2000 \u2013 4 B 15.00 - in BRS 63 Nr. 99; Beschl. v. 18.06.1997 \u2013 4 B 238.96 - in BRS 59 Nr. 78).“

Begründung zum Bebauungsplan

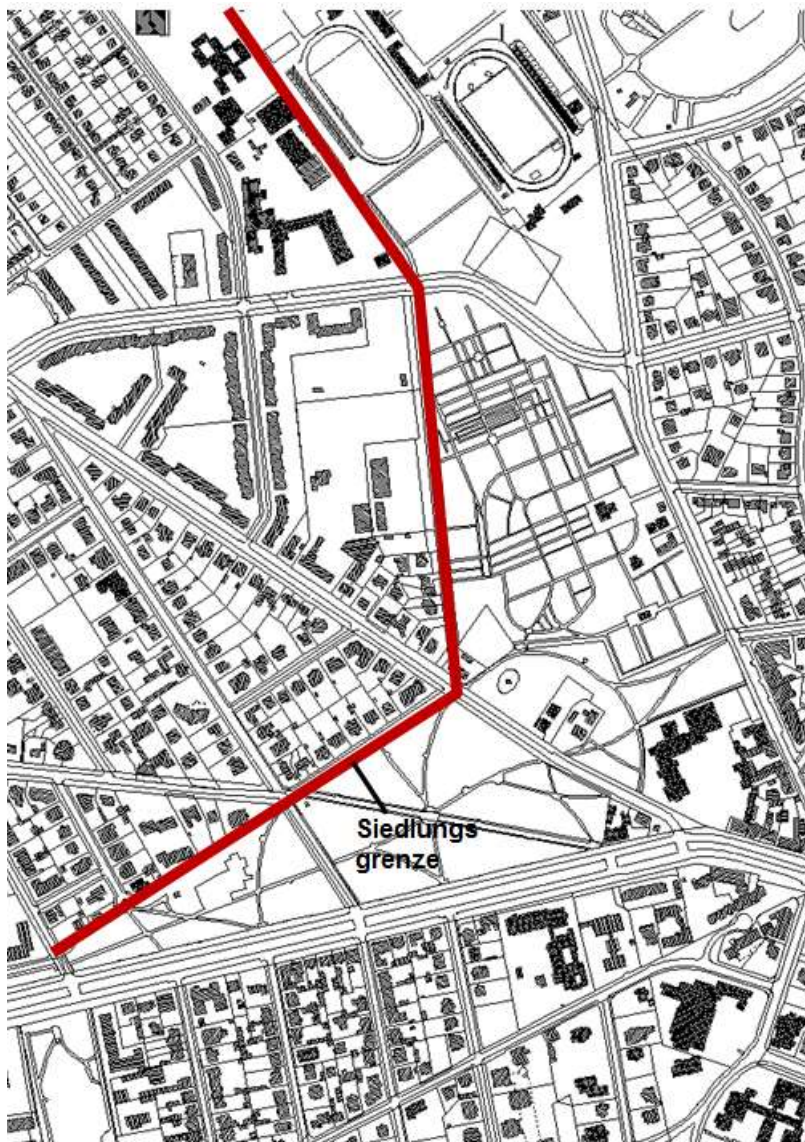


Abb. 30 Siedlungsgrenze

Plüschowstraße

Das geplante Baugebiet kann somit als Außenbereichsinsel im Innenbereich gewertet werden, für welches das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Die textliche Festsetzung 10 (abweichende Bauweise) wird von den Bürgern als sinnlos bezeichnet.

Abwägung: Dem wird zugestimmt.

Zur Beurteilung der ortstypischen Bebauung wird gefordert, „den Planausschnitt auf die Bereiche Kreuzung Sven-Hedin-Str./ Hartmannsweilerweg links oben und Plüschowstr. / Fischerhüttenstr. rechts unten auf zu weiten und in den Randbereichen vollständig mit allen Bauwerken darzustellen.“

Abwägung: Die Einwendung bleibt unbeachtet. Die Herstellung der Planurkunde erfolgt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, der das Dokument in Bezug auf die Darstellungselemente und den räumlichen Rahmen entsprechend den vermessungstechnischen Anforderungen gefertigt hat.



## Begründung zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan liegt eine Kartengrundlage im Maßstab 1: 1 000 zugrunde, die über den Geltungsbereich um 3 cm hinausgehen soll. Entsprechende Angaben zu der für den Plan verwendeten Kartengrundlage sowie zu deren Bearbeitungsstand nach Monat und Jahr sind im Plan angegeben. In der rechten oberen Ecke ist eine Übersichtskarte (M 1:10 000) dargestellt, die den Bauungsplan im Stadtgebiet identifizierbar macht.

Es wird die Einhaltung von „Mindestforderungen“ vorgebracht, *„die die Reduzierung der Gebäudehöhe mit „...maximal 4 Vollgeschossen im inneren Bereich des Gebietes (max. 200 Wohnungen); die Bebauung soll in offener Bebauung (Kantenlängen <40m, wenn dies aufgrund der gewünschten hohen Wohnungsanzahl nicht erreichbar ist, so ist die in den umliegenden Siedlungen vorliegende Bauwerkslänge von max. 100 m nicht zu überschreiten); die Angabe der maximalen Bauwerkshöhen sollen in Traufhöhenlinien und Firsthöhen in klaren Höhenordinaten NHN zum Inhalt haben. Die Bauwerkshöhen dürfen nur in Ausnahmebereichen (z.B: Aufzugsschachtköpfe) über die Firsthöhen der umgebenden denkmalgeschützten Siedlung hinausgehen. Die Gestaltung der Bauwerke, die an Bestandsgebäude heranreichen, ist mit geneigten Dächern vorzusehen, im Bereich von Denkmälern sind die Dachneigungen mit dem Denkmalschutz abzustimmen. - Die Fassadengestaltung ist mit einer hohen Albedo herzustellen, d.h. dunkle Fassaden sind untersagt. Im Bereich von Denkmälern sind die Fassadenfarben mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Die Baukörper der HOWOGE sind an die denkmalgeschützte Zinnwaldsiedlung angemessen anzupassen. Das prägende U-förmige Bauwerk der Siedlung (S-H-Str. 72-78) ist linksseitig in gleichem U-förmigen Abstand einzurahmen, wie rechtsseitig von der S-H-Str. 70 --- ! Ein Abstand von 5 zur Grundstücksgrenze sollte zum Anleitern festgesetzt werden.“*

Abwägung: Den Einwendungen wird teilweise gefolgt. Die Gebäudehöhen im WA 1 wurden dahingehend geändert, dass der westliche Gebäudeteil des Baukörpers 1.2 von fünf auf vier und der Baukörper 1.3 ebenfalls um ein Vollgeschoss von sechs auf fünf Vollgeschosse reduziert wurden. Die damit erreichbaren Gebäudehöhen nähern sich den im Umfeld vorhandenen Bestandsgebäude an. Die Gebäudeoberkante über NHN wird festgesetzt, wodurch auch der Nachweis über die Einhaltung von Abstandflächen gem. § 6(5) BauOBln erbracht wird. Für das an der Straße befindliche Gebäude (Baukörper 1.1) gilt der Umgebungsschutz gem. § 10 DSchGBln. Das Gebäude muss sich der Fassadengestaltung des denkmalgeschützten Nachbargebäudes anpassen und auch die Form sowie First- und Traufhöhe sind entsprechend der Nachbarbebauung auszuführen. Die Prüfung erfolgt im nachgeordneten Verfahren durch die untere Denkmalschutzbehörde. Ein 5 m breiter Gebäudeabstand des Baukörpers 1.1 zur westlichen Grundstücksgrenze als Anleiterfläche ist nicht erforderlich, da die Wohnungen durchgesteckt sind und von der Straßen- bzw. Hofseite angeleitet werden können. An der westlichen Gebäudewand ist ein Kellerzugang vorgesehen, so dass bei Ausführung der Planung der Gebäudeabstand (westliche Wand) zu Grundstücksgrenze mind. 4,4 m betragen wird (was auch dem des Bestandsgebäudes entspricht). (Der Kellerzugang -als bauliche Anlage des Hauptgebäudes- ist innerhalb der Baugrenzen auszuführen.) Mit Einhaltung der offenen Bauweise, unter Berücksichtigung der nach § 6 BauOBln geregelten Abstandflächen, wird der Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprochen. Weitergehende Forderungen sind auch nicht geboten, um Sichtbeziehungen zu gewährleisten. Forderungen im Bebauungsplan müssen städtebaulich begründet sein und im allgemeinen Interesse liegen. Ein größerer Gebäudeabstand wäre nur zu Lasten der wirtschaftlichen Nutzung zu erreichen, was in dem Fall gegenüber dem Eigentümer nicht angemessen wäre.

Die Dächer der Baukörper 1.2; 1.3 und im WA 2 sollen als Flachdächer ausgeführt werden, die zu 70 % begrünt werden. Technisch notwendige Aufbauten (Schornstein, Aufzugsanlage) und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern generell nicht ausgeschlossen. Die Prüfung erfolgt im nachgeordneten Verfahren

## Begründung zum Bebauungsplan

(Baugenehmigung) unter Einbeziehung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Eine historisierende Planung entsprechend der Zinnowwaldsiedlung (beispielsweise mit geneigten Dächern) ist in dem Bereich nicht vorgesehen.

Es wird insbesondere die Verteilung des sozialen Wohnungsbaus innerhalb der Flächen im WA 1 bemängelt. *„Und bedeutet Sozialverpflichtung nicht auch, die billigere Wohnung in das Projekt zu integrieren? Integration statt, wie jetzt geplant Segregation.“*

Abwägung: Von einer „Segregation“ (also Bauform, wo attraktive innerstädtische Stadtteile von Platten- oder Sozialbauten entmischt sind) kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht die Rede sein. Beide Bauträger haben sich im Vorfeld mit der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen und der Senatsverwaltung für Finanzen im Rahmen der Kaufverhandlung über eine kooperative Bauentwicklung des Vorhabengebiets geeinigt. Aus wirtschaftlichen Gründen erfolgt die Errichtung des sozialen Wohnungsbaus auf den Flächen der HOWOGE, im Gegenzug wird die Kita auf dem Grundstück des privaten Bauträgers hergestellt. Die Freianlagen stehen allen Anwohnern der Wohngebiete WA 1 bis WA 4 gemeinsam zur Verfügung. Das städtebauliche Konzept für das Vertragsgebiet (ohne WA 5 – Bestandsübernahme) wurde von Architekturbüro Müller-Reimann entwickelt. Auch die Ausstattung der Wohnungen mit Fußbodenheizung und großzügigen Balkonen kann man nicht als „billig“ bezeichnen.

Durch die anhaltend hohe Zuwanderung steigt die Bevölkerungszahl weiter an. Der Berliner Wohnungsmarkt steht vor großen Herausforderungen. Es fehlen nicht nur zusätzliche Wohnungen in hoher Zahl, sondern vor allem preiswerte Mietwohnungen. Der berlinweite Trend zu immer kleineren Haushalten kommt noch hinzu, sodass eine rein mengenmäßige Ausweitung des Wohnungsangebots dringend geboten ist. Durch die Einbringung des nördlichen landeseigenen Grundstücks in die Bestände der Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE kann neben dem sozialen Wohnungsbau (rd. 25 %) preiswerter Wohnraum mit Mieten unter 10 €/m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Beliebtheit der Wohngegend resultiert vor allem aus der hohen Lebensqualität, den grünen Freiflächen und der raschen Verbindung ins Stadtzentrum (Bus, U-Bahn, S-Bahn). Aufgrund der Attraktivität des geplanten Wohngebiets konnte im Rahmen des Verfahrens eine große Nachfrage an dem preisgünstigen Wohnraum im WA 1 festgestellt werden. Diese Wohnungen sind auch deshalb dringend erforderlich, um den Anstieg der Preise für Mietwohnungen abzufedern.

Es wurde vermehrt der Einwand vorgebracht, dass die geplante Bebauung das Denkmalensemble Zinnowwaldsiedlung entwertet und man einen Werteverlust der eigenen Immobilie in Kauf nehmen muss.

Abwägung: Ein Denkmal kann sich nur selber „entwerten“ oder „entweihen“. Die pauschal geäußerte Befürchtung bezüglich eines Werteverlusts wird nicht geteilt. Die geplanten Festsetzungen wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände des Wohnumfeldes aus. Gleichwohl ist bei Neuplanungen der Umgebungsschutz (§ 10 DSchG Bln) zu beachten. Hierauf wurde bereits ausführlich in der Begründung im Abschnitt 3.9 -Abwägung eingegangen.

Von den Bürgern und Bürgerinnen wurde besonders die Stellplatzsituation im WA 1 kritisiert. Es wurde ausgeführt, dass *„mit dem Neubau (WA1) und der nur geringen Anzahl auf dem Gelände für diesen Baubereich zur Verfügung stehenden Parkplätze, wird sich die Parkplatzsituation auf der Sven-Hedin-Straße erheblich verschlechtern. Ausweichmöglichkeiten zur angrenzenden Onkel- Tom- Straße und Hartmannsweiler Weg sind nicht gegeben. Durch das Aufstellen neuer Laternen mitten in den Parkhäfen (Sven-Hedin- Straße 78 und darunter) wurden bestehende Parkplätze bereits reduziert. Die Schaffung zusätzlicher Parkplätze durch Einbeziehung der Zirkusfläche (Onkel-Tom Ecke Sven- Hedin- Straße)*

## Begründung zum Bebauungsplan

*sollte verstärkt in Betracht gezogen werden. Dadurch könnte auch die Leistungsfähigkeit der Sven-Hedin- Straße (erhebliche Durchfahrtsstraße / Argentinische Allee- Clayallee) insbesondere in der Kurve zur Onkel- Tom- Straße gesichert werden.“* Dem Schreiben lagen Fotos bei.

Abwägung: In Berlin besteht schon seit längerer Zeit keine Baupflicht für Stellplätze, um das Bauen kostengünstiger zu machen und so zu helfen, dass mehr preiswerte Wohnungen entstehen können. Insbesondere die Errichtung von Tiefgaragen erhöht die Baukosten um rd. 15 %, was dem Ziel -preiswerter Wohnungsneubau im WA 1- nicht gerecht wird. Auf einen Flächenverbrauch durch Autos im Blockinneren (Grünanlage) wird verzichtet. Damit lassen sich Belästigungen durch Verkehrslärm vermeiden und durch den Erhalt der Grünfläche lässt sich eine intakte Umwelt und Lebensqualität wahren.

Stellplätze im WA 1 sind außerhalb der Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf der privaten Erschließungsstraße zulässig. Zudem können im Plangebiet insgesamt ca. 200 Stellplätze überwiegend in die Tiefgaragen (WA 2 und WA 3) angeboten werden, diese können z.T. auch von den Anwohnern des WA 1 angemietet werden, allerdings werden sie nicht kostenlos zu mieten sein.

Die „Zirkusfläche“ gehört als Erweiterungsfläche zum Ernst- Reuter- Sportfeld und befindet sich im Fachvermögen des Bereichs Schule und Sport. Eine Umgestaltung der Anlage zur Stellplatzanlage ist nicht Gegenstand der Planung.

Während der verkehrlichen Überprüfung und zu unterschiedlichen Ortsbesichtigungen wurden durchaus größere Lücken im Straßenraum festgestellt.

Die Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde erneut zum Anlass genommen, die Parkplatzsituation auf der privaten Erschließungsfläche hinsichtlich weiterer Stellplätze zu prüfen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass, unter Berücksichtigung der Flächen für die Feuerwehr, vier weitere Stellplätze auf der Privatstraße eingerichtet werden können.

Es wird befürchtet, dass *„durch die versetzten Zufahrten und der neuen Planstraße ergibt sich eine unübersichtliche Verkehrslage für den Fuß- und Radverkehr (insbesondere auch Kinder - Schulweg/ Weg zur Sportstätte).“*

Abwägung: Die nicht befahrbaren Straßenbestandteile (z.B. Gehwege, Grünstreifen, Radwege) dürfen mit Kraftfahrzeugen nur auf besonders befestigten Überfahrten (Gehwegüberfahrten) überquert werden. Die neue Planstraße ist eine private Erschließungsfläche, die durch Gehwegüberfahrten an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden wird.

Im Bereich der Sven-Hedin-Straße und der Fischerhüttenstraße sind die Zufahrten entsprechend klar und deutlich herzustellen, um den Verkehrsteilnehmern die klare Bevorrechtigung von den Verkehrsteilnehmern der öffentlichen Straße zu verdeutlichen. Wer sich aus einem verkehrsberuhigten Bereich in den fließenden Verkehr einreicht, muss besonders vorsichtig und rücksichtsvoll sein.

Der Bauträger ist verpflichtet, hierzu einen entsprechenden Antrag bei dem Träger der Straßenbaulast (hier Tiefbauamt) zu stellen und die Herstellungskosten (auch für eine Baumeratzpflanzung oder Lichtmastumsetzung) zu tragen. Rad- und Gehwege müssen auch als solche klar erkennbar sein.

Die Plüschowstraße ist für den motorisierten Autoverkehr durch Einbauten gesperrt. Somit liegen auch keine zwei Verkehrsknoten unmittelbar nebeneinander, die für Fußgänger und Radfahrer ein Handicap darstellen. Der Verkehrsknoten Plüschowstraße / Sven-Hedin-Straße müsste erst hergestellt werden. Warum die Situation für Fußgänger und Radfahrer übersichtlicher wird, bleibt im Schreiben offen.

Es wurden erneut Argumente zum Thema Einbeziehung der Plüschowstraße zur Verkehrserschließung des Plangebiets vorgebracht.

## Begründung zum Bebauungsplan

Abwägung: Die hohe Lebensqualität im Umfeld des Plangebiets resultiert aus den vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen und dem geringen Straßenverkehr. Auch die Verkehrszunahme durch das Plangebiet zu morgendlichen Spitzenzeiten führt nicht zu erheblichen Belästigungen. (Schalltechnische Gutachten)

Bei einem Ausbau der Plüschowstraße als öffentliche Verkehrsfläche müssten alle Verkehrsteilnehmer gleichsam berücksichtigt werden, wodurch sich ein größerer Flächenbedarf ergibt. (Eine frühe Straßenplanung sah den Bau einer 18,0 m breiten Verkehrsfläche für die Plüschowstraße vor.) Das fördert auch einen Durchgangsverkehr mit deutlich höherer Verkehrslärmbelastung, so dass die geplanten Gebäude einen angemessenen Abstand von der Verkehrsfläche einhalten müssten (rd. 5–6 m Vorgarten ohne Stellplätze). Der beidseitige Vegetationsbestand entlang der Plüschowstraße, insbesondere die Altbäume könnten nicht erhalten werden, was sich auf die Artenvielfalt im Plangebiet nachteilig auswirken würde. Vorteilhaft wäre diese Maßnahme vor allem für den Bauträger (muss keine private Verkehrsfläche unterhalten und hätte mehr anrechenbare Baufläche).

Entscheidend für den Erhalt der Bestandsituation ist aber die Entscheidung des Bezirksamts und der oberen Naturschutzbehörde die Plüschowstraße als grünen Hauptweg für die Belange des Artenschutzes und der Naherholung zu erhalten. Diese Entscheidung wird in der Planung berücksichtigt. Insbesondere der für die Avifauna wichtige Altbaubestand entlang der Plüschowstraße wird durch planerische Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Es wird gefordert, die Biotope und Pflanzen nicht zu vernichten. *„Auch ein Rückzugsort für viele Tiere ist dann nicht mehr da, dafür aber ein Kindergarten und Lärm verbunden mit Autoabgasen etc.. Dass angesichts des Klimawandels die Grünzonen und Frischluftschneisen für die städtische Bevölkerung überlebenswichtig sind wird ignoriert. Die geplanten grünen Dächer können keinen artenreichen Lebensraum schaffen, im Sommer können nur Kakteen oder ähnliche Pflanzen oben überleben, nichts für Bienen.“*

Abwägung: Das Grundstück wurde noch bis 2011 als Gärtnerei und Betriebshof mit Tankstelle und anderen Anlagen genutzt. Im Rahmen dieser Nutzung fanden auch Düngemiteleinträge in den Boden statt. Mit dem Konzept der „Weite und Enge“ werden Grün- und Waldflächen erhalten, was sich weiterhin positiv auf das kleinräumige Klima und den Artenschutz auswirkt. Die dort noch vorhandenen Betonflächen, Tankanlage und Altlasten werden bei der Planumsetzung beseitigt.

Kinderlärm ist sozialadäquat und stellt keine unzumutbare Belästigung dar. Die geplanten Verkehrsflächen dienen der privaten Erschließung des Wohngebiets, ein öffentlicher Durchgangsverkehr soll vermieden werden. Auch Nutzungen, die betriebswirtschaftlich zu einem erhöhten Kunden- und Lieferverkehr führen, sind nicht Gegenstand der Planung. Das schalltechnische Gutachten zeigt keine nachteiligen Auswirkungen durch Verkehrslärm gegenüber der Bestandsbebauung nach Umsetzung der Planung.

Im Sinne der Vermeidung und Minderung wird im WA 1 und WA 2 auf den geplanten Flachdächern eine extensive Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen festgesetzt. Neben der erfolgten Festlegung der Quantität wird zudem eine ergänzende Festsetzung zur Qualität der Dachbegrünung –Aufbau mit mindestens 10 cm Substratschicht-getroffen, um negative Auswirkungen des Versiegelungsgrades durch das neue Wohngebiet abzumindern und einen Beitrag zum Erhalt der innerstädtischen Naturvielfalt zu leisten. Je stärker die Substratauflage der Dächer gestaltet wird, desto mehr Wasser kann längerfristig zwischengespeichert werden. Neben den positiven kleinklimatischen und lufthygienischen Effekten für das gesamte Wohnumfeld, kann auch das Artenspektrum für die Bepflanzung auf dem Dach deutlich erweitert und ein wertvoller, artenreicher Lebensraum geschaffen werden. Zudem sind auch innerhalb der Baufelder Pflanzflächen vorgesehen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Die Dachneigung und der Anteil der Dachbegrünung sind über den Ergänzungsvertrag gesichert.

Es wird erneut die Befürchtung geäußert, dass der Grundwasserspiegel durch die Baumaßnahmen ansteigen wird.

Abwägung: Für den vorgebrachten Hinweis zum „erhöhten Grundwasserstand“ gibt es keinen Beleg. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Bodenuntersuchungen /Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowohl im Bezirksamt als auch im Internet von interessierten Bürgern eingesehen werden konnten. Das Ergebnis der Untersuchung wurde in die Abwägung eingestellt. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt im Plangebiet ca. 10 m.

Nach Aussagen der Gutachter wird die Qualität der Bestandsgebäude hinsichtlich Wasser und Feuchtigkeit in den Kellerräumen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Informationen zum Grundwasserstand bzw. zu dem zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zeHGW) sind auch im Online Geodatenportal FIS Broker der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen zu finden.

Ein Bürger verweist auf den Erhalt der Eibenhecke auf dem Nachbargrundstück und bedauert den Verlust der Thuja-Hecke im WA 1. Weiterhin wird auf einen Ausgleich für die Buchenhecke an der Sven-Hedin-Straße verwiesen.

Abwägung: Gegen den Erhalt der Eibenhecke bestehen planungsrechtlich keine Bedenken. Hierbei handelt es sich um private Regelungen zum Nachbarschaftsrecht. Hinweis: Die Eibenhecke sollte genügend Abstand zu dem bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplatz einhalten. Fast alle Teile der Eibe sind giftig. Das Taxin ist ebenso in den attraktiven Nadeln, wie dem Holz und den Samen der Eibe enthalten.

Thuja-Hecke: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen vor allem heimische Pflanzen und Gehölze gepflanzt werden, dazu zählt die Lebensbaumhecke (Thuja-Hecke) nicht. Sie bietet heimischen Insekten und Vögeln keine Nahrung. Vögel ziehen Laubhecken als Nistplatz und Versteck vor, da ein Eindringen für sie in Thuja-Hecke fast unmöglich ist. Regenwürmer oder die vielen laubzersetzenden Lebensformen und die davon lebenden Vögel oder Igel fehlen hier. Der Verlust (und ein Verzicht) auf Thuja und der Erhalt einer biologischen Vielfalt ist sicher nicht beklagenswert. Alternativ werden im Plangebiet Laubhecken gepflanzt.

Buchenhecke: Die Buchenhecke an der Sven–Hedin-Straße (WA 1) kann bei Umsetzung der Planung nicht erhalten werden. Der Bauträger wird aber ersatzweise einen Ausgleich im Bereich der Parkfläche leisten (Freianlagenplan). Bei allen Arbeiten an der Hecke ist aber der Schutz von lebenden Tieren zu beachten. So gilt nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres ein saisonales Verbot, Hecken zu fällen bzw. stark zurückzuschneiden.

Weitere Hinweise betreffen den Erhalt des Vegetationsstreifens an der Plüschowstraße. *„Ein Heranbauen der Planstraße auf einen halben Meter an die Douglasien ist nicht ehrlich.“*

Abwägung: Der Konflikt ist bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden in Handschachtung Sondierungen durchgeführt, um die Verteilung und Ausprägung der Wurzeln (Douglasien) zu erkunden. Hierzu liegt das Sachverständigengutachten zur „Bewertung der geplanten Bauvorhaben zur Errichtung einer Planstraße, Fischerhüttenstraße 41, Berlin- Zehlendorf im Hinblick auf den Baumschutz“ vor. (Lag zur Öffentlichkeitsbeteiligung aus.) Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass das Konfliktpotenzial des Straßenbaus auf die Wurzeln relativ gering ist, wenn als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme die Gradienten erhöht wird. Der Betrag der Erhöhung soll mindestens

## Begründung zum Bebauungsplan

zwanzig Zentimeter betragen. Zusätzlich wird eine Reihe von Maßnahmen empfohlen, die im städtebaulichen Vertrag und in der Planung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Baudurchführung erfolgt die Kontrolle über eine ökologische Baubegleitung.

Bei Verlust eines Baumes ist dieser zu ersetzen, um den Grünen Hauptweg als Naherholungsfläche zu wahren (festgesetzte Pflanzbindung).

Eine Bürgerinitiative und ein Bürger beteiligten sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit Vorschlägen zu Planalternativen. Diese sehen zum einen den Ausbau der Plüschowstraße für die Erschließung des Neubaugebiets, die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 auf drei bzw. max. vier, die Öffnung des Bauriegels im WA 3 (max. Baukörperlänge 100 m) sowie Tiefgaragenplätze im WA 1 vor. Es wird weiterhin vorgeworfen, dass das Bebauungsplanverfahren nach „Gutsherrenart“ ohne Planalternativen durchgeführt wurde, ohne die Bürger einzubeziehen.

**Abwägung:** Die Anwohner befürworten mehrheitlich eine Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf drei, max. vier Vollgeschosse, wodurch insgesamt 2.682 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht realisiert werden können. (26 % der Gesamtfläche im WA 1). Die mit der Forderung verbundene Nutzungseinschränkung stellt die wirtschaftliche Tragfähigkeit für den sozialen Wohnungsbau und Wohnungen im unteren Mietpreissegment in Frage.

Dennoch wurde die Anregung zumindest teilweise aufgenommen. Um eine höhenmäßige Angleichung an den denkmalgeschützten Bestand zu gewährleisten, wurde der Planentwurf erneut geändert. Im WA 1 wird der östliche Gebäudeteil des Baukörpers 1.2 um ein Vollgeschoss reduziert (von fünf auf vier) und auch der Baukörper 1.3 erhält ein Vollgeschoss weniger–von sechs auf fünf (insgesamt sind das rd. 1.200 m<sup>2</sup> weniger Geschossfläche gegenüber der Variante Bürgerbeteiligung). Zudem wird auch eine Gebäudeoberkante bzw. Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, die gleichzeitig die nach § 6 (5) BauOBln erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet.

Die Ortsgestaltung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist nicht einheitlich.



Vorhanden sind Einfamilienhäuser /Doppelhäuser sowie zwei- und dreigeschossige Siedlungsbauten mit großen, nichtausgebauten Dächern und maximaler Länge von bis zu 200 m. Danach wären planungsrechtlich Siedlungsbauten mit drei bis vier Vollgeschossen zulässig. Das entspricht dem Ortsbild der äußeren Stadt mit großen grünen privaten Freiräumen, die zum Baugrundstück gehören. Zulässig wäre eine Bebauung mit Orientierungswerten GFZ 0,8; GRZ 0,3, mit ca. 75 WE/ha, wonach sich auf

## Begründung zum Bebauungsplan

der rd. 3,5 ha großen Grundstücksfläche (ohne Verkehrsflächen) max. 263 Wohnungen errichten lassen.

Eine geringere Baumasse, wie es zu Beginn der Planung vorgesehen war, wird innerhalb des Plangebiets mit seiner gut erschlossenen Lage auf Grund des akuten Wohnungsmangels nicht mehr möglich sein. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung Berlins ist der Wohnungsmarkt in der gesamten Stadt sehr angespannt. Damit haben es vor allem einkommensschwache Haushalte schwer, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Vor diesem Hintergrund steht Berlin in der Pflicht, eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment sicherzustellen.

Die Errichtung der geplanten rd. 261 geplanten Wohneinheiten ist auch mit drei- und viergeschossigen Gebäuden möglich. Das setzt aber die Inanspruchnahme größerer Bauflächen voraus, was gleichzeitig zu deutlich mehr versiegelter Fläche führt. Der Bezirk hat sich für die Beibehaltung des Konzepts der „Weite und Enge“ entschieden, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sichern und gleichzeitig die besonders schützenswerten Bestandteile (Wald, Offenlandschaft) zu erhalten. Die Konzentration der Bebauung auf den östlichen bzw. südöstlichen Bereich beeinträchtigt aber nicht die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bestandsbebauung und führt auch nicht zu nachteiligen Umweltauswirkungen.

Der Bebauungsplan wird um die Festsetzung der Gebäudeoberkanten der Baukörper im WA 1 ergänzt, um so sicherzustellen, dass zur denkmalgeschützten Bebauung eine Höhenannäherung erfolgt und auch die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Die somit erreichbare Gebäudehöhe des Baukörpers 1.2 mit 13,3 m weicht nur unwesentlich von der Firsthöhe (12,50 m) des Bestandsgebäudes ab.

Der geplante nunmehr fünfgeschossige Baukörper 1.3 ist für das Umfeld untypisch. Dennoch soll er errichtet werden, um Wohnraum zu schaffen. Auf Grund der Entfernung zur Sven-Hedin-Straße nimmt er aber keinen Einfluss auf das denkmalgeschützte Ensemble. Die Wirkung des fünfgeschossigen Baukörpers 1.3 an der Plüschowstraße wird zudem durch den Erhalt des Vegetationsstreifens kompensiert, der als grüne Sichtbarriere einen räumlichen Abschluss des Baugebiets bildet und das Ortsbild maßgeblich mitgestaltet.

Mit dem Bebauungsplan 6-24 soll bestimmt werden, was und wo gebaut werden darf. Dazu gehören auch die privaten Grünflächen und der Wald, die nach zukünftigem Planungsrecht zu erhalten sind. Die innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 geplanten baulichen Anlagen unterscheiden sich in Form und Höhe vom Umfeld. Im Ausgleich der Freihaltung klimawirksamer Flächen im westlichen Teil des Plangebiets (Wald, Parkanlage) wird dem Eigentümer innerhalb der Bauflächen ein höheres Nutzungsmaß ermöglicht.

Der lange Gebäuderiegel im WA 3 grenzt das Plangebiet im südlichen Bereich ab. In seiner Gestaltung nimmt er die Form der angrenzenden Zinnowwaldsiedlung auf (auch dort gibt es Gebäudelängen von bis zu 200 m).

Die Plüschowstraße ist nicht Bestandteil des Plangebiets. Sie gehört zu den 20 grünen Hauptwegen, deren grüner Bestand erhalten bleiben soll. Somit ist ein Ausbau der Straße / Nachweis von Stellplätzen in dem Bereich nicht Gegenstand der Planung. (Begründung, Abschnitt II, 3.9)

Der von den Bürgern vorgebrachte Stellplatzdefizit im öffentlichen Straßenraum wurde erneut zum Anlass genommen, um zu prüfen, inwieweit auf der privaten Erschließungsfläche weitere Stellplätze angeboten werden können. Insgesamt können auf dem Flächenabschnitt a der Privatstraße weitere 2 Stellplätze angeboten werden, die insbesondere für den Kita-Bringe-Verkehr von Vorteil sind. Das Ergebnis der Überprüfung ist in dem Straßenplan, der Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist, ergänzend aufgenommen worden. (Anlagen 5a und 7a des städtebaulichen Vertrags)

## Begründung zum Bebauungsplan

Die Festsetzung einer Tiefgarage im qualifizierten Bebauungsplan führt nicht zwangsläufig auch zur Ausführung bei Umsetzung der Planung. Sie ist ein Angebot, dass der Bauherr nicht umsetzen muss. In Berlin gibt es keine Stellplatzpflicht, die vorschreibt, wieviel Stellplätze einer Wohnung zuzuordnen sind. Gleichwohl sollte ein angemessener Stellplatznachweis im Plangebiet möglich sein. Der private Bauträger hat sich im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die im Plan festgesetzten Tiefgaragen zu errichten. Damit ist eine Realisierung bei Umsetzung des Vorhabens auch sichergestellt.

Der Bauträger des WA 1 (Wohnungsbaugesellschaft) plant aus wirtschaftlichen Gründen keine Tiefgarage. Parken ist somit nur auf der Privatstraße möglich. Darüber hinaus stehen den Anwohnern des WA 1 rd. 20 Stellplätze in der Tiefgarage WA 2 zur Anmietung zur Verfügung.

Das Gebiet befindet sich in Zentrumsnähe des Ortsteils Zehlendorf und ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

Das städtebauliche Konzept wurde auch nicht nach „Gutsherrenart“ willkürlich entschieden, sondern im Rahmen des Gesamtverfahrens entwickelt (Verfahrensbeginn mit Wettbewerb 2010). Die Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ist der Bebauungsplan 6-24 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze sind angemessen berücksichtigt.

§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB schafft den Grundsatz, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Grundlage der Planung sind die Entwicklungsgrundsätze bzw. die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP, vorbereitender Bauleitplan, § 5 (1) BauGB), die entsprechend den Bedürfnissen der Allgemeinheit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Art und Maß der Nutzung darstellen. Nach Mitteilung der Senatsverwaltung wird für die Fläche des ehemaligen Gärtnerriegeländes der FNP berichtigt und für die gesamte Fläche zukünftig Wohnbaufläche W 3 dargestellt. Als Orientierungswerte sind die Nutzungsmaße GFZ: 0,8 und GRZ: 0,3 zu berücksichtigen. Planungsalternativen sind daher in Bezug auf die Baustruktur und Baudichte zu prüfen, die sich aus der vorgesehenen Darstellung des FNP entwickeln lassen.

Ohne die Festsetzungen Wald und private Parkanlage ergeben sich im Plangebiet, abzüglich der Erschließungsflächen, Dichtewerte mit einer GFZ 0,72 und GRZ 0,27, die den Orientierungswerten des FNP entsprechen und auch nicht die Obergrenze gem. § 17 (1) für ein WA überschreiten.

Die Unterstellung keine Planungsalternativen erwogen zu haben, ist falsch. Das Verfahren wurde 2010 mit einem städtebaulichen Wettbewerb (Initiator Sen Stadt Wohn) gestartet, damals noch mit geringerem Nutzungsmaß und ohne die Verpflichtung preiswerten Wohnraum zu schaffen. Der Siegerentwurf mit dem Konzept „Weite und Enge“ überzeugte auf Grund der besonderen Berücksichtigung der natürlichen Eigenart des Landschaftsbildes und des Ortsbildes. In Abwägung zu den Belangen des Landschaftsbildes und des Naturschutzes wurde das Konzept der „Weite und Enge“ gegenüber einer flächenhaften Nutzung der Grundstücke nach Senatsbeschluss 2015 (sozialen Wohnungsbau zu fördern) beibehalten. Vor Verfahrensumstellung (Vorhaben- und Erschließungsplan, VE-Plan) gab es einen alternativen Planentwurf, der drei- und viergeschossige Gebäude in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 vorsah, wobei die Flächeninanspruchnahme (Bauland) folglich wesentlich größer ist. Auch hinsichtlich der Verschattung wirkt sich diese Planung insgesamt nachteiliger aus. (Siehe Verschattungsstudie Oktober 2018, die für das WA 1 den alternativen Lösungsvorschlag mit dem Planentwurf verglich.) Planungsalternativen, die mehr versiegelte Flächen beanspruchen, wurden nicht weiterverfolgt.

In Abwägung zum Schutz der natürlichen Eigenart des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan Flächen für Wald und Park sowie der Vegetationsstreifen entlang des grünen Hauptweges festgesetzt. Die Festsetzungen verhindern eine andere bzw. bauliche Nutzung der Flächen, was einen Eingriff in das private Eigentum der Grundstückseigentümer bedeutet. Da ihnen auf den betreffenden Flächen aber private Erholungsnutzung verbleibt (keine öffentliche Sicherung) und der Verlust an anderer Stelle



## Begründung zum Bebauungsplan

angemessen kompensiert wird, sind diese Festsetzungen auch gegenüber dem Eigentümer verhältnismäßig.

2016 wurde das Bebauungsplanverfahren wiederaufgenommen, ursprünglich als Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurde die unzulässige Größe des Ergänzungsgebiets WA 1 beanstandet. Das Verfahren wurde wieder auf einen „Angebotsplan“ gem. § 30 BauGB umgestellt und weitergeführt. „Ergänzungsgebiete“ sind nicht mehr Gegenstand der Planung.

Neben der Vielzahl an Einwendungen wurde auch ein Interesse an einer Mietwohnung im WA 1 im Rahmen der Beteiligung offenkundig. Hierzu gingen zwei schriftlichen Äußerungen ein.

In diesen Schreiben äußern Bürger den Wunsch, Wohnungen der städtebaulichen Wohnungsgesellschaft im WA 1 zu mieten. In einem Schreiben wird das Interesse am Bau des WA 1 nicht nur auf Grund des Bedarfs an preiswerten Wohnraum erläutert, sondern auch die Bewertung der Lage, der Verkehrsanbindung, die Ortsverbundenheit und die Sicherung großer Grünflächen im Plangebiet werden als sehr positiv für die Wohnqualität gesehen. Ein weiteres Schreiben äußerte in ähnlicher Weise die Zustimmung zum Vorhaben und den Bedarf. Den Bürgern wurde mündlich mitgeteilt, dass das Stadtplanungsamt auf eine Wohnungsvergabe keinen Einfluss hat und sie sich mit ihrem Wunsch direkt an die städtische Wohnungsbaugesellschaft wenden müssen.

Es waren vor allem mündliche Anfragen, die ein großes Interesse an der Realisierung der Planung äußerten. Die geringe Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück war kein offensichtliches Problem. Der überwiegende Teil der Bürger kam aus dem näheren Umfeld des Plangebiets und kannte die Verkehrssituation.

Die Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich schriftlich über die stattfindende Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt.

Der Hinweisse der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - das im städtebaulichen Vertrag bezeichnete Vertragsgebiet umfasst nicht den Geltungsbereich - wurde beachtet und in der Begründung berücksichtigt.

Die Hinweisse der NBB Netzgesellschaft sind im nachgeordneten Verfahren zu beachten. Die Bauträger sind eigenständig verpflichtet vor Baubeginn eine Leitungsabfrage vorzunehmen.

#### **14. Formlose Rechtsprüfung**

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen um die Durchführung einer formlosen Rechtsprüfung gebeten. In der Zeit vom 15.5.2019 bis 13.9.2019 wurde der Planinhalt überprüft. Es wurde festgestellt, dass der Plan insbesondere zur Festsetzung der Gebäudeoberkante fehlerhaft ist und auch weitere Festsetzungen zu überarbeiten sind. Der Bebauungsplanentwurf ist nach Änderung und Berichtigung erneut öffentlich auszulegen.

#### **Fazit:**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden und führten im Ergebnis zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs 6-24. Es erfolgte eine Überprüfung der möglichen Gebäudehöhen im WA 1 in Bezug auf die denkmalgeschützte Bestandsbebauung. Das führte zu einer Reduzierung der Anzahl von Vollgeschossen für den fünfgeschossigen Gebäudeteil des Baukörpers 1.2 (von fünf auf vier) und der sechsgeschossige Baukörper 1.3 wurde um ein Geschoss auf fünf Vollgeschosse reduziert. Dementsprechend verringert sich auch die zulässige Geschossfläche in den betreffenden Bereichen. Weiterhin werden im

## Begründung zum Bebauungsplan

WA 1 die zulässigen Gebäudeoberkanten über NHN im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird gleichzeitig sichergestellt, dass die nach § 6 (5) BauOBl notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden. Die Einschränkungen der Gebäudehöhen und Geschossfläche sind städtebaulich notwendig, um die Maßstäblichkeit zum angrenzenden Denkmalensemble zu wahren.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 10 wurden gestrichen, da sie planungsrechtlich nicht erforderlich sind. Ehemalige textliche Festsetzung 9: Nebenanlagen sind im Plangebiet zulässig, zu denen auch eine Stützmauer gehört. Ehemalige textliche Festsetzung 10: Eine Teilung des Baufelds WA 3 ist gegenwärtig nicht geplant und bedarf somit auch keiner planungsrechtlichen Regelung.

In den Plan wurde eine Festsetzung (textliche Festsetzung 9- neu) aufgenommen, die eine Überschreitung der Gebäudeoberkante der Flachdächer nur für technische Anlagen zulässt.

Weiterhin wurde der Plan um eine Festsetzung (textliche Festsetzung 10-neu) ergänzt, die im WA 2 Gebäude zulässt, deren Gebäudelängen 55 m betragen. In der offenen Bauweise sind die Gebäudelängen auf 50 m begrenzt. Die Regeln der offenen Bauweise sollen auch im WA 2 gelten. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist diese planungsrechtliche Sicherung erforderlich.

Die Festsetzungen zu GR und GF gelten für alle drei Baukörper jeweils über die Knotenlinie hinweg. Dazu sind die Klammerstriche über die Knotenlinien gezeichnet worden. Die sog. „Harpune mit Haken links oben und rechts unten“ ist die offizielle Bezeichnung, UnicodeNr. U+ 294A(10570). Dieses Symbol verdeutlicht, dass bestimmte Festsetzungen über Grenzen hinweg zusammengehörig gelten (also für zwei voneinander getrennte Flächen) hier für Nutzungsmaße über Knotenlinien hinweg. Das gewählte Symbol entspricht der gängigen Praxis in Bebauungsplänen.

Die textlichen Festsetzungen 11 und 13 wurden redaktionell überarbeitet.

Es wurden weiterhin die textlichen Festsetzungen 15, 22, 24 und 25 im Bebauungsplan ergänzt, die Grundzüge der Planung werden davon aber nicht berührt.

Ergänzend wurde im westlichen Teil des Plangebiets eine Knotenlinie zwischen den geplanten privaten Grünflächen -Parkanlage und Grünfläche- aufgenommen, die den unterschiedlichen Nutzungscharakter kennzeichnet. Während die private Parkanlage auch Einbauten wie Bänke, Spielplätze und Wege zulässt, ist die private Grünfläche ausschließlich als Grünfläche (Wiese) zu nutzen.

An der östlichen Grundstücksgrenze im WA 3 (Bereich Tiefgarage) wurde der Plan um die Festsetzung eines Aus- und Einfahrverbots ergänzt. Diese Beschränkung ist erforderlich, um die Plüschowstraße als „Grünen Hauptweg“ zu erhalten.

Die Änderungen fanden ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 20.3.2020. Die Begründung und der städtebauliche Vertrag wurden in den entsprechenden Abschnitten aktualisiert und ergänzt.

Des Weiteren wurden die Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags ergänzt.

Die Änderungen betreffen zum einen die mit der Reduzierung der Geschossfläche verbundene geringere Anzahl an Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus, es erfolgte aber auch eine Überprüfung der möglichen Anzahl an Stellplätzen innerhalb der Privatstraße.

Innerhalb der privaten Erschließungsstraße sind Stellplätze nicht ausgeschlossen. In Abhängigkeit der Feuerwehraufstellflächen waren bisher 17 Stellplätze auf der Privatstraße nachgewiesen, die im Freianlagenkonzept dargestellt wurden. In Anbetracht der Vielzahl von Stellungnahmen zum Thema „feh-

## Begründung zum Bebauungsplan

lende Stellplätze“ fand eine erneute Überprüfung der Parkplatzmöglichkeiten innerhalb der privaten Erschließungsflächen statt. Es konnten nochmal vier Stellplätze ergänzt werden. Insgesamt sind ca. 200 Stellplätze im Plangebiet möglich. Das Ergebnis ist den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, zu dessen Umsetzung sich beide Bauträger verpflichten.

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung. Daher ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs.2 BauGB erforderlich.

**15. Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs.3 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans 6-24 vom 10.12.2018 mit Deckblatt vom 20.03.2020 wurde mit der Begründung, den Gutachten und der städtebauliche Vertrag vom 27.07.2018 (mit Nachtrag vom Mai 2020) gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 erneut öffentlich ausgelegt (ABl. Nr. 20 / 07. Mai 2020, S. 2606).

Auf die Beteiligungsmöglichkeiten zum Entwurf des Bebauungsplans 6-24 wurde durch Anzeigen in den Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Tagesspiegel jeweils am 15. Mai 2020 hingewiesen. Während der Auslegungsfrist konnte man im Internet auf der Seite des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf unter der Adresse [www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/aktuelles/bebauungsplanverfahren/ bzw. der](http://www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/aktuelles/bebauungsplanverfahren/bzw.der) Beteiligungsplattform Berlin <https://mein.berlin.de> die o.a. Unterlagen ansehen und sich auch mittels Online-Formular beteiligen.

Zahlreiche Bürger und Bürgerinnen haben sich im Rahmen der Planung in unterschiedlicher Form schriftlich über die online-Plattform des Stadtplanungsamtes oder per Brief geäußert. Mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift liegen nicht vor.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Anhang F dargestellt und abgewogen.

Auch wenn Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung zulässig waren, wurden dennoch alle eingebrachten Aspekte betrachtet und erneut abgewogen. Außerdem wird der Fachbereich Stadtplanung eine Weiterleitung relevanter Hinweise an die zuständigen Fachbehörden veranlassen.

Insgesamt gingen 51 Stellungnahmen ein. Davon wurden 16 von TÖB und 3 per Sammelstellungnahme im Namen mehrerer Personen abgegeben.

Die folgenden Themenschwerpunkte konnten dabei identifiziert werden:

Verkehrs- und Stellplatzkonzept

Städtebauliches Konzept

Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange

Maß der baulichen Nutzung

Berücksichtigung naturschutz- und umweltrechtlicher Belange

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untersucht und geprüft. In der Abwägung wurde festgestellt, dass den Einwendungen begegnet werden konnte. Das Ergebnis der Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung hat daher im Grundsatz keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans 6-24. Die Begründung zum Bebauungsplan wird in einigen Punkten überarbeitet.

Nach erfolgter Abwägung wurden außerdem die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 auf dem Deckblatt zum Bebauungsplan redaktionell überarbeitet, da die erfolgte Änderung der beiden Festsetzungen nach

## Begründung zum Bebauungsplan

Hinweisen aus der formlosen Rechtsprüfung (kleinere Streichungen ohne inhaltliche Relevanz) ausschließlich in der Begründung ihren Niederschlag fand (Änderungen Nr. 10 bis 13 auf Deckblatt):

Der ehemalige Satzteil der TF 6: „...es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist, und wenn ...“ entfällt dementsprechend nicht nur in der Begründung zur erneuten Auslegung, sondern auch redaktionell nachträglich auf der Planzeichnung (Deckblatt).

Die ehemaligen Satzteile der TF 7 Satz 1: „...die festgesetzte Grundfläche...“ und Satz 2: „...Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, ...“ sowie „...die festgesetzte Grundfläche...“ entfallen dementsprechend nicht nur in der Begründung zur erneuten Auslegung, sondern auch redaktionell nachträglich auf der Planzeichnung (Deckblatt).

## 16. Rechtsprüfung

Aus der Rechtsprüfung ergeben sich folgenden Änderungen der Planunterlagen:

- TF Nr. 6: Ergänzung der textlichen Festsetzung 6 um das Wort „ausnahmsweise“ und streichen der Voraussetzung:

“Im allgemeinen Wohngebiet WA 3, auf der Fläche der baulichen Anlage 3.3 ist ausnahmsweise abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig.“

Die Ausnahme ist somit in das Ermessen der Behörden gestellt. Die Richtlinien der Ermessensausübung (Brügelmann/Ziegler BauNVO § 16 Rn. 95-101) werden in der Begründung dargelegt:

- a) die festgesetzte Geschossfläche darf nicht überschritten werden;
- b) die zulässige Gebäudeoberkante des Bogenhauses sollte der der zweigeschossigen Reihenhäuser entsprechen;
- c) das städtebauliche Erscheinungsbild des Reihenhausembles sollte durch die Beibehaltung der Dachform mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe nicht unterbrochen werden.

- erweiterte Baukörperfestsetzung:

Für eine fehlerfreie Abwägung ist die Annahme von einer Höhe von 12,5 m bei drei zulässigen Vollgeschossen nicht ausreichend. Dies stellt keine Worst-Case-Betrachtung dar. Zu berücksichtigen ist, dass ein Geschoss erst dann als Vollgeschoss zählt, wenn es 1,40 m aus dem Erdreich hinausragt. Auch sind bei drei festgesetzten Vollgeschossen weitere Nichtvollgeschosse möglich. Um im WA 3.1 und im WA 4 auf eine ggf. überschießende Worst-Case-Betrachtung zur sicheren Seite zu verzichten, ist im Sinne einer umfassenden planerischen Konfliktbewältigung die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen erforderlich. Dies wird in Form von First- und Traufhöhen erfolgen. Für das WA 3.2, 3.3 und 3.4 sind Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen nicht erforderlich. Hier sind die benachbarten Grundstücksgrenzen so weit entfernt, dass auch bei der Annahme von sehr hohen Geschossen keine Verkürzung der Abstandsflächen von weniger als 0,4 erfolgen kann.

- TF Nr. 30:

Bei besonderem Gestaltungsbedarf können gem. § 12 Abs. 1 AGBauGB besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen im Bebauungsplan getroffen werden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf die öffentlichen Straßen und stellt damit bereits eine differenzierte Bewertung des Regelungserfordernisses unter Beweis. Für die von der Festsetzung betroffenen Grundstücke kann folgendes festgestellt werden:

In der Abwägung tritt für den Bezirk der Belang des Lärmschutzes in diesem Fall hinter den Belang des Ortsbildes mit seinen spezifischen örtlichen Gegebenheiten zurück.

Laut Schallimmissionsplan Tag für den Prognoseplanfall (ALB, Schalltechnische Untersuchung) liegen in den Vorgärten in 2 m Höhe an der Fischerhüttenstraße Pegel zwischen 60 und 63 dB vor, an der Sven-Hedin-Straße Pegel zwischen 56 und 60 dB. Im Land Berlin wird laut Lärmleitfaden für die Bauleitplanung ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) / 2m Höhe in der Bauleitplanung als oberer Schwellenwert zugrunde gelegt, ab dessen Überschreitung im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz der dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Terrassen, Loggien) getroffen werden sollen.

Eine lärmabschirmende Wirkung ist somit nicht erforderlich. Eine undurchsichtige straßenseitige Grundstückseinfriedung würde hingegen die mit der Festsetzung der offenen Bauweise beabsichtigte Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes stören. Eine solche Ausführung stellt einen Dissens zum beabsichtigten Planungsziel dar, eine hohe Aufenthaltsqualität im Straßenraum mit seinem alleearartigen Baumbestand und dem für die Grundstücke im Plangebiet charakteristischen Vorgartengrün zu sichern. Als offen und durchsichtig werden solche Einfriedungen empfunden, die luft- und lichtdurchlässig sind. Es soll daher auch vermieden werden, dass transparente Einfriedungen, wie z.B. Glaswände errichtet werden. Eine Begrenzung der Höhe straßenseitiger Einfriedungen wird hier für notwendig gehalten, um eine Abschottung von Grundstücken im Planungsgebiet zu verhindern. Aufgrund dessen enthält der Planentwurf eine gestalterische Festsetzung der Regelung zu Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. § 12 Abs. 1 AG BauGB ermächtigt, gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen. Straßenseitige Einfriedungen prägen den öffentlichen Raum eines Wohngebiets im besonderen Maße. Die erhaltenswerte Stadtgestalt in der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße soll nicht durch Einfriedungen, die nicht der Eigenart des Gebietes (offen und durchlässig) entsprechen, geschädigt werden.

Es wird empfohlen als weitere Begründung – falls zutreffend – die angrenzenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sowie den hohen gestalterischen Anspruch des neu entstehenden Quartiers aufzuführen und in die Argumentation zu integrieren.

- TF Nr. 8:

Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird wie vorgeschlagen als Ausnahme formuliert.

„Für die baulichen Anlagen 1.1 und 1.2 (WA 1) kann auf den Flächen c und d und für die bauliche Anlage 3.1 (WA 3) kann auf der Fläche e ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung auf zwei Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand vor die Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden.“

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

- Des Weiteren erfolgen diverse redaktionelle Anpassungen, die aus den Hinweisen der Rechtsprüfung resultieren.

## Begründung zum Bebauungsplan

Der Entwurf des Bebauungsplans berührt dringende Gesamtinteressen i. S. v. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 und Nr. 5 AGBauGB. Bereits im Rahmen des Anzeigeverfahrens war eine Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen nicht absehbar. Auch durch die geplanten Änderungen ist eine Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen nicht zu befürchten, so dass gegen Absicht von § 33 Abs. 2 BauGB Gebrauch zu machen aus Sicht dringender Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken bestehen.

#### **17. Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch**

Mit Schreiben vom 15.07.2021 wurden die von den Änderungen aus der Rechtsprüfung Betroffenen erneut eingeschränkt beteiligt. Betroffen waren das bezirkliche BWA und die Vorhabenträger ABG und HOWOGE.

Es wurden keine Bedenken gegen die erfolgten Änderungen erhoben.

#### **18. Erneute Rechtsprüfung**

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, nach BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

#### **19. Festsetzung**

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat den Bebauungsplan 6-24 durch Rechtsverordnung vom 28. März 2023 festgesetzt.

Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Rechtsverordnung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 12 am 28. April 2023 auf Seite 162 verkündet.

#### **Ergänzender Hinweis zum Verfahren**

Gemäß Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den neu geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Da zu diesem maßgeblichen Zeitpunkt bereits die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt war, kann dieses Bebauungsplanverfahren nach den bisherigen Vorschriften abgeschlossen werden.

Begründung zum Bebauungsplan

## V. Rechtsgrundlagen

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

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

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

### Auslegungsvermerk

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf 6-24 vom 10. Dezember 2018 mit Deckblatt vom 20.3.2020 nach § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. Mai 2020 bis einschließlich 22. Juni 2020 öffentlich ausgelegen.

Noack

Leiter des Stadtentwicklungsamts

Aufgestellt: Berlin, den 31. Mai 2022

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Stadtentwicklungsamt

– Fachbereich Stadtplanung –

Maren Schellenberg

Bezirksbürgermeisterin

Christoph Noack

Leiter des Fachbereichs

Begründung zum Bebauungsplan

## **B Textliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

#### **Textliche Festsetzung 1**

**In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### **Textliche Festsetzung 2**

**In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in anderen Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet WA 1 erbracht wird.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

### Maß der baulichen Nutzung

#### **Textliche Festsetzung 3**

**In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, bauliche Anlagen 1.1 und 1.2 und WA 3, bauliche Anlage 3.1 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 8 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO)

#### **Textliche Festsetzung 4**

**In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, bauliche Anlage 1.3, WA 3 bauliche Anlagen 3.2, 3.3 und 3.4 und WA 4 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.**

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

#### **Textliche Festsetzung 5**

**Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind auf den Flächen der baulichen Anlagen 1.2 und 1.3 (WA 1) und den Flächen der baulichen Anlagen 2.1, 2.2 und 2.3 (WA 2) die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

#### **Textliche Festsetzung 6**

**Im allgemeinen Wohngebiet WA 3, auf der Fläche der baulichen Anlage 3.3 ist ausnahmsweise abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

#### **Textliche Festsetzung 7**

**Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.**

**Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)



## Begründung zum Bebauungsplan

**Textliche Festsetzung 8**

Für die baulichen Anlagen 1.1 und 1.2 (WA 1) kann auf den Flächen c und d und für die bauliche Anlage 3.1 (WA 3) kann auf der Fläche e ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung auf zwei Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand vor die Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)

**Textliche Festsetzung 9**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Baukörper 1.2 und 1.3 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2, Baukörper 2.1, 2.2 und 2.3 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 70 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante des letzten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen (z.B. Aufzugsanlage, Schornsteine und Solaranlagen) dienen und mindestens 3,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs.2 und 6 und § 23 Abs.1 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**Textliche Festsetzung 10**

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude, deren Gebäudelänge bis zu 55 m betragen darf.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO)

**Textliche Festsetzung 11**

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für festgesetzte Tiefgaragen.

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

Immissionsschutz**Textliche Festsetzung 12**

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 die Außenbauteile, die entlang der Fischerhüttenstraße orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel

- von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts / in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und
- von 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen.
- von 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag  $L_r,T$  und für die Nacht  $L_r,N$  sind für Straßen gemäß § 3 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014) und für Schienenwege gemäß § 4 der 16. BImSchV zu berechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Textliche Festsetzung 13**

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Gebäuden 4.1, 3.1 und im WA 5 entlang der Fischerhüttenstraße und im Gebäude 1.1 entlang der Sven-Hedin-Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt

## Begründung zum Bebauungsplan

sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In den Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens 2 der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünfestsetzungen**Textliche Festsetzung 14**

Die im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage und Spielplatz“ festgesetzte Fläche ist als naturnahe Vegetationsfläche mit Gehölzen anzulegen. Unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume ist pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Parkfläche ein gebietstypischer Baum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Für die Gestaltung des Spielplatzes sind Sandflächen und Flächen für Spielgeräte und Bänke von zusammen höchstens 25 % der „Privaten Parkanlage und Spielplatz“ zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**Textliche Festsetzung 15**

Innerhalb der privaten Grünfläche, der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Private Parkanlage und Spielplatz“, der Flächen zum Anpflanzen und der Waldfläche sind Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind nicht zulässig. Das gilt nicht für Feuerwehrezufahrten zu Gunsten des WA 2 mit einer Breite von bis zu 3,0 m.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn)

**Textliche Festsetzung 16**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind Dächer mit einer Neigung von 0 bis zu 10 Grad extensiv zu begrünen. Das gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil der technischen Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 30 % betragen.

Die Eingrünung hat durch Ansaat einer Gras- Kräuter- oder Sedumsprossenansaat auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Festsetzung gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

**Textliche Festsetzung 17**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden.

Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mindestens 0,80 m und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens 0,60 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Wege, Zugänge und Terrassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## Begründung zum Bebauungsplan

**Textliche Festsetzung 18**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind, mit Ausnahme des Baumbestands auf den mit p1 gekennzeichneten Flächen, die vorhandenen Bäume mitzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**Textliche Festsetzung 19**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die mit p5 bezeichneten Flächen unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Textliche Festsetzung 20**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die mit p4 gekennzeichneten Flächen mit Bindung zum Anpflanzen gärtnerisch in der Weise anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen, dass eine durch Wiesen und Gehölze gestaltete Übergangszone zur Parklandschaft entsteht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**Textliche Festsetzung 21**

Auf den mit p1 gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer durchgehenden Baumreihe mit Gehölzen erhalten bleibt. Innerhalb der Flächen p1 kann jeweils ein Weg in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einer Breite bis zu 2 m zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**Textliche Festsetzung 22**

Auf der mit p2 gekennzeichneten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der gleichartigen Weise nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**Textliche Festsetzung 23**

Die mit p3 gekennzeichnete Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen ist in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Textliche Festsetzung 24**

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zu begrünen und zu erhalten, so dass eine den Straßenraum begleitende Vorgartenzone entsteht. Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind innerhalb dieser Fläche unzulässig. Ausnahmsweise können innerhalb der Vorgartenzonen allseitig offene und nicht überdachte Aufstellflächen für Fahrräder zugelassen werden, sofern je Vorgartenzone deren Flächen insgesamt 6 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

**Textliche Festsetzung 25**

Die mit A bezeichnete Fläche für eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der privaten Grünfläche ist vollständig von jeder Befestigung zu entsiegeln. Sie ist gärtnerisch so anzulegen, dass der Eindruck einer naturnahen Wildblumenwiese mit Gehölzgruppen entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Begründung zum Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Erschließung

##### **Textliche Festsetzung 26**

**Die private Verkehrsfläche Fläche a ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

##### **Textliche Festsetzung 27**

**Die private Verkehrsfläche Fläche b ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und Besucher der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sowie für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenfahrzeuge) und Versorgungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr) zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

##### **Textliche Festsetzung 28**

**Die privaten Verkehrsflächen a und b sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

##### **Textliche Festsetzung 29**

**Die Fläche B (Sickermulde) ist zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten. Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche B ist von Anpflanzungen freizuhalten. Sonstige Befestigungen müssen leicht zu beseitigen sein.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### Gestaltungsfestsetzungen

##### **Textliche Festsetzung 30**

**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche ab einer Höhe von 0,5 m nur durchsichtig ausgebildet werden.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.1 AGBauGB)

#### Sonstige Festsetzungen

##### **Textliche Festsetzung 31**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 14 bis einschließlich 25 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.**

## Begründung zum Bebauungsplan

**C Pflanzliste****Private Grünflächen**

## Solitäre

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Pinus sylvestris</i>	Rot Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

## Baumgruppen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Rot Kiefer
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

## Mehrstämmig

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

## Naturnahe Wildhecke

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupferfelsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Rosa multiflora</i>	Büschelrose

## Schattensaum

## Blumen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Angelica sylvestris</i>	Engelwurz
<i>Campanula trachelium</i>	Nesselblättrige Glockenblume
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Centaurea nigra ssp. Nemoralis</i>	Schwarze Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Chaerophyllum aureum</i>	Gold-Kälberkropf
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium sylvaticum</i>	Wald-Labkraut
<i>Geranium pyrenaicum</i>	Pyrenäen-Storchschnabel
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel
<i>Hieracium murorum</i>	Wald-Habichtskraut
<i>Lamium maculatum</i>	Gefleckte Taubnessel
<i>Leonurus cardiaca</i>	Herzgespann

## Begründung zum Bebauungsplan

<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Stachys sylvatica</i>	Wald-Ziest
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Torilis japonica</i>	Gewöhnlicher Klettenkerbel
<i>Valeriana officinalis</i>	Echter Baldrian

## Gräser

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Brachypodium sylvaticum</i>	Waldzwenke
<i>Festuca gigantea</i>	Riesenschwingel
<i>Poa nemoralis</i>	Hain-Rispengras

## Artenreiche Wildblumenwiese

## Blumen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hypochoeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Rumex thyrsiflorus</i>	Rispen-Sauerampfer
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart

## Gräser

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Festuca brevipila</i>	Raublättriger Schwingel
<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	Schafschwingel
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingel
<i>Festuca rubra</i>	Horst-Rotschwingel
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras

## Begründung zum Bebauungsplan

**Allgemein Wohngebiete**

## Bäume, Baumgruppen:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fraxinus ornus</i>	Manna-Esche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne

## Kleinkronige Blütenbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
<i>Malus</i> 'Evereste'	Zierapfel 'Evereste'

## Garten Hecken:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

## blau blühende Solitärsträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Hydrangea macrophylla</i> 'Mariesii Perfecta'	Tellerhortensie 'Mariesii Perfecta' (Gartenhortensie)
<i>Hydrangea serrata</i> 'Bluebird'	Kleinwüchsige Tellerhortensie 'Bluebird' (Gesägte Hortensie)

## pflegeleichtes, blau blühendes Schmuckbeet:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Lavandula angustifolia</i>	Echter Lavendel
<i>Lavandula ang.</i> 'Hidcote Blue'	Echter Lavendel 'Hidcote Blue'
<i>Panicum virgatum</i> 'Hänse Herms'	Braunrote Rutenhirse 'Hänse Herms'

## hohe Strauchpflanzung aus Blühsträuchern:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Rosa rugosa</i> 'Alba'	Weißer Apfelrose/Kartoffelrose /Hagebutte
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Cornus sericea</i> 'Flaviramea'	Seidiger Hartriegel

## mittelhohe Strauchpflanzung:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Potentilla fruticosa</i> 'Abbotswood'	Fingerstrauch 'Abbotswood'

## niedrige, weiß blühende Strauchpflanzung:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Deutzia gracilis</i>	Zierliche Deutzie
<i>Lonicera nitida</i> 'Maigrün'	Immergrüne Heckenkirsche 'Maigrün'

## niedrige, blau und weiß blühende Strauchpflanzung:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Deutzia gracilis</i>	Zierliche Deutzie
<i>Lonicera nitida</i> 'Maigrün'	Immergrüne Heckenkirsche 'Maigrün'

## weiß blühende Solitärsträucher:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Hydrangea arborescens</i> 'Annabelle'	Ballhortensie 'Annabelle' (Wald-Hortensie)
<i>Hydrangea quercifolia</i>	Eichenblättrige Hortensie

## Begründung zum Bebauungsplan

**Kindertagesstätte**

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Coryllus avelana	Hasel
Prunus avium	Kirsche
Rosa multiflora	Büschelrose

**Dachbegrünung**

## Gräser

Botanischer Name	Deutscher Name
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras

## Stauden

Botanischer Name	Deutscher Name
Achillea millefolium	Schafgarbe
Armeria maritima	Grasnelke
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Thymus serpyllum	Wilder Thymian

## kleinkronige, mehrstämmige Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne

**Heckenkabinett**

## Kletterpflanze

Botanischer Name	Deutscher Name
Hydrangea anomala subsp.	Kletterhortensie



## **D     Bebauungsplanentwurf**

Begründung zum Bebauungsplan

## **E Liste der Fachgutachten**

### Altlasten

Altlastenuntersuchung, INTERGEO Umwelttechnologie und Abfallwirtschaft GmbH vom Oktober 2000;  
Orientierende Altlastenuntersuchung, GKU GmbH vom August 2011  
Geotechn. Bericht mit Anlagen, BBI Geo- und Umwelttechnik Ingenieur-Gesellschaft mbH Beratende Ingenieure vom März 2017  
Orientierende Schadstoffuntersuchung, BBI Geo- und Umwelttechnik Ingenieur-Gesellschaft mbH Beratende Ingenieure vom März 2017  
Baugrundgutachten Baufeld WA 1, Büro Maul und Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH, vom Januar 2017

### Versickerung

Machbarkeitsstudie Versickerung Niederschlagswasser, Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (FPB) vom Januar 2017

### Immissionen

Fachgutachten Lichtimmissionen, Müller-BBM GmbH vom April 2017  
Schalltechnisches Gutachten, ALB Akustiklabor Berlin vom Februar 2018 mit Ergänzung vom September 2018

### Verkehr

Verkehrsgutachten, Freie Planungsgruppe Berlin GmbH vom November 2018

### Naturschutz

Artenschutzfachliche Überprüfung, Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz vom Oktober 2016  
Ergänzung: Die Brutvögel und das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse, Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Jens Scharon Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz vom September 2017  
Naturschutzfachliches Gutachten mit Baum- und Biotopkartierung und Anlagen, Freie Planungsgruppe Berlin GmbH vom November 2018  
Bewertung der geplanten Bauvorhaben zur Errichtung einer Planstraße im Hinblick auf den Baumschutz, Roger Arzt Diplom Geologe vom Mai 2017

### Belichtung

Belichtungsstudie, brh Architekten + Ingenieure GmbH vom September 2017  
Ergänzung zur Belichtungsstudie, brh Architekten + Ingenieure GmbH vom Oktober 2018



**F Abwägungstabelle der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

01	Bitte Vergessen Sie nicht die Parkplatzsituation Fischerhüttenstr./ Querstr.	Die Parkplatzsituation wurde begutachtet. Es wurden mehrere Stichproben zur Parkplatzauslastung in der näheren Umgebung durchgeführt. Daraus ist ersichtlich, dass die Auslastung auf den umliegenden öffentlichen Parkplätzen zwar teilweise recht hoch ist, aber in vielen Bereichen Kapazitäten zur Verfügung stehen.
02	Habe großes Interesse daran, dass bald gebaut wird. Habe mich für eine Wohnung angemeldet.	Nach Festsetzung des B-Plans und Genehmigung entsprechender Bauanträge kann der Baubeginn erfolgen. Die Projektträger verpflichten sich, das geplante Vorhaben in dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Umfang und unter Beachtung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Bindungen innerhalb einer Frist von 48 Monaten seit Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage von § 33 BauGB bezugsfertig zu errichten.
03	Wie ist das Verhältnis Personenzahl Mieter - Eigentümer	Zur Schaffung preiswerten Mietwohnungsbaus wurde der nördliche Grundstücksteil in das Vermögen einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft eingebracht. Der sich südlich anschließende, größere Grundstücksteil wurde von einem privaten Bauträger erworben. Im Falle der zu erwartenden Eigentumsbildung ist von einer hohen Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Wohngebiet auszugehen. Das gleichrangige Mischungsverhältnis aus Miet- und Eigentumsanteilen lässt eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur erwarten.
	Parkplatzsituation trotz Tiefgarage sehr schwierig: bei Fussballspielen brechend voll, bei Beerdigungen Parkplatzbedarf, abends auch gut gefüllt hier	Die Parkplatzsituation wurde begutachtet. Es wurden mehrere Stichproben zur Parkplatzauslastung in der näheren Umgebung durchgeführt. Daraus ist ersichtlich, dass die Auslastung auf den umliegenden öffentlichen Parkplätzen zwar teilweise recht hoch ist, aber in vielen Bereichen Kapazitäten

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>zur Verfügung stehen. Eine dauerhaft massive Auswirkung der Vereinstätigkeit auf die das Plangebiet umschließenden Parkplätze im öffentlichen Raum kann aus den Erhebungen, Beobachtungen und Aussagen von Vereinsseite nicht geschlussfolgert werden. Einzelfallbezogene Auswirkungen können allerdings nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>In Berlin besteht schon seit längerer Zeit keine Baupflicht für Stellplätze, um das Bauen kostengünstiger zu machen und so zu helfen, dass mehr preiswerte Wohnungen entstehen können. Insbesondere die Errichtung von Tiefgaragen erhöht die Baukosten um rd. 15 %, was dem Ziel -preiswerter Wohnungsneubau im WA 1- nicht gerecht wird. Auf einen Flächenverbrauch durch Autos im Blockinneren (Grünanlage) wird verzichtet. Damit lassen sich Belästigungen durch Verkehrslärm vermeiden und durch den Erhalt der Grünfläche lässt sich eine intakte Umwelt und Lebensqualität wahren. Stellplätze im WA 1 sind außerhalb der Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf der privaten Erschließungsstraße zulässig. Zudem können im Plangebiet insgesamt ca. 200 Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen (WA 2 und WA 3) angeboten werden, diese können z.T. auch von den Anwohnern des WA 1 angemietet werden, allerdings werden sie nicht kostenlos zu mieten sein. Die „Zirkusfläche“ gehört als Erweiterungsfläche zum Ernst- Reuter- Sportfeld und befindet sich im Fachvermögen des Bereichs Schule und Sport. Eine Umgestaltung der Anlage zur Stellplatzanlage ist nicht Gegenstand der Planung. Während der verkehrlichen Überprüfung und zu unterschiedlichen Ortsbesichtigungen wurden durchaus größere Lücken im Straßenraum festgestellt. Die Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde erneut zum Anlass genommen, die Parkplatzsituation auf der privaten Erschließungsfläche hinsichtlich weiterer Stellplätze zu prüfen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass, unter Berücksichtigung der Flächen für die Feuerwehr, vier weitere Stellplätze auf der Privatstraße eingerichtet werden können.</p>
04	Es fehlt im reichen Bezirk SZ an bezahlbarem Wohnraum für Normalverdiener bzw. bestimmte soziale Gruppen wie den Alleinerziehenden.	Insgesamt ist ein Mix aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie einigen Reihenhäusern geplant. Die Projektträger planen ca. 259 Wohnungen (ca. 243 Ein- bis Fünfstückerwohnungen)

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Meine Familie bräuchte eine 4-Zimmer-Wohnung, ich denke an geförderten Wohnungen sollten mehr als die 2 geplanten 4-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Nicht nur auf Studenten, die eh nicht in SZ wohnen wollen und Senioren mit 1-2 Zimmer. Ich kenne einige Familien, die sehr beengt wohnen und sich über ausreichende Anzahl großer Wohnungen freuen würden.</p>	<p>im Geschosswohnungsbau und ca. 16 Reihenhäuser mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 24.945 m<sup>2</sup>) sowie eine Kindertagesstätte mit einer Geschossfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> für 50 Plätze (davon 21 in Umsetzung der Verpflichtung gemäß § 13 des städtebaulichen Vertrags) zu errichten.</p>
	<p>Auch wäre, wenn nicht bereits geplant, ein Fahrradunterstellplatz mit Dach super.</p>	<p>Fahrradstellplätze sind gem. BauO Bln. Zu errichten. Unter der Zielstellung einer nachhaltigen Mobilität kommt dem Radverkehr eine wichtige Rolle zu. Insbesondere durch die technische Entwicklung wird dies durch die zunehmende Verbreitung neuerer Fahrradtypen wie Pedelecs und Lastenfahrräder verstärkt. Dies bringt neue Anforderungen an die Unterbringung von Fahrrädern mit sich, die planerisch berücksichtigt werden müssen. Vorgeesehen sind je Wohnung 2 Fahrradstellplätze (Verpflichtung im städtebaulichen Vertrag). Darüber hinaus werden Stellplätze für Pedelecs im Plangebiet berücksichtigt. Hierzu sind in den Gebäuden und Tiefgaragen Fahrradabstellräume vorzusehen.</p>
05	<p>An bezahlbarem Wohnraum (Mietwohnraum) bin ich sehr interessiert; vor allem Bezirk SZ. Ich selbst bin hier aufgewachsen, mein zehnjähriger Sohn geht hier zur Schule. Unser soziales Umfeld (Familie, Freunde) befindet sich hier.</p> <p>Da ich alleinerziehend bin und ein geringes Einkommen habe, würde ich mich sehr über eine bezahlbare Mietwohnung freuen.</p> <p>Außerdem hatte meine Vermieterin Eigenbedarf angekündigt, weshalb ich umso mehr interessiert bin. Ich bin an einer 2,5 - 3 Zimmer Wohnung interessiert.</p>	<p>Insgesamt ist ein Mix aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie einigen Reihenhäusern geplant. Die Projektträger planen ca. 259 Wohnungen (ca. 243 Ein- bis Fünfstückwohnungen im Geschosswohnungsbau und ca. 16 Reihenhäuser mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 24.945 m<sup>2</sup>).</p>
06	<p>Bevorzugt 4-5 Zimmer, Keller, Garten bzw. Terrasse</p>	<p>Insgesamt ist ein Mix aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie einigen Reihenhäusern geplant. Die Projektträger planen ca. 259 Wohnungen (ca. 243 Ein- bis Fünfstückwohnungen im Geschosswohnungsbau und ca. 16 Reihenhäuser mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 24.945 m<sup>2</sup>).</p>
07	<p>Bitte schnell bauen</p>	<p>Nach Festsetzung des B-Plans und Genehmigung entsprechender Bauanträge kann der Baubeginn erfolgen. Die Projektträger verpflichten sich, das</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>geplante Vorhaben in dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Umfang und unter Beachtung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Bindungen innerhalb einer Frist von 48 Monaten seit Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage von § 33 BauGB bezugsfertig zu errichten.</p>
<p>08</p>	<p>Einwände: Die Geschossigkeit entspricht nicht dem Charakter unserer denkmalgeschützten Anlage. Insbesondere eine Höhe von 16,80m ist nicht akzeptabel.</p>	<p>Die Staffelung der Baukörper im WA 1 mit zwei- bis vier- und einem fünfgeschossigen Gebäude –statt der bisher geplanten fünf und sechs Vollgeschosse- ist eine angemessene Vermittlung zwischen dem angrenzenden Denkmalensemble und den geplanten Neubauten. Die Wirkung des fünfgeschossigen Baukörpers im Bereich der Plüschowstraße wird zudem durch den Erhalt des Vegetationsstreifens kompensiert, der als grüne Sichtbarriere einen räumlichen Abschluss des Baugebiets bildet und das Ortsbild maßgeblich gestaltet. Das Gebäude 1.1 an der Sven-Hedin –Str. wird in Form und Art dem Nachbarhaus entsprechen. Die Gebäudehöhen im WA 1 wurden den im Umfeld vorhandenen Gebäuden angeglichen. Die nunmehr erreichbare max. Gebäudehöhe des Baukörpers 1.2 beträgt 13,3 m. Der fünfgeschossige Baukörper (Gebäudehöhe 16,8 m) nimmt keinen großen Einfluss auf die denkmalgeschützten Gebäude an der Sven-Hedin-Str. Es besteht in der Stadt ein großer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen, die im WA 1 errichtet werden sollen und mit deren Errichtung die städtische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt wurde. Eine weitere Reduzierung wäre im Sinne einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum unangemessen.</p> <p>Das Landesdenkmalamt (LDA) wurde beteiligt und hat gegen die nun vorgelegte Planung keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die Anwohner befürworten mehrheitlich eine Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf drei, max. vier Vollgeschosse, wodurch insgesamt 2.682 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht realisiert werden können. (26 % der Gesamtfläche im WA 1). Die mit der Forderung verbundene Nutzungseinschränkung stellt die wirtschaftliche Tragfähigkeit für den sozialen Wohnungsbau und Wohnungen im unteren Mietpreissegment in Frage. Dennoch wurde die An-</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>regung zumindest teilweise aufgenommen. Um eine höhenmäßige Angleichung an den denkmalgeschützten Bestand zu gewährleisten, wurde der Planentwurf erneut geändert. Im WA 1 wird der östliche Gebäudeteil des Baukörpers 1.2 um ein Vollgeschoss reduziert (von fünf auf vier) und auch der Baukörper 1.3 erhält ein Vollgeschoss weniger – von sechs auf fünf (insgesamt sind das rd. 1.200 m<sup>2</sup> weniger Geschossfläche gegenüber der Variante Bürgerbeteiligung). Zudem wird auch eine Gebäudeoberkante bzw. Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, die gleichzeitig die nach § 6 (5) BauOBln erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet.</p>
	<p>Die Parkplätze scheinen bei weitem nicht ausreichend: jetzt schon sind zu wenige vorhanden.</p>	<p>Eine Verpflichtung die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen, besteht nicht. Das Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Straßenverkehrsordnung geregelt. Gleichwohl soll im Bebauungsplan ein angemessenes Angebot sichergestellt werden, um den Parkdruck im Umfeld zu entlasten. Dementsprechend wurde den Hinweisen des Umweltamtes und der Verkehrsbehörde (Ansatzmodell mit geringerem Anteil des motorisierten Fahrzeugverkehrs) nicht entsprochen. Für die neu geplanten 259 Wohneinheiten ergibt sich mit dem Bau der vorgesehenen Stellplätze (Vertragsgebiet) ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen je WE. Die Auswertung der Daten zum Mobilitätsverhalten der Stadt (SrV 2013 für Berlin) benennt für die äußere Stadt eine durchschnittliche Ausstattung von 0,81 Fahrzeuge/Wohneinheit. Bezieht man das Ergebnis auf das geplante Wohngebiet ergeben sich 210 Fahrzeuge. Die verkehrsplanerische Überprüfung bestätigte einen gewissen Spielraum auf den öffentlichen Verkehrsflächen in den umliegenden Straßen, die zu dem Zeitpunkt nicht besetzt waren (es wurden mehr als 50 Plätze gezählt).</p>
	<p>Die Anzahl der Wohnungen erscheint immer noch zu hoch und nicht der Umgebung angepasst.</p>	<p>Grundlage der Planung sind die Entwicklungsgrundsätze bzw. die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP, vorbereitender Bauleitplan, § 5 (1) BauGB), die entsprechend den Bedürfnissen der Allgemeinheit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Art und Maß der Nutzung darstellen. Derzeit stellt der FNP für das Plangebiet Grünfläche dar, aus der sich ein allgemeines Wohngebiet nicht entwickeln lässt. Von Seiten der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen wurde mitgeteilt, dass der FNP berichtigt und das Plangebiet als Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8; GRZ 0,3)</p>



Begründung zum Bebauungsplan

		<p>dargestellt wird. Aus der zukünftigen Darstellung im FNP mit der Darstellung W 3 ergeben sich als Orientierungswerte für die zulässige Dichte: 75 WE /ha und 200 Einw./ha. Daraus folgt für das rd. 3,5 ha große Plangebiet (ohne Erschließungsflächen) eine gebietstypische Baudichte für 263 Wohnungen mit rd. 700 Einwohnern. Planungsalternativen sind daher in Bezug auf die Baustruktur und Baudichte zu prüfen, die sich aus der zukünftigen Darstellung des FNP ergeben. Bei Umsetzung der Planung wird im Plangebiet für das allgemeine Wohngebiet insgesamt eine Geschossflächenzahl von GFZ 1,17 erreicht. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet von GFZ 1,2 wird nicht überschritten. Die erreichbare zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,45. Die moderate Überschreitung ergibt sich aus der Konzentration der Baufelder im südlichen und östlichen Bereichs des Grundstücks und der Festsetzung einer großen privaten Grünfläche, deren Flächenanteil nicht bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes berücksichtigt werden kann. Die Nutzungsmaße (GFZ) in den einzelnen Baufeldern unterscheiden sich deutlich. Während auf dem Grundstück des privaten Bauträgers es zu keiner Überschreitung der Obergrenze kommt, kommt es im WA 1 zur Überschreitung der durch die Planung ermöglichten Geschossflächenzahl. Im Umfeld des Plangebiets ist das Buchgrundstück identisch mit dem Baugrundstück (zukünftig auch WA 3, WA 4 und WA 5). Im Gegensatz dazu umfasst die Baufläche der Wohnungsbaugesellschaft (WA 1) nur rd. 60 % der (Buch-)Grundstücksfläche. Eine Überschreitung der Obergrenze könnte vermieden werden, wenn im Plan statt der Festsetzungen privater Grün- und Waldfläche, die betreffenden Flächen dem Baugebiet (WA) zugeordnet und der grüne Charakter bzw. die kiefernbestandene Fläche durch Pflanzbindung gesichert werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) würde 0,93 betragen. Durch die Planung wird im WA 1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,49 ermöglicht. Diese Überschreitung ist städtebaulich begründet, um das zugrundeliegende Konzept realisieren zu können. Kompensiert wird das hohe Nutzungsmaß durch die Sicherung der Grünzonen mittels Festsetzung als „Wald“ und „private Parkanlage“, die zugleich auch ein identitätsstiftendes Merkmal zum angrenzenden Denkmalensemble bilden. Innerhalb der Bau-</p>
--	--	---

Begründung zum Bebauungsplan

		flächen wird das hohe Nutzungsmaß durch Pflanzmaßnahmen (Freianlagenkonzept) und durch Dachbegrünung gemindert, um einen Beitrag zum Erhalt der innerstädtischen Naturvielfalt zu leisten. Die städtebauliche Planung, auch in Hinblick auf die festgesetzten Gebäudehöhen, führt nicht zu unzumutbaren Belästigungen für das Umfeld oder schränkt die Ausübung der Nutzung auf den benachbarten Grundstücken ein.
09	Ganz schön viel Papier; so viel Zeit sich hier "durchzufressen" bringt keiner mit (auch Rentner nicht), insofern habe ich ein Infoblatt mit einigen Kennziffern, wie Grundstücksgröße, Wohnungsanzahl, Stellplätze, Spielflächen, Ausnutzung (GRZ, GFZ) vermisst, wenn auch in der Begründung das sicherlich zu finden sein wird.	Alle Aussagen finden sich in der Begründung, die auch im Landesportal aus dem Internet heruntergeladen werden konnte, um sie in Ruhe zu studieren.
	Zur Planung: Finde ich an einigen Stellen der Gebäude zueinander einfach etwas zu eng.	Geringere Tiefen der Abstandsflächen als in § 6 Abs. 5 BauOBl festgelegt sind, sind nicht Gegenstand der Planung. Anhand der festgesetzten Gebäudeoberkanten im WA 1 wurde die Einhaltung überprüft. Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beziehen sich auch auf Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten und werden eingehalten.
10	1) Die Planung ist nicht nachvollziehbar - zu eng, zu voll, zu hoch - weder fügen sich die Bauten selbst noch die enge Bebauung des Grundstücks in die Umgebung ein. Mehr als 3 Geschosse gibt es in allen benachbarten Straßenzügen nicht. Die Gründe für Überschreitung der Obergrenzen insb. § 17 BauNVO sind völlig pauschal und nicht belegt. "Besonders gefälscht" und "entsprechend hoch" machen offensichtlich, dass es für die behaupteten städtebaulichen Gründe keine konkreten Angaben gibt. Es handelt sich um ein Villenviertel mit entsprechender Bevölkerung - das ist weder ästhetisch noch planerisch nachvollziehbar.	Bei Umsetzung der Planung wird im Plangebiet für das allgemeine Wohngebiet insgesamt eine Geschossflächenzahl von GFZ 1,17 erreicht. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet von GFZ 1,2 wird nicht überschritten. Die erreichbare zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,45. Die moderate Überschreitung ergibt sich aus der Konzentration der Baufelder im südlichen und östlichen Bereich des Grundstücks und der Festsetzung einer großen privaten Grünfläche, deren Flächenanteil nicht bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes berücksichtigt werden kann. Die Nutzungsmaße (GFZ) in den einzelnen Baufeldern unterscheiden sich deutlich. Während auf dem Grundstück des privaten Bauträgers es zu keiner Überschreitung der Obergrenze kommt, kommt es im WA 1 zur Überschreitung der durch die Planung ermöglichten Geschossflächenzahl. Im Umfeld des Plangebiets ist das Buchgrundstück identisch mit dem Baugrundstück (zukünftig auch WA 3, WA 4 und WA 5). Im Gegensatz dazu umfasst die Baufläche der Wohnungsbaugesellschaft (WA 1)

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>nur rd. 60 % der (Buch-)Grundstücksfläche. Eine Überschreitung der Obergrenze könnte vermieden werden, wenn im Plan statt der Festsetzungen privater Grün- und Waldfläche, die betreffenden Flächen dem Baugebiet (WA) zugeordnet und der grüne Charakter bzw. die kiefernbestandene Fläche durch Pflanzbindung gesichert werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) würde 0,93 betragen. Durch die Planung wird im WA 1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,49 ermöglicht. Diese Überschreitung ist städtebaulich begründet, um das zugrundeliegende Konzept realisieren zu können. Kompensiert wird das hohe Nutzungsmaß durch die Sicherung der Grünzonen mittels Festsetzung als „Wald“ und „private Parkanlage“, die zugleich auch ein identitätsstiftendes Merkmal zum angrenzenden Denkmalensemble bilden. Innerhalb der Bauflächen wird das hohe Nutzungsmaß durch Pflanzmaßnahmen (Freianlagenkonzept) und durch Dachbegrünung gemindert, um einen Beitrag zum Erhalt der innerstädtischen Naturvielfalt zu leisten. Die städtebauliche Planung, auch in Hinblick auf die festgesetzten Gebäudehöhen, führt nicht zu unzumutbaren Belästigungen für das Umfeld oder schränkt die Ausübung der Nutzung auf den benachbarten Grundstücken ein.</p>
	<p>2) Eine Umweltprüfung ist zu veranlassen.</p>	<p>Die Zielsetzungen der Planung (Wiedernutzbarmachung einer Stadtbrache und die geplante zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO mit weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) erfüllen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Innenentwicklung). Danach gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die Erstellung eines Umweltberichts entfällt. Kumulierende Bebauungspläne, die angrenzend und zeitgleich aufgestellt werden und somit in der Anrechnung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen wären, existieren nicht. Mit der geplanten Wohnbebauung werden auch keine Vorhaben zulässig, die nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Anhaltspunkte, dass das geplante Vorhaben Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH – Richtlinie oder Vogelschutzlinie berührt, liegen nicht vor. Damit wird kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor-</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>bereitet. Es entfällt aber nicht die Verpflichtung zur Ermittlung und Bewältigung der Eingriffe im Rahmen der Abwägung, d.h. die Pflicht zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffsfolgen.</p>
	<p>3) Es liegt gerade kein Ortsbild einer äußeren Stadt vor, sondern ein zentraler Villenbezirk. Es ist offensichtlich, dass hier nicht richtig geprüft wird, sondern versucht wird unpassendes passend zu machen. Ich bin entsetzt.</p>	<p>Die Ortsgestaltung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ist nicht einheitlich. Es handelt sich <u>nicht</u> um ein Villengebiet. Vorhanden sind Einfamilienhäuser /Doppelhäuser sowie zwei- und dreigeschossige Siedlungsbauten mit großen, nichtausgebauten Dächern und maximaler Länge von bis zu 200 m und Villen. Danach wären planungsrechtlich Siedlungsbauten mit drei bis vier Vollgeschossen zulässig. Das entspricht dem Ortsbild der äußeren Stadt mit großen grünen privaten Freiräumen, die zum Baugrundstück gehören. Zulässig wäre eine Bebauung mit Orientierungswerten GFZ 0,8; GRZ 0,3, mit ca. 75 WE/ha, wonach sich auf der rd. 3,5 ha großen Grundstücksfläche (ohne Verkehrsflächen) max. 263 Wohnungen errichten lassen.</p>
11	<p>4 - 5 Zimmer, Keller, Garten, Terasse, Balkon</p>	<p>Insgesamt ist ein Mix aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie einigen Reihenhäusern geplant. Die Projektträger planen ca. 259 Wohnungen (ca. 243 Ein- bis Fünfstückwohnungen im Geschosswohnungsbau und ca. 16 Reihenhäuser mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 24.945 m<sup>2</sup>).</p>
12	<p>Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, daß Keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums betroffen sind. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen. (Anmerkung Stapl: keine weiteren Unterlagen übersandt)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
13	<p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Hinweis:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	Sofern eine Höhe von 113,6 m ü. NHN durch die Gebäude nicht überschritten wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Belange der Landesverteidigung auszugehen. Sollte die Bauhöhe überschritten werden, ist eine erneute Bewertung seitens meiner Behörde notwendig.	
14	den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.  In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
15	Sehr schön!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
16	im Zuge der Einrichtung der neuen Kreuzung der Planstraße zur Sven-Hedin-Str. ist zur Gewährleistung bzw. Wiederherstellung der Verkehrssicherheit ein Zebrastreifen an der Kreuzung Sven-Hedin-Str /Hartmannsweiler Weg unabdingbar.	Die Errichtung eines Fußgängerüberwegs ist an dieser Stelle nicht notwendig und wird gutachterlich nicht empfohlen. Im Übrigen liegt der genannte Knoten nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-24. Der Hinweis wird demnach an das zuständige Fachamt übermittelt.
	Bereits heute ist das Verkehrsaufkommen nicht nur am Morgen so groß, dass eine gefahrlose Straßenquerung für Erwachsene nicht möglich ist. Das gilt erst recht für Grundschüler!!!	Insgesamt ist das Bauvorhaben aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu betrachten. Als Erschließungsstraße kommt dem Rad- und Fußverkehr eine besondere Bedeutung zu. Durch die geplante Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich wird dem Fußgängerquer und -längsverkehr soweit Rechnung getragen, dass die Verbindungen zur Kindertagesstätte, der Plüschowstraße, den Wohngebäuden und die Durchquerung des Gebietes problemlos möglich sind. Die geringe vorhabenbedingte Zunahme rechtfertigt vor dem Hintergrund keine weiteren Maßnahmen an umliegenden Knotenpunkten.  Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens ergibt sich für alle Verkehrsströme die Qualitätsstufe „A“. Dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren kann. Die dabei auftretenden Wartezeiten sind sehr gering, d.h. unter 10 Sekunden. Im Fußgängerverkehr wird ebenfalls in allen Strömen die Qualitätsstufe „A“ erreicht. Die mittlere Wartezeit beträgt hier jeweils unter 5 Sekunden. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>BauGB zum Bebauungsplanentwurf 6-24 wurden Bedenken hinsichtlich der Einmündungssituation der Planstraße geäußert. Es könne hier zu Wartesituationen kommen, da der Begegnungsfall zweier Fahrzeuge nicht möglich erscheint.</p>
	<p>Durch die fast 300 neuen Wohnungen werden zusätzlich 500 neue Fahrzeuge angrenzend ansässig, von denen viele mehre Fahrten über die benannte Kreuzung führen wird!!</p>	<p>Für den fließenden Verkehr ist, durch die moderate Verkehrsbelastung, sowohl im Bestand als auch durch die erzeugten Neuverkehre, an den neu zu schaffenden Knotenpunkten mit der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße nicht mit Einschränkungen der Leistungsfähigkeiten der jeweiligen Straßen zu rechnen. Grundlage dafür bildet die Annahme des schlechtesten Falls, dass alle Neuverkehre über einen Knotenpunkt ein- und ausfahren. Da die Planstraße allerdings im Gegenverkehrsprinzip in beide Richtung befahrbar ist, werden sich die Neuverkehre auf beide anliegenden Knoten verteilen. Die Verkehrsbelastung im erweiterten Umfeld des Plangebietes hat in den vergangenen Jahren tendenziell abgenommen. Im Ergebnis ergibt sich für alle Verkehrsströme die Qualitätsstufe „A“. Dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren kann. Die dabei auftretenden Wartezeiten sind sehr gering, d.h. unter 10 Sekunden. Im Fußgängerverkehr wird ebenfalls in allen Strömen die Qualitätsstufe „A“ erreicht. Die mittlere Wartezeit beträgt hier jeweils unter 5 Sekunden.</p>
	<p>Bereits heute halten sich mind. 75% der Fahrzeuge nicht an Tempo 30! !! Es ist nur eine Frage der Zeit bis ein Mensch an dieser oder der neu entstehenden Kreuzung schwer verletzt oder gar getötet wird!!!</p>	<p>Kontrolle und Durchsetzung von Geschwindigkeiten ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans. Die vermuteten Geschwindigkeitsüberschreitungen stehen in keinem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 6-24.</p>
	<p>Sorgen sie für die Sicherheit der schwachen Verkehrsteilnehmer!!! Damit ist keine Ampel gemeint sondern bauliche Maßnahmen zur Entschleunigung des motorisierten Verkehrs!!!</p>	<p>Für die umliegenden Anliegerstraßen gilt weitestgehend bereits eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, wodurch die Attraktivität für den reinen Durchgangsverkehr bereits gemindert ist. Weitere diesbezügliche Maßnahmen kommen nicht in Betracht, da die Funktion als Haupteinschließung der angrenzenden Wohnstandorte weiterhin gewahrt werden muss. Eine Attraktivitätsminderung würde nicht zu einer Verkehrsreduzierung insgesamt führen, sondern zu einer Verdrängung in andere Wohnstraßen, verbunden mit einer Erhöhung der dortigen Belastungen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

<p>17</p>	<p>die vorgesehene Bauhöhe im Bereich der Gebäude der HOWGE ist auf der als bisher als unbebauter Außenbereich klassifizierten Fläche nicht zulässig. Die Gebäudehöhe darf die der angrenzenden Gebäude nicht überschreiten. Sollte eine Aufstellung des Bebauungsplanes mit entsprechenden Inhalten erfolgen und eine Baumgenehmigung erteilt werden, so wird aus der Nachbarschaft vermutlich dagegen geklagt werden. Von mir nicht, da ich klar für einen sozialverträglichen Wohnungsneubau eintrete. Allerdings wäre es hilfreich die Gebäudehöhe weiter zu reduzieren und auch den Abstand zu den Gebäuden in der Sven-Hedin-Str. zu vergrößern.</p>	<p>Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde die Gebäudehöhe der Baukörper im WA 1 in Bezug auf die Gebäudehöhe (Firsthöhe) des benachbarten Denkmalensembles überprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde entschieden, den Baukörper 1.2 komplett viergeschossig und den Baukörper 1.3 fünfgeschossig auszuführen. Damit erfolgt eine höhenmäßige Angleichung an die denkmalgeschützte Bestandsbebauung und zugleich aber auch eine Reduzierung der zulässigen Geschossfläche um rd. 1.200 m<sup>2</sup>. Im Planentwurf erfolgte eine entsprechende Anpassung. Es besteht in der Stadt ein großer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen, mit deren Errichtung die städtische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt wurde. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der stadtpolitisch geforderten Wohnfläche ermöglichen im WA 1 nunmehr eine Geschossflächenzahl von 1,49, die die Obergrenze von GFZ 1,2 gem. § 17 (1) BauNVO noch überschreitet. Gem. § 17 (2) können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. In der Begründung (Abschn. II, 3.2.4) wird ausführlich auf die Gründe, die Auswirkungen und die Maßnahmen zum Ausgleich für die planermöglichte Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO für das WA 1 eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden hinsichtlich Artenschutz und Naturschutz fachgutachterlich überprüft. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs. Das Freihalten der Grün- und Waldflächen von jeglicher Bebauung greift in die wirtschaftliche Nutzung der Grundstückseigentümer ein. Mit der höheren zulässigen Bebauung innerhalb der östlichen Baufläche (insbesondere WA 1) wird dieser Eingriff kompensiert. Die innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 geplanten baulichen Anlagen unterscheiden sich zwar in Form und Höhe vom Umfeld, haben aber keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung. Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels erfordert und rechtfertigt die geplante Nutzung mit entsprechend höherer Verdichtung (auch über die Obergrenze</p>
-----------	--	--

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>von § 17 BauNVO hinaus) die städtebauliche Entwicklung auf der Stadtbrache. Die bevorzugte grüne Lage soll mit ihrer hohen Qualität möglichst vielen Anwohnern erlebbar sein und kann gleichzeitig die im Geschosswohnungsbau geringeren Flächenanteile der Grundstücke ergänzen.</p>
<p>18</p>	<p>die Anzahl der geplanten Parkplätze wird nicht ausreichen. Es wird zu Verkehrschaos kommen, wenn am WE und am Nachmittag und Abend in der Woche Sporttraining auf den gegenüberliegenden Plätzen stattfindet.</p> <p>Es sei denn Sie integrieren die Plüschowstraße in die Bebauung. Die Tiefgaragen werden den Grundwasserleiter negativ beeinflussen und den Trockenstress der angrenzend stehenden Bäume sowie der Waldfläche verstärken.</p> <p>Lösung: Voraussetzung zum Einzug in die Gebäude der HOWOGE ist, dass die Mieter keinen PKW besitzen dürfen! Verzicht auf die Tiefgaragen!</p>	<p>Ein PKW-Verzicht ist nicht regelbar. Eine solche Forderung ist hier planungsrechtlich unangemessen, da sie zu einer Benachteiligung des Eigentümers bzw. Mieters führt.</p> <p>Die Stellplatzsituation ist im Umfeld des Plangebietes im Bestand derzeit unproblematisch. Die durch den Vorhabenträger geplanten Stellplätze sind gem. Verkehrsgutachten als ausreichend anzusehen. Es besteht zwar die Möglichkeit, dass ein Teil des ruhenden Verkehrs sich insbesondere auf freie Stellplatzkapazitäten im östlichen Verlauf der Sven-Hedin-Straße verlagert, aber ein daraus resultierender Park-Such-Verkehr in nicht mehr verträglichem Maß ist nicht zu erwarten. Durch die nahegelegenen Sportanlagen kann es in Ausnahmefällen zu einer erhöhten Parkplatzauslastung kommen. Allerdings stellen Großveranstaltungen auf den Sportflächen nicht den Normalfall dar und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt. Durch die im Plangebiet vorgehaltenen Stellflächen in Tiefgaragen würden die durch das Plangebiet induzierten Park-Such-Verkehre nur einen geringen Teil des gesamten Park-Such-Verkehrs darstellen. Wie bereits in der Bestandsaufnahme der Parkplatzsituation in Kapitel 3.4 des Verkehrsgutachtens angemerkt wurde, kann es in Ausnahmefällen, bei sportlichen Großveranstaltungen auf den nördlichen Sportplatzflächen, zu einer deutlich höheren Auslastung der vorhandenen Stellflächen entlang der Sven-Hedin-Straße kommen. Diese Fälle sind allerdings zeitlich und räumlich begrenzt und stellen keineswegs den Normalfall dar. In einem solchen Fall kann es zu erhöhtem Park-Such-Verkehr kommen, allerdings werden die hier durch das Plangebiet induzierten Fahrten nur einen geringen Anteil ausmachen. Für den Vorhabenträger ergeben sich insgesamt daraus keine zusätzlichen Maßnahmen zur Herstellung weiterer Stellplätze.</p>
<p>19</p>	<p>die im Gutachten zum Baumschutz getroffenen Aussagen sind widersprüchlich. Ergebnis des Gutachtens ist, dass ausnahmsweise die Planstraße bis auf einen</p>	<p>Der Konflikt ist bekannt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden in Handschachtung Sondierungen durchgeführt, um die Verteilung und</p>



Begründung zum Bebauungsplan

	<p>halben Meter an die Stämme der Douglasien heran gebaut werden darf. Begründung: Die Wurzeln fangen erst einen halben Meter unter GOK an. Nach bestehender Regelung dürfen im Traufbereich von Bäumen keine Baumaßnahmen stattfinden und auch keine Bautätigkeit mit Fahrzeugen. Es wird nur ganz allgemein angegeben, dass hier Ausnahmen möglich sind. Eine spezifizierte Begründung erfolgt nicht.</p>	<p>Ausprägung der Wurzeln (Douglasien) zu erkunden. Hierzu liegt das Sachverständigengutachten zur „Bewertung der geplanten Bauvorhaben zur Errichtung einer Planstraße, Fischerhüttenstraße 41, Berlin- Zehlendorf im Hinblick auf den Baumschutz“ vor. (Lag zur Öffentlichkeitsbeteiligung aus.) Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass das Konfliktpotenzial des Straßenbaus auf die Wurzeln relativ gering ist, wenn als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme die Gradiente erhöht wird. Der Betrag der Erhöhung soll mindestens zwanzig Zentimeter betragen. Zusätzlich wird eine Reihe von Maßnahmen empfohlen, die im städtebaulichen Vertrag und in der Planung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Baudurchführung erfolgt die Kontrolle über eine ökologische Baubegleitung. Bei Verlust eines Baumes ist dieser zu ersetzen, um den Grünen Hauptweg als Naherholungsfläche zu wahren (festgesetzte Pflanzbindung).</p>
	<p>Die Bauhöhe von Straßen, die Schwerlastverkehr stand halten (Wohnstraßen) beträgt mindestens 60cm. Die Einwirktiefe beträgt wie in der Einleitung angegeben mind. 30 cm. In der Konfliktbewertung sind es 20 cm. Es ist also nicht von einer Einwirktiefe von 70 cm sondern mindestens 90 cm auszugehen. damit wäre eine Überhöhung des Gradienten 3 nicht wie angegeben von 20 cm sondern 40 cm erforderlich, wenn der Annahme gefolgt wird, dass eine Überbauung des Wurzelraumes ohne Folgeschäden möglich sei. Selbst bei einer Überhöhung um 40 cm. werden 50% der Wurzeln der Bäume nachhaltig beeinträchtigt. Es werden Wurzeln gekappt werden, die dem Baum nicht mehr als Zugwurzeln zur Verfügung stehe. Auf der Westseite der Bäume ist von Zugwurzeln (Hauptwindrichtung) auszugehen. Viel gravierender ist, dass im Bereich der Straße kein Luftaustausch, da überbaut, stattfindet und Niederschlagswasser wird auch in erheblich reduzierten Umfang zur Verfügung stehen. Das führt zu einer weiteren Schwächung der Wurzeln und des Baumes, einhergehend mit einer Reduzierung der Standsicherheit und Vitalität der Bäume.</p>	<p>s.o.</p>
	<p>Folgerung: Bäume sofort fällen und neue in ausreichendem Abstand zur Straße pflanzen.</p>	<p>Im Rahmen der Baudurchführung erfolgt die Kontrolle über eine ökologische Baubegleitung. Bei Verlust eines Baumes ist dieser zu ersetzen, um den Grünen Hauptweg als Naherholungsfläche zu wahren (festgesetzte Pflanzbindung).</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Wegfall der Planstraße und Verlegung auf die Plüschowstraße</p>	<p>Die hohe Lebensqualität im Umfeld des Plangebiets resultiert aus den vorhanden öffentlichen und privaten Grünflächen und dem geringen Straßenverkehr. Auch die Verkehrszunahme durch das Plangebiet zu morgendlichen Spitzenzeiten führt nicht zu erheblichen Belästigungen. Bei einem Ausbau der Plüschowstraße als öffentliche Verkehrsfläche müssten alle Verkehrsteilnehmer gleichsam berücksichtigt werden, wodurch sich ein größerer Flächenbedarf ergibt. (Eine frühe Straßenplanung sah den Bau einer 18,0 m breiten Verkehrsfläche für die Plüschowstrasse vor.) Das fördert auch einen Durchgangsverkehr mit deutlich höherer Verkehrslärmbelastung, so dass die geplanten Gebäude einen angemessenen Abstand von der Verkehrsfläche einhalten müssten (rd. 5– 6 m Vorgarten ohne Stellplätze). Der beidseitige Vegetationsbestand entlang der Plüschowstraße könnte nicht erhalten werden, was sich auf die Artenvielfalt im Plangebiet nachteilig auswirken würde. Vorteilhaft wäre diese Maßnahme vor allem für den Bauträger (muss keine private Verkehrsfläche unterhalten und hätte mehr anrechenbare Baufläche). Entscheidend für den Erhalt der Bestand-situation ist aber die Entscheidung des Bezirksamts und der oberen Natur-schutzbehörde die Plüschowstraße als grünen Hauptweg für die Belange des Artenschutzes und der Naherholung zu erhalten. Diese Entscheidung wird in der Planung berücksichtigt. Insbesondere der für die Avifauna wichtige Altbaumbestand entlang der Plüschowstraße wird durch planerische Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>
	<p>Douglasien überbauen und dem absterben zuschauen.</p>	<p>Im Rahmen der Baudurchführung erfolgt die Kontrolle über eine ökologische Baubegleitung. Bei Verlust eines Baumes ist dieser zu ersetzen, um den Grünen Hauptweg als Naherholungsfläche zu wahren.</p>
	<p>Bitte informieren Sie mich direkt über die geplante Verfahrensweise im Zuge des Bauvorhabens.</p>	<p>Nach Verfahrensabschluss werden die Stellungnehmenden informiert, wie mit ihren Hinweisen umgegangen wurde.</p>
<p>20</p>	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) seit unserer letzten Stellungnahme zum BP 6-24 vom 03.11.2017 ist</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die neuen Ziele der Raumordnung, angezeigt.</p> <p>Das BA Steglitz-Zehlendorf plant die Entwicklung einer ca.4 ha großen Wohngebietes und Kita im Ortsteil Zehlendorf auf dem Grundstück Fischerhüttenstraße 39-43</p> <p>Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier im städtischen Kernbereich grundsätzlich zulässig.</p>	
21	<p>wir haben Ihre Unterlagen überprüft. In dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
22	<p>Eingangs meines Schreibens möchte ich Ihnen gegenüber zum Ausdruck bringen, dass ich als unmittelbar betroffener Anwohner aus der Sven-Hedin-Str. 78 keine Einwände gegen die geplante Anzahl der Wohneinheiten auf dem ehemaligen Gelände des Gartenbauamtes habe.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	<p>Allerdings möchte ich nach Kenntnisnahme des Planungsentwurfs auf zwei Dinge hinweisen, die in der Darstellung des Gutachtens für mich nicht schlüssig nachzuvollziehen sind. Deshalb bitte ich Sie, sehr verehrte Frau Bürgermeisterin, abschließend noch einmal meine nachfolgenden Ausführungen wohlwollend zu überprüfen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	<p>Für mich und viele andere Bürger ist es weiterhin völlig unverständlich, warum nicht teilweise die Plüschowstraße im nord-östlichen Bereich mit Anbindung an die Sven-Hedin-Str. in die Bauplanung mit einbezogen wird. Man könnte doch hier eine Anbindung zu den Wohnneubauten (z.B. als Spielstraße ausschließlich für Anlieger- analog wie bereits in anderen Bezirken geschehen) schaffen.</p>	<p>Die Plüschowstraße soll in ihrer Funktion als autofreier, grüner Hauptweg erhalten bleiben. Die Straße befindet sich außerhalb des Plangebiets und ist weiterhin als begrünte, unbefestigte Fläche ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer zugänglich. Bei dem Ausbau der Plüschowstraße – als öffentlicher Verkehrsbereich – sind die Belange aller Verkehrsteilnehmer einschließlich der Fläche für die Niederschlagsversickerung zu berücksichtigen, wodurch zum einen die bestehende Vegetation nicht erhalten werden kann und zum anderen es zu mehr Verkehrsbelastungen kommt Die private Erschließung innerhalb des Plangebiets steht ausschließlich den Anwohnern zur Verfügung. Die damit verbundene Verkehrsmenge löst keine er-</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>heblichen Verkehrsprobleme im Bereich der Gehwegüberfahrt (Verkehrsknoten Sven-Hedin-Straße) aus. Entscheidend für den Erhalt der Bestandssituation ist aber die Entscheidung des Bezirksamts und der oberen Naturschutzbehörde die Plüschowstraße als grünen Hauptweg für die Belange des Artenschutzes und der Naherholung zu erhalten. Diese Entscheidung wird in der Planung berücksichtigt.</p>
	<p>Dabei kann die Plüschowstraße - aufgrund ihrer tatsächlich vorhandenen Breite - ohne größere Schwierigkeiten als übergeordnete öffentliche Grünverbindung erhalten bleiben, zumal man ja nicht die gesamte Breite als Zuwegung ausbauen müsste. Sofern bei dieser Auslegung Kosten für das Bezirksamt entstehen würden, so wäre hier der Bauherr kostenpflichtig einzubeziehen, zumal dieser ja sowieso die Zufahrt selbst bauen muss.</p>	<p>Die Plüschowstraße soll in ihrer Funktion als autofreier, grüner Hauptweg erhalten bleiben. Die Straße befindet sich außerhalb des Plangebiets und ist weiterhin als begrünte, unbefestigte Fläche ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer zugänglich. Bei dem Ausbau der Plüschowstraße – als öffentlicher Verkehrsbereich – sind die Belange aller Verkehrsteilnehmer einschließlich der Fläche für die Niederschlagsversickerung zu berücksichtigen, wodurch zum einen die bestehende Vegetation nicht erhalten werden kann und zum anderen es zu mehr Verkehrsbelastungen kommt. Die private Erschließung innerhalb des Plangebiets steht ausschließlich den Anwohnern zur Verfügung. Die damit verbundene Verkehrsmenge löst keine erheblichen Verkehrsprobleme im Bereich der Gehwegüberfahrt (Verkehrsknoten Sven-Hedin-Straße) aus. Entscheidend für den Erhalt der Bestandssituation ist aber die Entscheidung des Bezirksamts und der oberen Naturschutzbehörde die Plüschowstraße als grünen Hauptweg für die Belange des Artenschutzes und der Naherholung zu erhalten. Diese Entscheidung wird in der Planung berücksichtigt.</p>
	<p>Der südliche Teil der Plüschowstraße von der Fischerhüttenstraße aus könnte doch bis zur Grundstücksgrenze des ehem. Gartenbauamtes in seiner bisherigen Form als Sackgasse erhalten bleiben.</p>	<p>s.o.</p>
	<p>Die teilweise Einbindung der Plüschowstraße hätte als positives Ergebnis zur Folge, dass man die geplanten Neubauten um nicht unerhebliche Meter nach Osten verschieben könnte.</p>	<p>s.o. Eine Verschiebung der Baukörper erscheint nicht notwendig.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Im Ergebnis dieser Verschiebung würde sich für die Anwohner der Sven-Hedin-Str. 78-72 (denkmalgeschütztes Gebäude) die bereits im Gutachten festgestellte negative Verschattungssituation dieses Gebäudes verändern und zu einem wesentlich besseren Ergebnis führen!</p>	<p>Die Ausrichtung der Bauflächen und die festgesetzten Höhen verhindern eine unzumutbare Beeinträchtigung im Sinne einer Verschattung der Bestandsbebauung durch die Neubauten. Entsprechend der vorgebrachten Einwendungen wurden die Gebäudehöhen im WA 1 überprüft und reduziert. Damit können die Gebäudehöhen begrenzt werden, die sich an dem Maßstab der denkmalgeschützten Wohnanlage messen lassen, ohne diese zu erdrücken oder zu verdrängen. Die Belichtungsstudie belegt selbst ohne diese Reduzierung, dass zwischen den geplanten Gebäuden im WA 1 und den bestehenden Wohnhäusern keine unzumutbare Verschattungssituation entsteht.</p> <p>Die nach BauOBIn festgelegte Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H ist grundsätzlich mit der Normenreihe DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – vereinbar. Wenn sowohl auf dem Vorhaben- wie auf dem Nachbargrundstück die erforderliche Regelabstandstiefe von 0,4 H jeweils eingehalten wird, ist dies deshalb ein Umstand, der regelmäßig gegen die Annahme einer unzumutbaren Verschattung durch das Vorhaben spricht. (Vgl. Hamburgisches OVG, Beschl. v. 06.11.2019 – 2 Bs 218/19)</p>
	<p>Ich möchte an dieser Stelle daran erinnern, dass die hier in Rede stehende übergeordnete Grünverbindung bereits vor wenigen Jahren für den Bau von Sportplätzen im nördlich verlaufenden Bereich an der Sven-Hedin-Str. nicht unwesentlich abgeändert wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Somit steht für mich fest, dass Abänderungen beim Verlauf des grünen Verbindungsweges durchaus möglich sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Ferner gibt es noch einen weiteren wichtigen Aspekt, der für den Ausbau der Plüschowstraße als verkehrsberuhigte Anwohnerstraße unter Beibehaltung des grünen Verbindungsweges spricht:</p> <p>Sollte man die neue Anwohnerstraße direkt neben der bereits vorhandenen Plüschowstraße bauen, so hätte man 2 unmittelbar nebeneinander laufende Straßen, die in die Sven-Hedin-Straße einmünden und damit aus meiner Sicht</p>	<p>Es wird nicht zwei Straßen geben, sondern eine Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer und eine private Anwohnerstraße. Das Neubaugebiet soll vom Norden über die Sven-Hedin-Straße und vom Süden über die Fischerhüttenstraße erschlossen werden. Die innere Erschließung soll als Privatstraße ohne öffentlichen Durchgangsverkehr parallel zum unbefestigten Fuß- und Radweg „Plüschowstraße“ verlaufen, wobei so auch die das Landschaftsbild der Plüschowstraße prägende Baumreihe erhalten wird (Pflanzbindung). In Bezug auf die geplante Erschließungsstraße gibt es</p>

Begründung zum Bebauungsplan

<p>zumindestens in den Berufsverkehrszeiten zu bedenklichen Verkehrssituationen führen könnten.</p>	<p>zwei grundsätzlich unterschiedliche Meinungen der Anwohner. Die einen schlagen den Ausbau der Plüschowstraße anstelle der parallel geplanten privaten Erschließungsstraße vor, während die anderen den Erhalt der Plüschowstraße als unbefestigten Fuß- und Radweg mit seinem grünen Saum fordern. Das Argument der Anwohner, die den Ausbau der Plüschowstraße favorisieren, begründet sich in der Forderung nach einem größeren Abstand der Neubauten zur vorhandenen Wohnbebauung, der durch den Wegfall der ca. 12m breiten Erschließungs- und Vegetationsfläche möglich wäre. Allerdings wäre der Flächengewinn beim Ausbau der Plüschowstraße als öffentliche Straße deutlich geringer als von den Anwohnern argumentiert, da in dem Fall getrennte Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer und für den motorisierten Fahrzeugverkehr (Durchgangsverkehr) anzulegen und auch Mulden für eine dezentrale Versickerung zu berücksichtigen sind. Zudem sind die Lärm- und Schadstoffbelastungen für das Umfeld höher als auf der geplanten privaten Erschließungsfläche für Anwohner. Die Vegetationsfläche entlang der Plüschowstraße kann bei einem Straßenausbau nicht erhalten werden. Den Einwendungen der Anwohner (für einen Ausbau der Plüschowstraße) steht die Forderung der Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, des Bezirksamts und der Anwohner gegenüber, die Plüschowstraße als unbefestigten Fuß- und Radweg einschließlich des grünen Saums zu erhalten. Die Plüschowstraße gehört zu den 20 grünen Hauptwegen die ohne Belästigung durch den Autoverkehr der Erholung dienen. Die Grundlage der 20 grünen Hauptwege bildet das Freiraumsystem des Landschaftsprogramms inklusive Artenschutzprogramm für Berlin. Ein Ziel des Landschaftsprogramms ist es, mit einem Netz aus 20 grünen Hauptwegen, Wohngebiete mit den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten in Parkanlagen und Naherholungsgebieten von Berlin und Brandenburg zu verknüpfen. Um den Charakter des grünen Hauptweges zu erhalten, fanden mit den zuständigen Fachbehörden Naturschutz- und Umweltamt und Straßen- und Grünflächenamt sowie dem Bauträger Abstimmungen zur Ausführung der parallel verlaufenden Privatstraße einschließlich Entwässerung statt. Die Kontrolle der Sicherungsmaßnahmen (Regelungen aus dem städtebaulichen Vertrag) ist im Rah-</p>
---	--

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>men einer ökologischen Baubegleitung zu leisten. Die Ausführung der privaten Erschließungsstraße erfolgt innerhalb des Plangebiets als verkehrsberuhigter Bereich ohne öffentlichen Durchgangsverkehr. Bei der Erschließungsplanung als verkehrsberuhigter Bereich steht die Aufenthaltsqualität im Straßenraum im Vordergrund. Zur Vermeidung von überhöhten Geschwindigkeiten ist insbesondere die lange Geradeausfahrt im nördlichen Teil des Plangebietes mit geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen (Aufpflasterungen, Verschwenkungen, Poller, Einengung durch Parkplätze o.ä.) zu versehen. So können Belästigungen durch Verkehrslärm für die Anwohner und Fußgänger (Plüschowstraße) vermieden werden.</p>
	<p>In diesem Fall würden gleichzeitig aus der Anbindungsstraße Fußgänger, Radfahrer und Autos zusammen mit Fußgängern, Radfahrern und Kleinkrafträdern der Plüschowstraße in die Sven-Hedinstraße einbiegen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die im weiteren nördlichen Verlauf von der Sven-Hedinstraße abgehende Zufahrtstraße zu den Schulen und Sportplätzen von der neuen Anfahrtstraße schlecht einsehbar ist, währenddessen die Plüschowstraße direkt gegenüber der Zufahrtstraße liegt und gute Sichtmöglichkeiten in die Straße gewährt.</p>	<p>s.o.</p>
	<p>Insgesamt ist zu konstatieren, dass sich bei der Beibehaltung des Bebauungsplanes an dieser Stelle im nördlichen Bereich eine unübersichtliche Kreuzung entwickeln würde, die verkehrstechnische Probleme nicht unerheblicher Art entstehen lässt.</p>	<p>Insgesamt ist das Bauvorhaben aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu betrachten. Für den fließenden Verkehr ist, durch die moderate Verkehrsbelastung, sowohl im Bestand als auch durch die erzeugten Neuverkehre, an den neu zu schaffenden Knotenpunkten mit der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße nicht mit Einschränkungen der Leistungsfähigkeiten der jeweiligen Straßen zu rechnen. Grundlage dafür bildet die Annahme des schlechtesten Falls, dass alle Neuverkehre über einen Knotenpunkt ein- und ausfahren. Da die Planstraße allerdings im Gegenverkehrsprinzip in beide Richtungen befahrbar ist, werden sich die Neuverkehre auf beide anliegenden Knoten verteilen.</p>
	<p>Als Fazit zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist festzustellen, dass bei der Nichteinbeziehung der Plüschowstraße als Anliegerstraße der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht zur Beachtung kam, zumal die Mittel-Zweck-Relation nicht entsprechend berücksichtigt wurde.</p>	<p>s.o.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Zusatz: Ich bitte dafür Sorge zu tragen, dass das Bezirksamt den Bauherrn vor Baubeginn und während der Bauphase verpflichtet, entsprechende Vermessungsarbeiten an unserem denkmalgeschützten Gebäude der Sven-Hedin-Straße 78-72 durchzuführen. Laut Aussage des bezirklichen Stadtplanungsamtes kann durch den Neubau nicht ausgeschlossen werden, dass infolge der geplanten Grundwasserabsenkung und den möglichen Erschütterungen beim Bau an unserem Gebäude gravierende Schäden entstehen können.</p>	<p>Eine Verpflichtung zur Beweissicherung der Gebäude in der denkmalgeschützten Siedlung bereits in § 12 Abs. 2 SV enthalten: HOWOGE verpflichtet sich, vor Baubeginn eine Beweissicherung an der benachbarten denkmalgeschützten Wohnanlage Zinnowwaldsiedlung durchzuführen.</p>
	<p>Deshalb muss hier eine Beweissicherung erfolgen, das Gebäude muss mit Höhenbolzen verbolzt werden und es müssen Höhenvermessungsmarken angebracht werden. Die dabei entstehenden Kosten sind vom Bauherrn zu tragen. Ich hoffe, dass meine Ausführungen nachvollziehbar sind und sie bei Ihnen, liebe Frau Richter-Kotowski, eine entsprechende Würdigung erfahren.</p>	<p>Eine Verpflichtung zur Beweissicherung der Gebäude in der denkmalgeschützten Siedlung bereits in § 12 Abs. 2 SV enthalten: HOWOGE verpflichtet sich, vor Baubeginn eine Beweissicherung an der benachbarten denkmalgeschützten Wohnanlage Zinnowwaldsiedlung durchzuführen.</p>
<p>23</p>	<p>Hiermit lege ich ausdrücklich Widerspruch zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 6-24 ein! Gründe: Die teilweise Einbindung der bereits vorhandenen Plüschowstr. als Anliegerstr. im nördlichen Bereich wurde im Entwurf des Bebauungsplanes fehlerhaft und unvollständig geprüft!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Im Übrigen sind die Aussagen auf Planung und Darstellung der Plüschowstr. in sich widersprüchlich. Einleitend wird bei der Begründung des Bebauungsplanes erwähnt, dass sich die geplante Bebauung auf die südlichen und östlichen Randbereiche konzentriert. Das stimmt nicht, da man am östlichen Randbereich eine zweite Straße neben der bereits vorhandenen Plüschowstr. plant und somit den Randbereich nicht für die geplanten Neubauten nutzt!</p>	<p>Es wird nicht zwei Straßen geben, sondern eine Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer und eine private Anwohnerstraße. Das Neubaugebiet soll vom Norden über die Sven-Hedin-Straße und vom Süden über die Fischerhüttenstraße erschlossen werden. Die innere Erschließung soll als Privatstraße ohne öffentlichen Durchgangsverkehr parallel zum unbefestigten Fuß- und Radweg „Plüschowstraße“ verlaufen, wobei so auch die das Landschaftsbild der Plüschowstraße prägende Baumreihe erhalten wird (Pflanzbindung). In Bezug auf die geplante Erschließungsstraße gibt es zwei grundsätzlich unterschiedliche Meinungen der Anwohner. Die einen schlagen den Ausbau der Plüschowstraße anstelle der parallel geplanten privaten Erschließungsstraße vor, während die anderen den Erhalt der</p>



Begründung zum Bebauungsplan

		<p>Plüschowstraße als unbefestigten Fuß- und Radweg mit seinem grünen Saum fordern. Das Argument der Anwohner, die den Ausbau der Plüschowstraße favorisieren, begründet sich in der Forderung nach einem größeren Abstand der Neubauten zur vorhandenen Wohnbebauung, der durch den Wegfall der ca. 12m breiten Erschließungs- und Vegetationsfläche möglich wäre. Allerdings wäre der Flächengewinn beim Ausbau der Plüschowstraße als öffentliche Straße deutlich geringer als von den Anwohnern argumentiert, da in dem Fall getrennte Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer und für den motorisierten Fahrzeugverkehr (Durchgangsverkehr) anzulegen und auch Mulden für eine dezentrale Versickerung zu berücksichtigen sind. Zudem sind die Lärm- und Schadstoffbelastungen für das Umfeld höher als auf der geplanten privaten Erschließungsfläche für Anwohner. Die Vegetationsfläche entlang der Plüschowstraße kann bei einem Straßenausbau nicht erhalten werden. Den Einwendungen der Anwohner (für einen Ausbau der Plüschowstraße) steht die Forderung der Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, des Bezirksamts und der Anwohner gegenüber, die Plüschowstraße als unbefestigten Fuß- und Radweg einschließlich des grünen Saums zu erhalten. Die Plüschowstraße gehört zu den 20 grünen Hauptwegen die ohne Belästigung durch den Autoverkehr der Erholung dienen. Die Grundlage der 20 grünen Hauptwege bildet das Freiraumsystem des Landschaftsprogramms inklusive Artenschutzprogramm für Berlin. Ein Ziel des Landschaftsprogramms ist es, mit einem Netz aus 20 grünen Hauptwegen, Wohngebiete mit den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten in Parkanlagen und Naherholungsgebieten von Berlin und Brandenburg zu verknüpfen. Um den Charakter des grünen Hauptweges zu erhalten, fanden mit den zuständigen Fachbehörden Naturschutz- und Umweltamt und Straßen- und Grünflächenamt sowie dem Bauträger Abstimmungen zur Ausführung der parallel verlaufenden Privatstraße einschließlich Entwässerung statt. Die Kontrolle der Sicherungsmaßnahmen (Regelungen aus dem städtebaulichen Vertrag) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu leisten. Die Ausführung der privaten Erschließungsstraße erfolgt innerhalb des Plangebiets als verkehrsberuhigter Bereich ohne öffentlichen Durchgangsverkehr. Bei der Erschließungsplanung als verkehrsberuhigter Bereich steht die Aufenthaltsqualität</p>
--	--	---

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>im Straßenraum im Vordergrund. Zur Vermeidung von überhöhten Geschwindigkeiten ist insbesondere die lange Geradeausfahrt im nördlichen Teil des Plangebietes mit geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen (Aufpflasterungen, Verschwenkungen, Poller, Einengung durch Parkplätze o.ä.) zu versehen. So können Belästigungen durch Verkehrslärm für die Anwohner und Fußgänger (Plüschowstraße) vermieden werden.</p>
	<p>Ich weise daraufhin, dass die dem Bauvorhaben anliegende Plüschowstr. für den öffentlichen Verkehr bereits laut Eintragung vom 9.02.1977 gewidmet wurde und bereits schon früher mit ihrer tatsächlichen Breite von 18 Meter ausgebaut werden sollte! (S.9 - 2.1. des Entwurfs)</p>	<p>Die Plüschowstraße sollte ursprünglich in bis zu 18 m Breite ausgebaut werden. Diese Planung wurde nicht weiterverfolgt, sondern die Verkehrsfläche ohne Fahrbahnbefestigung zugunsten von Fußgängern und Radfahrern als grüne Verbindung zwischen der Fischerhüttenstraße und Sven-Hedin-Straße belassen. Mit Beschluss 301/ 2018 wurde die Einziehung der als öffentliches Straßenland gewidmeten Flurstücke 1925 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1294 an der Plüschowstraße in Berlin-Zehlendorf beschlossen. Die Straße ist auch für Fußgänger und Radfahrer gewidmet und der Bezirk plant keinen Ausbau der Straße, der Straßenbaulastträger hat sich entsprechend geäußert.</p>
	<p>Ferner wird in dem Bebauungsplan (S.9) erklärt, dass die Plüschowstr. im südlichen Bereich auch für den motorisierten Autoverkehr genutzt wird und dort auch regelmäßig über längere Zeiträume auf der Straße Fahrzeuge geparkt bzw. abgestellt werden!</p> <p>Schon hier stellt sich für jeden Bürger die Frage, warum dann im weiteren Straßenverlauf Richtung Norden keine Anliegerzone analog zum Süden geschaffen werden kann!</p> <p>Hieraus ergibt sich folgerichtig, dass auch im nördlichen Straßenbereich - genau wie bereits faktisch im südlichen - der grüne Hauptweg mit Anliegerzone - ohne größere Schwierigkeiten eingeplant werden kann! In diesem Zusammenhang sind mir keine Bürgerbeschwerden bekannt, die sich gegen die gemeinsame Nutzung der südlichen Plüschowstr. mit Autoverkehr und grünen Hauptweg mit Fahrrädern und Fußgängern richten!</p> <p>Genau an dieser Schnittstelle muß auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit geprüft werden.</p>	<p>Die östliche Grenze des Plangebiets verläuft entlang der Plüschowstraße – eine unbefestigte, gewidmete öffentliche Verkehrsfläche zu Gunsten von Fuß- und Radfahrern ohne Durchgangsverkehr für motorisierte Fahrzeuge, mit dem Ziel, als einer der 20 „Grünen Hauptwege“ einen autofreien Erholungsweg zu ermöglichen. Die Plüschowstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, damit können auch keine Festsetzungen zum Ausbau bzw. der Einteilung der Verkehrsflächen getroffen werden. Die Sackgassenerschließung für vier Häuser ist noch vertretbar, die komplette Inanspruchnahme des Grünen Hauptweges für eine Erschließungsstraße stünde gerade nicht in einem vernünftigen Verhältnis zum gewünschten Erhalt dieses grünen Verbindungsweges. Der Vorschlag wird aus Gründen des mit dem Ausbau verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere von den Naturschutz- und Umweltämtern nicht befürwortet. Außerdem fördert eine öffentliche Durchgangsverbindung mehr Verkehre, die insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu mehr Belästigung durch Verkehrslärm führen. Hiervon wären die Anwohner der Plüschowstraße und Fischerhüttenstraße besonders betroffen, die bereits</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>durch den Verkehrslärm (nachts) von der Fischerhüttenstraße beeinträchtigt sind. Der mit einem Ausbau verbundene Verlust des Altbaumbestands sowie Durchgangsverkehre würden sich zudem nachteilig auf die lufthygienische Situation und das lokale Kleinklima auswirken. Die hohe Lebensqualität im Umfeld des Plangebiets resultiert aus den vorhanden öffentlichen und privaten Grünflächen und des geringen Straßenverkehrs.</p>
	<p>Wiederholt wird im Entwurf des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass der grüne Hauptweg Plüschowstr. (18 m Breite) erhalten bleibt. Soll er doch auch in Verbindung mit einer Anliegerstr. im nordöstlichen Bereich - so wie bereits praktisch im Süden der gleichen Straße.</p> <p>Im Entwurf wird ausgeführt, dass die Breite vom Fußweg in der Fischerhüttenstr. 2,0 m -2,5 m +Fahrradweg beträgt. Würde man diese Bemessungen auf den nördlichen Bereich der Plüschowstr. übertragen, so hätte man noch sehr viel Platz, sowohl für den motorisierten Anliegerverkehr, als auch für Bäume und Grünpflanzen unter Beibehaltung des grünen Hauptweges!</p> <p>Auf Seite 30 des Entwurfs wird insbesondere darauf hingewiesen, dass durch den Bebauungsplan 6 - 24 eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden soll!</p> <p>Auch gerade an dieser Stelle muß ich auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit mit Beachtung der Mittel-Zweck-Relation hinweisen!</p>	<p>Die Grundlage der 20 grünen Hauptwege bildet das Freiraumsystem des Landschaftsprogramms inklusive Artenschutzprogramms für Berlin. Ein Ziel des Landschaftsprogramms ist es, mit einem Netz aus 20 grünen Hauptwegen, Wohngebiete mit den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten in Parkanlagen und Naherholungsgebieten von Berlin und Brandenburg zu verknüpfen.</p> <p>Ein Ausbau für den motorisierten Individualverkehr stünde im Widerspruch zu den Planungszielen des Landschaftsprogramms.</p> <p>Die Sackgassenerschließung für vier Häuser ist noch vertretbar, die komplette Inanspruchnahme des Grünen Hauptweges für eine Erschließungsstraße stünde gerade nicht in einem vernünftigen Verhältnis zum gewünschten Erhalt dieses grünen Verbindungsweges. Der Vorschlag wird aus Gründen des mit dem Ausbau verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere von den Natur- und Umweltämtern nicht befürwortet. Außerdem fördert eine öffentliche Durchgangsverbindung mehr Verkehre, die insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu mehr Belästigung durch Verkehrslärm führen. Hiervon wären die Anwohner der Plüschowstraße und Fischerhüttenstraße besonders betroffen, die bereits durch den Verkehrslärm (nachts) von der Fischerhüttenstraße beeinträchtigt sind. Der mit einem Ausbau verbundene Verlust des Altbaumbestands sowie Durchgangsverkehre würden sich zudem nachteilig auf die lufthygienische Situation und das lokale Kleinklima auswirken. Die hohe Lebensqualität im Umfeld des Plangebiets resultiert aus den vorhanden öffentlichen und privaten Grünflächen sowie aus dem geringen Straßenverkehr in den Nebenstraßen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

<p>Weiterhin wird auf Seite 82 ausgeführt, dass sich die Plüschowstr. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet. Warum eigentlich?</p> <p>Die Begründung dafür auf Seite 83 überzeugt in keinster Weise, zumal eine dritte mögliche Variante unter Einbeziehung von Teilen der Plüschowstr. überhaupt nicht geprüft wurde!</p>	<p>Der Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung hat „inhaltsfordern- den“ Charakter: Von jedem Bebauungsplan muss verlangt werden, dass er die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigt, also sich mit den betroffenen Belangen umfassend auseinandersetzt. Dies kann geschehen, indem er mit seinem Ergebnis entweder Spannungen beseitigt oder ausgleichend minimiert. Diese Abwägung kann auch zur Folge haben, dass einem Belang nicht Rechnung getragen werden soll. Der Bebauungsplan darf der nach- folgenden Plandurchführung nur zur Klärung überlassen, was diese auch an eigener Harmonisierung zu leisten vermag. Andererseits darf der Be- bauungsplan Regulative des Vollzugs nicht übersehen. Soweit dort Harmo- nisierungsmöglichkeiten bestehen, könnten entsprechend vorgeifende Festsetzungen gegen einen anderen Grundsatz verstoßen.</p> <p>Der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung hat – wie das bereits er- wähnte Übermaßverbot– „inhaltsbegrenzenden“ Charakter. Als Pendant zum Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt er, dass anstelle einer dif- ferenzierten Regelung eine einfache Regelung oder auch ein Verzicht auf planerische Festsetzungen geboten sein kann (siehe auch Punkte A 1.2 und A 1.3). Dies ist vor allem dann angezeigt, wenn eine „Feinstuerung“ auf der Vollzugsebene besteht. Im Bebauungsplan ist zu beachten, dass beispielsweise mit § 15 Abs.1 BauNVO im Genehmigungsverfahren eine wohlabgewogene Einzelfallentscheidung zu treffen ist, die in der Regel im generalisierenden Planungsprozess in ihren Einzelheiten gar nicht vorweg- genommen werden kann.</p> <p>Die Einbeziehung der Plüschowstraße in den Geltungsbereich wurde ge- prüft. Bei einem Ausbau der Plüschowstraße als öffentliche Verkehrsfläche müssten alle Verkehrsteilnehmer gleichsam berücksichtigt werden, wodurch sich ein größerer Flächenbedarf ergibt. (Eine frühe Straßenpla- nung sah den Bau einer 18,0 m breiten Verkehrsfläche für die Plüschowstraße vor.) Das fördert auch einen Durchgangsverkehr mit deut- lich höherer Verkehrslärmbelastung, so dass die geplanten Gebäude einen angemessenen Abstand von der Verkehrsfläche einhalten müssten (rd. 5–</p>
--	--

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>6 m Vorgarten ohne Stellplätze). Der beidseitige Vegetationsbestand entlang der Plüschowstraße könnte nicht erhalten werden, was sich auf die Artenvielfalt im Plangebiet nachteilig auswirken würde. Vorteilhaft wäre diese Maßnahme vor allem für den Bauträger (muss keine private Verkehrsfläche unterhalten und hätte mehr anrechenbare Baufläche).</p> <p>Entscheidend für den Erhalt der Bestandsituation ist aber die Entscheidung des Bezirksamts und der oberen Naturschutzbehörde die Plüschowstraße als grünen Hauptweg für die Belange des Artenschutzes und der Naherholung zu erhalten. Diese Entscheidung wird in der Planung berücksichtigt. Insbesondere der für die Avifauna wichtige Altbaumbestand entlang der Plüschowstraße wird durch planerische Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Die Sackgassenerschließung für vier Häuser ist noch vertretbar, die komplette Inanspruchnahme des Grünen Hauptweges für eine Erschließungsstraße stünde gerade nicht in einem vernünftigen Verhältnis zum gewünschten Erhalt dieses grünen Verbindungsweges. Der Vorschlag wird aus Gründen des mit dem Ausbau verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere von den Naturschutz- und Umweltämtern nicht befürwortet. Außerdem fördert eine öffentliche Durchgangsverbindung mehr Verkehre, die insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu mehr Belästigung durch Verkehrslärm führen. Hiervon wären die Anwohner der Plüschowstraße und Fischerhüttenstraße besonders betroffen, die bereits durch den Verkehrslärm (nachts) von der Fischerhüttenstraße beeinträchtigt sind. Der mit einem Ausbau verbundene Verlust des Altbaumbestands sowie Durchgangsverkehre würden sich zudem nachteilig auf die lufthygienische Situation und das lokale Kleinklima auswirken. Die hohe Lebensqualität im Umfeld des Plangebiets resultiert aus den vorhanden öffentlichen und privaten Grünflächen und des geringen Straßenverkehrs.</p>
	<p>Es wäre doch überaus sinnvoll und für den Bürger nachvollziehbar, wenn der südliche Bereich der Plüschowstr. in der gegenwärtigen Form als öffentliche Anliegerstr. gemeinsam mit dem grünen Hauptweg erhalten bleibt. Der nördliche Straßenbereich könnte dann - getrennt vom Süden durch Schutzgitter -</p>	<p>s.o.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	ebenfalls gemeinsam in seiner Straßenfortführung bis zur Sven - Hedin - Str. als Anliegerstr. und grüner Hauptweg ohne Schwierigkeiten genutzt werden; (wie bereits schon vorher dargestellt)!	
	Welche positiven Konsequenzen hätten diese Planungsänderungen? Die geplanten Bauten ( insbesondere WA 1) würden dann bis zu 10 Meter östlich verschoben werden.	Die vorgetragenen Argumente der Bürger (Verschattung, Denkmalwürdigung, Stellplätze, Baudichte u.a.) wurden umfassend geprüft, untersucht und in der Abwägung berücksichtigt. Nach Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 erneut reduziert.  Eine Verschiebung der Baukörper erscheint nicht nötig, da sie in ihrer Höhe weiter reduziert wurden und genügend Abstand zwischen den Gebäuden geplant ist.
	Das Gesamtbild zum denkmalgeschützten Nachbargebäude der Sven - Hedin -Str. 72 - 78 würde sich überaus positiv verändern.	Die vorgetragenen Argumente der Bürger (Verschattung, Denkmalwürdigung, Stellplätze, Baudichte u.a.) wurden umfassend geprüft, untersucht und in der Abwägung berücksichtigt. Nach Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 erneut reduziert. Das zuständige LDA erhebt keine Bedenken gegen die Planung.
	Auch die Beschattungssituation für die unmittelbaren Anwohner der Sven - Hedin - Str. 72 - 78 und dem dort vorhandenen Kinderspielplatz würde sich wesentlich verbessern!	Die Verschattungsstudie zeigt hier keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Reduzierung der Geschossigkeiten wurde die Situation gegenüber den Annahmen der Studie bereits verbessert. Eine gewisse Verschattung ist für Kinderspielplätze sogar vorteilhaft.
	Aus den genannten Gründen halte ich eine Änderung des jetzigen Entwurfs des Bebauungsplanes 6 - 24 für unabdingbar notwendig!  Zusatz: Eine Kopie meines Schreibens vom 7.Februar 2019, gerichtet an die Bezirksbürgermeisterin Frau Richter - Kotowski, füge ich bei! (Anmerkung Stapl: siehe Nr. 22)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
24	Die ausgelegten Unterlagen haben wir gelesen und sind sehr enttäuscht. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf hat leider wieder nichts für uns Mitbewoh-	Es wird neuer Wohnraum geschaffen, der die Wohnungsnot durchaus abmildern kann. Viele Vorschläge wurden aufgegriffen und führten zu einer Anpassung der Planung. Daher wurde auch die erneute Beteiligung erforderlich.

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>ner und für den Ort gebracht. Diese Bebauung wird keine Lösung für die Wohnungsnot in Berlin bringen, dafür aber gravierende Veränderungen in unserem Wohnviertel, leider nur negative.</p> <p>Die Vorschläge und Bedenken der Einwohner wurden ignoriert. die gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenzen willkürlich missachtet und nur die Interessen des Investors berücksichtigt.</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, die Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange dienen dazu, das relevante Abwägungsmaterial vollständig zu ermitteln. In diesem Rahmen wurden die abwägungserheblichen Belange vollständig erfasst und bewertet. Mit der Bewertung des vollständig erfassten Abwägungsmaterials wird die Entscheidung getroffen, welchen Belangen in der konkreten Situation der Vorrang einräumt wird. Dies ist der eigentliche Kern der Abwägungsentscheidung, denn sofern der Bezirk einzelnen Belangen den Vorrang zuerkennt, müssen andere Belange zwangsläufig zurücktreten.</p> <p>In der Begründung (Abschn. II, 3.2.4) wird ausführlich auf die Gründe, die Auswirkungen und die Maßnahmen zum Ausgleich für die planermöglichte Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden hinsichtlich Artenschutz und Naturschutz fachgutachterlich überprüft. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.</p>
	<p>1. Die geplante Bebauung bleibt zu dicht und zu groß, besonders im WA1 . auch wenn ein Haus um eine Etage' verringert wurde.</p> <p>Das Erscheinungsbild passt nicht in den Ortsteil und entstellt die Wirkung der denkmalgeschützten Zinnowaldsiedlung.</p>	<p>Mit Umsetzung der Planung können die landschaftsprägenden Grünflächen im Westen erhalten und mehrgeschossige Wohnbebauung überwiegend auf den östlichen Bereich konzentriert werden. Mit dem Bebauungsplan 6-24 soll bestimmt werden, was und wo gebaut werden darf. Dazu gehören auch die privaten Grünflächen und der Wald, die nach zukünftigem Planungsrecht zu erhalten sind. Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts und um eine klimatisch und landschaftlich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten, werden überwiegend die überbaubaren Flächen gem. § 19 (2) BauNVO auf die Baukörper beschränkt. Dabei wird in Kauf genommen, dass bei einer Teilung das geplante Nutzungsmaß die Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO überschreiten kann. Die Gefahr, dass mit der Realisierung des Vorhabens ein städtebaulicher Entwicklungsprozess eingeleitet wird, der im Ergebnis wichtige Funktionen dieses Gebietes insbesondere Stadtbild, Stadtklima und Naherholung unangemessen beeinträchtigt, besteht nicht. Zum einen finden sich im näheren Umfeld keine Stadtbrachen der Größe, die für eine Wohngebietsentwicklung zur Verfügung stehen (Step</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>Wohnen 2030) und zum anderen regelt das geltende Planungsrecht (§§ 30 und 34 BauGB) die bauliche Nutzung auf den anderen Grundstücken. Die Befürchtung der Bürger, dass mit den Festsetzungen der Planung eine Präzedenzwirkung auf die Bebauung im Umfeld ausgeübt wird, wird nicht geteilt. Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde die Gebäudehöhe der Baukörper im WA 1 in Bezug auf die Gebäudehöhe (Firsthöhe) des benachbarten Denkmalensembles überprüft. Im Ergebnis der Prüfung wurde entschieden, den Baukörper 1.2 komplett viergeschossig und den Baukörper 1.3 fünfgeschossig auszuführen. Damit erfolgt eine höhenmäßige Angleichung an die denkmalgeschützte Bestandsbebauung und zugleich aber auch eine Reduzierung der zulässigen Geschossfläche um rd. 1.200 m<sup>2</sup>. Im Planentwurf erfolgte eine entsprechende Anpassung. Es besteht in der Stadt ein großer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen, mit deren Errichtung die städtische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt wurde. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der stadtpolitisch geforderten Wohnfläche ermöglichen im WA 1 nunmehr eine Geschossflächenzahl von 1,49, die die Obergrenze von GFZ 1,2 gem. § 17 (1) BauNVO noch überschreitet. Gem. § 17 (2) können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Das Freihalten der Grün- und Waldflächen von jeglicher Bebauung greift in die wirtschaftliche Nutzung der Grundstückseigentümer ein. Mit der höheren zulässigen Bebauung innerhalb der östlichen Baufläche (insbesondere WA 1) wird dieser Eingriff kompensiert. Die innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 geplanten baulichen Anlagen unterscheiden sich zwar in Form und Höhe vom Umfeld, haben aber keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung. Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels erfordert und rechtfertigt die geplante Nutzung mit entsprechend höherer Verdichtung (auch über die Obergrenze von § 17 BauNVO hinaus) die städtebauliche Entwicklung auf der Stadtbrache. Die bevorzugte grüne Lage soll mit ihrer hohen Qualität möglichst vielen Anwohnern erlebbar sein und kann gleichzeitig die</p>
--	--	--



Begründung zum Bebauungsplan

		<p>im Geschosswohnungsbau geringeren Flächenanteile der Grundstücke ergänzen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen erneut überarbeitet. Die Staffelung der Baukörper im WA 1 mit zwei- bis vier- und einem fünfgeschossigen Gebäude –statt der bisher geplanten fünf und sechs Vollgeschosse- ist eine angemessene Vermittlung zwischen dem angrenzenden Denkmalensemble und den geplanten Neubauten. Die Wirkung des fünfgeschossigen Baukörpers im Bereich der Plüschowstraße wird zudem durch den Erhalt des Vegetationsstreifens kompensiert, der als grüne Sichtbarriere einen räumlichen Abschluss des Baugebiets bildet und das Ortsbild maßgeblich gestaltet. Das Gebäude 1.1 an der Sven-Hedin –Str. wird in Form und Art dem Nachbarhaus entsprechen. Die Gebäudehöhen im WA 1 wurden den im Umfeld vorhandenen Bestandsgebäuden angeglichen. Die nunmehr erreichbare max. Gebäudehöhe des Baukörpers 1.2 beträgt 13,3 m. Der fünfgeschossige Baukörper (Gebäudehöhe 16,8 m) nimmt keinen großen Einfluss auf die denkmalgeschützten Gebäude an der Sven-Hedin-Str. Es besteht in der Stadt ein großer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen, die im WA 1 errichtet werden sollen und mit deren Errichtung die städtische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt wurde. Eine weitere Reduzierung wäre im Sinne einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum unangemessen. Es wurden <b>zwei</b> Gebäudekomplexe um je eine Etage reduziert, nicht nur ein Haus.</p>
	<p>2. Es werden Biotope und Pflanzen vernichtet, die Jahrzehnte für die Entstehung gebraucht haben. Auch ein Rückzugsort für viele Tiere ist dann nicht mehr da, dafür aber ein Kindergarten und Lärm, verbunden mit Autoabgasen etc. Das angesichts des Klimawandels die Grünzonen und Frischluftschneisen für die städtische Bevölkerung überlebenswichtig sind hat man leider nicht berücksichtigt. Nach dem Motto: nur Nachverdichtung um jeden Preis. Diese Planung will Masse schaffen, nicht aber städtebauliche und architektonische Qualitäten.</p>	<p>Das Grundstück wurde noch bis 2011 als Gärtnerei und Betriebshof mit Tankstelle und anderen Anlagen genutzt. Im Rahmen dieser Nutzung fanden auch Düngemiteleinträge in den Boden statt. Mit dem Konzept der „Weite und Enge“ werden Grün- und Waldflächen erhalten, was sich weiterhin positiv auf das kleinräumige Klima und den Artenschutz auswirkt. Die dort noch vorhandenen Betonflächen, Tankanlage und Altlasten werden bei der Planumsetzung beseitigt. Kinderlärm ist sozialadäquat und stellt keine unzumutbare Belästigung dar. Die geplanten Verkehrsflächen dienen der privaten Erschließung des Wohngebiets, ein öffentlicher Durchgangsverkehr soll vermieden werden. Auch Nutzungen, die betriebswirtschaftlich zu einem erhöhten Kunden- und Lieferverkehr führen, sind nicht Gegenstand</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>der Planung. Das schalltechnische Gutachten zeigt keine nachteiligen Auswirkungen durch Verkehrslärm gegenüber der Bestandsbebauung nach Umsetzung der Planung. Im Sinne der Vermeidung und Minderung wird im WA 1 und WA 2 auf den geplanten Flachdächern eine extensive Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen festgesetzt. Neben der erfolgten Festlegung der Quantität wird zudem eine ergänzende Festsetzung zur Qualität der Dachbegrünung –Aufbau mit mindestens 10 cm Substratschicht-getroffen, um negative Auswirkungen des Versiegelungsgrades durch das neue Wohngebiet abzumindern und einen Beitrag zum Erhalt der innerstädtischen Naturvielfalt zu leisten. Je stärker die Substratauflage der Dächer gestaltet wird, desto mehr Wasser kann längerfristig zwischengespeichert werden. Damit werden neue Biotope geschaffen, die für verschiedene Insekten und Vögel Nahrungsspeicher und Aufenthaltsräume bieten. Mit ihrer besonderen Funktion als Trittsteinbiotop wird für die Tiere zudem eine Barriere Wirkung zwischen Wohngebiet und Grünflächen vermieden. Neben den positiven kleinklimatischen und lufthygienischen Effekten für das gesamte Wohnumfeld, kann auch das Artenspektrum für die Bepflanzung auf dem Dach deutlich erweitert und ein wertvoller, artenreicher Lebensraum geschaffen werden. Zudem sind auch innerhalb der Baufelder Pflanzflächen vorgesehen.</p>
	<p>3. Dass für ca. 390 neue Bewohner von WA1 nur 7 Stellplätze vermhen sind macht große Sorgen, es recht schon jetzt der Platz für die Anwohner oft nicht mal aus. Um die Unterbringung der Fahrzeuge der Bewohner in der Tiefgarage zu garantieren, dürfen die Gebäude nicht mehr als maximal 3 Geschoss besitzen. in Verbindung mit den Anforderungen an die Luftreinhaltung und den Klimaschutz muss in der Planung dafür gesorgt werden, daß für Mieter die Ladestationen für die Elektrofahrzeuge errichtet werden. Dies ist angesichts des dafür benötigten Flächenbedarfs nur möglich, wenn die Wohneinheitenzahl reduziert wird.</p> <p>Wir bitte Sie das städtebauliche Konzept zu überarbeiten und die Interessen Anwohner zu berücksichtigen.</p>	<p>In Berlin gibt es keine Stellplatzpflicht, die vorschreibt, wieviel Stellplätze einer Wohnung zuzuordnen sind. Gleichwohl sollte ein angemessener Stellplatznachweis im Plangebiet möglich sein. Der private Bauträger hat sich im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die im Plan festgesetzten Tiefgaragen zu errichten.</p> <p>Die Festsetzungen von Tiefgaragen sollen ausreichend Vorsorge für den Stellplatzbedarf der geplanten Nutzungen sichern. Die Größe der Tiefgaragen im WA 2 und WA 3 ist so bemessen, dass für die Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheit angeboten werden kann. Ein Anteil von rd. 20 Stellplätzen in der Tiefgarage im WA 2 steht zur Vermietung für die Anwohner des WA 1 zur Verfügung (Ergänzung des städtebaulichen Vertrags). Ladestationen können in den</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		TG errichtet werden. Sie sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.
25	Ich nehme zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 6—24 namens und in Vollmacht meiner Mandanten Stellung und halte an den bereits geäußerten Einwänden fest. Ich beschränke mich also auf Ergänzungen und Stellungnahmen zu den Änderungen des Entwurfes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	Für die Baugebiete WA 1, WA 3 und WA 4 fehlt weiterhin die Festsetzung einer Grundfläche oder Grundflächenzahl, obwohl deren Festsetzung nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zwingend vorgeschrieben ist und vom OVG Berlin-Brandenburg, U. v. 15.11.2012 - OVG 10 A 10.09 — gefordert wird. Nicht abgewogen wird, wie in diesen Baugebieten mit § 19 Abs. 4 BauNVO umgegangen werden kann/muss. In der Begründung findet sich auch kein Hinweis darauf, dass Vorgabe des § 17 Abs. 1 BauNVO, wonach bei der Planung sicherzustellen ist, dass die Obergrenzen nicht überschritten werden, bei dieser Formulierung beachtet wird. Die „Sicherstellung“ fehlt. Insbesondere sind keine Vorkehrungen getroffen, dass bei Grundstücksteilungen die dadurch entstehende GRZ die Grenze des § 17 BauNVO nicht überschreitet.	Wie im Abschnitt 3.2.1 -Grundfläche, Grundflächenzahl- ausführlich begründet, erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Fläche in den genannten Baugebieten durch Baukörperausweisung. Bei der Baukörperausweisung werden in Berlin die zukünftigen Baukörper allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen; die Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl werden nicht noch einmal numerisch festgesetzt. Die durch Planzeichnung ganz konkret festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Nach bisheriger Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg ist diese Festsetzungspraxis nicht beanstandet worden. Zudem wird in den betreffenden Baugebieten durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans TF 3 und TF 4 bestimmt, dass die zeichnerische Festsetzung gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche sein soll. Zum einfacheren Verständnis ist im Abschnitt 3.2.1 der Begründung eine Abbildung der zulässigen Grundfläche mit numerischer Eintragung, der sich aus der Festsetzung ergebenden Grundfläche enthalten. Mit der Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der eingeschriebenen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der eingeschriebenen Geschossfläche (GF) werden die Baumasse und die städtebauliche Dichte ausreichend bestimmt.
	Die zeichnerischen Festsetzungen der Grundfläche und die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse können, weil Höhen oder Oberkanten in den südlichen Baugebieten nicht festgesetzt wurden (nach der Begründung sollen dort Firsthöhen festgesetzt sein, dies ist aber nicht passiert), ob gewollt oder ungewollt, bei der Realisierung des Plans dort Verkürzungen der Abstandsflächen gem. §	Die räumliche Stellung der Baukörper und die Zahl der Vollgeschosse sind in den Baufeldern WA 2 bis WA 4 und der Gemeinbedarfsfläche so bestimmt, dass in diesen Gebieten die Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 Abs.5 BauO Bln gesichert ist.

Begründung zum Bebauungsplan

<p>6 Abs; 5 Satz 4 BauO Bln bewirken. Diese Rechtsfolge aus der Kombination dieser Festsetzungen ist nicht vollständig erfasst und abgewogen worden. Diese Rechtsfolge kann durch die Begründung auch nicht ausgeschlossen werden. Abstandsflächenrechtlich sind jedoch Gründe für eine Verkürzung der Abstandsflächen nicht gegeben, so dass die Planung abwägungsfehlerhaft ist. Es fehlen zudem Untersuchungen, welche Folgen die Abstandsflächenverkürzungen besitzen.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend ergänzt, dass im WA 1 die Oberkante über NHN eines Baukörpers festgesetzt wird. Das ist aus städtebaulicher Sicht in Bezug auf den Denkmalschutz notwendig. In Bezug auf die nach § 6 Abs 5 BauO Bln geltenden Abstandsflächen (0,4H) zu den Grundstücksgrenzen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, ob geringere Tiefen als erforderlich im Plangebiet durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Das ist nicht der Fall. Vorbauten (Balkone) wurden in die vermessungstechnische Prüfung einbezogen. Somit werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gesichert. Auch eine Substratschicht von mind. 10 cm bei extensiver Begrünung wird keine abstandsrelevante Pflanzhöhe erreichen.</p> <p><b>WA 4</b></p> <p>Festsetzung: Baukörper, GF, drei Vollgeschosse plus Dach oder Staffel</p> <p>Abstände</p> <p>Zum linken Nachbarn, Fischerhüttenstraße 45, liegt zwischen Baukörper und Grundstücksgrenze ein Abstand von <b>5 Metern</b>. Die Fischerhüttenstraße 45 ist ein Altbau mit zwei hohen Geschossen und einer steilen abgewalmten Dachlandschaft. Der geplante Baukörper ist in Anlehnung an diesen Baukörper entwickelt, die Umriss sind in etwa gleich, die mögliche Varianz bewegt sich in der Charakteristik der umliegenden Bebauung mit zwei und drei Vollgeschossen plus Dach. Der Abstand von 5 Metern trägt Gebäude mit bis zu einer anstandsrelevanten Höhe von 12,50 Metern. Dies ist bei drei Vollgeschossen plus Dach oder Staffel auskömmlich und entspricht der zu erwartenden Bauhöhe in diesem Gebiet.</p> <p><b>Der Vorgarten</b> zur Fischerhüttenstraße <b>mit 5 Metern</b> entspricht dem umgebenden Ortsbild.</p> <p>Die rückwärtige Freifläche wirft keine Fragen zur Abstandsfläche auf und entspricht in etwa der Gartengröße des linken Nachbarn.</p> <p>Die vierte Seite des Baukörpers orientiert sich zur neuen Planstraße und generiert bis zur Mitte der Planstraße einen Abstand von <b>7,25 Metern</b>- Auch</p>
--	---

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>hier sind keine zu engen Abstände festzustellen. Eine OK-Festsetzung ist im Kontext des Ortsbildes und der angepassten Entwicklung nicht notwendig.</p> <p><b>Der konkret erarbeitete Bauantrag</b> zeigt, dass die notwendige Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Fischerhüttenstraße 45 ca 1 Meter hinter der Grundstücksgrenze zurückbleibt und bestätigt damit die im Bebauungsplan getroffene Annahme und Prüfung, dass genügend Abstand zur Einhaltung der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen zur Verfügung steht. Auch alle übrigen Abstandsflächen im WA 4 zeigen deutlich größere Abstände als notwendig.</p> <p>Die Baugrenzen werden durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte und das Vordach überschritten.</p> <p><b>WA 3</b></p> <p>Das WA 3 bestimmt größtenteils Baukörper mit zwei Vollgeschossen plus Dach oder Staffel und einen Baukörper an der Fischerhüttenstraße mit drei Vollgeschossen plus Dach oder Staffel.</p> <p>Festsetzung. Baukörper, GF, drei Vollgeschosse plus Dach oder Staffel an der Fischerhüttenstraße</p> <p>Zum rechten Nachbarn, WA 5 im Plangebiet, liegt zwischen Baukörper und Grundstücksgrenze ein Abstand von <b>5 Metern</b>, hier ergibt sich die gleiche Betrachtung wie zum linken Nachbarn im WA 4.</p> <p>Die <b>Vorgartentiefe</b> beträgt wiederum <b>5 Meter</b>.</p> <p>Zur Planstraßenmitte ergibt sich ein Abstand <b>von 9,65 Meter</b>. Rückwärtig schließt sich im Plangebiet eine Reihenhausbebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dach oder Staffel direkt an.</p> <p>Alle notwendigen Abstände sind durch die Baukörper und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt, so dass im Kontext des Ortsbildes eine OK-Festsetzung entbehrlich ist.</p>
--	--	--

Begründung zum Bebauungsplan

		<p><b>Der konkret erarbeitete Bauantrag</b> zeigt, dass der Abstand zum rechten Nachbarn, Fischerhüttenstraße 39A, WA 5 im Plangebiet, eingehalten wird und noch einen Spielraum von einem knappen Meter besteht. Alle übrigen Abstände zu den Straßen zeigen deutlich größere Abstände als bauordnungsrechtlich notwendig.</p> <p>Festsetzung: Baukörper, GF, zwei Vollgeschosse plus Dach oder Staffel</p> <p>Die sich an den Dreigeschosser anschließende abknickende Reihenhausezeile mit 16 Reihenhäusern und einem zwischengesetzten „Bogenhaus“ entfaltet zur Mitte der <b>Planstraße</b> Abstände <b>von 9,25 bis 10,25 Meter</b>.</p> <p>Zur Plüschowstraße Mitte liegt ein Abstand von <b>ca 11 Metern</b>.</p> <p>Rückwärtig zu den angrenzenden Nachbargrundstücken im Bestand bilden sich durch die Baukörper im engsten Bereich Abstände von <b>ca 9 Metern</b> zur Grundstücksgrenze, im weiteren Verlauf variieren die Abstände zwischen <b>ca 11 und 24 Meter</b>.</p> <p>Bei einer großzügig bemessenen, zu erwartenden abstandsflächenrelevanten Höhe der geplanten Gebäude von 10 bis 11 Metern wird die notwendige Abstandsfläche von 4,40 Meter nicht annähernd tangiert. Der geringste Abstand liegt bei ca 9 Metern. Auch diese Betrachtung macht deutlich, dass eine OK-Festsetzung hier im Kontext des Ortsbildes entbehrlich ist</p> <p><b>Der konkret erarbeitete Bauantrag</b> zeigt, dass an der Gebäudeseite zur Plüschowstraße der Spielraum nicht genutzt wird und die Abstandsfläche auf dem Grundstück bleibt.</p> <p>Die rückwärtigen notwendigen Abstandsflächen liegen an der schmalsten Stelle zu den rückwärtigen Nachbargrundstücksgrenzen noch 7 Meter von der Grenze entfernt, also die notwendige Abstandsfläche beginnt erst in 7 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze.</p> <p>Alle übrigen Abstände im WA 3 zeigen noch deutlich größere Abstände als notwendig.</p>
--	--	---

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>WA 3 (3.1) Die Baugrenzen werden durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte und das Vordach überschritten.</p> <p>WA 3 (3.2) Die Baugrenzen werden durch Terrassen, Lichtschächte und das Vordach überschritten.</p> <p>WA 3 (3.3) Die Baugrenzen werden durch Lichtschächte und das Vordach überschritten.</p> <p>WA 3 (3.4) Die Baugrenzen werden durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte und das Vordach überschritten.</p> <p>WA 3 (Tiefgarage) Die Baugrenzen werden durch Lichtschächte überschritten.</p>
	<p>Aus vorgenannten Gründen ist die Vereinbarung in § 12 Abs. 8 des städtebaulichen Vertrags entbehrlich. Die dort in Bezug genommene Anlage 9 ist unverständlich, vielleicht falsch bezeichnet. Wo das dort gezeichnete 6-geschossige Gebäude errichtet werden soll, ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans schleierhaft. Verunklart wird dadurch vielmehr, ob an dem 6-geschossigen Gebäude festgehalten wird.</p>	<p>Die hier genannte Anlage 9 ist Bestandteil des "alten" SV. Das Gebäude wurde in seiner Geschossigkeit reduziert, wie dem B-Plan und der Begründung zu entnehmen ist. Die im Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag enthaltenen Anlagen nehmen ebenfalls Bezug zu den reduzierten Geschossigkeiten.</p>
	<p>Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der textlichen Festsetzung 11. ist nicht beachtet worden, dass Artikel 8 Absatz 2 bis 6 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (ABl. L 156 vom 19.06.2018, S. 75) die Möglichkeit fordern, dass die Mieter und Bewohner Ladestationen für die Elektrofahrzeuge errichten oder errichten lassen</p>	<p>Durch die Planung wird die Errichtung von Ladestationen nicht verhindert. Es handelt sich hierbei um keine verpflichtende Aufgabe der Bauleitplanung. Angemessenheit muss gewahrt bleiben. MIV soll nicht befördert werden. Kein verpflichtender Stellplatzschlüssel in Berlin vorgeschrieben.</p> <p>§ 12 Abs. 6 des städtebaulichen Vertrags regelt: Unter dem Aspekt Energieeffizienz soll das Vorhaben nach dem als Anlage 8 beigefügten Energie-</p>

Begründung zum Bebauungsplan

<p>dürfen. Der Bebauungsplan sieht jedoch nicht vor, dass für die Nutzer der Wohnungen Flächen zur Verfügung stehen, um dort die Akkus von Elektroautos aufzuladen. Nach der Begründung ist sogar anzunehmen, dass das Stromnetz nicht so organisiert ist, dass die Lademöglichkeiten in der TG geschaffen werden. Der Begründung ist auch nicht zu entnehmen, dass die Anforderungen Ladestationen in der Tiefgarage und dem Parken der Elektroautos dort resultieren. So, wie hier geplant wird, wird die Elektromobilität verhindert. Die Planüberlegungen zu diesem Thema sind veraltet und überholt. Gerade die Corona-Pandemie zeigt darüber hinaus, dass der Individualverkehr wichtig ist und gefördert werden muss. Dies gilt gerade in den Randlagen Berlins. In Verbindung mit den Anforderungen an die Luftreinhaltung und den Klimaschutz muss in der Planung folglich dafür gesorgt werden, dass jeder Mieter einen Stellplatz mit Ladevorrichtung für sein Elektromobil erhält. Dies ist angesichts des dafür benötigten Flächenbedarfs nur möglich, wenn die Zahl der Wohneinheiten auf ein verträgliches Maß reduziert wird. An dieser Stelle zeigt sich mithin deutlich, dass die Planung Masse schaffen will, nicht aber städtebauliche und architektonische Qualitäten. Um die Unterbringung der Fahrzeuge der Bewohner in den Tiefgaragen zu garantieren, dürfen die Gebäude nicht mehr als maximal 3 Geschosse besitzen. Zudem müssen für alle Wohnungen Tiefgaragenstellplätze bereitgestellt werden, so dass jede Nutzungseinheit mindestens in dieser eine Ladestation für sein Elektromobil jederzeit nutzen kann.</p>	<p>konzept entwickelt werden. Die darin vorgesehene Vorrüstung von mindestens 10 % der Tiefgaragenstellplätze mit Ladevorrichtungen für Elektroautos wird verbindlich vorgeschrieben.</p>
<p>Die textliche Festsetzung Nr. 24, die als Nr. 8 neu eingefügt wird, ist nicht grundstücks-, sondern baugebietsbezogen. Danach sind insgesamt 6 qm Stellplatzfläche für Fahrräder je Baugebiet zulässig. Für diese Festsetzung fehlt jede städtebauliche Anforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB. Diese Festsetzung ist zudem ohne Ermächtigungsgrundlage. In der Begründung heißt es lediglich: „Eine vorwiegend gestalterische Funktion sollen die als Flächen zum Anpflanzen abgegrenzten Vorgartenzonen entlang der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin- Straße erfüllen (textliche Festsetzung 24). Sie dienen vorrangig der Gestaltung eines grünen Straßenraums in Fortsetzung der benachbarten Vorgärten.“ Welche Rechtsgrundlage damit gemeint ist, bleibt unklar. Offensichtlich ist nicht § 23 Abs. 5 BauNVO gemeint. Die Begrenzung der Stellplatzfläche auf 6 qm könnte eventuell die Festsetzung einer</p>	<p>Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 24 bildet § 9 Abs. 1 Nr 25 a BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung 24 werden Flächen für Anpflanzungen bestimmt, um die Charakteristik der Vorgärten im baulichen Bestand aufzunehmen. Die Festsetzung orientiert sich an der Straßenraumgestaltung in der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße sowie ihren direkt angrenzenden Nebenstraßen. Weiterhin soll mit der Festsetzung eine wesentliche gestalterische Aufwertung des öffentlichen Straßenraums im Sinne des LaPro (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung) erreicht werden. Innerhalb dieser Flächen sind Wege und Zufahrten zulässig. Aus-</p>



Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauNVO bedeuten. Dann müsste diese Festsetzung aber grundstücksbezogen sein.</p>	<p>nahmsweise sollen -beschränkt auf 6 m<sup>2</sup> - in dem Bereich auch offene Fahrradständer zulässig sein. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie weitere Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind hier unzulässig. Diese Beschränkungen sollen dazu dienen, dass der Straßenraum der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße nicht von Stellplätzen, Garagen und von gebäudeähnlichen Nebenanlagen optisch dominiert werden. Daneben können die Baugrundstücke bereits durch das zulässige Maß der Nutzung in einem für ein allgemeines Wohngebiet hohen Maß versiegelt werden. Einer zusätzlichen Bodenversiegelung und Bodenteilversiegelung soll entgegengewirkt werden. Die Fischerhüttenstraße und die Sven-Hedin-Straße sind ruhige Wohnbereiche mit großen begrünten Vorgärten, die das optische Erscheinungsbild der Straßen prägen. Diese Vorgärten sind von der Straße erlebbar und verbessern die dortige Aufenthaltsqualität. Ziel des Bebauungsplans ist, dieses homogene Straßenbild zu erhalten.</p>
	<p>Die textliche Festsetzung 14 Satz 4 ist gebietsbezogen, nicht grundstücksbezogen. Die 25% Klausel ist nicht zulässig.</p>	<p>Die TF 14 hat einen konkreten Flächenbezug, eine Regelung über einen prozentualen Anteil davon ist zulässig.</p> <p>Mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ wird beabsichtigt, dass neben den Grünstrukturen auch die für die Erholung und Freizeitgestaltung notwendigen Nebenanlagen (Bänke, Spielgeräte) zulässig sind. Der Anteil dieser zulässigen Nebenanlagen muss sich der landschaftlichen Gestaltung aber unterordnen. (Textliche Festsetzung 14) Der Anteil der Flächen an der gesamten Parkfläche darf 25 % nicht überschreiten. Es ist eine gemeinschaftliche Nutzung der Parkanlage für die Anwohner des neuen Wohnstandortes vorgesehen, um den Anteil an versiegelter Fläche für Nebenanlagen (notwendige Spielplätze) in den einzelnen Baugebieten zu beschränken.</p>
	<p>In der textlichen Festsetzung 22 dürfte mit der Formulierung „in gleichartiger Weise anzupflanzen“ wohl nicht die Art und Weise der Pflanzung gemeint. Was aber gemeint ist, drückt der Text nicht aus. Soll eine gleiche Pflanze nachgepflanzt werden? Soll eine Pflanze aus der gleichen Gattung nachgepflanzt werden? Die Festsetzung ist zu präzisieren.</p>	<p>Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze im WA 3 und WA 5 soll eine Fläche mit der Kennzeichnung p2 für den Erhalt der Bepflanzung festgesetzt werden (textliche Festsetzung 22). Ziel ist der Erhalt der bereits in diesem Teil vorhandenen Grünstrukturen (Buchenhecke), die insbesondere</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>den im Plangebiet lebenden Vogelarten Lebensraum bietet. Die bestehenden Gehölze bieten auf Grund ihres Aufwuchses eine Qualität, die durch Neupflanzungen erst in mehreren Jahren erreicht würde. Darüber hinaus verbleiben somit Gehölzbereiche als Lebensräume für Vögel, Igel und andere Klein- und Kleinstlebewesen, die im Plangebiet heimisch sind.</p> <p>Planungsrechtliches Ziel ist also der Erhalt der bereits in diesem Teil vorhandenen Grünstrukturen (Buchenhecke). Die TF 22 bezieht sich auf die vorhandene Vegetation, also ist eine Buchenhecke zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.</p> <p>Die TF erscheint hinreichend konkret.</p>
	<p>Die in der Planzeichnung eingemalten Striche sind unverständlich. Die Bedeutung dieser Festsetzung ist unbekannt. Die Striche sind zu erläutern oder der Plan ist zu ändern.</p>	<p>Welche Striche hier gemeint sind, erschließt sich nicht; die Planzeichnung entspricht der PlanZVO. Vermutlich sind die Klammerstriche über Knotenlinien gemeint. „Harpune mit Haken links oben und rechts unten“ ist die offizielle Bezeichnung, UnicodeNr. U+ 294A(10570); dieses Symbol verdeutlicht, dass bestimmte Festsetzungen über Grenzen hinweg zusammengehörig gelten (also für zwei voneinander getrennte Flächen) hier für Nutzungsmaße über Knotenlinien hinweg, Das gewählte Symbol entspricht der gängigen Praxis in Bebauungsplänen.</p> <p>Die Begründung wird diesbezüglich angepasst.</p>
	<p>Zu bemängeln ist, dass im Rahmen der Abwägung die Interessen meiner Mandanten als der planbetroffenen Nachbarn unter Berücksichtigung der vorgegebenen Verhältnisse nicht angemessen berücksichtigt wurden. Als abwägungsrelevant ist in diesem Zusammenhang jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Baunutzungsplans in seiner früheren Fassung anzusehen, auch wenn es lediglich auf einer einen Nachbarn nur tatsächlich begünstigenden Festsetzung beruht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. Oktober 2006 — 4 BN 20.06 —, BauR 2007, 331 und juris, Rn. 10). Dieses Interesse am Fortbestand des bestehenden Planungsrechts kommt den Anwohnern der dem Plangebiet unmittelbar benachbarten Grundstücke zu, die durch die Planung in tatsächlicher Weise (Lärm, Zunahme des Verkehrs, Verlust an Grünflä-</p>	<p>Der Baunutzungsplan für Berlin (BNP) von 1961 (ABl. 1961, S. 742) weist das Plangebiet (mit Ausnahme der Grundstücke Fischerhüttenstraße 39/39A) als „Nichtbaugebiet“ aus. Nach der Rechtsprechung der Berliner Verwaltungsgerichte gelten diese Festsetzungen des Baunutzungsplans aufgrund der fehlenden Einbeziehung in den Festsetzungskatalog bei Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) und somit nicht vorhandener Überleitung in das neue Baurecht gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als nicht übergeleitet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich hier auf der Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Die Grundstücke Fischerhüttenstraße 39/39A sind im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 ausgewiesen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

<p>che und Nacherholung, Luftverunreinigung) erheblich betroffen sind. Als abwägungserheblich ist in diesem Zusammenhang insbesondere das Interesse meiner Mandanten als Eigentümer benachbarter Grundstücke anzusehen, dass die Bebauung im Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung verträglich gestaltet wird. Für die betroffenen Grundstückseigentümer, also meine Mandanten ergibt sich zwar kein Anspruch, dass ein unbebautes Plangebiet hinsichtlich des Nutzungsmaßes, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche ebenso gestaltet wird wie die vorhandene Bebauung (vgl. VGH München, Beschluss vom 8. Februar 2017 — 15 NE 16.2226 —, juris, Rn. 20), aber die starke Verdichtung, die Festsetzung fünfgeschossiger Gebäude, die fehlende Schaffung von Parkraum für die neuen Bewohner, die unzureichende Verkehrsführung, basierend auf einer immer noch unzureichenden Verkehrsuntersuchung, führen dazu, dass die Interessen meiner Mandanten an einer maßvollen, die Eigenart der Umgebung angemessen berücksichtigenden Bebauung nicht gerecht abgewogen werden.</p>	<p>Die Ausweisungen des BNP entsprechen nicht den Zielen des Bezirks und der Eigentümer.</p> <p>Geplant sind Wohngebäude, die der Eigenart des Umfelds entsprechen und keinen Dissens (durch Verkehr, Lärm) zum Umfeld bilden. Beeinträchtigungen der Umgebung wurden berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen zur Minderung / Vermeidung / Ausgleich wurden getroffen.</p>
<p>Soweit in der Begründung darauf Bezug genommen wurde, dass das Verkehrskonzept überprüft wurde, ist dies nicht nachvollziehbar. Dazu ist ein Text nicht ausgelegt.</p>	<p>Auf Grund der Einwendungen wurde u.a. der ruhende Verkehr durch den Verkehrsgutachter stichprobenartig an mehreren Tagen überprüft. Auch bei wiederholter Überprüfung der Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum wurde festgestellt, dass die derzeitige Stellplatzsituation im Umfeld des Plangebiets nicht problematisch ist. Das Verkehrsgutachten wurde im Februar 2018 und im November 2018 fortgeschrieben. Im Rahmen der Abwägung wurde es hinsichtlich der getroffenen Aussagen und eines Fortschreibungsbedarfs überprüft. Die Prüfung ergab keinen Anpassungsbedarf.</p>
<p>Falsch ist in diesem Zusammenhang die Angabe in der Begründung: „Weitere Einschränkungen in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 würden die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Planung fortnehmen und sind aus städtebaulichen Gründen nicht mehr geboten.“ Die städtebaulichen Gründe für eine Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse sind genannt. Dass die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse die Bebauung verhindert, weil sie unwirtschaftlich ist, ist nicht belegt, nicht nachvollziehbar und wohl auch nicht geprüft. Es gibt keinen Grund, die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Bebauung in Richtung Fi-</p>	<p>Die Angemessenheitsberechnung wurde unter Beachtung der Hinweise erneut durchgeführt und vom Büro aedvice geprüft. Mit der Angemessenheitsberechnung soll dem Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung getragen werden. D.h. das angestrebte Ziel (Baurecht) und die dafür in Kauf genommenen Belastungen (Geschossfläche für sozialen Wohnungsbau) müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Die städtebaulichen Gründe für eine Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse sind genannt und führten zu</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>scherhüttenstraße mit zwei und drei Vollgeschossen anzunehmen, der entsprechenden Bebauung im Norden aber die wirtschaftliche Tragfähigkeit abzusprechen.</p>	<p>eben jener Reduzierung. Die Anlage 4 (Tabellen zur Bewertung der Angemessenheit) wurde durch eine aktualisierte Fassung ersetzt, die dem Ergänzungsvertrag als Anlage beigelegt ist.</p>
	<p>Ebenso ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das Interesse der Anwohner an der Vermeidung einer Verkehrszunahme auch dann zum notwendigen Abwägungsmaterial gehören kann, wenn die damit verbundene Lärmzunahme für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist. Der VGH Kassel - 4 B 1756/14.N — hält eine Zunahme des Verkehrs um 200 Fahrzeugbewegungen am Tag für abwägungsbeachtlich. Zwar sind die Zahlen zum gestiegenen Verkehrsaufkommen ermittelt worden. Es fehlt aber die Abwägung, dass die Zunahme des Verkehrs mit den Interessen der Anwohner vereinbar ist.</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan 6-24 befasst sich detailliert mit den Folgen und Auswirkungen der Planung, bewertet diese und trifft Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich.</p> <p>Insgesamt ist das Bauvorhaben aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu betrachten. Für den fließenden Verkehr ist, durch die moderate Verkehrsbelastung, sowohl im Bestand als auch durch die erzeugten Neuverkehre, an den neu zu schaffenden Knotenpunkten mit der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße nicht mit Einschränkungen der Leistungsfähigkeiten der jeweiligen Straßen zu rechnen. Grundlage dafür bildet die Annahme des schlechtesten Falls, dass alle Neuverkehre über einen Knotenpunkt ein- und ausfahren. Da die Planstraße allerdings im Gegenverkehrsprinzip in beide Richtungen befahrbar ist, werden sich die Neuverkehre auf beide anliegenden Knoten verteilen. Auch die Verkehrszunahme durch das Plangebiet zu morgendlichen Spitzenzeiten führt nicht zu erheblichen Belästigungen. (Schalltechnisches Gutachten) Die Größenordnung der Verkehrszunahme mit weniger als 800 Kfz-Fahrten /Tag ist als gering einzustufen und bewirkt keine Verschlechterung. Auch das Thema Verkehrslärm und seine Auswirkungen wurden im Rahmen der Planung umfangreich aufgearbeitet. Wie auch die Gutachten Verkehr und Lärm belegen, sind die Auswirkungen durch die Verkehrszunahme nicht erheblich. Nutzungen, deren Betriebskonzept Kunden- oder Betriebsverkehre bedingen, sind nicht zu erwarten. Ein Durchgangsverkehr soll durch geeignete Einbauten auf der privaten Verkehrsfläche vermieden werden. (Siehe hierzu Begründung Abschn. II 3.1 und II 3.5)</p>
	<p>Unzureichend sind die Festsetzungen der Kindertagesstätte. Der durch deren Betrieb verursachte Lärm wird nicht gebannt. In der Begründung heißt es zwar: „Durch die Einhaltung der Ruhezeiten (Mittagszeit) und der betriebsfreien Zeit in den Abendstunden und an Sonn- bzw. Feiertagen wird darüber hinaus einer möglichen Störung entgegengewirkt.“ Durch die Festsetzungen werden diese</p>	<p>Das zuständige Fachamt teilte hierzu mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• es liegen keinerlei Anfragen von möglichen Betreibern einer Kita für das Planungsgebiet Fischerhüttenstr. vor</li> </ul>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Beschränkungen des Betriebs jedoch nicht sichergestellt. Auch einen städtebaulichen Vertrag dazu gibt es nicht. Wie die Verkehrssituation sich darstellt, wenn die Kindertagesstätte einen 24 Stunden Betrieb einrichten wird, bleibt ungeklärt. Abwägung und Planinhalt differieren und machen den Plan so fehlerhaft</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es liegen keinerlei Anfragen von Betreibern grundsätzlich für den Betrieb von 24h-Kitas im Bezirk vor</li> <li>• vom Jugendamt werden keine Planungen bezüglich einer 24h-Kita, weder bezogen auf den Standort noch im Bezirk, durchgeführt</li> <li>• sollte es eventuell in der Zukunft zu Planungen von 24h-Kitas kommen, wird sich der Hol- und Bring-Verkehr zu den gleichen Zeiten abspielen wie bei anderen Kitas.</li> </ul> <p>Es ist aus fachlicher Sicht als Gefährdung des Kindeswohls zu betrachten, wenn Kinder nach der Beendigung der Schichten der Eltern nachts geweckt werden sollten, um sie dann nach Hause zu fahren. Dies ist daher aus Sicht des Fachamtes nicht genehmigungsfähig. Es würde dann eher zu ganzen Übernachtungen kommen. Da der Bedarf bisher nicht sehr hoch ist, ist ein solches Konzept für Träger bisher nicht rentabel umsetzbar.</p> <p>Das Jugendamt begegnet dem Problem mit dem Konstrukt der „ergänzenden Tagespflege“. (Ausschließlich) Alleinerziehende haben einen Anspruch auf ergänzende Tagespflege, wenn Sie zur Ausübung ihres Berufes zu ungünstigen Zeiten kein eigenes familiäres oder sonstiges Netzwerk zur Unterstützung aktivieren können. Diese ergänzende Tagespflege wird durch Einzelpersonen durchgeführt, die dann das Kind anstelle des Erziehungsberechtigten zu den üblichen Zeiten von der Kita abholen und dieses im Haushalt des Erziehungsberechtigten versorgen und dort zu Bett bringen. Es ist bisher nicht geplant, von diesem berlinweit anerkannten und durchgeführten Verfahren abzuweichen.</p>
--	---	---

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>Es gibt allenfalls die Möglichkeit eine ergänzende Tagesbetreuung zu beantragen, die dann außerhalb der Kita-Öffnungszeiten in den elterlichen Wohnräumen vollzogen würde.</p> <p>Eine Abholung oder ein Bringen während der Nacht- und somit Schlafenszeiten würde dem Kindeswohl entgegenstehen.</p> <p>Selbst wenn es zu Übernachtungen käme, würden der dadurch verursachte Verkehr zu den gewöhnlichen Zeiten, nur eben in umgekehrter Reihenfolge, stattfinden.</p> <p>Es handelt sich um eine Kita mit max. 50 Plätzen. Somit stellt die Einrichtung eine eher kleine dar, die wenig Störpotential bietet. Das ist eine anerkannt verträgliche Größenordnung im Allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>In Berlin bieten die Kindertagesstätten, Kindertagespflegepersonen und Horte in der Regel Öffnungszeiten an, die zwischen 6:00 und 18:00 Uhr liegen. Mütter und Väter haben die Möglichkeit, neben dem regulären Betreuungsgutschein noch einen weiteren Gutschein für die Kinderbetreuung ihres Kindes/ ihrer Kinder zu beantragen. "Gutschein für ergänzende Kindertagespflege". Für die Kinderbetreuung kann dann eine geschulte Betreuungsperson eingesetzt werden. Die Betreuung erfolgt dann nicht in der Kita, sondern zuhause.</p> <p>Durch kindliches Spielen erzeugter Lärm im Bereich von Kindertageseinrichtungen ist eine notwendige Ausdrucksform und Begleiterscheinung des kindlichen Spielens, der nicht generell unterdrückt oder auch nur beschränkt werden kann. Kinderlärm ist daher als selbstverständlicher Ausdruck kindlicher Entfaltung hinzunehmen. Die Erziehung zur Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn ist Bestandteil des pädagogischen Auftrages der Kindertageseinrichtungen.</p>
	<p>Ebenso ist unzureichend, dass davon ausgegangen wird, der „morgendliche motorisierte Kita-Bringe-Verkehr“ könnte ruhestörend und nur schwer zu steuern sein. Es ist nun aber gar nicht festgesetzt, dass der „Kita-Bringe-Verkehr“</p>	<p>s.o.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>auch am Nachmittag oder Abend stattfindet, wenn die Kinder gebracht werden, die dort übernachten sollen.</p>	<p>Erschließung der Kita erfolgt über gebietsinterne Straße, beeinträchtigt werden also wenn überhaupt, nur die neuen Bewohner.</p>
	<p>Wie der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen ist, sind die Regelungen im neuen Gebäudeenergiegesetz das in Kürze in Kraft treten wird, nicht beachtet worden. Die Begründung ist insoweit veraltet. Die Anforderungen an die energetische Qualität der Gebäude werden verschärft. Dies ist nicht berücksichtigt worden. Die Möglichkeiten des Einsatzes erneuerbaren Energien bleiben hinter dem zurück, was technisch ohne weiteres möglich ist und nach dem Gebäudeenergiegesetz gefordert ist.</p>	<p>Stand der Technik jetzt ist entscheidend. Gesetze und Verordnungen der Zukunft können im Sinne der Angemessenheit nicht beachtet werden.</p> <p>Die Ausführung der baulichen Anlagen ist nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Weiterhin gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016. Insbesondere Anforderungen an die Dämmung der Fassade / Fenster (Neubauten) sind strenger geworden, was auch im Sommer sich positiv gegen starkes Aufheizen der Innenräume auswirkt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet. Durch das BHKW wird bereits ein sehr positiver Primärenergiefaktor erreicht, der das neue Wohngebiet umweltschonend und energetisch nachhaltig versorgt. Unter dem Aspekt Energieeffizienz verpflichtet sich der private Projektträger verbindlich mindestens 10 % der Tiefgaragenstellplätze mit Ladevorrichtungen für Elektroautos vorzurüsten. Nutzung regenerativer Energieanlagen (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) sind nicht ausgeschlossen. Sie sind im Zusammenhang mit der Umsetzung nachhaltiger Energiegewinnung im nachgeordneten Verfahren zu prüfen.</p>
	<p>Bei einem Vergleich der Anlage 5a des SV mit dem B-Plan fällt auf, dass die Zeichnungen in der Anlage 5a den Festsetzungen widersprechen und nicht deckungsgleich sind. Die Flächen passen nicht zueinander. Fraglich ist, was gewollt ist? Der Plan oder die Anlage? Unklar ist auch, welcher Teil der Planstraße durch Baulast für die Kindergartennutzung gesichert werden soll. Die Markierung dazu fehlt.</p>	<p>Es ist nicht klar, worauf sich hier bezogen wird; die Anlage 5a ist auf der Basis der Planzeichnung entwickelt und konkretisiert diese für einen speziellen Belang;</p> <p>GFL-Recht in Planzeichnung und TF (Fläche a) dargestellt.</p>
	<p>Die Anlage 2a zum städtebaulichen Vertrag fehlt. Sie ist nicht ausgelegt. Das Grünanlagenkonzept, Anlage 7a passt nicht zum Feuerwehrlächenaufstellungsplan, Anlage 10. Unklar ist auch, um was für Wege es sich handelt, die über private Grünflächen geführt werden.</p>	<p>Anlage 2a war Bestandteil der ausgelegten und im Internet verfügbaren Unterlagen.</p> <p>Die Feuerwehraufstellflächen sind deckungsgleich in beiden Anlagen.</p> <p>Eine konkrete Ausgestaltung der Wegeplanung in den Grünflächen ist Bestandteil der späteren Ausführungsplanung.</p>



Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Der Bebauungsplan erweist sich damit als nicht gerecht abgewogen. Das städtebauliche Konzept ist zu überarbeiten, so dass Gebäude gebaut werden, die in die Eigenart der Umgebung passen und von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sind. Die Gebäudewürfel, die die Planung möglich macht, entwerfen die städtebauliche Qualität der Umgebung. Die bauliche Dichte ist deswegen erheblich zu reduzieren. Mehr als 3 Geschosse dürfen die Gebäude nicht besitzen. Die GRZ muss bei maximal 0,2 festgesetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Nutzungsmaße werden in der Begründung hinreichend erläutert und werden als zulässig angesehen.</p> <p>Städtebau und Architektur entsprechen einem hohen Standard und sind auch politisch und fachlich gewollt und abgestimmt.</p>
<p>26</p>	<p>Bezugnehmend auf die erneute öffentliche Auslegung des B-Planes 6-24 - Fischerhüttenstraße möchte ich nochmal schriftlich darauf hinweisen, dass ich die Darstellung der zu erhaltenden "Baumgruppe" (nördlich der KITA) in Form von 4 Einzelbaumsymbolen 'kritisch' sehe. Es erfolgt m.E. in der Begründung des B-Planes keine Zuordnung, welche Bäume durch die Symbole dargestellt und somit erhalten werden sollen. Im Freianlagenplan, auf den auf S.58 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen wird, sind in diesem Bereich weitere Bäume (gesamt 7 Stück) als "Bestandserhalt" eingezeichnet.</p> <p>Wie ich bereits mit Frau Pisek telefonisch besprochen hatte, mussten im Zuge der bereits angelaufenen Abrissarbeiten (Fundamente) von meiner Kollegin Bäume in diesem Bereich zur Fällung freigegeben werden.</p> <p>Hier stellt sich für uns dann die Frage, wie mit der entsprechenden Darstellung in der praktischen Umsetzung umgegangen werden kann und inwieweit eine entsprechende Nachpflanzung kontrolliert und vollzogen werden kann.</p> <p>Grundsätzlich sehen wir die Darstellung "Gehölzerhalt" selbstverständlich sehr positiv.</p>	<p>Mit dem Erhalt von vier dieser Bäume (Bäume Nr. 39, 41, 42, 43 gem. Baumkartierung 2016) mittels Einzelbaumfestsetzung findet die geplante Kindertagesstätte eine landschaftliche Einbettung in die nördlich anschließende naturnah gestaltete Grünfläche und die Parkanlage. Die Baumstandorte sind mit Nummerierung belegt in der Baumkartierung belegt. Die Festsetzung erscheint hinreichend konkret. Fällungen sind im Einzelfall ausnahmsweise trotzdem möglich. Fachrecht muss vom Fachamt durchgesetzt und kontrolliert werden.</p> <p>Für die Bäume Nr. 42 (Hainbuche), Nr. 43 (Ahorn) und 45 (Hainbuche) wurde mit Bescheid vom 25.11.2019 im Rahmen des Abrisses von Gebäuden die Fällung genehmigt.</p> <p>Für die Bäume Nr. 38, 39, 41, 44, 46 wurden Maßnahmen genehmigt, die zu Wurzelstörungen führen können, da diese Bäume sehr dicht an einem abzureißenden Gebäude stehen. Bei diesen Bäumen wird jedoch (noch) von einem Erhalt der Bäume ausgegangen.</p>
<p>27</p>	<p>Wie in der Begründung des Bebauungsplans richtig dargestellt, führt die Reduzierung der Geschossfläche in der Teilfläche WA 1 des Bebauungsplans um ca. 1.200 m<sup>2</sup> zu einer Anpassung der Geschossfläche Wohnen für Geschosswohnungsbau auf 22.245 m<sup>2</sup>.</p> <p>Entsprechend richtig dargestellt, wird die Anpassung der aus der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung hervorgehenden Folgebedarfe, welche aus dem Wohnungsbauprojekt resultieren. Die Anzahl der Kitaplätze, welche aus dem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>



Begründung zum Bebauungsplan

	Geschosswohnungsbauvorhaben resultieren, beträgt jetzt 21 und die Anzahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wurde entsprechend des Kombiberechnungstools von 58 auf 55 korrigiert.	
	In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs sind die Kernelemente des Berliner Modells einschließlich der Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags in den Grundzügen aufgenommen. Diese umfassen insbesondere die Benennung der Geschossfläche Wohnen, die daraus abgeleiteten sozialen Folgebedarfe sowie die 25 % Quote der Mietpreis- und Belegungsbindung. Ich bitte in diesem Zusammenhang um ergänzende Aufnahme des Bindungszeitraums von 30 Jahren.	Der Bindungszeitraum von 30 Jahren wird in der Begründung ergänzt.
	Die Wohnungsbauleitstelle begrüßt, dass vor der erneuten Offenlage des Bebauungsplans, im Mai 2020 ein Ergänzungsvertrag geschlossen wurde. Im Rahmen dieser Prüfung liegt der WBL jedoch lediglich der Entwurfsstand des Nachtrags vom 25.02.2020 vor. Dieser enthält wesentliche Änderungen der Anpassung der Geschossfläche Wohnen und den daraus resultierenden Folgebedarfen sowie der Anpassung der Summe für die Bürgschaft der Kita.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	Um eine abschließende Prüfung vornehmen zu können, bitte ich um Zusendung einer Kopie des unterzeichneten Ergänzungsvertrags.	Sämtliche Unterlagen lagen öffentlich aus und waren zusätzlich über das gemeinsame Landesportal <a href="http://mein.berlin.de">mein.berlin.de</a> online abrufbar. Auf eine nachträgliche Übersendung des Ergänzungsvertrages wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet.
28	Zum Neubauprojekt habe ich folgende Einwände bzw Vorschläge! 1.) Die geplanten Neubau Torhäuser an der Fischerhüttenstr reichen sehr nah an die Straße heran! Wünschenswert wäre es die Torhäuser auf eine Linie mit vorhandenen Häusern zu ziehen.	Die örtübliche Breite der Vorgartenzone von 5 m wird eingehalten. Die Neubauten werden mittels Baugrenzen auf einer Linie mit den Bestandsbauten festgesetzt.
	2.) die Fischerhüttenstr muss aufgrund von der weiteren Wohngebiet Erschließung als 30 er Zone ausgewiesen werden und mit weiteren Parkbuchten , die gleichzeitig zur Tempoeinhaltung dienen, versehen werden ! Teilweise werden hier Rennen veranstaltet und riskante Überholmanöver gefahren ! Die Straße muss als Wohnstrasse ausgewiesen werden! Auch im Hinblick auf zukünftige Anwohner !	Die Durchsetzung der Straßenverkehrsordnung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung; illegales Nutzerverhalten kann nicht durch die Stadtplanung beeinflusst oder sanktioniert werden. Die Fischerhüttenstraße besitzt Wohnstraßencharakter und ist teilweise bereits auf Tempo-30 begrenzt.

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>3.) Reduzierung der Torhäuser Höhe auf Höhe der Neubauten in unmittelbarer Nähe</p>	<p>Eine Reduzierung der Geschossigkeiten der Torbauten erscheint nicht notwendig. Der Zugang wird an der Fischerhüttenstraße durch zwei Torhäuser akzentuiert, die sich maßstäblich und gestalterisch in die Reihe der dort befindlichen Villen einfügen. Das städtebauliche Konzept (Anlage im städtebaulichen Vertrag) sieht an den Eingangsbereichen des Plangebiets Gebäude mit geneigten Dächern vor, die als Nichtvollgeschosse bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt bleiben.</p>
<p>29</p>	<p>wir sind Bewohner im Hartmannsweilerweg 7 und sehen, dass auch in dem aktuellen Bauplan der Kindergarten direkt an die Grundstücksgrenze Hartmannsweilerweg geplant ist. Dieser Standort ist doch nochmals genau zu überdenken und zu korrigieren.</p> <p>Die Gründe dafür:</p> <p>1. Warum muß in diesen Neubaugebiet eine neuer Kindergarten entstehen, wenn in unmittelbarer Nähe ( Jaehnstraße 14) ein Kindergarten geschlossen wurde und nur wieder reaktiviert werden müßte?</p>	<p>Das eingeschossige Gebäude berücksichtigt den unmittelbaren Schutz der denkmalgeschützten Wohnanlage. Durch die Beschränkung der Größe wird dem Rücksichtnahmegebot gegenüber dem Wohnumfeld entsprochen. Eine entsprechende Daseinsvorsorge ist zu leisten und somit den allgemeinen Interessen Berlins sowie den Anforderungen aus dem Baugebiet zu entsprechen. Es handelt sich um eine Kita mit max. 50 Plätzen, das ist eine anerkannt verträgliche Größenordnung im Allgemeinen Wohngebiet. Die bezirkliche Kita-Standortplanung (insbesondere Öffnung, Schließung, Reaktivierung alter Standorte) ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, sondern obliegt dem zuständigen Fachamt.</p>
	<p>2. Warum ist der Standort für den Kindergarten in das Wohngebiet direkt angrenzend an die Grundstücksgrenze Hartmannsweilerweg geplant und nicht direkt an der Fischerhüttenstraße. Durch den ganztägigen Kinder Bringe- und Holidienst wird das hohe Verkehrsaufkommen durch anfahrende/ parkende Fahrzeuge nicht vermeidbar sein. Eine Lärmschutz ist in der aktuellen Planung nicht erkennbar.</p> <p>Für uns wird dadurch eine deutliche Belastung unserer Gesundheit und Lebensqualität entstehen.</p> <p>Alternativ und mit deutlich weniger Durchgangsverkehr in das Neubaugebiet wäre der Standort direkt an der Fischerhüttenstraße zu planen.</p> <p>Diese Alternative würde für uns und angrenzende Nachbarn zu einer großen Entspannung führen.</p>	<p>Kita-verursachte Verkehre sind nicht ganztägig zu erwarten. Lärmschutz ist gutachterlich nicht erforderlich. Um den öffentlichen Straßenraum vom Parkverkehr zu entlasten, ist eine Parkfläche auf der Gemeinbedarfsfläche (für den „Kita-Bringe-Verkehr“) geplant (insgesamt 5 Stellplätze; (zwei innerhalb der privaten Verkehrsfläche, drei festgesetzte Stellplätze). Der morgendliche motorisierte Kita-Bringe-Verkehr ist ein Nutzerverhalten, dass mit planerischen Mitteln schwer gelöst werden kann. Die Kita-Einrichtung ist so geplant, dass sie gut zu Fuß, Rad oder mit dem Bus erreichbar ist. Die geplante Kita-Einrichtung (max. 50 Plätze), die der Versorgung des Neubaugebiets und des unmittelbaren Wohnumfelds dienen soll, lässt keine großen Auswirkungen auf den Verkehr in der Fischerhüttenstraße erwarten. Die von Anwohnern befürchteten Parkplatzprobleme im öffentlichen Straßenraum infolge des morgendlichen Kita-Bringe-Verkehrs lassen sich so mindern. Die Stellplatzflächen an der Privatstraße sind so gewählt, dass</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht auftreten und auch der Zugang für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) nicht erschwert wird. Eine Verlagerung der Kita würde die Belastungen allenfalls verschieben. Der genannte Standort wäre für eine Kita eher nachteilig.</p>
<p>30</p>	<p>1.) Bauhöhe WA 1</p> <p>Die Reduzierung der Bauhöhe im WA 1 ist zwar erfreulich, im Hinblick auf die umliegenden denkmalgeschützten Bauten Sven-Hedin-Straße/ Hartmannsweiler Weg sowie der Villenbebauung Fischerhüttenstraße nicht ausreichend. Definitiv ist eine Bebauung auch mit 5 Geschossen absolut für das Umfeld untypisch und überragt die denkmalgeschützte Zinnowwaldsiedlung um 4,3m (¼)! Der fünfgeschossige Baukörper nimmt definitiv einen großen Einfluss auf die denkmalgeschützten Gebäude an der Sven- Hedin-Straße und man kann hier nicht von einer Angleichung reden.</p> <p>Bei bloßer Betrachtung der Anlage 9 (wenn auch noch mit der nicht mehr aktuellen Geschossanzahl) wird mir übel.</p> <p>Mir fehlt hier die Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin zu dem Baukörper WA 1.3 in der Begründung. Dieser ist nachzureichen/ zur Einsicht vorzulegen.</p> <p>Eine Anpassung/ Reduzierung auf maximal 3-4 Geschosse und einer gesamten Bauhöhe von maximal 13.3 m wird gefordert bei gleichzeitiger Beibehaltung der geplanten Bebauungsfläche.</p>	<p>Die Staffelung der Baukörper im WA 1 mit zwei- bis vier- und einem fünfgeschossigen Gebäude –statt der bisher geplanten fünf und sechs Vollgeschosse- ist eine angemessene Vermittlung zwischen dem angrenzenden Denkmalensemble und den geplanten Neubauten. Die Wirkung des fünfgeschossigen Baukörpers im Bereich der Plüschowstraße wird zudem durch den Erhalt des Vegetationsstreifens kompensiert, der als grüne Sichtbarriere einen räumlichen Abschluss des Baugebiets bildet und das Ortsbild maßgeblich gestaltet. Das Gebäude 1.1 an der Sven-Hedin –Str. wird in Form und Art dem Nachbarhaus entsprechen. Die Gebäudehöhen im WA 1 wurden den im Umfeld vorhandenen Bestandsgebäuden angeglichen. Die nunmehr erreichbare max. Gebäudehöhe des Baukörpers 1.2 beträgt 13,3 m. Der fünfgeschossige Baukörper (Gebäudehöhe 16,8 m) nimmt keinen großen Einfluss auf die denkmalgeschützten Gebäude an der Sven-Hedin-Str. Es besteht in der Stadt ein großer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen, die im WA 1 errichtet werden sollen und mit deren Errichtung die städtische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt wurde. Eine weitere Reduzierung wäre im Sinne einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum unangemessen. Die Anwohner befürworten mehrheitlich eine Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf drei, max. vier Vollgeschosse, wodurch insgesamt 2.682 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht realisiert werden können. (26 % der Gesamtfläche im WA 1). Die mit der Forderung verbundene Nutzungseinschränkung stellt die wirtschaftliche Tragfähigkeit für den sozialen Wohnungsbau und Wohnungen im unteren Mietpreissegment in Frage. Dennoch wurde die Anregung zumindest teilweise aufgenommen. Um eine höhenmäßige Angleichung an den denkmalgeschützten Bestand zu gewährleisten, wurde der Planentwurf erneut geändert. Im WA 1 wird der östliche Gebäudeteil des Baukörpers 1.2 um ein Vollgeschoss reduziert (von fünf auf vier) und auch der Baukörper 1.3 erhält ein Vollgeschoss we-</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>niger–von sechs auf fünf (insgesamt sind das rd. 1.200 m<sup>2</sup> weniger Geschossfläche gegenüber der Variante Bürgerbeteiligung). Zudem wird auch eine Gebäudeoberkante bzw. Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, die gleichzeitig die nach § 6 (5) BauOBIn erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet.</p> <p>Das Landesdenkmalamt begrüßt die vorgenommenen Festsetzungen zugunsten differenzierter und auf die benachbarte denkmalgeschützte Siedlung angepasster Höhenvorgaben. Es bestehen keine weiteren Bedenken.</p>
	<p>2.) Parkplatzsituation</p> <p>Durch die nur vier zu schaffenden Parkplätze auf dem Gebiet WA 1 wird sich der Parkdruck auf die umliegenden Straßen, insbesondere die Sven- Hedin-Straße erheblich verschärfen. Auch in diesem Baugebiet WA 1 werden garantiert mit jeder einziehenden Familie, mindestens ein PKW dazukommen. Dies kann von der Sven- Hedin- Straße nicht aufgenommen werden und die Onkel-Tom- Straße hat nur wenige verfügbare Parkmöglichkeiten in der Nähe.</p> <p>Die Verkehrsbelastung in der Sven-Hedin-Straße ist bereits ohne Neubauvorhaben stetig durch den Durchgangsverkehr, die Zufahrt Z88, aufgrund Corona nun Zugang Hertha 03 Sportplatz über die Sven-Hedin-Straße sowie dauerparkenden Bootsanhänger erheblich angestiegen.</p> <p>Die Schaffung von 4 Parkplätzen auf dem Baugebiet WA 1 kann so nicht hingenommen werden. Die weitere Schaffung von Parkplätzen auf dem Neubaugebiet ist erforderlich und durch eine Einbahnstraße (Privatstraße) auch durchaus möglich!</p>	<p>Es handelt sich um 4 <u>weitere</u> Stellplätze;</p> <p>Die Parkplatzsituation wurde begutachtet. Es wurden mehrere Stichproben zur Parkplatzauslastung in der näheren Umgebung durchgeführt. Daraus ist ersichtlich, dass die Auslastung auf den umliegenden öffentlichen Parkplätzen zwar teilweise recht hoch ist, aber in vielen Bereichen Kapazitäten zur Verfügung stehen. Eine dauerhaft massive Auswirkung der Vereinstätigkeit auf die das Plangebiet umschließenden Parkplätze im öffentlichen Raum kann aus den Erhebungen, Beobachtungen und Aussagen von Vereinsseite nicht geschlussfolgert werden. Einzelfallbezogene Auswirkungen können allerdings nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>In Berlin besteht schon seit längerer Zeit keine Baupflicht für Stellplätze, um das Bauen kostengünstiger zu machen und so zu helfen, dass mehr preiswerte Wohnungen entstehen können. Insbesondere die Errichtung von Tiefgaragen erhöht die Baukosten um rd. 15 %, was dem Ziel -preiswerter Wohnungsneubau im WA 1- nicht gerecht wird. Auf einen Flächenverbrauch durch Autos im Blockinneren (Grünanlage) wird verzichtet. Damit lassen sich Belästigungen durch Verkehrslärm vermeiden und durch den Erhalt der Grünfläche lässt sich eine intakte Umwelt und Lebensqualität wahren. Stellplätze im WA 1 sind außerhalb der Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf der privaten Erschließungsstraße zulässig. Zudem können im Plangebiet insgesamt ca. 200 Stellplätze überwiegend in die Tiefgaragen (WA 2 und WA 3) angeboten werden, diese können z.T. auch von den Anwohnern des WA 1 angemietet werden, allerdings werden sie nicht kostenlos zu mieten sein. Die „Zirkusfläche“ gehört als Erweiterungsfläche zum</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		Ernst- Reuter- Sportfeld und befindet sich im Fachvermögen des Bereichs Schule und Sport. Eine Umgestaltung der Anlage zur Stellplatzanlage ist nicht Gegenstand der Planung. Während der verkehrlichen Überprüfung und zu unterschiedlichen Ortsbesichtigungen wurden durchaus größere Lücken im Straßenraum festgestellt. Die Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde erneut zum Anlass genommen, die Parkplatzsituation auf der privaten Erschließungsfläche hinsichtlich weiterer Stellplätze zu prüfen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass, unter Berücksichtigung der Flächen für die Feuerwehr, vier weitere Stellplätze auf der Privatstraße eingerichtet werden können. Einbahnstraßen erzeugen nachweislich mehr Verkehr und werden für gewöhnlich nicht mehr geplant.
31	<p>Ich bin Eigentümerin einer Wohnung im Hartmannsweilerweg/ Ecke Fischerhüttenstr. Seit fast 30 Jahren wohne ich im Bezirk Zehlendorf. Davon 20 Jahre in der Sven-Hedin-Str. und im Hartmannsweilerweg. In dieser Zeit hat sich das Gesamtbild des Bezirks sehr verändert und die bestehende Verkehrslage mehr als nur verdoppelt.</p> <p>Ich habe Ihren B-Plan studiert und kann Ihren Ausführungen nicht folgen.</p>	<p>Es handelt sich bei der unterstellten Verdopplung der Verkehre um subjektive Eindrücke, die nicht geteilt werden. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knoten ist und bleibt gewährleistet.</p> <p>Die Entwicklungen der letzten Jahre können nicht von einem einzelnen B-Plan aufgefangen werden.</p>
	<p>Folgende Aspekte bitte ich um Prüfung und Anpassung:</p> <p>Eine wesentliche Reduzierung der Bauhöhe (3-4 Geschosse) im gesamten Baugebiet. Angleichung an die Denkmalgeschützte Wohnanlage.</p>	<p>Viele Baukörper haben 2-4 Geschosse, es gibt einen einzigen Baukörper mit fünf Geschossen, der in zweiter Reihe stehend von der denkmalgeschützten Wohnanlage kaum wahrnehmbar sein dürfte.</p> <p>Eine Angleichung in Richtung der Höhe der genannten Siedlung fand statt. Das Landesdenkmalamt begrüßt die vorgenommenen Festsetzungen zugunsten differenzierter und auf die benachbarte denkmalgeschützte Siedlung angepasster Höhenvorgaben. Es bestehen keine weiteren Bedenken.</p>
	<p>Eine Änderung und Begutachtung der Verkehrsführung sowie die Zurverfügungstellung von mehr Stellplätzen im Neubaugebiet. Die Realisierung dieses Bebauungsplans bedeutet eine zusätzliche Belastung der Anwohner der Fischerhüttenstraße und dem Hartmannsweilerweg. Dieser wird bereits heute vom Durchgangsverkehr zu drei Schulen im Hartmannsweilerweg, zu Sport- und Vereinshaus Z66/ Hertha, vom Ausflugsverkehr und bei Sperrung in den umlie-</p>	<p>Die Stellplatzanzahl wurde nochmals leicht erhöht. Eine Änderung der Verkehrsführung erscheint nicht notwendig und zielführend. Schleichverkehre können nicht durch den B-Plan beeinflusst werden. Werden öffentliche Straßen und Plätze erstmalig endgültig hergestellt, sind die Eigentümer beziehungsweise Erbbauberechtigte, deren Grundstücke an der erschlossenen Straße liegen, verpflichtet, die umlagefähigen Kosten zu bezahlen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>genden großen Straßen sowie Autobahn ausgiebig befahren. Der Hartmannsweilerweg ist eine sehr schmale Einbahnstr. Der Ausweichverkehr kann von größeren Autos und LKW's nur passiert werden, wenn die Fußgängerwege als Fahrbahn mit benutzt werden. Was dem Kopfsteinpflaster der Fusswege sehr zusetzt. Die Kosten tragen wir als Eigentümer! Was ist hier angedacht?</p>	<p>Spätere Instandhaltung durch Fehlverhalten der Nutzer wird durch das Straßen- und Grünflächenamt vorgenommen und letztlich von der Allgemeinheit finanziert. Die Eigentümer tragen diese Kosten nicht.</p>
	<p>Wird der Hartmannsweilerweg dann geschlossen?</p>	<p>Nein, dazu gibt es keinen Grund und würde andere negative Folgen haben, die vermieden werden sollen.</p>
	<p>Wie wird die An- Ein- und Abfahrt der Privatstr. im Neubaugebiet incl. des Bring- und Abholservice für die Kita gehändelt. Wie sieht die Verkehrsplanung dazu aus?</p>	<p>Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über 2 Knoten mit je 3 Armen ohne Lichtsignalanlagen. Um den öffentlichen Straßenraum vom Parkverkehr zu entlasten, ist eine Parkfläche auf der Gemeinbedarfsfläche (für den „Kita-Bringe-Verkehr“) geplant (insgesamt 5 Stellplätze). Der morgendliche motorisierte Kita-Bringe-Verkehr ist ein Nutzerverhalten, dass mit planerischen Mitteln schwer gelöst werden kann. Die Kita-Einrichtung ist so geplant, dass sie gut zu Fuß, Rad oder mit dem Bus erreichbar ist. Die geplante Kita-Einrichtung (max. 50 Plätze), die der Versorgung des Neubaugebiets und des unmittelbaren Wohnumfelds dienen soll, lässt keine großen Auswirkungen auf den Verkehr in der Fischerhüttenstraße erwarten.</p>
	<p>In den Rushhours morgens, mittags und abends ist die Einfädelung in die Potsdamerstr. kaum noch möglich. Durch meine Erfahrung weiß ich, dass jeglicher Ausweichverkehr (Vermeidung der Ampel) durch den Hartmannsweilerweg fließt. Diese Belastung ist sehr viel größer als im Bereich der Sven-Hedin-Straße, weil in letzterer deutlich weniger Anwohner in der direkten Nähe zur Ein-/Ausfahrt der Privatstraße wohnen. Insofern gibt es eine besondere Rücksichtspflicht.</p>	<p>Insgesamt ist das Bauvorhaben aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu betrachten. Für den fließenden Verkehr ist, durch die moderate Verkehrsbelastung, sowohl im Bestand als auch durch die erzeugten Neuverkehre, an den neu zu schaffenden Knotenpunkten mit der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße nicht mit Einschränkungen der Leistungsfähigkeiten der jeweiligen Straßen zu rechnen. Grundlage dafür bildet die Annahme des schlechtesten Falls, dass alle Neuverkehre über einen Knotenpunkt ein- und ausfahren. Da die Planstraße allerdings im Gegenverkehrsprinzip in beide Richtung befahrbar ist, werden sich die Neuverkehre auf beide anliegenden Knoten verteilen.</p> <p>Bereits bestehende Beeinträchtigungen können der Planung nicht zugeschrieben werden.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Des weiteren kann ich nicht nachvollziehen, dass die Kita in der Jähnickestraße (2 Strassen weiter) vor einigen Jahren geschlossen hat und hier wieder Kosten entstehen. Eine Garantie auf eine KITA vor der Haustür steht rechtlich nicht zur Debatte. Warum wird hier eine neue KITA gebaut und den Anwohnern vor die Nase gesetzt. Der Streit ist vorprogrammiert. Sicher kann die KITA auch an einen der Ausgänge ( z. B. Sven-Hedin-Str.) platziert werden.</p>	<p>Um den öffentlichen Straßenraum vom Parkverkehr zu entlasten, ist eine Parkfläche auf der Gemeinbedarfsfläche (für den „Kita-Bringe-Verkehr“) geplant (insgesamt 5 Stellplätze). Der morgendliche motorisierte Kita-Bringe-Verkehr ist ein Nutzerverhalten, dass mit planerischen Mitteln schwer gelöst werden kann. Die Kita-Einrichtung ist so geplant, dass sie gut zu Fuß, Rad oder mit dem Bus erreichbar ist. Die geplante Kita-Einrichtung (max. 50 Plätze), die der Versorgung des Neubaugebiets und des unmittelbaren Wohnumfelds dienen soll, lässt keine großen Auswirkungen auf den Verkehr in der Fischerhüttenstraße erwarten. Durch die Beschränkung der Größe (max. 50 Kinder) wird dem Rücksichtnahmegebot gegenüber dem Wohnumfeld entsprochen. Die Erschließung der Kita erfolgt über das Neubaugebiet selbst, so dass Auswirkungen nur hier zu erwarten sind. Eine entsprechende Daseinsvorsorge ist zu leisten und somit den allgemeinen Interessen Berlins sowie den Anforderrungen aus dem Baugebiet zu entsprechen.</p>
	<p>Damit wäre das morgendliche Verkehrschaos wenigstens etwas entzerrt und die Fischerhüttenstr. entlasteter.</p>	<p>Insgesamt ist das Bauvorhaben aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu betrachten. Für den fließenden Verkehr ist, durch die moderate Verkehrsbelastung, sowohl im Bestand als auch durch die erzeugten Neuverkehre, an den neu zu schaffenden Knotenpunkten mit der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße nicht mit Einschränkungen der Leistungsfähigkeiten der jeweiligen Straßen zu rechnen. Grundlage dafür bildet die Annahme des schlechtesten Falls, dass alle Neuverkehre über einen Knotenpunkt ein- und ausfahren. Da die Planstraße allerdings im Gegenverkehrsprinzip in beide Richtung befahrbar ist, werden sich die Neuverkehre auf beide anliegenden Knoten verteilen.</p> <p>Eine Verlagerung des Kitastandortes würde mögliche Beeinträchtigungen ebenfalls nur verlagern.</p>
	<p>Ich möchte noch hinzufügen, dass ich als Beiratsvorsitzende der WEG Hartmannweilerweg/ Sven-Hedin-Straße, die Stellungnahme der Anwohnerinitiative von Hr. Prof Otto ebenso unterstütze.</p> <p>Über eine Anpassung Ihrer Planung würde ich mich freuen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Auseinandersetzung erfolgt an den entsprechenden Stellen in dieser Tabelle.</p>



Begründung zum Bebauungsplan

32	zum Bebauungsplan 6-24 für die Grundstücke Fischerhüttenstraße 39/43 und die Flurstücke 1294, 1295, 1297, 92, 1455/16 sowie 1456/16 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf sind Hinweise auf der Grundlage von BImSchG § 47 entbehrlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
33	die Kürzung der Stellungnahmemöglichkeit auf 175 Wörter bedeutet einen Verstoß gegen die Vorschriften über die online-Beteiligung und erschwert in unzulässiger Weise die Abgabe einer Stellungnahme. Dass ich deshalb für meinen Mandanten erneut schreiben muss, ist gesetzlich nicht vorgesehen.	<p>Nach Rückmeldung der Senatskanzlei und deren Dienstleister gab es im B-Plan-Stellungnahmeformular der Plattform mein.berlin.de bislang eine Zeichenbegrenzung auf 17.500 Zeichen. Die Begrenzung wird mit dem Release vom 15.07.2020 entfernt.</p> <p>17.500 Zeichen entsprechen ungefähr zehn DIN-A4-Normseiten Text, nicht etwa 175 Wörtern. Die grundsätzliche Möglichkeit der Stellungnahme wird nicht eingeschränkt, es wurden nur technische Rahmenbedingungen gesetzt.</p> <p>Eine unzulässige Beschränkung oder Erschwerung kann daher nicht erkannt werden, da es zum einen in der Regel eine auskömmliche Zeichenanzahl ist und zum anderen möglich ist mehrere Formulare auszufüllen und zu übersenden oder per Dateianhang längere Dokumente versendet werden können. Außerdem stehen die herkömmlichen Wege Post, E-Mail, mündliche Stellungnahme etc. nach wie vor zur Verfügung.</p>
	Durch die Außerachtlassung der Plüschowstraße werden die dortigen Anwohner einseitig bevorzugt. Dies ist mit dem Gebot der Lastengleichheit unvereinbar. Der Umgang mit der Plüschowstraße, deren Nicht-Nutzung wohl das Ergebnis politischer Entscheidungen ist, ist städtebaulich nicht sachgerecht. Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass die Plüschowstraße nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liege. Die vorgebrachten Einwände zwingen vielmehr das Land Berlin gem. § 1 Abs. 3 BauGB dazu, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erweitern und die Plüschowstraße zu überplanen. Nur so kann eine angemessene Verkehrsführung erreicht werden.	Die hohe Lebensqualität im Umfeld des Plangebiets resultiert aus den vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen und dem geringen Straßenverkehr. Auch die Verkehrszunahme durch das Plangebiet zu morgendlichen Spitzenzeiten führt nicht zu erheblichen Belästigungen. Bei einem Ausbau der Plüschowstraße als öffentliche Verkehrsfläche müssten alle Verkehrsteilnehmer gleichsam berücksichtigt werden, wodurch sich ein größerer Flächenbedarf ergibt. (Eine frühe Straßenplanung sah den Bau einer 18,0 m breiten Verkehrsfläche für die Plüschowstraße vor.) Das fördert auch einen Durchgangsverkehr mit deutlich höherer Verkehrslärmbelastung, so dass die geplanten Gebäude einen angemessenen Abstand von der Verkehrsfläche einhalten müssten (rd. 5– 6 m Vorgarten ohne Stellplätze). Der beidseitige Vegetationsbestand entlang der Plüschowstraße könnte nicht erhalten werden, was sich auf die Artenvielfalt im Plangebiet



Begründung zum Bebauungsplan

		<p>nachteilig auswirken würde. Vorteilhaft wäre diese Maßnahme vor allem für den Bauträger (muss keine private Verkehrsfläche unterhalten und hätte mehr anrechenbare Baufläche). Entscheidend für den Erhalt der Bestandssituation ist aber die Entscheidung des Bezirksamts und der oberen Naturschutzbehörde die Plüschowstraße als grünen Hauptweg für die Belange des Artenschutzes und der Naherholung zu erhalten. Diese Entscheidung wird in der Planung berücksichtigt. Insbesondere der für die Avifauna wichtige Altbaumbestand entlang der Plüschowstraße wird durch planerische Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Zu Beginn der Planung wurden zwei Erschließungsvarianten untersucht:</p> <p>a) Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche Plüschowstraße für alle öffentlichen Verkehrsteilnehmer (Durchgangsverkehr);</p> <p>b) private Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets mit eingeschränkter Nutzung zu Gunsten der Eigentümer bzw. Anwohner</p> <p>Verkehrsführung ist mit derzeitiger Planung angemessen und leistungsfähig. Die Erschließung der Neubauten erfolgt auf eigenen Grundstücken.</p>
	<p>Dass an dieser Stelle die Bedeutung des § 1 Abs. 3 BauGB für die Größe des Plangebietes verkannt wird, ist ein erheblicher Abwägungsmangel. Hier wird erkennbar, dass die Plüschowstraße nicht angefasst werden soll, um Planung und Realisierung vergleichsweise schlank zu halten. Mit diesen Erwägungen darf die Einbindung der Plüschowstraße in die Planung jedoch nicht verhindert werden. Bei einer sachlich und fachlich zutreffenden Auseinandersetzung mit den Folgen der Planung muss die Verkehrsführung an die stark wachsende Bevölkerungszahl angepasst und die Plüschowstraße für den Fahrzeugverkehr als Einbahnstraße in Richtung Neubaugebiet geöffnet und an die Privatstraße ganz im Süden angeschlossen werden, so dass der Zufahrtsverkehr gerade auch zu der Kindertagesstätte weiter entzerrt werden kann. Auf diese Weise würden über 90% der eigentlichen „Plüschow-Promenade“ als ausschließlicher Fuß- und Fahrradweg erhalten bleiben.</p>	<p>Der Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung hat „inhaltsfordern- den“ Charakter: Von jedem Bebauungsplan muss verlangt werden, dass er die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigt, also sich mit den betroffenen Belangen umfassend auseinandersetzt.</p> <p>Die für die Erholung der Allgemeinheit als grüner Hauptweg bedeutsame Plüschowstraße wird in ihrer Funktion nicht überplant und die begleitende Grünfläche wird erhalten.</p> <p>Die Sackassenererschließung für vier Häuser ist noch vertretbar, die komplette Inanspruchnahme des Grünen Hauptweges für eine Erschließungs- straße stünde gerade nicht in einem vernünftigen Verhältnis zum ge- wünschten Erhalt dieses grünen Verbindungsweges. Der Vorschlag wird aus Gründen des mit dem Ausbau verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere von den Naturschutz- und Umweltämtern nicht befürwortet. Außerdem fördert eine öffentliche Durchgangsverbindung</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>mehr Verkehre, die insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu mehr Belästigung durch Verkehrslärm führen. Hiervon wären die Anwohner der Plüschowstraße und Fischerhüttenstraße besonders betroffen, die bereits durch den Verkehrslärm (nachts) von der Fischerhüttenstraße beeinträchtigt sind. Der mit einem Ausbau verbundene Verlust des Altbaumbestands sowie Durchgangsverkehre würden sich zudem nachteilig auf die lufthygienische Situation und das lokale Kleinklima auswirken. Die hohe Lebensqualität im Umfeld des Plangebiets resultiert aus den vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen und des geringen Straßenverkehrs in den Nebenstraßen. Die Grundlage der 20 grünen Hauptwege bildet das Freiraumsystem des Landschaftsprogramms inklusive Artenschutzprogramms für Berlin. Ein Ziel des Landschaftsprogramms ist es, mit einem Netz aus 20 grünen Hauptwegen, Wohngebiete mit den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten in Parkanlagen und Naherholungsgebieten von Berlin und Brandenburg zu verknüpfen.</p> <p>Ein Ausbau für den motorisierten Individualverkehr stünde im Widerspruch zu den Planungszielen des Landschaftsprogramms</p> <p>Einbahnstraßen erzeugen nachweislich mehr Verkehr und finden sich in der modernen Verkehrsplanung in der Regel nicht wieder.</p>
	<p>Die Ausführung auf Seite 158 der Begründung „Dabei wird in Kauf genommen, dass bei einer Teilung das geplante Nutzungsmaß die Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO überschreiten kann.“ steht im Widerspruch zu der Bedeutung der Obergrenze und deren Überschreitungsmöglichkeit. Hier wird abwägend vorgegangen, dies ist unzulässig. Richtig ist in dieser Situation allein, dass die Obergrenzen beachtet, also nicht überschritten werden. Dies gilt auch für die Überschreitung der GFZ. So, wie die Begründung es angibt, liegen die Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenze gerade nicht vor. Nach der hier gegebenen Begründung muss die Obergrenze strikt beachtet werden.</p>	<p>Gem. § 17 (2) können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. In der Begründung (Abschn. II, 3.2.4) wird ausführlich auf die Gründe, die Auswirkungen und die Maßnahmen zum Ausgleich für die planermöglichte Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden hinsichtlich Artenschutz und Naturschutz fachgutachterlich überprüft. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Was soll die Feststellung auf Seite 158 der Begründung „Die innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 geplanten baulichen Anlagen unterscheiden sich zwar in Form und Höhe vom Umfeld, haben aber formalrechtlich keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung.“ bedeuten? Die Argumentation mit „formalrechtlich“ hat in einem materiellen Rechtsstaat nichts zu suchen. Diese Formulierung ist ein schlimmer Ausrutscher.</p>	<p>Der Begriff steht für: "Dem Recht äußerlich entsprechend". Dem Ausdruck kann nichts verwerfliches entnommen werden, das Wort formalrechtlich kann aber gerne gestrichen werden, da es offensichtlich im planungsrechtlichen Kontext nicht verstanden wird.</p>
	<p>Nr. 2 Satz 2 des Bebauungsplans als eine gebietsbezogene Festsetzung ist unzulässig. Dieser Satz bewirkt eine Quartiersklausel. Dazu gibt § 9 BauGB nichts her. Die Verwendung dieser Festsetzung erlaubt, eine Normenkontrollklage auf 2 Seiten zu begründen. Auch der städtebauliche Vertrag findet damit sein Ende. Es ist unschön, in diesem Schreiben mit einer Normenkontrollklage anzukommen, aber es entsteht der Eindruck, dass hier eine Gefälligkeitsplanung angestellt wird. Das eigentliche vom Bezirksamt verfolgte städtebauliche Konzept, mit dem alle Anwohner leben könnten, wird aus undurchsichtigen Gründen in Gestalt mangelnder wirtschaftlicher Tragfähigkeit aufgegeben. Mit diesen Gründen die berechtigten Belange der Anwohner „wegzuwägen“ ist für diese mehr als frustrierend, daher vor allem eine gute Motivation zu klagen.</p>	<p>Die genannte TF 2 entspricht der Musterfestsetzung der SenSW und hat ihre Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB. Im Übrigen unsachliche Argumentation, die Gründe für die Entwicklung einer dichteren Bebauung als zu Beginn der Planungen sind hinlänglich bekannt und in der Begründung ausgeführt.</p>
<p>34</p>	<p>ergänze ich meine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt: Der Bebauungsplan erlaubt eine Verdichtung der Bebauung und ein Höhenwachstum, welches städtebaulich nicht gerechtfertigt ist und von öffentlichen Belangen nicht getragen wird. Die Bauhöhen der HOWOGE-Wohnhäuser im WA 1 ist auf maximal 3 bzw. 4 Geschosse zu reduzieren. Die bereits erfolgte Reduzierung der Vollgeschosse auf 4 bzw. 5 Vollgeschosse ist unzureichend und städtebaulich nicht vertretbar. Der 5-geschossige Neubau im WA darf immer noch eine Gebäudehöhe von 16,80 m haben (S. 159) und wird die Firsthöhe der denkmalgeschützten Zinnowwaldsiedlung, in deren unmittelbarer Nähe er gebaut werden soll, um 4,30 m überschreiten, d.h. um 26%. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist in jeder Hinsicht unverträglich. Die nur ungenügend reduzierten Baukörper sind nach wie vor "für das Umfeld untypisch" (S. 182 der Begründung).</p>	<p>Die Staffelung der Baukörper im WA 1 mit zwei- bis vier- und einem fünfgeschossigen Gebäude –statt der bisher geplanten fünf und sechs Vollgeschosse- ist eine angemessene Vermittlung zwischen dem angrenzenden Denkmalensemble und den geplanten Neubauten. Die Wirkung des fünfgeschossigen Baukörpers im Bereich der Plüschowstraße wird zudem durch den Erhalt des Vegetationsstreifens kompensiert, der als grüne Sichtbarriere einen räumlichen Abschluss des Baugebiets bildet und das Ortsbild maßgeblich gestaltet. Das Gebäude 1.1 an der Sven-Hedin –Str. wird in Form und Art dem Nachbarhaus entsprechen. Die Gebäudehöhen im WA 1 wurden den im Umfeld vorhandenen Bestandsgebäuden angeglichen. Die nunmehr erreichbare max. Gebäudehöhe des Baukörpers 1.2 beträgt 13,3 m. Der fünfgeschossige Baukörper (Gebäudehöhe 16,8 m) nimmt keinen großen Einfluss auf die denkmalgeschützten Gebäude an der Sven-Hedin-Str. Es besteht in der Stadt ein großer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen, die im WA 1 errichtet werden sollen und mit deren Errichtung</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>die städtische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt wurde. Eine weitere Reduzierung wäre im Sinne einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum unangemessen.</p> <p>Das Landesdenkmalamt (LDA) wurde beteiligt und hat gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die Anwohner befürworten mehrheitlich eine Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf drei, max. vier Vollgeschosse, wodurch insgesamt 2.682 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht realisiert werden können. (26 % der Gesamtfläche im WA 1). Die mit der Forderung verbundene Nutzungseinschränkung stellt die wirtschaftliche Tragfähigkeit für den sozialen Wohnungsbau und Wohnungen im unteren Mietpreissegment in Frage. Dennoch wurde die Anregung zumindest teilweise aufgenommen. Um eine höhenmäßige Angleichung an den denkmalgeschützten Bestand zu gewährleisten, wurde der Planentwurf erneut geändert. Im WA 1 wird der östliche Gebäudeteil des Baukörpers 1.2 um ein Vollgeschoss reduziert (von fünf auf vier) und auch der Baukörper 1.3 erhält ein Vollgeschoss weniger – von sechs auf fünf (insgesamt sind das rd. 1.200 m<sup>2</sup> weniger Geschossfläche gegenüber der Variante Bürgerbeteiligung). Zudem wird auch eine Gebäudeoberkante bzw. Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, die gleichzeitig die nach § 6 (5) BauOBln erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet.</p>
	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan: "Damit erfolgt eine höhenmäßige Angleichung an die denkmalgeschützte Bestandsbebauung..." (S. 158) ist falsch und irreführend. In keinem Fall kommt es bei dem 5-Geschosser zu einer Angleichung. Das gefundene Ergebnis ist städtebaulich nicht vertretbar und nicht begründet. Der Satz "Der fünfgeschossige Baukörper (Gebäudehöhe 16,80 m) nimmt keinen großen Einfluss auf die denkmalgeschützten Gebäude an der Sven-Hedin-Straße." (S. 159) ist ebenso unzutreffend. Er wird vom Landesdenkmalamt nicht geteilt. Offenbar werden hier nur die wirtschaftlichen Interessen der HOWOGE als landeseigene Gesellschaft auf Kosten der Anwohner und des Denkmalschutzes verfolgt. Dies ist weder mit einer gerechten Abwägung vereinbar noch städtebaulich gerechtfertigt.</p>	<p>Eine geringere Baumasse, wie es zu Beginn der Planung vorgesehen war, wird innerhalb des Plangebiets mit seiner gut erschlossenen Lage auf Grund des akuten Wohnungsmangels nicht mehr möglich sein. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung Berlins ist der Wohnungsmarkt in der gesamten Stadt sehr angespannt. Damit haben es vor allem einkommensschwache Haushalte schwer, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Vor diesem Hintergrund steht Berlin in der Pflicht, eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment sicherzustellen.</p> <p>Das Landesdenkmalamt (LDA) wurde beteiligt und hat gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken geäußert.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Richtig und abwägungsgerecht ist in dieser Situation, in der es um wirtschaftliche Folgen der vertraglichen Bindungen, insbesondere denen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung geht, den städtebaulichen Vertrag zu ändern, um so der HOWOGE eine auskömmliche Vermietung zu ermöglichen. Dadurch ist es möglich, den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen im Bebauungsplan angemessene Rechnung zu tragen. Der hier gewählte Weg der ortsuntypischen Verdichtung und Überhöhung der Gebäude ist der falsche Weg.</p>	<p>Die Bindungswirkung des Berliner Modells der kooperativen Wohnbaulandentwicklung gilt für alle Bauherren.</p> <p>Viele Baukörper haben 2-4 Geschosse, es gibt einen einzigen Baukörper mit fünf Geschossen, der in zweiter Reihe stehend von der denkmalgeschützten Wohnanlage kaum wahrnehmbar sein dürfte. Eine Angleichung in Richtung der Höhe der genannten Siedlung fand statt. Das Landesdenkmalamt begrüßt die vorgenommenen Festsetzungen zugunsten differenzierter und auf die benachbarte denkmalgeschützte Siedlung angepasster Höhenvorgaben. Es bestehen keine weiteren Bedenken.</p>
	<p>Dass die Reduzierung der Geschosshöhen die wirtschaftliche Tragfähigkeit für den sozialen Wohnungsbau und Wohnungen im unteren Mietpreissegment in Frage stellt, Begründung S. 182, ist zudem weder in der Begründung dargelegt noch sonstwie nachvollziehbar. Es wird insoweit übersehen, dass die Baukosten sich bei einer Reduzierung der Geschosse erheblich verringern werden. Wenn die HOWOGE sich zudem freiwillig mit der ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH &amp; Co. Objekt Fischerhüttenstraße KG darauf verständigt, deren Sozialwohnungsbauquote zu übernehmen, so darf dies nicht ein Freibrief dafür sein, überhöhte Häuser bauen zu dürfen. Das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, weil die wirtschaftliche Tragfähigkeit ansonsten gefährdet wäre, ist unter diesen Umständen kein städtebaulicher Grund im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB für die Festsetzung von 4 und 5 Geschossen im WA 1.</p>	<p>Es wurde eine Angemessenheitsbetrachtung durchgeführt.</p> <p>Eine geringere Baumasse, wie es zu Beginn der Planung vorgesehen war, wird innerhalb des Plangebiets mit seiner gut erschlossenen Lage auf Grund des akuten Wohnungsmangels nicht mehr möglich sein. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung Berlins ist der Wohnungsmarkt in der gesamten Stadt sehr angespannt. Damit haben es vor allem einkommensschwache Haushalte schwer, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Vor diesem Hintergrund steht Berlin in der Pflicht, eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment sicherzustellen.</p>
	<p>Die Bestätigung dafür, dass dies nicht geschehen darf, findet sich auf Seite 157 der Begründung, in der es heißt: „Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung haben in der Regel ausschließlich städtebauliche Bedeutung.“ Wenn dem so ist, dann darf für das Maß der baulichen Nutzung nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Bauvorhabens infolge vertraglicher Bindungen eine Rolle spielen. Dies darf insbesondere dann nicht der Fall sein, wenn die unzureichende wirtschaftliche Tragfähigkeit einer maximal 4-geschossigen Bebauung nicht belegt und nachgewiesen ist.</p>	<p>"In der Regel" legt nahe, dass es auch außerhalb der Regel Annahmen geben kann. Auf Grund der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes und der Einwendungen der Bürger im Rahmen der Beteiligungsschritte wurden die Baukörper 1.2 und 1.3 um ein Vollgeschoss reduziert. Weitere Einschränkungen in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse im WA 1 würden die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Planung fortnehmen und sind aus städtebaulichen Gründen nicht mehr geboten. Eine weitere Reduzierung der Baumassen, wie sie von Anwohnern insbesondere für das WA 1 gefordert wird, würde wirtschaftlich auf Grund der Bodenpreise zu einem wesentlich teureren Wohnraum führen, wodurch das städtebauliche Ziel - Schaffung</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>von preiswertem Wohnraum – nicht umgesetzt werden kann. Der Erhalt großer zusammenhängender Grünflächen und die Sicherung einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung zur Umsetzung der Planungsziele im WA 1 bedingen eine Überschreitung der GRZ von 0,4 bzw. einer GFZ von 1,2. Dabei handelt es sich nicht um einen städtebaulich nicht relevanten, einzelwirtschaftlichen Belang, sondern darum, dass eine Bebauung des hier im spezifischen Einzelfall zu schaffenden künftigen Wohngebiets nach Maßgabe von § 17 (1) BauNVO (GRZ 0,4; GFZ 1,2) die Durchführung der angestrebten städtebaulichen Neuordnung mangels Tragfähigkeit insgesamt in Frage stellen würde.</p> <p>Die Angemessenheitsbetrachtung gemäß des Modells der kooperativen Wohnbaulandentwicklung wurde für beide Vorhabenträger aktualisiert.</p>
	<p>An dieser Stelle sei noch einmal in Erinnerung gerufen, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kein Gesetz ist und die zugehörigen Verträge dem Angemessenheitsgebot des § 11 Abs. 2 BauGB genügen müssen. Es ist also gesetzlich vorgesehen, dass der Vertrag anzupassen ist, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Bauvorhabens sicherzustellen, nicht aber der Bebauungsplan an die Verträge anzupassen ist. Es gibt daher keinen städtebaulichen Grund, durch die geplanten Neubauten den ortsüblichen Rahmen des Gebietes zu sprengen und auf diese Weise für städtebauliche Spannungen zu sorgen. Gerade die Begründung des Bebauungsplans, dass planungsrechtlich Siedlungsbauten mit drei bis vier Vollgeschossen zulässig sind und dem Ortsbild entsprechen, verdeutlicht, dass öffentliche Belange der festgesetzten hohen Zahl der Vollgeschosse und dem hohen Maß der OK entgegenstehen. Zugleich erlaubt § 11 Abs. 2 BauGB es nicht, diese Maßüberschreitung mit Blick auf die vertraglichen Verpflichtungen durch Erwägungen zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu rechtfertigen.</p>	<p>Der B-Plan wurde hier auch nicht an den SV angepasst, sondern die Angemessenheitsbetrachtung gemäß dem Modell der kooperativen Wohnbaulandentwicklung für beide Vorhabenträger aktualisiert.</p> <p>Der ortsübliche Rahmen wird z.T. überschritten, jedoch nicht in einem unzumutbaren oder nicht zulässigen Maß.</p> <p>Gegenwärtig sind die überwiegenden Flächen im Plangebiet nicht bebaubar. Mit der Umsetzung der Planung, erhalten die Bauträger eine angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks. Einschränkungen der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen privater Grün- und Waldflächen werden durch ein höheres Nutzungsmaß innerhalb der Baufelder kompensiert. Um die Maßstäblichkeit zum angrenzenden Denkmalensemble zu wahren, wurden Einschränkungen des Nutzungsmaßes und der Gebäudehöhen im WA 1 städtebaulich notwendig und umgesetzt. Kompensiert wird das hohe Nutzungsmaß durch die Sicherung der Grünzonen mittels Festsetzung als „Wald“ und „private Parkanlage“, die zugleich auch ein identitätsstiftendes Merkmal zum angrenzenden Denkmalensemble bilden. Innerhalb der Bauflächen wird das hohe Nutzungsmaß durch Pflanzmaßnahmen (Freianlagenkonzept) und durch Dachbegrünung gemindert, um einen Beitrag zum Erhalt der innerstädtischen Naturvielfalt zu leisten. Die</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>städtebauliche Planung, auch in Hinblick auf die festgesetzten Gebäudehöhen, führen nicht zu unzumutbaren Belästigungen für das Umfeld oder schränkt die Ausübung der Nutzung auf den benachbarten Grundstücken ein.</p>
	<p>Soweit die wirtschaftliche Tragfähigkeit wegen der Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ gefährdet ist, ist dies ebenfalls kein städtebaulicher Grund, die Baumasse in unverträglicher Weise zu erhöhen. Die von den eigenständig agierenden Wohnungsbaugesellschaften sich selbst auferlegten Beschränkungen bei der Neubauvermietung sind gerade kein städtebaulicher Grund, der die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung beeinflussen kann und darf. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil nicht sichergestellt ist, dass geringe Mieten dauerhaft gering bleiben. Sollte etwa die HOWOGE ihre Gebäude irgendwann veräußern, wird sich der Erwerber freuen können, mit den übergroßen Baumassen viel verdienen zu können. An dieser Stelle erweist sich, dass die Konzepte des Berliner Senats für die Bereitstellung preiswerten Wohnraums mit einer verträglichen, in diesem Fall auch denkmalgerechten Bauleitplanung nicht vereinbar sind und zu erheblichen Abwägungsmängeln führen.</p>	<p>Es besteht in der Stadt ein großer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen, mit deren Errichtung die städtische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt wurde. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der stadtpolitisch geforderten Wohnfläche ermöglichen im WA 1 nunmehr eine Geschossflächenzahl von 1,49, die die Obergrenze von GFZ 1,2 gem. § 17 (1) BauNVO noch überschreitet. Gem. § 17 (2) können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. In der Begründung (Abschn. II, 3.2.4) wird ausführlich auf die Gründe, die Auswirkungen und die Maßnahmen zum Ausgleich für die planermöglichte Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO für das WA 1 eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden hinsichtlich Artenschutz und Naturschutz fachgutachterlich überprüft. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.</p>
	<p>Die Feststellung in der Begründung, dass „eine geringere Baumasse, wie es zu Beginn der Planung vorgesehen war, (...) innerhalb des Plangebiets mit seiner gut erschlossenen Lage auf Grund des akuten Wohnungsmangels nicht mehr möglich sein (wird).“ ist schlicht falsch. Auch angesichts der Bevölkerungsentwicklung Berlins und des angespannten Wohnungsmarktes in der gesamten Stadt, in der es vor allem einkommensschwache Haushalte schwer haben, sich am Markt mit Wohnraum zu versorgen, ist die Reduzierung der Wohneinheiten weiterhin erlaubt. Vor diesem Hintergrund steht Berlin zwar in der Pflicht, eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment sicherzustellen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Gebäudemasse auf jedem beplanten Grundstück rücksichtslos maximiert werden müssen. Wenn Berlin es sich gönnt, große eigene Flächen aus Angst vor Bürgerprotesten brach</p>	<p>s.o.</p> <p>Eine weitere Reduzierung ist zwar erlaubt, aber widerspricht den politischen Zielen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Eine Rücksichtslose Maximierung ist hier nicht erkennbar. Im Gegenteil: es wurde zuletzt erneut reduziert.</p> <p>Die Nutzungsmaße liegen durchaus im Bereich des Zulässigen und stellen sich heute nach mehreren Träger- und Bürgerbeteiligungen und entsprechenden Änderungen als verträglich und gut begründet dar. Der Bezirk hat hier ein aufwändiges Verfahren durchgeführt, um diese belastbaren Ergebnisse zu erzielen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>liegen zu lassen (Tempelhofer Feld, Elisabeth-Aue, Parklandschaften im Blankenburger Süden usw.) und auch nicht bereit ist, den Baunutzungsplan mit seinen geringen Maßen, die auf Durchgrünung und Gebäudeabriss in den inneren Stadtbereichen angelegt sind, aufzuheben, so ist die hier gegebene Begründung für die Maßüberschreitungen haltlos und willkürlich. Die hier gewählte Begründung für ein 5-geschossiges Wohnhaus im WA 1 rechtfertigt dessen Festsetzung nicht ansatzweise.</p>	
	<p>Zu bedenken ist auch, dass der Baunutzungsplan aktuell auf der Kippe steht. Dem OVG Berlin-Brandenburg liegen mehrere Verfahren vor, in denen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Gänze in Frage gestellt sind. Wenn der Baunutzungsplan kippen sollte, was zu erwarten ist, dann eröffnet der 5-Geschosser in der Umgebung ganz neue Verdichtungsmöglichkeiten, die Umgebung wird dann ihren Charakter vollständig verlieren. Deshalb ist es wichtig und richtig, den 5-Geschosser auf 4 Geschosse zu reduzieren.</p>	<p>Ob der Baunutzungsplan tatsächlich unwirksam wird, weiß momentan niemand und kann daher nicht als Argument für eine noch weitergehende Reduzierung angeführt werden.</p> <p>Die Gefahr, dass mit der Realisierung des Vorhabens ein städtebaulicher Entwicklungsprozess eingeleitet wird, der im Ergebnis wichtige Funktionen dieses Gebietes insbesondere Stadtbild, Stadtklima und Naherholung unangemessen beeinträchtigt, besteht nicht. Zum einen finden sich im näheren Umfeld keine Stadtbrachen der Größe, die für eine Wohngebietsentwicklung zur Verfügung stehen (Step Wohnen 2030) und zum anderen regelt das geltende Planungsrecht (§§ 30 und 34 BauGB) die bauliche Nutzung auf den anderen Grundstücken. Die Befürchtung, dass mit den Festsetzungen der Planung eine Präcedenzwirkung auf die Bebauung im Umfeld ausgeübt wird, wird nicht geteilt.</p>
	<p>Die 4-Geschossigkeit als Maximum ist auch deshalb einzig städtebaulich vertretbar, weil dadurch "eine höhenmäßige Angleichung an die denkmalgeschützte Bestandsbebauung" mit einer Firsthöhe von ca. 12,50 m ganz knapp erreicht wird. Allerdings kann von einer Angleichung nicht gesprochen werden und lässt auf einen Abwägungsfehler schließen, weil die 4-geschossige Bebauung immer noch eine Höhe von 13,30 m haben soll. Die Bestandsbebauung wird also sogar um knapp 1 m überragt. Mehr als eine 4-geschossige Bebauung ist daher unter keinen Umständen städtebaulich akzeptabel.</p>	<p>Ein Höhenunterschied von nicht einmal einem Meter bei 13 bis 14m hohen Gebäuden kann durchaus als gering angesehen werden und stellt eine Angleichung dar. Angleichung ist nicht gleichzusetzen mit Gleichheit. Das zuständige Landesdenkmalamt begrüßt in seiner Stellungnahme vom 22.06.2020 die vorgenommenen Festsetzungen zugunsten differenzierter und auf die benachbarte denkmalgeschützte Siedlung angepasster Höhenvorgaben. Es bestehen keine weiteren Bedenken.</p>
	<p>Die Reduzierung des 5-Geschossers im WA 1 auf 4 Geschosse ist auch erforderlich, um dem Denkmalschutz gerecht zu werden. Vom Landesdenkmalamt wird nämlich festgestellt, dass "die Reduzierung des westlichen Baukörpers</p>	<p>Das zuständige Landesdenkmalamt begrüßt in seiner Stellungnahme vom 22.06.2020 die vorgenommenen Festsetzungen zugunsten differenzierter</p>



Begründung zum Bebauungsplan

<p>(WA 1) von 5 auf 4 statt der geforderten 3 Geschosse eine akzeptable Verbesserung darstellt" (S.145). Eine vergleichbare Stellungnahme des Landesdenkmalamts zu der Reduzierung des ehemals 6-geschossigen Baukörpers 1.3 in WA 1 auf 5 Geschosse gibt es jedoch nicht. Dies hat seinen Grund darin, dass der 5-Geschosser vom Landesdenkmalamt weiterhin für deutlich zu hoch gehalten wird. Diese Geschosshöhe wird vom Landesdenkmalamt aus guten Gründen abgelehnt. Der Bebauungsplan ist also auch aus denkmalpflegerischen Gründen zu ändern und die Zahl der Vollgeschosse auf 4 zu begrenzen.</p>	<p>und auf die benachbarte denkmalgeschützte Siedlung angepasster Höhenvorgaben. Es bestehen keine weiteren Bedenken.</p>
<p>Zudem sind die Gebäude östlich und westlich der Planstraße an der Fischerhüttenstraße (WA 3 und WA 4) in der Höhe deutlich zu reduzieren. Diese Gebäude sollen 3 Vollgeschosse besitzen und eine sog. Torsituation schaffen. Eine OG ist für diese Gebäude nicht festgesetzt, so dass ein Staffelgeschoss, dessen Geschossfläche nicht angerechnet wird, möglich bleibt und, wie die Animation des Bauträgers verrät, auch zu bauen beabsichtigt ist. In der sog. Torsituation werden also 4-geschossige Gebäude entstehen können, die bei einer auch nur leicht großzügigen Bemessung der Raumhöhe, insbesondere bei einem Kellergeschoss, welches im Mittel nicht mehr als 1,40 Meter aus der Geländeoberfläche ragt, die Höhe eines 5-geschossigen Sozialwohnungsbaus, also des Wohngebäudes im WA 1, erreichen können. Eine Begründung für das Fehlen der OK-Festsetzung wird nicht geliefert, so dass zunächst unklar bleibt, warum das Wohngebäude im WA 1 in der Höhenentwicklung beschränkt, für die Gebäude an der Fischerhüttenstraße eine derartige Festsetzung nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht vorgesehen ist. Dies lässt vermuten, dass der Plangeber großzügige Raumhöhen und damit vergleichsweise sehr hohe Gebäude ermöglichen will.</p>	<p>Dachgeschosse, die als Staffel oder Sattel ausgeführt werden sind keine Vollgeschosse und werden zurückgesetzt ausgebildet, sind also vom öffentlichen Straßenraum weniger wahrnehmbar.</p> <p>Eine OK ist nicht verpflichtend festzusetzen. Das Nutzungsmaß ist hinreichend bestimmt.</p> <p>Im Norden erfolgt wegen höherer Dichte, Geschossigkeiten und Nähe zum Denkmal eine Festsetzung bezüglich OK und tw. First- und Traufhöhe. Dies geschieht hier zur zusätzlichen Absicherung der Höhe und Abstandsflächen im Zusammenhang mit der benachbarten unter Denkmalschutz stehenden Anlage.</p> <p>Die Animation des Bauträgers wie auch der bereits erarbeitete Bauantrag für die Torhäuser zeigen <b>drei</b> und nicht vier Vollgeschosse.</p> <p>Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Eine Prüfung „großzügiger“ Raumhöhen erfolgte im Kontext der Abstände abstrakt sowie konkret nach den vorliegenden Bauanträgen.</p>
<p>Die nach dem Bebauungsplan zugelassene hohe Zahl der Geschosse (4) und die unbeschränkte Gebäudehöhe sind nun aber ganz untypisch für die Gebäude entlang der Fischerhüttenstraße. Es wird daher nicht eine Torsituation geschaffen, sondern Fremdkörper werden gebaut werden können. Städtebaulich vertretbar und begründbar ist dies nicht. Städtebaulich vertretbar und mit dem Ortsbild vereinbar ist einzig eine Bebauung mit nicht mehr als 3 oberirdi-</p>	<p>Eine Torsituation ist gekennzeichnet von einer (hier leichten) Überhöhung ggü. dem Rest, sonst stellt es kein „Tor“ dar. Es handelt sich hierbei lediglich um drei Vollgeschosse plus Dach oder Staffelgeschoss. Diese fügen sich in die Höhenkulisse der Umgebung ein.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>schen Geschossen. Die geplanten Gebäude werden der umgebenden Bebauung und der Eigenart des Straßen- und Ortsbildes nur bei einer deutlichen Höhenreduzierung gerecht. Eine Torsituation durch Baumasse zu schaffen ist weder städtebaulich erforderlich noch durch öffentliche Belange gerechtfertigt. Nicht durch Masse, sondern durch architektonische Klasse kann hier auf die Neubebauung hingewiesen werden. Deshalb ist die Baumasse zu reduzieren und auch der Grünflächenanteil in diesem Bereich zu erhöhen.</p>	<p>Die Minderung der stadtweit bestehenden Wohnungsnot ist politisches Ziel Berlins. Es besteht in der Stadt ein großer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen, mit deren Errichtung die städtische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt wurde.</p> <p>Der Grünflächenanteil für das gesamte Neubaugebiet ist mehr als auskömmlich und bietet zusammenhängende Grün- und Freiflächen, die der Grünflächengestaltung in der Nachbarschaft mindestens gleich kommen.</p>
	<p>Soll ein Staffelgeschoss möglich bleiben, ist die Zahl der Vollgeschosse auf 2 zu reduzieren. Zudem ist die Festsetzung einer Oberkante zwingend erforderlich, um das Höhenwachstum zu bremsen. Soll das oberste Geschoss kein Staffelgeschoss werden, ist die Festsetzung einer OK so zu wählen, dass ein Staffelgeschoss nicht gebaut werden kann.</p>	<p>Dem Plangeber ist bewusst, wie die Bestimmung und Festsetzung von Nutzungsmaßen in verschiedenen Konstellationen möglich sind. Die getroffenen Festsetzungen sind hinreichend bestimmt.</p>
	<p>Aus dem Abstandsflächenrecht folgt indes keine Reduzierung der Höhe und damit eine Regulierung des Höhenwachstums. Die Abstandsflächen werden mangels OK-Festsetzung nämlich wegen § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln immer dann sicher eingehalten, wenn die erlaubte Zahl der Geschosse nicht überschritten wird. Diese Rechtsfolge wird in der Begründung nicht erwähnt. Möglicherweise wird diese Rechtsfolge übersehen oder ist nicht gewollt und wird deshalb unterdrückt.</p>	<p>Abstandsflächen werden im nachgeordneten Verfahren geprüft.. Eine Vorab-Prüfung anhand der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans und anhand bereits vorliegender Bauanträge ergab die sichere Einhaltung der Abstandsflächen.</p> <p>Der konkret erarbeitete Bauantrag zeigt, dass die notwendige Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Fischerhüttenstraße 45 ca 1 Meter hinter der Grundstücksgrenze zurückbleibt und bestätigt damit die im Bebauungsplan getroffene Annahme und Prüfung, dass genügend Abstand zur Einhaltung der bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen zur Verfügung steht. Auch alle übrigen Abstandsflächen im WA 4 zeigen deutlich größere Abstände als notwendig.</p> <p>Der konkret erarbeitete Bauantrag zeigt, dass der Abstand zum rechten Nachbarn, Fischerhüttenstraße 39A, WA 5 im Plangebiet, eingehalten wird und noch einen Spielraum von einem knappen Meter besteht. Alle übrigen Abstände zu den Straßen zeigen deutlich größere Abstände als bauordnungsrechtlich notwendig.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>Der konkret erarbeitete Bauantrag zeigt, dass an der Gebäudeseite zur Plüschowstraße der Spielraum nicht genutzt wird und die Abstandsfläche auf dem Grundstück bleibt.</p> <p>Eine unterstellte mögliche Überschreitung erfolgt aus den Festsetzungen genau nicht.</p>
	<p>Weiterhin ist auch auf folgende Mängel der Planung hinzuweisen.</p> <p>Der Satz: „Das Freihalten der Grün- und Waldflächen von jeglicher Bebauung greift in die wirtschaftliche Nutzung der Grundstückseigentümer ein.“ (S. 158 der Begründung) ist falsch. Was soll denn ansonsten dort außerhalb der Baugrenzen gebaut werden, um wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen? Wirtschaftlich ist dort so oder so nichts Sinnvolles möglich, auch wenn dort nicht Grün- und Waldflächen festgesetzt werden. Offensichtlich wird hier die Begründung so geschrieben, dass das angebliche wirtschaftliche Leid der HOWOGE dem Leser in’s Auge springen soll. Festzuhalten ist jedoch vielmehr, dass die Bebauung auch bei einer maximalen Geschoszahl von 4 ohne weiteres wirtschaftlich tragfähig ist. Sollen Sozialwohnungen gebaut werden, ist die Wirtschaftlichkeit durch die Fördermöglichkeiten gesichert. Ggf. ist deswegen der städtebauliche Vertrag zu ändern, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Bebauung im WA 1 zu erreichen. Oder die HOWOGE ist zu bezuschussen, s. o.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, führt jedoch zu keiner Änderung der Planung oder des SV.</p> <p>Mit Umsetzung der Planung können die landschaftsprägenden Grünflächen im Westen erhalten und mehrgeschossige Wohnbebauung überwiegend auf den östlichen Bereich konzentriert werden. Mit dem Bebauungsplan 6-24 soll bestimmt werden, was und wo gebaut werden darf. Dazu gehören auch die privaten Grünflächen und der Wald, die nach zukünftigem Planungsrecht zu erhalten sind. Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts und um eine klimatisch und landschaftlich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten, werden überwiegend die überbaubaren Flächen gem. § 19 (2) BauNVO auf die Baukörper beschränkt. Dabei wird in Kauf genommen, dass bei einer Teilung das geplante Nutzungsmaß die Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO überschreiten kann.</p> <p>Hier wird lediglich dargestellt, welche Faktoren bei den Überlegungen zum Nutzungsmaß eine Rolle spielen können.</p>
	<p>Auch die Verkehrsplanung ist zu ändern. Nach dem jetzt vorliegenden Bauplan werden 202 PKW-Stellplätze (S. 164 u.a.) für 261 Wohneinheiten (S. 161) zur Verfügung gestellt. Diese Stellplatzzahl fällt sehr viel zu gering aus. Die in dem Verkehrsgutachten vertretene Ansicht, dass in der Umgebung genügend Parkplätze zur Verfügung stehen, ist unzutreffend. Realistischerweise muss davon ausgegangen werden, dass es im Durchschnitt pro Wohneinheit einen PKW geben wird. In diese Berechnung fließt ein, dass wegen der Lage am Stadtrand die Bewohner der Wohneinheiten im WA 2, 3, 4 mehr als nur ein KFZ je Wohneinheit besitzen werden. Folglich müssen mindestens 261 Stellplätze zur Verfügung stehen, so dass diese KFZ geparkt werden können. Diese Zahl kann nur dadurch erreicht werden, dass die Privatstraße als Einbahnstraße von der</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Parkplatzsituation wurde begutachtet. Es wurden mehrere Stichproben zur Parkplatzauslastung in der näheren Umgebung durchgeführt. Daraus ist ersichtlich, dass die Auslastung auf den umliegenden öffentlichen Parkplätzen zwar teilweise recht hoch ist, aber in vielen Bereichen Kapazitäten zur Verfügung stehen. Eine dauerhaft massive Auswirkung der Vereinstätigkeit auf die das Plangebiet umschließenden Parkplätze im öffentlichen Raum kann aus den Erhebungen, Beobachtungen und Aussagen von Vereinsseite nicht geschlussfolgert werden. Einzelfallbezogene Auswirkungen können allerdings nicht ausgeschlossen werden.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

<p>Sven-Hedin-Straße bis zur Fischerhüttenstraße geführt wird, so dass dadurch nur eine Fahrbahn von den zwei vorgesehenen als solche gebraucht wird. Die so wegfallende 2. Fahrbahn kann dann in Parkplätze umgewidmet werden. Dies hat den großen Vorteil, dass genügend Parkplätze für den Bring- und Abholverkehr für die Kinder der Kindertagesstätte zur Verfügung ständen. Darüber hinaus würde dadurch auch die Verkehrssituation in der Sven-Hedin-Straße und in der Fischerhüttenstraße deutlich vereinfacht: Im Norden würde über die Sven-Hedin-Straße nur in das Neubaugebiet eingefahren und im Süden (Fischerhüttenstraße) würde es nur ausfließenden Verkehr geben, was die Unfall- und Staugefahr deutlich verringern würde. In dem Verkehrsgutachten sind diese Optionen und Aspekte jedoch nicht berücksichtigt. Das Gutachten ist insoweit unvollständig und unbrauchbar, die Abwägung deshalb unzureichend und inhaltlich defizitär.</p>	<p>In Berlin besteht schon seit längerer Zeit keine Baupflicht für Stellplätze, um das Bauen kostengünstiger zu machen und so zu helfen, dass mehr preiswerte Wohnungen entstehen können. Insbesondere die Errichtung von Tiefgaragen erhöht die Baukosten um rd. 15 %, was dem Ziel -preiswerter Wohnungsneubau im WA 1- nicht gerecht wird. Auf einen Flächenverbrauch durch Autos im Blockinneren (Grünanlage) wird verzichtet. Damit lassen sich Belästigungen durch Verkehrslärm vermeiden und durch den Erhalt der Grünfläche lässt sich eine intakte Umwelt und Lebensqualität wahren. Stellplätze im WA 1 sind außerhalb der Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf der privaten Erschließungsstraße zulässig. Zudem können im Plangebiet insgesamt ca. 200 Stellplätze überwiegend in die Tiefgaragen (WA 2 und WA 3) angeboten werden, diese können z.T. auch von den Anwohnern des WA 1 angemietet werden, allerdings werden sie nicht kostenlos zu mieten sein. Die „Zirkusfläche“ gehört als Erweiterungsfläche zum Ernst- Reuter- Sportfeld und befindet sich im Fachvermögen des Bereichs Schule und Sport. Eine Umgestaltung der Anlage zur Stellplatzanlage ist nicht Gegenstand der Planung. Während der verkehrlichen Überprüfung und zu unterschiedlichen Ortsbesichtigungen wurden durchaus größere Lücken im Straßenraum festgestellt.</p> <p>Auch die umliegenden Bestandsgebäude haben mehrheitlich keine eigenen Stellplätze auf den Grundstücken.</p> <p>Eine höhere Zahl an Stellplätzen würde im Umkehrschluss den MIV fördern. Das ist eben gerade nicht das verfolgte Ziel.</p> <p>Einbahnstraßen erhöhen nachweislich den Verkehr.</p>
<p>Die Realitätsferne des Verkehrsgutachtens wird auch durch die Ausführungen auf Seite 10 ff. belegt, in denen u. a. behauptet wird: "Die Verkehrsbelastung im erweiterten Umfeld des Plangebietes hat in den vergangenen Jahren tendenziell abgenommen." Meine Mandanten als Anwohner der Fischerhüttenstraße, die dort seit vielen Jahren leben und arbeiten, können diese Entwicklung gerade nicht bestätigen. Das Gegenteil ist der Fall. Der Verkehr hat zugenommen. Dies wird auch der Grund dafür sein, dass die Fischerhüttenstraße nicht</p>	<p>Es handelt sich bei der unterstellten Zunahme der Verkehre um subjektive Eindrücke, die nicht geteilt werden. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knoten ist und bleibt gewährleistet.</p> <p>Die Entwicklungen der letzten Jahre können weder dem Neubauvorhaben zugerechnet noch von einem einzelnen B-Plan aufgefangen werden.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>in den historischen Vergleich der Verkehrsbelastung im Verkehrsgutachten aufgenommen wurde (siehe S. 11-12).</p>	
	<p>Das Verkehrsgutachten ist auch deshalb unbrauchbar, weil dessen Zahlen aus November 2016 stammen. Sie sind veraltet. Zwischenzeitlich ist vor allem der Busverkehr in der Fischerhüttenstraße massiv angestiegen. Deshalb bedeutet die Realisierung des Bebauungsplans eine deutliche zusätzliche Belastung der Anwohner der Fischerhüttenstraße vor allem in der unmittelbaren Nähe der Ein-/Ausfahrt der Privatstraße im Neubaugebiet. Diese Belastung ist sehr viel größer als im Bereich der Sven-Hedin-Straße, weil in letzterer deutlich weniger Anwohner in der direkten Nähe zur Ein-/Ausfahrt der Privatstraße wohnen. Insofern gibt es eine besondere Rücksichtnahmepflicht gegenüber den Anwohnern der Fischerhüttenstraße. Diese Pflicht wird vom Plangeber weder erkannt noch beachtet. Daher ist insbesondere die Nichteinbindung eines kleinen Stücks der Plüschowstraße als zusätzliche Anbindung an die Privatstraße im Süden nicht das Ergebnis gerechter Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB.</p>	<p>Die letzte Verkehrsuntersuchung stammt aus dem Jahr 2018. Ihre Datenerhebung ist stabil und nicht veraltet.</p> <p>Eine subjektiv festgestellte Zunahme des Busverkehrs kann nicht geteilt werden. Es verkehren zwei Linien in der Fischerhüttenstraße, der X 11, heute wie in den zurückliegenden Jahren im Abschnitt zwischen Plüschowstraße und U-Bahnhof Krumme Lanke alle 20 Minuten, bis zur Plüschowstraße im 10-Minutentakt und der M 48 in den Morgen- und Abendstunden alle 15 bis 20 Minuten und zwischen ca. 9 und 19 Uhr alle 10 Minuten nur in Richtung Busseallee. Es fahren also 6 Busse in der Stunde zwischen Plüschowstraße und U-Bahnhof Krumme Lanke, 9 Busse pro Stunde biegen zuvor in die Bergmannstraße ab. Damit passieren tatsächlich die geplante Ein- und Ausfahrt des neuen Wohngebietes nur 6 Busse in der Stunde.</p> <p>Zur Rücksichtnahmepflicht: Unmittelbare Ein- und Ausfahrten werden jeweils von geplanten <b>Neubauten</b> gefasst, kein heutiger Anwohner wohnt direkt an den neuen Gebietszufahrten. Es sollen 259 Wohnungen entstehen mit zwei weit auseinanderliegenden Gebietszufahrten, so dass jeweils ca. die Hälfte der Wohnungen von einer Seite angefahren wird, selbst bei zwei Dritteln an einer Seite sind die zu erwartenden täglichen neuen Fahrten von bis zu ca. 400 PKW in 24 Stunden absolut vertretbar (siehe auch Verkehrsgutachten, dort bei 280 WE max. 450 neue Fahrten/24h im Bereich Fischerhüttenstraße angenommen, ungünstiger Fall). Berücksichtigt man die beabsichtigten verkehrlichen Ziele und Entwicklungen, werden auch in der äußeren Stadt die leiseren E-Autos sowie der Umstieg auf ÖV und Fahrrad weiter zunehmen. Der Umstieg auf das Fahrrad, gerade bei naher Infrastruktur wie hier gegeben, ist bereits spürbar.</p> <p>Eine Erhöhung der Bustakte hätte hingegen sogar positive Auswirkungen, denn so würden sich Teile des MIV dorthin verlagern.</p>
35	<p>gegen den Bebauungsplanentwurf 6-24 erheben wir keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Begründung zum Bebauungsplan

<p>36</p>	<p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die BWB zum o. g. Bebauungsplamentwurf mit den Schreiben GI-G/Pa vom 25.07.2011, GI-G/Pa vom 21.03.2012, PB-C/Pa vom 23.02.2017 und PB-N/M/Pa vom 17.04.2018 Stellungnahmen beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf / Fachbereich Stadtentwicklung abgegeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Nach Prüfung der uns nun vorliegenden Unterlagen möchten wir Ihnen Folgendes noch einmal mitteilen und um Korrektur Ihrer Unterlagen bitten.</p> <p>Im Hartmannsweilerweg befindet sich ein Regenwasserkanal DN 250. Von diesem Kanal wird das von den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser aufgenommen und über ein im Geltungsbereich befindliches Regenauslaufbauwerk in den dort vorhandenen Sickerteich geleitet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Der vorhandene Sickerteich ist zwingend notwendig und muss erhalten bleiben, um die Regenentwässerung der öffentlichen Straßenflächen aufrechtzuerhalten. Dies ist auch mit Blick auf die Verkehrssicherungspflicht des Straßen- und Grünflächenamtes von besonderer Bedeutung. Andernfalls wäre die Funktionalität der Straßenentwässerung nicht mehr gegeben.</p>	<p>Im Waldstück befindet sich eine naturbelassene Erdmulde, die weiterhin als Sickerbecken für Niederschlagswasser der Verkehrsfläche des Hartmannsweilerweges benötigt wird. Entsprechend bestehende Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers werden beibehalten (vgl. Kap. II.3.8.1). Die bestehenden Anlagen (erdverlegtes Rohr und unversiegelte Sickermulde) bilden keinen Dissens zur Waldfunktion.</p>
	<p>In allen o.g. Stellungnahmen teilen wir Ihnen mit, dass der im Geltungsbereich vorhandene Sickerteich sich nicht im Eigentum und somit nicht in der Zuständigkeit der BWB befindet.</p>	<p>Der Sickerteich befindet sich auf den Grundstücken der beiden Vorhabenträger, die somit zuständig sind. BIM verkaufte an Howoge und ABG, diese haben eine Vereinbarung zur Sickergrube getroffen.</p> <p>Es ist eine Dienstbarkeit für das Regenwasserauslaufbauwerk mit Regenwasserleitung zugunsten der Berliner Wasser Betriebe (BWB) erforderlich. Es ist eine weitere Dienstbarkeit für die Sickermulde zugunsten des Landes Berlin/ Straßenbaulastträger erforderlich. Als Grundlage für die Dienstbarkeiten muss eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Sickermulde vorliegen. Der Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis wird voraussichtlich vom Straßen- und Grünflächenamt gestellt werden. Es ist eine Umzäunung der Sickermulde erforderlich (wird von ABG/ HOWOGE hergestellt). Wartung- und Pflege sollen von dem Begünstigten der jeweiligen Dienstbarkeit über-</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>nommen werden. Die Dienstbarkeiten werden voraussichtlich mit der Eigentumsumschreibung eingetragen. Die Abstimmungen dazu laufen. Unternehmensträger kann hier neben klassischen Ver- und Entsorgungsbetrieben möglicherweise auch ein zuständiger Fachbereich des Bezirksamtes (z.B. SGA) sein.</p>
	<p>Der Regenwasserkanal sowie das Regenauslaufbauwerk befinden sich im Eigentum und somit in der Zuständigkeit der BWB. Da sich diese Anlagen nicht in öffentlich gewidmeten Straßenland befinden, sind sie für die BWB leitungsmäßig zu sichern. In der Anlage senden wir Ihnen noch einmal den Lageplan 0075/17_1296. Der dort rot markierte Bereich (Sicherheitsstreifen) darf nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden und ist dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern. Zur Eintragung der Dienstbarkeit hat sich unsere Rechtsabteilung mit dem Aktenzeichen 89-17(300) an die Liegenschaftsfonds Berlin Projektgesellschaft mbH &amp; Co. KG sowie die Berliner Immobilienmanagement GmbH gewandt. Das Verfahren läuft.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die Fläche zugunsten des Leitungsträgers öffentlich-rechtlich gesichert. Der städtebauliche Vertrag enthält hierzu lediglich eine Verkehrssicherungspflicht der Anlage für die Eigentümer zum Schutz der Anwohner.</p> <p>Die textliche Festsetzung 29 (Fläche B) umfasst auch den i.R.s. Bereich und wird somit zugunsten des Unternehmensträgers / Straßenbaulastträgers gesichert.</p>
	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand (Seite 10 / 3. Absatz) richtig dargestellt, wurde die auf dem Grundstück befindliche Sickermulde zu keiner Zeit den BWB übergeben. Somit befindet sich die Mulde im Besitz und der Verantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers.</p> <p>Bislang der landeseigenen Liegenschaftsfonds Berlin Projektgesellschaft mbH &amp; Co. KG.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Übertragung zu ABG ist erfolgt; Übertragung zu howoge erfolgt zeitnah</p>
	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt I.2.6 Technische Infrastruktur (Seite 14 / 5. Absatz) steht, dass für die Fläche der Sickermulde im Grundbuch zu Gunsten der BWB eine entsprechende Sicherung eingetragen ist.</p> <p>Darüber ist uns nichts bekannt. Da die Sickermulde sich nicht im Eigentum der BWB befindet, ist auch keine Eintragung für die BWB notwendig. Wir regen jedoch die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin an, um</p>	<p>Hier handelt es sich um ein Missverständnis. Die Formulierung in der Begründung wird gestrichen. Die Sickermulde befindet sich im Eigentum der Grundstückseigentümer.</p> <p>Es ist eine Dienstbarkeit für das Regenwasserauslaufbauwerk mit Regenwasserleitung zugunsten der Berliner Wasser Betriebe (BWB) erforderlich. Es ist eine weitere Dienstbarkeit für die Sickermulde zugunsten des Landes Berlin/ Straßenbaulastträger erforderlich. Als Grundlage für die Dienstbarkeiten muss eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Sickermulde vorliegen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>die ordnungsgemäße Ableitung des auf den öffentlichen Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers dauerhaft zu gewährleisten. Wir bitten um Korrektur!</p>	<p>Der Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis wird voraussichtlich vom Straßen- und Grünflächenamt gestellt werden. Es ist eine Umzäunung der Sickermulde erforderlich (wird von ABG/ HOWOGE hergestellt). Wartung- und Pflege sollen von dem Begünstigten der jeweiligen Dienstbarkeit übernommen werden. Die Dienstbarkeiten werden voraussichtlich mit der Eigentumsumschreibung eingetragen. Die Abstimmungen dazu laufen. Unternehmensträger kann hier neben klassischen Ver- und Entsorgungsbetrieben möglicherweise auch ein zuständiger Fachbereich des Bezirksamtes (z.B. SGA) sein.</p>
	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt II.3.7 Grünfestsetzung a) Fläche für Wald (Seite 89 / 5. Absatz) steht, dass das Sickerbecken eine bestehende Anlage der BWB ist und entsprechende Leitungsrechte beibehalten werden.</p> <p>Darüber ist uns nichts bekannt. Da das Sickerbecken sich nicht im Eigentum der BWB befindet, sind auch keine entsprechenden Leitungsrechte für die BWB beizubehalten (siehe auch vorhergehenden Absatz). Wir bitten um Korrektur, auch von Kap.II.3.8.1 und der textlichen Festsetzung Nr.29!</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung korrigiert.</p>
	<p>In der Begründung vom Bebauungsplan unter Punkt IV.11. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (BWB / Seite 143 / letzter Absatz) steht, dass die BWB die Sicherung der Sickermulde fordern.</p> <p>Das ist nicht korrekt. Wir haben die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch für den Regenwasserkanal DN 250 sowie das Regenauslaufbauwerk beantragt. Wir bitten um Korrektur!</p>	<p>Die Formulierung in der Begründung wird dahingehend korrigiert.</p>
	<p>In der Begründung vom Bebauungsplan unter Punkt IV.11. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (BWB / Seite 144 / 1. Absatz) steht, dass die Sickermulde von den derzeitigen Grundstückseigentümern nicht genutzt wird und nach dem Grundstücksverkauf an den privaten Bauträger einer Nutzung durch die BWB zur Verfügung steht. Der Bestand ist vom Eigentümer zu dulden. Die Forderung ist zwischen dem Eigentümer und den BWB ei-</p>	<p>Die Formulierung in der Begründung wird dahingehend korrigiert.</p>



Begründung zum Bebauungsplan

	<p>genständig abzusichern. Ebenso müssen die BWB eigenständig (privatrechtlich) mit dem neuen Grundstückseigentümer einen Wartungsvertrag abschließen. Es besteht eine Verkehrssicherungspflicht der Anlage.</p> <p>Da dieser Sickerteich auch weiterhin für die Regenwasserableitung der öffentlichen Straßenflächen benötigt wird, ist er vom Eigentümer zu dulden. Da die Anlage nicht den BWB gehört, werden die BWB keinen Wartungsvertrag abschließen bzw. auch die Verkehrssicherungspflicht nicht übernehmen.</p>	
	<p>In der Begründung vom Bebauungsplan unter Punkt IV.11. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Berliner Forsten / Seite 144 / letzter Absatz) steht, dass nach Auffassung von Forsten die zeichnerische Darstellung des Regenauslaufwerks nicht dem Bestand entspricht, sondern sie erweitert wurde.</p> <p>Dies würden die BWB, falls notwendig, prüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Weiter steht hier, dass nach dem Verkauf des Grundstücks durch das Land Berlin die neuen Eigentümer verpflichtet worden sind die Mulde und das Rohr zu erhalten. Die Flächen sollen durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der BWB gesichert werden.</p> <p>Da die Mulde nicht im Eigentum der BWB steht, muss für sie keine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der BWB eingetragen werden. Mit Kaufvertrag sind für die BWB der Regenwasserkanal sowie das Regenauslaufbauwerk zu sichern.</p>	<p>Es ist eine Dienstbarkeit für das Regenwasserauslaufbauwerk mit Regenwasserleitung zugunsten der Berliner Wasser Betriebe (BWB) erforderlich. Es ist eine weitere Dienstbarkeit für die Sickermulde zugunsten des Landes Berlin/ Straßenbaulastträger erforderlich. Als Grundlage für die Dienstbarkeiten muss eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Sickermulde vorliegen. Der Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis wird voraussichtlich vom Straßen- und Grünflächenamt gestellt werden. Es ist eine Umzäunung der Sickermulde erforderlich (wird von ABG/ HOWOGE hergestellt). Wartung- und Pflege sollen von dem Begünstigten der jeweiligen Dienstbarkeit übernommen werden. Die Dienstbarkeiten werden voraussichtlich mit der Eigentumsumschreibung eingetragen. Die Abstimmungen dazu laufen. Unternehmensträger kann hier neben klassischen Ver- und Entsorgungsbetrieben möglicherweise auch ein zuständiger Fachbereich des Bezirksamtes (z.B. SGA) sein.</p>
	<p>In der Begründung vom Bebauungsplan unter Punkt IV.11. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (SenUVK / Seite 155 / 2. Absatz) steht, dass das Regenauslaufbauwerk und die Sickermulde von den BWB</p>	<p>Die Formulierung in der Begründung wird dahingehend korrigiert.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>betrieben und gewartet werden soll. Im Bebauungsplan wird die Fläche zugunsten des Leitungsträgers öffentlich-rechtlich gesichert. Der städtebauliche Vertrag enthält eine Verkehrssicherungspflicht der Anlage für die Eigentümer zum Schutz der Anwohner. Die Zufahrt für Wartungsarbeiten erfolgt (wie bisher) über die Hofdurchfahrt vom Grundstück Hartmannsweilerweg.</p> <p>Die Sickermulde befindet sich nicht im Eigentum / Zuständigkeit der BWB und wird somit nicht durch die BWB betrieben und gewartet. Die Fläche der Sickermulde ist nicht für die BWB öffentlich-rechtlich zu sichern. Zum Schutz der Anwohner wird die Sickermulde nicht durch die BWB gesichert. Da sie dem Grundstückseigentümer gehört, hat die Sicherung durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.</p> <p>Für die BWB ist stets sicher zu stellen, dass sie ihre Anlagen (Regenwasserkanal und Regenüberlaufbauwerk) über die Hofdurchfahrt vom Grundstück Hartmannsweilerweg, auch mit Fahrzeugen von bis zu 260 kN, erreichen können.</p>	<p>Die Hofdurchfahrt befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Der B-Plan kann hier keine Regelungen treffen.</p>
	<p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
37	<p>mit Verweis auf die vorangegangenen Stellungnahmen begrüßen wir die vorgenommenen Festsetzungen zugunsten differenzierter und auf die benachbarte denkmalgeschützte Siedlung angepasster Höhenvorgaben.</p> <p>Es bestehen keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
38	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise weitergeleitet</p>
	<p>Behälterstandplätze und Transportwege                  Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise weitergeleitet</p>
	<p>Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise weitergeleitet</p>
	<p>Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. jenem zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise weitergeleitet</p>
	<p>Der Entleerungssturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise weitergeleitet</p>
	<p>Dem Übersichtsplan Freianlagen (Anlage 7) ist zu entnehmen, dass entlang der privaten Erschließungsstraße zwischen der Fischerhüttenstr. und der Sven-Heidin-Str. neben oberirdischen Behälterstandplätzen ebenfalls Unterflurstandplätze geplant sind. Wir freuen uns, dass Sie eine Entsorgung mittels Unterflurbehältern für dieses Bauvorhaben in Erwägung ziehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise weitergeleitet</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Um den Betrieb und die Entleerung Von Unterflursystemen sicher durchführen zu können, müssen verschiedene örtliche und technische Bedingungen eingehalten werden. Dazu finden Sie anhängig eine Checkliste mit der Sie eine erste Einschätzung vornehmen können, ob die Unterflurtechnik an Ihrem geplanten Standort geeignet ist.</p> <p>Die Entsorgung des Hausmülls über Unterflurbehälter stellt eine Abweichung von unseren Standardbehältern dar und beinhaltet deshalb ein paar Besonderheiten. Voraussetzung für die Entsorgungsleistung von Unterflursystemen ist eine schriftliche Standplatzbestätigung, die Bestandteil des obligatorischen Entsorgungsvertrages sein wird. Bei der Planung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter <a href="mailto:Standplatzberatung@BSR.de">Standplatzberatung@BSR.de</a>.</p>	
39	<p>Es ist zu begrüßen, dass viele unserer Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsschritten aufgenommen wurden und zu einem die naturschutzfachlichen und grünplanerischen Belange berücksichtigenden B-Plan geführt haben. Dennoch sind noch einige Hinweise notwendig (auch in Bezug auf weitere laufende und kommende B-Plan-Verfahren):</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Das nachgeforderte Artenschutzgutachten weist in der fachlichen Ausführung erneut erhebliche Mängel auf, die einem erfahrenen Gutachterbüro nicht unterlaufen dürften.</p> <p>So sind die Begehungstermine nicht Aussagekräftig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Brutvögel sind die ersten Begehungen bereits im März und nicht erst Ende April/Anfang Mai anzusetzen. Ein Begehungstermin für Brutvögel am 19. September ist völlig unnötig. Es ist nicht erkennbar, ob auch Abend- und Nachtbegehungen durchgeführt wurden.</li> <li>- Für den Nachweis von Reptilien sind jeweils 2 Begehungen im April und September notwendig. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass vier Begehungen im Sommer bei mehr als 18 C° durchgeführt wurden.</li> </ul> <p>Somit können die vorwiegend negativen Ergebnisse als nicht ausreichend angesehen werden. Vor der Baufeldfreimachung sind unbedingt Begehungen</p>	<p>Vor der Baufeldfreimachung werden Begehungen zum richtigen Zeitpunkt durchgeführt, um diesem Mangel fachgerecht begegnen zu können.</p> <p>Am 24. Juli 2019, in der Zeit von 08.25 Uhr bis 10.40 Uhr, erfolgte die artenschutzfachliche Überprüfung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude und damit verbundener Entfernung von Gehölzen bzgl. des Vorkommens von nach § 44 BNatSchG geschützten Lebensstätten.</p> <p>Am 26. April 2019, in der Zeit von 13.10 Uhr bis 15.05 Uhr, erfolgte die Untersuchung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude bzgl. des Vorkommens von nach § 44 BNatSchG geschützten Lebensstätten.</p> <p>Im September 2020 ist eine erneute Begehung bzgl. Amphibien geplant. Mit Erteilung der Baugenehmigung besteht seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes die Möglichkeit eine erneute artenschutzfachliche Überprüfung anzuordnen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	zum richtigen Zeitpunkt durchzuführen, um diesem Mangel fachgerecht begegnen zu können.	
	<p>Zu: Keine Festsetzung von Fassadenbegrünung:</p> <p>In der Abwägung wurde dieser Verzicht damit begründet, dass Fassadenbegrünung die Fassaden angreifen würden und dadurch ein erhöhter Pflegbedarf für den Bauherrn entstünde, von daher die Entscheidung für Fassadenbegrünung dem Bauherrn zu überlassen sei.</p> <p>Dies kann im Hinblick auf die Planungsgrundlagen vom Landschaftsprogramm bis zu den umfangreichen Klimagrundlagenkarten keine Abwägungsentscheidung sein.</p> <p>Klimatische Verbesserungen des direkten Wohnumfeldes – und dazu zählen auch Fassadenbegrünungen - müssen in die Abwägung als zusätzliche Vorteile eingehen und nicht gegen Dachbegrünungen aufgewogen werden. Berlinweit wird ja beides in B-Plänen umgesetzt.</p> <p>Zudem bieten Fassadenbegrünungen zusätzlichen Lebensraum für Gebäudebrüter und Insekten.</p>	<p>Naturschutzfachliche Belange sind abwägungszugänglich.</p> <p>Die Entscheidung, ob die Vorteile den erheblichen Mehraufwand für eine Fassadenbegrünung wert sind, ist dem Bauherrn überlassen. Auf Grund einer architektonischen Fassadengestaltung mit großzügigen Balkonen bzw. Klinkerfassaden sind die Flächen ohnehin für eine Fassadenbegrünung eher wenig geeignet.</p>
40	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: VAB1, VC, VD2 1, VCB, VOS1, VCE, VBC, VCA, VBB, VCC, VBA, VCD, VBD, VCF</p> <p>Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
41	gegen den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 6 - 24 lege ich ausdrücklich Widerspruch ein	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	Der vorgelegte Entwurf bleibt unklar, was das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl anbelangt. Auch Abstände zu Nachbargebäuden und Höhe der Gebäude sind nicht klar genug festgelegt. Es soll, scheint es, doch möglich bleiben, Gebäude mit bis zu 6 Stockwerken zu bauen. Der Entwurf ist daher in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen. Zu prüfen wäre darüberhinaus, ob nicht für die jeweiligen Bauvorhaben der Howoge und der AGB getrennte Berechnungen erforderlich sind.	Bei Umsetzung der Planung wird im Plangebiet für das allgemeine Wohngebiet insgesamt eine Geschossflächenzahl von GFZ 1,17 erreicht. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet von GFZ 1,2 wird nicht überschritten. Die erreichbare zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,45. Die moderate Überschreitung ergibt sich aus der Konzentration der Baufelder im südlichen und östlichen Bereichs des Grundstücks und der Festsetzung einer großen privaten Grünfläche, deren

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>Flächenanteil nicht bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes berücksichtigt werden kann. Die Nutzungsmaße (GFZ) in den einzelnen Baufeldern unterscheiden sich deutlich. Während auf dem Grundstück des privaten Bau-trägers es zu keiner Überschreitung der Obergrenze kommt, kommt es im WA 1 zur Überschreitung der durch die Planung ermöglichten Geschoss-flächenzahl. Im Umfeld des Plangebiets ist das Buchgrundstück identisch mit dem Baugrundstück (zukünftig auch WA 3, WA 4 und WA 5). Im Ge-gensatz dazu umfasst die Baufläche der Wohnungsbaugesellschaft (WA 1) nur rd. 60 % der (Buch-)Grundstücksfläche. Eine Überschreitung der Ober-grenze könnte vermieden werden, wenn im Plan statt der Festsetzungen privater Grün- und Waldfläche, die betreffenden Flächen dem Baugebiet (WA) zugeordnet und der grüne Charakter bzw. die kiefernbestandene Flä- che durch Pflanzbindung gesichert werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) würde 0,93 betragen. Durch die Planung wird im WA 1 eine Ge- schossflächenzahl (GFZ) von 1,49 ermöglicht. Diese Überschreitung ist städtebaulich begründet, um das zugrundeliegende Konzept realisieren zu können. Kompensiert wird das hohe Nutzungsmaß durch die Sicherung der Grünzonen mittels Festsetzung als „Wald“ und „private Parkanlage“, die zu- gleich auch ein identitätsstiftendes Merkmal zum angrenzenden Denkmä- lensembel bilden. Innerhalb der Bauflächen wird das hohe Nutzungsmaß durch Pflanzmaßnahmen (Freianlagenkonzept) und durch Dachbegrünung gemindert, um einen Beitrag zum Erhalt der innerstädtischen Naturvielfalt zu leisten. Die städtebauliche Planung, auch in Hinblick auf die festgesetz- ten Gebäudehöhen, führt nicht zu unzumutbaren Belästigungen für das Umfeld oder schränkt die Ausübung der Nutzung auf den benachbarten Grundstücken ein.</p> <p>Die räumliche Stellung der Baukörper und die Zahl der Vollgeschosse sind in den Baufeldern WA 2 bis WA 4 und der Gemeinbedarfsfläche so be- stimmt, dass in diesen Gebieten die Einhaltung der Abstandflächen gem. § 6 Abs.5 BauO Bln gesichert ist.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend ergänzt, dass im WA 1 die Oberkante über NHN eines Baukörpers festgesetzt wird. Das ist aus städ- tebaulicher Sicht in Bezug auf den Denkmalschutz notwendig. In Bezug auf</p>
--	--	---

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>die nach § 6 Abs 5 BauOBln geltenden Abstandflächen (0,4H) zu den Grundstücksgrenzen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, ob geringere Tiefen als erforderlich im Plangebiet durch die Festsetzungen ermöglicht werden. Das ist nicht der Fall.</p> <p>Die Geschossigkeit des ehemals sechsgeschossigen Gebäudes wurde auf fünf reduziert.</p> <p>Die Angemessenheitsbetrachtung gemäß des Modells der kooperativen Wohnbaulandentwicklung wurde für beide Vorhabenträger separat aktualisiert.</p>
	<p>Auch die bereits gegen den früheren Entwurf eingebrachten Einwände wegen unzureichender Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes für die Nachbargebäude sind entgegen der Behauptung im neuen Entwurf gerade nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Dabei hat soeben das Berliner Verwaltungsgericht im Urteil vom 6. Juni 2020 festgestellt, dass der Denkmalschutz sich ausdrücklich auch auf das Nachbargrundstück erstreckt. Ein beeindruckendes Zeugnis“ der Baugeschichte könne kaum betrachtet werden, wenn der Blick auf ein kaum in die Nachbarschaft passendes Nachbargrundstück falle. Das gilt erst recht für ein Hochhaus neben dem in der Kubatur schlossähnlichem Gebäude Sven—Hedin- Str. 72 —78.</p>	<p>Die Staffelung der Baukörper im WA 1 mit zwei- bis vier- und einem fünfgeschossigen Gebäude –statt der bisher geplanten fünf und sechs Vollgeschosse- ist eine angemessene Vermittlung zwischen dem angrenzenden Denkmalensemble und den geplanten Neubauten. Die Wirkung des fünfgeschossigen Baukörpers im Bereich der Plüschowstraße wird zudem durch den Erhalt des Vegetationsstreifens kompensiert, der als grüne Sichtbarriere einen räumlichen Abschluss des Baugebiets bildet und das Ortsbild maßgeblich gestaltet. Das Gebäude 1.1 an der Sven-Hedin –Str. wird in Form und Art dem Nachbarhaus entsprechen. Die Gebäudehöhen im WA 1 wurden den im Umfeld vorhandenen Bestandsgebäuden angeglichen. Die nunmehr erreichbare max. Gebäudehöhe des Baukörpers 1.2 beträgt 13,3 m. Der fünfgeschossige Baukörper (Gebäudehöhe 16,8 m) nimmt keinen großen Einfluss auf die denkmalgeschützten Gebäude an der Sven-Hedin-Str. Es besteht in der Stadt ein großer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen, die im WA 1 errichtet werden sollen und mit deren Errichtung die städtische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt wurde. Eine weitere Reduzierung wäre im Sinne einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum unangemessen.</p> <p>Das Landesdenkmalamt (LDA) wurde beteiligt und hat gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die Anwohner befürworten mehrheitlich eine Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf drei, max. vier Vollgeschosse, wodurch insgesamt 2.682</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>m2 Geschossfläche nicht realisiert werden können. (26 % der Gesamtfläche im WA 1). Die mit der Forderung verbundene Nutzungseinschränkung stellt die wirtschaftliche Tragfähigkeit für den sozialen Wohnungsbau und Wohnungen im unteren Mietpreissegment in Frage. Dennoch wurde die Anregung zumindest teilweise aufgenommen. Um eine höhenmäßige Angleichung an den denkmalgeschützten Bestand zu gewährleisten, wurde der Planentwurf erneut geändert. Im WA 1 wird der östliche Gebäudeteil des Baukörpers 1.2 um ein Vollgeschoss reduziert (von fünf auf vier) und auch der Baukörper 1.3 erhält ein Vollgeschoss weniger—von sechs auf fünf (insgesamt sind das rd. 1.200 m2 weniger Geschossfläche gegenüber der Variante Bürgerbeteiligung). Zudem wird auch eine Gebäudeoberkante bzw. Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, die gleichzeitig die nach § 6 (5) BauOBln erforderlichen Abstandsflächen gewährleistet.</p>
	<p>Als Miteigentümer an diesem Gebäude fürchte ich eine massive Wertminderung meines Eigentums. Das gilt umso mehr als die Beibehaltung der Plüschowstr. als grünen Hauptweg, was wohl auf einen obsolet gewordenen BW—Beschluss zurückzuführen ist, dazu führt, dass die neue Bebauung noch näher an unser Haus heranrückt. (Vgl. Widerspruch des Miteigentümers D. Knoll vom 16.06.2020).</p>	<p>Die vorgebrachte Wertminderung ist nur dann zu berücksichtigen, wenn sie die Folge einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind. Das wird durch das städtebauliche Konzept nicht ausgelöst. Die Verschattungsstudie zeigt hier keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das Konzept des Baugebiets WA 3 (hier Reihenhäuser) wurde überarbeitet. Geplant sind zweigeschossige Gebäude mit Dach (kein Vollgeschoss) und Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung von 60 cm. Eine Gebäudehöhe (First rd. 11 m) und der geplante Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze (mind. 9 m) beachten das Abstandsflächenrecht gem. BauOBln. Das Plangebiet befindet sich nördlich bzw. nordwestlich der Einfamilienhäuser, sodass eine unzumutbare Verschattung nicht anzunehmen ist. In einer bebauten Wohngebietslage ist es auch von den Nachbarn hinzunehmen, dass es durch rechtskonforme Bauvorhaben zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks kommen kann.</p>
	<p>Als gänzlich unzureichend muss wohl auch die Verkehrsplanung, die Planung der Stellflächen für den ruhenden Verkehr und die Einrichtung Ladeboxen für Elektrofahrzeuge betrachtet werden.</p>	<p>Insgesamt ist das Bauvorhaben aus verkehrlicher Sicht als unkritisch zu betrachten. Für den fließenden Verkehr ist, durch die moderate Verkehrsbelastung, sowohl im Bestand als auch durch die erzeugten Neuverkehre, an den neu zu schaffenden Knotenpunkten mit der Fischerhüttenstraße und der Sven-Hedin-Straße nicht mit Einschränkungen der Leistungsfähigkeiten der jeweiligen Straßen zu rechnen. Grundlage dafür bildet die Annahme</p>



Begründung zum Bebauungsplan

		<p>des schlechtesten Falls, dass alle Neuverkehre über einen Knotenpunkt ein- und ausfahren. Da die Planstraße allerdings im Gegenverkehrsprinzip in beide Richtungen befahrbar ist, werden sich die Neuverkehre auf beide anliegenden Knoten verteilen.</p> <p>Die Stellplatzsituation ist im Umfeld des Plangebietes im Bestand derzeit unproblematisch. Die durch den Vorhabenträger geplanten 195 Stellplätze sind als ausreichend anzusehen. Es besteht zwar die Möglichkeit, dass ein Teil des ruhenden Verkehrs sich insbesondere auf freie Stellplatzkapazitäten im östlichen Verlauf der Sven-Hedin-Straße verlagert, aber ein daraus resultierender Park-Such-Verkehr in nicht mehr verträglichem Maß ist nicht zu erwarten. Durch die nahegelegenen Sportanlagen kann es in Ausnahmefällen zu einer erhöhten Parkplatzauslastung kommen. Allerdings stellen Großveranstaltungen auf den Sportflächen nicht den Normalfall dar und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt. Durch die im Plangebiet vorgehaltenen Stellflächen in Tiefgaragen würden die durch das Plangebiet induzierten Park-Such-Verkehre nur einen geringen Teil des gesamten Park-Such-Verkehrs darstellen.</p> <p>Durch die Planung wird die Errichtung von Ladestationen nicht verhindert. Es handelt sich hierbei um keine verpflichtende Aufgabe der Bauleitplanung. Angemessenheit muss gewahrt bleiben. MIV soll nicht befördert werden. Kein verpflichtender Stellplatzschlüssel in Berlin vorgeschrieben.</p> <p>§ 12 Abs. 6 des städtebaulichen Vertrags regelt: Unter dem Aspekt Energieeffizienz soll das Vorhaben nach dem als Anlage 8 beigefügten Energiekonzept entwickelt werden. Die darin vorgesehene Vorrüstung von mindestens 10 % der Tiefgaragenstellplätze mit Ladevorrichtungen für Elektroautos wird verbindlich vorgeschrieben.</p>
	<p>Eine Änderung des jetzigen Entwurfs des Bebauungsplan 6 - 24 halte ich für dringend geboten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Eine Kopie meiner früheren Schreiben in dieser Sache lege ich bei, da die beanstandeten Teile des früheren Entwurfs im neuen wieder enthalten sind. (Anmerkung Stapl: Nr. 43)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>

Begründung zum Bebauungsplan

42	gegen die geplante Bebauung des Geländes der ehemaligen Bezirksgärtnerei protestiere ich aufs schärfste.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	Die geplanten Bauten sind zu hoch, so dass unser eigenes Haus in unzulässiger Weise beschattet wird.	<p>Die Staffelung der Baukörper im WA 1 mit zwei- bis vier- und einem fünfgeschossigen Gebäude –statt der bisher geplanten fünf und sechs Vollgeschosse- ist eine angemessene Vermittlung zwischen dem angrenzenden Denkmalensemble und den geplanten Neubauten. Es wurden <b>zwei</b> Gebäudekomplexe um je eine Etage reduziert.</p> <p>Die Ausrichtung der Bauflächen und der überwiegend große Abstand zu der Wohnanlage im Hartmannsweilerweg verhindern eine unzumutbare Beeinträchtigung im Sinne einer Verschattung der Bestandsbebauung durch die Neubauten. Entsprechend der vorgebrachten Einwendungen wurden die Gebäudehöhen im WA 1 überprüft und reduziert. Damit können die Gebäudehöhen begrenzt werden, die sich an dem Maßstab der denkmalgeschützten Wohnanlage messen lassen, ohne diese zu erdrücken oder zu verdrängen. Die Belichtungsstudie belegt selbst ohne diese Reduzierung, dass zwischen den geplanten Gebäuden im WA 1 und den bestehenden Wohnhäusern keine unzumutbare Verschattungssituation entsteht.</p> <p>Die Verschattungsstudie zeigt hier keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Reduzierung der Geschossigkeiten wurde die Situation gegenüber den Annahmen der Studie verbessert.</p>
	Art und Höhe der Bebauung passen nicht in die denkmalgeschützte Umgebung und entwerten infolgedessen unseren Anteil am Gebäude Sven—Hedin— Str. 78, würden also einen erheblichen Vermögensschaden verursachen.	<p>Um eine höhenmäßige Angleichung an den denkmalgeschützten Bestand zu gewährleisten, wurde der Planentwurf erneut geändert. Im WA 1 wird der östliche Gebäudeteil des Baukörpers 1.2 um ein Vollgeschoss reduziert (von fünf auf vier) und auch der Baukörper 1.3 erhält ein Vollgeschoss weniger—von sechs auf fünf.</p> <p>Das Landesdenkmalamt begrüßt die vorgenommenen Festsetzungen zugunsten differenzierter und auf die benachbarte denkmalgeschützte Siedlung angepasster Höhenvorgaben. Es bestehen keine weiteren Bedenken.</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>Die vorgebrachte Wertminderung ist nur dann zu berücksichtigen, wenn sie die Folge einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist. Das wird durch das städtebauliche Konzept nicht ausgelöst. Die Verschattungsstudie zeigt hier keine erheblichen Beeinträchtigungen.</p>
<p>43</p>	<p>die Betrachtung der o. g. Bauplanung erfüllt mich mit einiger Sorge, ja fast Bestürzung:</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Zinnowwaldsiedlung, einem zu recht gelobten und ausgezeichneten Projekt des sozialen Wohnungsbaus der Weimarer Republik, wird ein Projekt des sozialen Wohnungsbaus der Stadt Berlin im 21. Jahrhundert hingeschludert, das, ohne jeden architektonischen oder städtebaulichen Reiz, nur beschämen kann. Das kann unsere Stadt den sozialen Projekten der Goldenen Zwanziger gegenüberstellen?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Beide Bauträger haben sich zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung verpflichtet (Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB). Entsprechend der Vereinbarung wird im allgemeinen Wohngebiet eine Fläche festgesetzt, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Entsprechend dem Berliner Modell beträgt der Mindestanteil an gefördertem Wohnraum 25 % der in den Gebieten WA 1 bis WA 4 geplanten Geschossfläche, das entspricht 55 Wohneinheiten. Es kann somit kaum die Rede von einem „Projekt des sozialen Wohnungsbaus“ sein.</p> <p>Allerdings wird sich mit dem Bau der Wohngebäude die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend ändern. Insbesondere die Baudichte und die Gebäudehöhen im WA 1 heben sich vom Umfeld ab. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist das erforderlich. Eine „verunstaltende Wirkung“ auf das Ortsbild wird dadurch aber nicht begründet. Das straßenseitige Erscheinungsbild an der Sven-Hedin-Straße wird bestimmt durch die denkmalgeschützte Wohnanlage. Die Gestaltung (Struktur, Höhe, Fassade, Farbgebung) des an der Sven-Hedin-Straße geplanten Baukörpers ordnet sich dem unter. Die Fassadengestaltung fällt insgesamt durchaus modern und ansehnlich aus. Sie entspricht dem heutigen Zeitgeist.</p> <p>Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan 6-24 zugrunde liegt, ist das Ergebnis umfangreicher städtebaulicher Vorverfahren (u.a. Architekturwettbewerb), die seit dem Bezirksamtsbeschluss von 2010 zur Ent-</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>wicklung eines Wohngebiets auf der Fläche der ehemaligen Bezirksgärtnerei mit der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen, dem Stadtplanungsamt des Bezirks und den Grundstückseigentümern geführt wurden.</p>
	<p>Man stelle sich eine Führung für städtebaulich Interessierte durch das geschützte Ensemble der bestehenden Siedlung vor, die dann unvermittelt vor diesen vier bis sechsgeschossigen Quadern steht. Haben wir wirklich in der Tradition des sozialen Wohnungsbaus nichts Besseres zu bieten als möglichst viele kleine Wohnung auf möglichst geringer Grundfläche, möglichst billig und ohne Einstimmung auf die oder Anpassung an die Umgebung.</p>	<p>Das höchste Gebäude hat nur fünf, statt der unterstellten sechs Geschosse und es ist kaum einsehbar bzw. erlebbar von der bestehenden Siedlung aus.</p> <p>Mit der Sicherung von Baumbestand und Freiflächen in Nachbarschaft zur Zinnowwaldsiedlung soll zugleich ein charakteristisches Element der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Zinnowwaldsiedlung" in Bezug auf Gestaltung der Übergänge beider Freiräume berücksichtigt werden.</p> <p>Bezieht man die geplante Bebauung (abzüglich privater und öffentlicher Verkehrsflächen) auf das gesamte Plangebiet, werden auf der rd. 3,5 ha großen Fläche insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,27 und eine Geschossflächenzahl von 0,72 erreicht. Eine Planungsalternative mit einer größeren Flächeninanspruchnahme und dem Verzicht des Walderhalts widerspricht aber einer nachhaltigen städtebaulichen Planung und der Forderung nach einem flächensparsamen Bauen. Bei Umsetzung der Planung wird im Plangebiet für das allgemeine Wohngebiet insgesamt eine Geschossflächenzahl von GFZ 1,17 erreicht. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet von GFZ 1,2 wird nicht überschritten. Die erreichbare zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,45. Die moderate Überschreitung ergibt sich aus der Konzentration der Baufelder im südlichen und östlichen Bereichs des Grundstücks und der Festsetzung einer großen privaten Grünfläche, deren Flächenanteil nicht bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes berücksichtigt werden kann. Die Nutzungsmaße (GFZ) in den einzelnen Baufeldern unterscheiden sich deutlich. Während auf dem Grundstück des privaten Bauträgers es zu keiner Überschreitung der Obergrenze kommt, kommt es im WA 1 zur Überschreitung der durch die Planung ermöglichten Geschossflächenzahl. Im Umfeld des Plangebiets ist das Buchgrundstück identisch mit dem Baugrundstück (zukünftig auch WA 3, WA 4 und WA 5). Im Gegensatz dazu umfasst die Baufläche</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>der Wohnungsbaugesellschaft (WA 1) nur rd. 60 % der (Buch-)Grundstücksfläche. Eine Überschreitung der Obergrenze könnte vermieden werden, wenn im Plan statt der Festsetzungen privater Grün- und Waldfläche, die betreffenden Flächen dem Baugebiet (WA) zugeordnet und der grüne Charakter bzw. die kiefernbestandene Fläche durch Pflanzbindung gesichert werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) würde 0,93 betragen. Seitens der Berliner Forsten und der Naturschutzbehörde wurde geltend gemacht, dass die planerische Bindung der Flächen als Wald und Grünfläche erforderlich ist, um die Belange des Naturschutzes zu wahren. Dem wurde entsprochen. Durch die Planung wird im WA 1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,49 ermöglicht. Diese Überschreitung ist städtebaulich begründet, um das zugrundeliegende Konzept realisieren zu können. Kompensiert wird das hohe Nutzungsmaß durch die Sicherung der Grünzonen mittels Festsetzung als „Wald“ und „private Parkanlage“, die zugleich auch ein identitätsstiftendes Merkmal zum angrenzenden Denkmalensemble bilden. Innerhalb der Bauflächen wird das hohe Nutzungsmaß durch Pflanzmaßnahmen (Freianlagenkonzept) und durch Dachbegrünung gemindert, um einen Beitrag zum Erhalt der innerstädtischen Naturvielfalt zu leisten. Die städtebauliche Planung, auch in Hinblick auf die festgesetzten Gebäudehöhen, führen nicht zu unzumutbaren Belästigungen für das Umfeld oder schränkt die Ausübung der Nutzung auf den benachbarten Grundstücken ein.</p>
	<p>Zum Plan, die Plüschowstraße als Feldweg zu erhalten und zum Wanderweg zu erklären, gleichzeitig daneben eine neue Straße zu bauen, verkennt, dass der Wert des Weges gerade darin liegt, dass es ein Feldweg zwischen zwei Grünanlagen ist. Wenn jetzt die eine Seite zu einer Art kleiner Thermometer—Siedlung wie in Zehlendorf Süd ausgebaut wird, wirkt der Erhalt des Feldwegcharakters der Plüschowstr. Geradezu zynisch.</p>	<p>Trotz einer teilweise verdichteten Bebauung können hier keine parallelen mit einer Hochhaussiedlung erkannt werden. Das höchste Gebäude weist 5 Geschosse auf. Die übrigen Baukörper bewegen sich in einem Rahmen von 2 bis 4 Geschossen.</p> <p>Die hohe Lebensqualität im Umfeld des Plangebiets resultiert aus den vorhanden öffentlichen und privaten Grünflächen und dem geringen Straßenverkehr. Auch die Verkehrszunahme durch das Plangebiet zu morgendlichen Spitzenzeiten führt nicht zu erheblichen Belästigungen. Bei einem Ausbau der Plüschowstraße als öffentliche Verkehrsfläche müssten alle Verkehrsteilnehmer gleichsam berücksichtigt werden, wodurch sich ein größerer Flächenbedarf ergibt. (Eine frühe Straßenplanung sah den Bau</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>einer 18,0 m breiten Verkehrsfläche für die Plüschowstraße vor.) Das fördert auch einen Durchgangsverkehr mit deutlich höherer Verkehrslärmbelastung, so dass die geplanten Gebäude einen angemessenen Abstand von der Verkehrsfläche einhalten müssten (rd. 5– 6 m Vorgarten ohne Stellplätze). Der beidseitige Vegetationsbestand entlang der Plüschowstraße könnte nicht erhalten werden, was sich auf die Artenvielfalt im Plangebiet nachteilig auswirken würde. Vorteilhaft wäre diese Maßnahme vor allem für den Bauträger (muss keine private Verkehrsfläche unterhalten und hätte mehr anrechenbare Baufläche). Entscheidend für den Erhalt der Bestandssituation ist aber die Entscheidung des Bezirksamts und der oberen Naturschutzbehörde die Plüschowstraße als grünen Hauptweg für die Belange des Artenschutzes und der Naherholung zu erhalten. Diese Entscheidung wird in der Planung berücksichtigt. Insbesondere der für die Avifauna wichtige Altbaumbestand entlang der Plüschowstraße wird durch planerische Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>
	<p>Persönlich fürchte ich als Miteigentümer des Nachbargrundstücks einen erheblichen Wertverlust unsere Wohnung, wenn der Charakter der Umgebung derart massiv verändert wird. Gesetzlich geregelte Obergrenzen würden durch den vorliegenden Plan in Bezug auf Grundflächenzahl und auch auf Geschossflächenzahl massiv überschritten. Schutzgüter wie Belichtung und Besonnung wären nicht gewährleistet, der erforderliche Sozialabstand nicht mehr gegeben.</p>	<p>Durch eine Reihe von Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.</p> <p>Bezieht man die geplante Bebauung (abzüglich privater und öffentlicher Verkehrsflächen) auf das gesamte Plangebiet, werden auf der rd. 3,5 ha großen Fläche insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,27 und eine Geschossflächenzahl von 0,72 erreicht. Eine Planungsalternative mit einer größeren Flächeninanspruchnahme und dem Verzicht des Walderhalts widerspricht aber einer nachhaltigen städtebaulichen Planung und der Forderung nach einem flächensparsamen Bauen. Bei Umsetzung der Planung wird im Plangebiet für das allgemeine Wohngebiet insgesamt eine Geschossflächenzahl von GFZ 1,17 erreicht. Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet von GFZ 1,2 wird nicht überschritten. Die erreichbare zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,45. Die moderate Überschreitung ergibt sich aus der Konzentration der Baufelder im südlichen und östlichen Bereichs des Grundstücks und der Festsetzung einer großen privaten Grünfläche, deren Flächenanteil nicht bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes berücksichtigt werden kann. Seitens der Berliner Forsten und der Naturschutzbehörde wurde geltend gemacht, dass</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>die planerische Bindung der Flächen als Wald und Grünfläche erforderlich ist, um die Belange des Naturschutzes zu wahren. Dem wurde entsprochen. Durch die Planung wird im WA 1 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,49 ermöglicht. Diese Überschreitung ist städtebaulich begründet, um das zugrundeliegende Konzept realisieren zu können. Kompensiert wird das hohe Nutzungsmaß durch die Sicherung der Grünzonen mittels Festsetzung als „Wald“ und „private Parkanlage“, die zugleich auch ein identitätsstiftendes Merkmal zum angrenzenden Denkmalensemble bilden. Innerhalb der Bauflächen wird das hohe Nutzungsmaß durch Pflanzmaßnahmen (Freianlagenkonzept) und durch Dachbegrünung gemindert, um einen Beitrag zum Erhalt der innerstädtischen Naturvielfalt zu leisten. Die städtebauliche Planung, auch in Hinblick auf die festgesetzten Gebäudehöhen, führen nicht zu unzumutbaren Belästigungen für das Umfeld oder schränkt die Ausübung der Nutzung auf den benachbarten Grundstücken ein.</p> <p>Die vorgebrachte Wertminderung ist nur dann zu berücksichtigen, wenn sie die Folge einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sind. Das wird durch das städtebauliche Konzept nicht ausgelöst.</p>
	<p>In der näheren Umgebung befindet sich kein Haus mit mehr als drei Geschossen, erst in der Clayallee sind höhere Gebäude, die aber mit einer Ausnahme an die Berliner Traufhöhe angepasst sind.</p>	<p>In den betreffenden Gebieten soll jeweils die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Die geplante Anzahl der Vollgeschosse variiert von einem (Kita), zwei bis zu vier Geschosse in den Wohngebieten. Während die zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäude an der Fischerhüttenstraße sich dem Erscheinungsbild und der Baustruktur der Umgebung anpassen, ist weiter abgesetzt von den öffentlichen Verkehrsflächen eine dichtere Bebauung vorgesehen, um die geplanten Wohnflächen realisieren zu können.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans wurde hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen erneut überarbeitet. Die Staffelung der Baukörper im WA 1 mit zwei- bis vier- und einem fünfgeschossigen Gebäude –statt der bisher geplanten fünf und sechs Vollgeschosse- ist eine angemessene Vermittlung zwischen dem angrenzenden Denkmalensemble und den geplanten Neubauten. Die Wirkung des fünfgeschossigen Baukörpers im Bereich der</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>Plüschowstraße wird zudem durch den Erhalt des Vegetationsstreifens kompensiert, der als grüne Sichtbarriere einen räumlichen Abschluss des Baugebiets bildet und das Ortsbild maßgeblich gestaltet. Das Gebäude 1.1 an der Sven-Hedin-Str. wird in Form und Art dem Nachbarhaus entsprechen. Die Gebäudehöhen im WA 1 wurden den im Umfeld vorhandenen Bestandsgebäuden angeglichen. Die nunmehr erreichbare max. Gebäudehöhe des Baukörpers 1.2 beträgt 13,3 m. Der fünfgeschossige Baukörper (Gebäudehöhe 16,8 m) nimmt keinen großen Einfluss auf die denkmalgeschützten Gebäude an der Sven-Hedin-Str. Es besteht in der Stadt ein großer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen, die im WA 1 errichtet werden sollen und mit deren Errichtung die städtische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt wurde. Eine weitere Reduzierung wäre im Sinne einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum unangemessen.</p> <p>Die Berliner Traufhöhe liegt bei 20 Meter. Kein Gebäude erreicht diese Höhe.</p>
	<p>im Übrigen schließe ich mich der Stellungnahme unseres Nachbarn an, was auch durch meine Unterschrift unter seiner Eingabe bekräftigt wird.</p> <p>Ich hoffe, dass unsere Einwendungen Gehör finden und auch berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
44	<p>Die Stellungnahme der Familie XYZ (anonymisiert) unterstütze ich vollkommen, insbesondere bezüglich des geschlossenen Riegels.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
45	<p>Ich schließe mich der ausdrücklichen Bedenken des Herrn XYZ (anonymisiert) an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
46	<p>Ich bedanke mich für die Kooperation, die das Bezirksamt ermöglicht!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Ich schließe mich ausdrücklich den Bedenken meiner Nachbarn des Grundstücks XYZ (anonymisiert), Familie XYZ (anonymisiert) an, was die Höhe und die Geschoszahl des Reihenhausriegels betrifft.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Ich plädiere gerade im Sinne einer besseren Durchlüftung für eine Unterbrechung des Riegels ausdrücklich.</p>	<p>Das Gebiet gehört auf Grund seiner Siedlungsstruktur mit großen Grünanlagen (Friedhof, Stadtwald, Sportfeld), der geringen Bebauungsdichte und</p>



Begründung zum Bebauungsplan

		einer geringen verkehrsbedingten Luftbelastung zu dem bioklimatischen Komfortbereich mit lokaler Bedeutung. Im Geltungsbereich selbst sorgt der hohe Grad der Vegetationsbedeckung für eine Kühlung und kleinklimatische Verbesserung. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt über die anliegenden Straßen (Sven-Hedin-Str. und Plüschowstraße) sowie über den Friedhof und die unbebauten Flächen des Plangebiets. Aufgrund der Nähe zu den kaltluftproduzierenden Flächen wird bei Umsetzung des Vorhabens ein nur sehr kleinräumiger Einfluss auf die bioklimatische Situation innerhalb des Plangebiets bleiben. Im Wesentlichen bleiben die durch die Bebauung verursachten Veränderungen lokal eng begrenzt, die die bioklimatische Situation im Bestand kaum beeinflussen werden. Die Grünvernetzung der Grünareale mit den kaltluftproduzierenden Flächen des Sportplatzes nördlich des Geltungsbereichs und mit den wichtigen Leitkorridoren Friedhof und Plüschowstraße wird nicht beeinträchtigt. Auf Grund der kleinräumigen Wirkung sind die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als nicht erheblich einzuschätzen.
47	Als Miteigentümerin der XYZ (anonymisiert) möchte ich in meinem Namen so wie in dem meiner XYZ (anonymisiert), die in der XYZ (anonymisiert) lebt, anmerken, dass eine Geschosshöherhöhung in dem südlichen Reihenhausriegel, sowie die nicht Einhaltung der ursprünglich in der Planung kommunizierten Gebäudelücken für uns eine nicht zu akzeptierende Änderung der ursprünglichen Pläne wäre.	Der Gebäuderiegel im WA 3 grenzt das Plangebiet im südlichen Bereich ab. In seiner Gestaltung nimmt er die Form der angrenzenden Zinnowwaldsiedlung auf (auch dort gibt es Gebäudelängen von bis zu 200 m).  Es fand gegenüber der zuletzt ausgelegten Planung des Riegels weder eine Erhöhung der Geschosshöhen noch eine Änderung der Länge statt. Der Baukörper wies zu keinem Zeitpunkt Lücken auf.
	Besten Dank für die Öffentlichkeitsarbeit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
48	Als Lebensgefährtin von XYZ (anonymisiert) schließe ich mich den Einwänden an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
	In WA3 keine Geschosshöherhöhung	Es fand gegenüber der zuletzt ausgelegten Planung des Riegels weder eine Erhöhung der Geschosshöhen noch eine Änderung der Länge statt. Der Baukörper wies zu keinem Zeitpunkt Lücken auf.

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Unterbrechung des Reihenhausriegels</p>	<p>Der Gebäuderiegel im WA 3 grenzt das Plangebiet im südlichen Bereich ab. In seiner Gestaltung nimmt er die Form der angrenzenden Zinnowwaldsiedlung auf (auch dort gibt es Gebäudelängen von bis zu 200 m). Das Bogenhaus, in der Funktion eines baulichen Gelenks zwischen den Reihenszeilen, ist ein zweigeschossiger Baukörper mit geneigtem Dach, bei dem das Dachgeschoss unter Beachtung der festgesetzten Geschossflächenzahl von 830 m<sup>2</sup> auch als Vollgeschoss (§ 2 Abs.11 BauOBl) ausgebildet werden kann (textliche Festsetzung 6). Dabei sollte das städtebauliche Erscheinungsbild des Reihenhausensembles durch die Beibehaltung der Dachform mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe nicht unterbrochen werden. Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts ist im WA 3 eine Gebäudezeile von rd. 140 m geplant. Auch im WA 3 erfolgt die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen. Bei einer späteren Teilung der Grundstücksfläche soll das Vorhaben ohne seitliche Grenzabstände einzuhalten, umgesetzt werden können. Die Einhaltung der offenen Bauweise würde den besonderen Charakter der Gebäudezeile als räumliche Einheit, dessen besonderes Gestaltungselement die auf der Straßenseite geplante durchgängige Arkade bildet, zerstören. Abstandsflächenunterschreitungen zu bereits bestehenden Nachbargrundstücken werden dadurch nicht ermöglicht.</p>
<p>49</p>	<p>Positiv ist, dass die Plüschowstraße in ihrem jetzigen Zustand erhalten bleibt und im nördlichen Gebiet die Geschosszahlen reduziert wurden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Als direkte Anwohner des Neubaugebietes (WAS) sind wir aber entsetzt, dass hier ein ca. 140 m langer Riegel direkt an Grundstücke mit Einfamilienhäusern gebaut wird.</p>	<p>Der zweigeschossige Gebäuderiegel im WA 3 grenzt das Plangebiet im südlichen Bereich ab. In seiner Gestaltung nimmt er die Form der angrenzenden Zinnowwaldsiedlung auf (auch dort gibt es Gebäudelängen von bis zu 200 m). Das Bogenhaus, in der Funktion eines baulichen Gelenks zwischen den Reihenszeilen, ist ein zweigeschossiger Baukörper mit geneigtem Dach, bei dem das Dachgeschoss unter Beachtung der festgesetzten Geschossflächenzahl von 830 m<sup>2</sup> auch als Vollgeschoss (§ 2 Abs.11 BauOBl) ausgebildet werden kann (textliche Festsetzung 6).</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>Uns wird nicht nur die Sichtachse (besonders von der Terrasse und vom Sitzplatz am Hauseingang aus) nach Westen und Nordwesten verbaut. In unserem Garten wird es dann auch keine Stelle geben, die nicht einsehbar ist, und zwar von mindestens 5 neuen Parteien.</p>	<p>In einer bebauten Wohngebietslage ist es auch von den Nachbarn hinzunehmen, dass es durch rechtskonforme Bauvorhaben zu einer gewissen Verschattung und Einsehbarkeit des eigenen Grundstücks kommen kann. Einsichtsmöglichkeiten von Nachbargrundstücken in Gärten, Terrassen und Fenster sind unter den Bedingungen der sich in einer Großstadt notwendigerweise verdichtenden Bebauung nicht zu vermeiden und damit eine grundsätzlich hinzunehmende Selbstverständlichkeit. Die geplanten Abstände und Durchgrünung mindern die Einsehbarkeiten. Unter den Bedingungen einer gewollten Nachverdichtung lassen diese sich jedoch nicht gänzlich vermeiden. (Vgl. Hamburgisches OVG, Beschl. v. 06.11.2019 – 2 Bs 218/19)</p> <p>Die Abstandsflächen werden weit mehr als notwendig eingehalten. Zur optischen Abgrenzung verläuft entlang der Grundstücksgrenze ein 3 m breiter Streifen mit Anpflanzbindung.</p> <p>Die Geschossigkeit des Riegels ist analog zur Umgebung entwickelt.</p>
	<p>Durch den Riegel kann kein Luftaustausch mehr stattfinden, was auch die anderen Häuser in unserem Viertel bis zur Fischerhüttenstraße betrifft. Zudem wird das Gelände bei WA3 stärker versiegelt, als eigentlich rechtlich vorgesehen. Obwohl in der "Begründung" zum Bebauungsplan ein Konzept zur Entwässerung erwähnt wird (S. 81), haben wir die Befürchtung, dass bei Starkregen das Wasser der Reihenhäuser bei uns im Keller landet.</p>	<p>Das Gebiet gehört auf Grund seiner Siedlungsstruktur mit großen Grünanlagen (Friedhof, Stadtwald, Sportfeld), der geringen Bebauungsdichte und einer geringen verkehrsbedingten Luftbelastung zu dem bioklimatischen Komfortbereich mit lokaler Bedeutung. Im Geltungsbereich selbst sorgt der hohe Grad der Vegetationsbedeckung für eine Kühlung und kleinklimatische Verbesserung. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt über die anliegenden Straßen (Sven-Hedin-Str. und Plüschowstraße) sowie über den Friedhof und die unbebauten Flächen des Plangebiets. Aufgrund der Nähe zu den kaltluftproduzierenden Flächen wird bei Umsetzung des Vorhabens ein nur sehr kleinräumiger Einfluss auf die bioklimatische Situation innerhalb des Plangebiets bleiben. Im Wesentlichen bleiben die durch die Bebauung verursachten Veränderungen lokal eng begrenzt, die die bioklimatische Situation im Bestand kaum beeinflussen werden. Die Grünvernetzung der Grünareale mit den kaltluftproduzierenden Flächen des Sportplatzes nördlich des Geltungsbereichs und mit den wichtigen Leitkorridoren Friedhof und Plüschowstraße wird nicht beeinträchtigt. Auf Grund der kleinräumigen Wirkung sind die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt als nicht erheblich</p>

Begründung zum Bebauungsplan

		<p>einzuschätzen. Der Kaltluftstrom kommt aus Osten/Nordost und wird nicht beeinflusst.</p> <p>Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über Flächenversickerung oder Mulden. Im WA 3 stehen für eine oberirdische Versickerung keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Für die unterirdische Versickerung in Rigolen eignet sich insbesondere der Vorgartenbereich entlang der Straße. Hier kann die Versickerung sowohl in gemeinschaftlich als auch eigentümerbezogen erfolgen. Eventuelle Konflikte mit kreuzenden Ver- und Entsorgungsmedien können durch die Einbautiefe der Rigolen umgangen werden. Die Projektträger verpflichten sich im städtebaulichen Vertrag, das Niederschlagswasser durch eine vollständige Versickerung im Wege der Flächenversickerung und ein kombiniertes Mulden-Rigolensystem im Vertragsgebiet zurückzuhalten und zu verdunsten, (als Betriebswasser) zu nutzen und / oder über die belebte Bodenschicht zu versickern. Der Versickerungsraum und die Versickerungsanlage dürfen nicht aus Trümmer- oder Bauschutt, Recyclingmaterial oder Schuttbeimengungen bestehen und müssen alllastenfrei sein.</p> <p>Die Machbarkeit der Niederschlagsversickerung wurde gutachterlich geprüft.</p>
	<p>In der "Begründung" wird angeführt:</p> <p>"Die Planung des Gebäuderiegels verletzt somit weder das Rücksichtnahmegebot gegenüber der Bestandsbebauung, noch werden (nicht-)bestehende Sichtverbindungen/ Blickachsen beeinträchtigt und auch für das kleinräumige Klima in den warmen austauscharmen Sommernächten wirkende bodennahe Windfeld, wird sich die Situation für die südliche Wohnbebauung nicht nachteilig ändern." (S. 49)</p> <p>Wir finden die Planung des Gebäuderiegels rücksichtslos. Kann der Riegel nicht unterbrochen werden?</p> <p>Eigentlich gilt für das Plangebiet die offene Bauweise.</p>	<p>Der zweigeschossige Gebäuderiegel im WA 3 grenzt das Plangebiet im südlichen Bereich ab. In seiner Gestaltung nimmt er die Form der angrenzenden Zinnowwaldsiedlung auf (auch dort gibt es Gebäudelängen von bis zu 200 m). Das Bogenhaus, in der Funktion eines baulichen Gelenks zwischen den Reihauszeilen, ist ein zweigeschossiger Baukörper mit geneigtem Dach, bei dem das Dachgeschoss unter Beachtung der festgesetzten Geschossflächenzahl von 830 m<sup>2</sup> auch als Vollgeschoss (§ 2 Abs.11 BauOBlN) ausgebildet werden kann (textliche Festsetzung 6). Aufgrund seiner verschachtelten Kubatur und einer gegliederten Fassadengestaltung wirkt der Riegel nicht unbedingt geschlossen. Im WA 3 erfolgt die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen. Bei einer späteren Teilung der Grundstücksfläche soll das Vorhaben ohne seitliche Grenzabstände einzuhalten, umgesetzt</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>"Im Plangebiet soll die offene Bauweise gelten, auch wenn im WA 2 auf Grund der verschachtelten Gebäudekubatur die Gesamtlänge eines Gebäudes mit rd. 55 m die für die offene Bauweise allgemein geltenden 50,0 m Gebäudelänge geringfügig überschreitet. (Textliche Festsetzung 10)" (3.42)</p>	<p>werden können. Die Einhaltung der offenen Bauweise würde den besonderen Charakter der Gebäudezeile als räumliche Einheit, dessen besonderes Gestaltungselement die auf der Straßenseite geplante durchgängige Arkade bildet, zerstören. Abstandsflächenunterschreitungen zu bereits bestehenden Nachbargrundstücken werden dadurch nicht ermöglicht.</p>
	<p>Dass in WA3 nun plötzlich eine geschlossene Bauweise erlaubt wird, ist zwar vermutlich rechtlich nach §22,4 zulässig, aber die Begründung durch ästhetische Gesichtspunkte ist, mit Verlaub, absurd: "Die Einhaltung der offenen Bauweise würde den besonderen Charakter der Gebäudezeile als räumliche Einheit, dessen besonderes Gestaltungselement die auf der Straßenseite geplante durchgängige Arkade bildet, zerstören. Abstandsflächenunterschreitungen zu bereits bestehenden Nachbargrundstücken werden dadurch nicht ermöglicht." (S.58)</p>	<p>Der Gebäuderiegel im WA 3 grenzt das Plangebiet im südlichen Bereich ab. In seiner Gestaltung nimmt er die Form der angrenzenden Zinnowwaldsiedlung auf (auch dort gibt es Gebäudelängen von bis zu 200 m). Das Bogenhaus, in der Funktion eines baulichen Gelenks zwischen den Reihazeilen, ist ein zweigeschossiger Baukörper mit geneigtem Dach, bei dem das Dachgeschoss unter Beachtung der festgesetzten Geschossflächenzahl von 830 m<sup>2</sup> auch als Vollgeschoss (§ 2 Abs.11 BauOBl) ausgebildet werden kann (textliche Festsetzung 6). Aufgrund seiner verschachtelten Kubatur und einer gegliederten Fassadengestaltung wirkt der Riegel nicht unbedingt geschlossen. Die Planung hat sich im WA 3 seit der letzten öffentlichen Auslegung dahingehend nicht verändert.</p>
	<p>Das Konzept "Weite und Enge" ist ja schön und gut, aber wir vermuten, dass es sich eher um ökonomische Interessen handeln dürfte. Wir als Anwohner finden jedenfalls, dass hier das Rücksichtnahmegebot gegenüber den Bewohnern der Bestandsbebauung nicht gegeben ist und behalten uns vor, Widerspruch einzulegen.</p>	<p>Ökonomische Interessen spielen immer auch eine Rolle, sie dominieren jedoch in keiner Weise die Planung. Zuletzt wurde mehrere Baukörper in ihrer Höhe reduziert. Eine Rücksichtnahme findet durchaus statt. Nach Auswertung der zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung vorgebrachten Hinweise und Stellungnahmen wurde die geplante Zahl von vier auf zwei Vollgeschosse reduziert, was auch der benachbarten Bestandsbebauung entspricht. Die Planung des Gebäuderiegels verletzt somit weder das Rücksichtnahmegebot gegenüber der Bestandsbebauung, noch werden (nicht-)bestehende Sichtverbindungen/ Blickachsen beeinträchtigt und auch für das kleinräumige Klima in den warmen austauscharmen Sommernächten wirkende bodennahe Windfeld, wird sich die Situation für die südliche Wohnbebauung nicht nachteilig ändern.</p>
	<p>Zur Geschosszahl: Bei Punkt 6 ist zur Geschossfläche GF II vermerkt, dass ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn es ein Dachraum ist und die Geschossfläche nicht</p>	<p>Im Baufeld WA 3 ist eine geschlossene drei- bzw. zweigeschossige Gebäudezeile geplant, die das Plangebiet im Südosten räumlich abschließt. Insgesamt wird im WA 3 eine Geschossfläche (GF) von 4.550 m<sup>2</sup> festgesetzt, wonach sich eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,88 ermitteln lässt. Bei</p>

Begründung zum Bebauungsplan

	<p>überschritten wird: Bedeutet das, dass hier 3 Vollgeschosse zulässig sind? Bezieht sich die Genehmigung auf das Bogenhaus, oder kann dies auf alle Häuser des Riegels angewendet werden? Wir sind auf dem Stand, dass höchstens 2,5 Geschosse zulässig sind und erheben Widerspruch, wenn in den Reihenhäusern, die an unser Grundstück grenzen, 3 Vollgeschosse erlaubt werden.</p>	<p>der Ermittlung der Geschossfläche (GF) können Flächen von Aufenthaltsräumen, die kein Vollgeschoss gem. § 2 (11) BauOBln sind (Nichtvollgeschoss), bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Der konkrete Nachweis, dass das Dachgeschoss mit einer lichten Höhe von 2,30 m über weniger als 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche kein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 11 BauOBln ist, muss vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vor Baudurchführung geführt und dem Bauaufsichtsamt zur Bauanzeige /Bauantrag vorgelegt werden. Eine Ausnahme soll für die bauliche Anlage 3.3 (das sog. Bogenhaus) gelten (textliche Festsetzung 6). Im WA 3 ist ein dreigeschossiges Wohngebäude im Eingangsbereich an der Fischerhüttenstraße geplant (Torhaus), an das sich parallel zur Planstraße 16 zweigeschossige Reihenhäuser anschließen. Das städtebauliche Konzept (Anlage 2 im städtebaulichen Vertrag) sieht in dem Bereich geneigte Dächer mit durchgehend gleicher Trauf- und Firsthöhe vor. Die geschlossene Bebauungsform mit geneigten Dächern nimmt die Typologie der Zinnowwaldsiedlung auf. Die Aufnahme der Trauf- und Firsthöhe im Bereich der Straßenkrümmung (Planstraße a) schränkt auf Grund der örtlichen Situation die wirtschaftliche Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ein. Im Bereich der baulichen Anlage 3.3 (sog. Bogenhaus) wird daher die Ausnahme gewährt, dass das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss mit einer lichten Höhe von 2,30 m über mehr als 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche sein darf, wenn die zulässige Geschossfläche GF von 830 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Dies gilt also nur für das Bogenhaus. Die Reihenhäuser dürfen keine drei Vollgeschosse aufweisen.</p>
	<p>Zur Bepflanzung: Es ist klar, dass beim Bau der Tiefgaragen die bisherige Bepflanzung an unserer Grundstücksgrenze zerstört wird. Es wäre jedoch wünschenswert, wenn wenigstens die alten Flieder, die Haselnuss aber ganz besonders die schon größere Mama-Esche nicht dem Bau geopfert werden, auch weil sie wenigstens ein bisschen Blickschutz bieten.</p> <p>Als Miteigentümer des Grundstücks XYZ (anonymisiert) schliesse ich mich dem Einspruch XYZ (anonymisiert) an. Ich habe Verständnis dafür, dass auch in Zehlendorf verdichtet wird, finde aber dass dabei Rücksicht auf bestehende</p>	<p>Mit der Realisierung der Planung erfolgt im Plangebiet eine städtebauliche Neuordnung. Dabei soll an die gegebenen naturräumlichen Qualitäten und das Landschaftsbild angeknüpft werden. Dazu werden Grünfestsetzungen getroffen, die positiv auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild wirken und nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen sowie auf die Klima- und Bodenfunktion vermeiden. Im Plangebiet wird eine Fläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup> als „Fläche für Wald“ gemäß § 9</p>

Begründung zum Bebauungsplan

<p>Strukturen genommen werden sollte. Eine höhere Geschoszahl und eine Riegelbebauung entlang der Grundstücksgrenze würden den offenen Charakter der Plüschowstrasse stark beeinträchtigen und die bestehenden Grundstücke entlang der Grenze dem Einblick vieler neuer Nachbarn aussetzen. Dies könnte mit relativ kleinen Änderungen vermieden werden.</p>	<p>Abs. 1 Nr. 18 b BauGB zeichnerisch festgesetzt. Somit werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie klimawirksame Flächen erhalten, die auch eine Erholungsfunktion für die Anwohner übernehmen. Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ sichert neben einer hohen Wohnqualität, auch eine Artenvielfalt und das landschaftliche Erscheinungsbild durch den Erhalt großflächiger Grünflächen mit unterschiedlichen, naturnahen Gehölzpflanzungen. Das Landschaftsbild der Plüschowstraße als Grüner Hauptweg wird durch die vorhandene Baumreihe und den Gehölzstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze geprägt. Mit der geplanten Pflanzbindung auf den mit p1 gekennzeichneten Flächen soll deshalb der Erhalt der vorhandenen Baumreihe gesichert werden. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze im WA 3 und WA 5 soll eine Fläche mit der Kennzeichnung p2 für den Erhalt der Bepflanzung festgesetzt werden (textliche Festsetzung 22). Ziel ist der Erhalt der bereits in diesem Teil vorhandenen Grünstrukturen (Buchenhecke), die insbesondere den im Plangebiet lebenden Vogelarten Lebensraum bietet. Des Weiteren werden mehrere Einzelbäume festgesetzt.</p> <p>Im Baufeld WA 3 ist eine geschlossene drei- bzw. zweigeschossige Gebäudezeile geplant, die das Plangebiet im Südosten räumlich abschließt. Insgesamt wird im WA 3 eine Geschossfläche (GF) von 4.550 m<sup>2</sup> festgesetzt, wonach sich eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,88 ermitteln lässt. Im WA 3 ist ein dreigeschossiges Wohngebäude im Eingangsbereich an der Fischerhüttenstraße geplant (Torhaus), an das sich parallel zur Planstraße 16 zweigeschossige Reihenhäuser anschließen. Das städtebauliche Konzept (Anlage 2 im städtebaulichen Vertrag) sieht in dem Bereich geneigte Dächer mit durchgehend gleicher Trauf- und Firsthöhe vor. Die geschlossene Bebauungsform mit geneigten Dächern nimmt die Typologie der Zinnowaldsiedlung auf. Die Aufnahme der Trauf- und Firsthöhe im Bereich der Straßenkrümmung (Planstraße a) schränkt auf Grund der örtlichen Situation die wirtschaftliche Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ein. Im Bereich der baulichen Anlage 3.3 (sog. Bogenhaus) wird daher die Ausnahme gewährt, dass das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss mit ei-</p>
--	--

Begründung zum Bebauungsplan

		ner lichten Höhe von 2,30 m über mehr als 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche sein darf, wenn die zulässige Geschossfläche GF von 830 m <sup>2</sup> nicht überschritten wird.
50	Anmerkung Stapl: gleichlautend mit Nr. 49 (nur der letzte Absatz fehlt)	s.o.
51	Im Rahmen der dem Fachbereich Wohnen im Amt für Bürgerdienste zugewiesenen Fachaufgaben bestehen aus hiesiger Sicht gegen die Bauplanungen keine grundsätzlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen