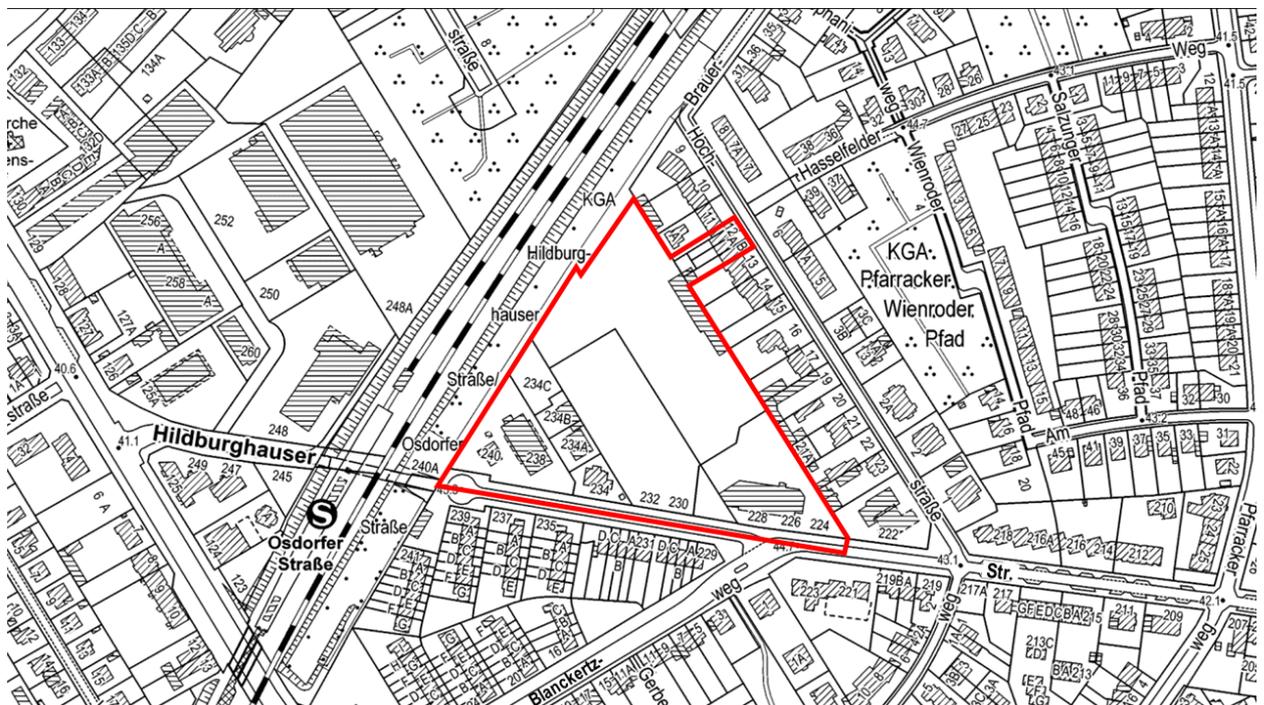


Begründung zum Bebauungsplan 6-8

für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 224 / 234 C und 238 / 240 sowie Hochstraße 12 – 12 B im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.

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



Berlin, Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG	3
I.	Planungsgegenstand	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lagebeschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.2	Bestand / Ausgangssituation	4
2.2.1	Baulicher Bestand im Geltungsbereich und seiner Umgebung	4
2.2.2	Erschließung	5
2.2.3	Eigentumsverhältnisse.....	6
2.2.4	Technische Infrastruktur / Leitungen.....	6
2.2.5	Boden / Altlasten	7
2.2.6	Ökologie / Freiflächen.....	9
2.2.6.1	Biotopkartierung	9
2.2.6.2	Faunistische Untersuchung	15
3.	Planerische Ausgangssituation	24
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	24
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	25
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	26
3.4	Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen	27
3.4.1	Stadtentwicklungspläne (StEP).....	27
3.4.2	Lärminderungsplanung für Berlin.....	29
3.4.3	Zentrenkonzept Steglitz- Zehlendorf.....	30
3.4.4	Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm	30
3.4.5	Denkmalschutz.....	32
3.4.6	Prognose der Geräuschimmissionen	32
3.4.7	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.....	34
II.	Planinhalt	35
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	35
2.	Intention des Plans	36
3.	Wesentlicher Planinhalt	37
4.	Begründung der Festsetzungen, Abwägung	39
4.1	Art der baulichen Nutzung	39
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	39
4.1.2	Mischgebiet.....	39
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	41
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	46
4.4	Immissionsschutz	49
4.5	Grünfestsetzungen	60
4.6	Sonstige Festsetzungen	64
4.7	Hinweise.....	65
4.8	Wald i. S. d. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG).....	66
4.9	Städtebauliche Verträge	68
4.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	69
4.11	Flächenbilanz	69
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	70
1.	Belange des Allgemeinwohls	70
2.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	70
3.	Grundsätze für soziale Maßnahmen	70
4.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	71
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	71
4.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	72
5.	Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsziele	74

6.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	75
7.	Auswirkungen auf den Verkehr.....	77
8.	Auswirkungen auf die privaten Belange.....	77
9.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	78
IV.	Verfahren.....	80
1.	Mitteilung der Planungsabsicht.....	80
2.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB.....	80
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	80
4.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB.....	80
5.	Änderung des Geltungsbereichs.....	80
6.	Weiterführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.....	81
7.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	81
8.	Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	81
9.	2. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	82
10.	3. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	84
11.	4. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	87
B.	Rechtsgrundlagen.....	88
	Anlagen.....	89
1.	Textliche Festsetzungen.....	89
2.	Empfehlende Pflanzliste zum Bebauungsplan 6-8 vom 22. Dezember 2021	94
3.	Biotopkartierung	95
4.	Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls	96

A. BEGRÜNDUNG

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 6-8 ist die geplante städtebauliche Neuordnung der Grundstücke Hildburghäuser Straße 224 / 234 C und 238 / 240 sowie Hochstraße 12 – 12 B im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.

Das Grundstück Hildburghäuser Straße 224 / 232 wurde bis zum Jahr 1993 gewerblich genutzt und stand dann leer. Im Jahr 2001 wurde das Areal zu weiten Teilen beräumt und liegt seither größtenteils brach. Dies stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Die Eigentümerin der Grundstücke Hildburghäuser Straße 230/232 ist an den Bezirk Steglitz-Zehlendorf herangetreten und beabsichtigt für die derzeit brach liegenden Flächen eine Wohnbebauung aus Doppel- und Reihenhäusern mit den dazugehörigen Frei- und Erschließungsflächen zu errichten. Das geplante Bauvorhaben stimmt mit den bezirklichen Entwicklungszielen überein, ist jedoch nach dem geltenden Bau- und Planungsrecht des Baunutzungsplans (BNP) nicht zulässig und damit nicht zu verwirklichen.

Inzwischen wurde für die Grundstücke in der Hochstraße 12, 12A, 12B eine Baugenehmigung erteilt und auf den Grundstücken wurde ein Reihenhaus errichtet.

Mit dem Bebauungsplan 6-8 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung und somit für eine dem Bestand und den Planungszielen angemessene Gebietsentwicklung geschaffen werden.

Darüber hinaus sollen die Baugebietskategorien der neuen Baugebiete und der Nachbarschaft, die sich auf den Grundstücken Hildburghäuser Straße 238 / 240 und Hildburghäuser Straße 224 / 228 als beschränktes Arbeitsgebiet bzw. entlang der Hochstraße als gemischtes Gebiet darstellen, aufeinander abgestimmt werden.

Zudem soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt werden, dass für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben die Regelungen der geltenden BauNVO zur Anwendung kommen, wonach die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur in Sonder- und Kerngebieten zulässig sind. Derzeit sind im Geltungsbereich grundsätzlich alle Einzelhandelsformen ohne Größenbeschränkung planungsrechtlich zulässig, ohne dass eine Steuerung hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. vergleichbarer Nutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglich wäre. Eine Ansiedlung entsprechender Betriebe ist aufgrund der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen nicht gewollt und würde der angestrebten Stärkung der umliegenden Ortsteilzentren entgegenstehen.

Unter Würdigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse ist bei den Festsetzungen die Belastung durch die unmittelbar angrenzende S- und Fernbahntrasse der Anhalter Bahn zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsbereich und soll brachliegende Flächen wieder nutzbar machen. Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² und es werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgestellt. Darüber hinaus existieren keine Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) hervorrufen.

Mit der Einhaltung dieser Kriterien liegen die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vor, so dass der Bebauungsplanentwurf 6-8 entsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erarbeitet werden kann. Die Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vollzogen.

Eine ausführliche Darstellung der vorgenommenen Prüfung der Anwendungskriterien des § 13 a BauGB erfolgt in Kapitel III.4.1 - Umweltprüfung und Umweltbericht.

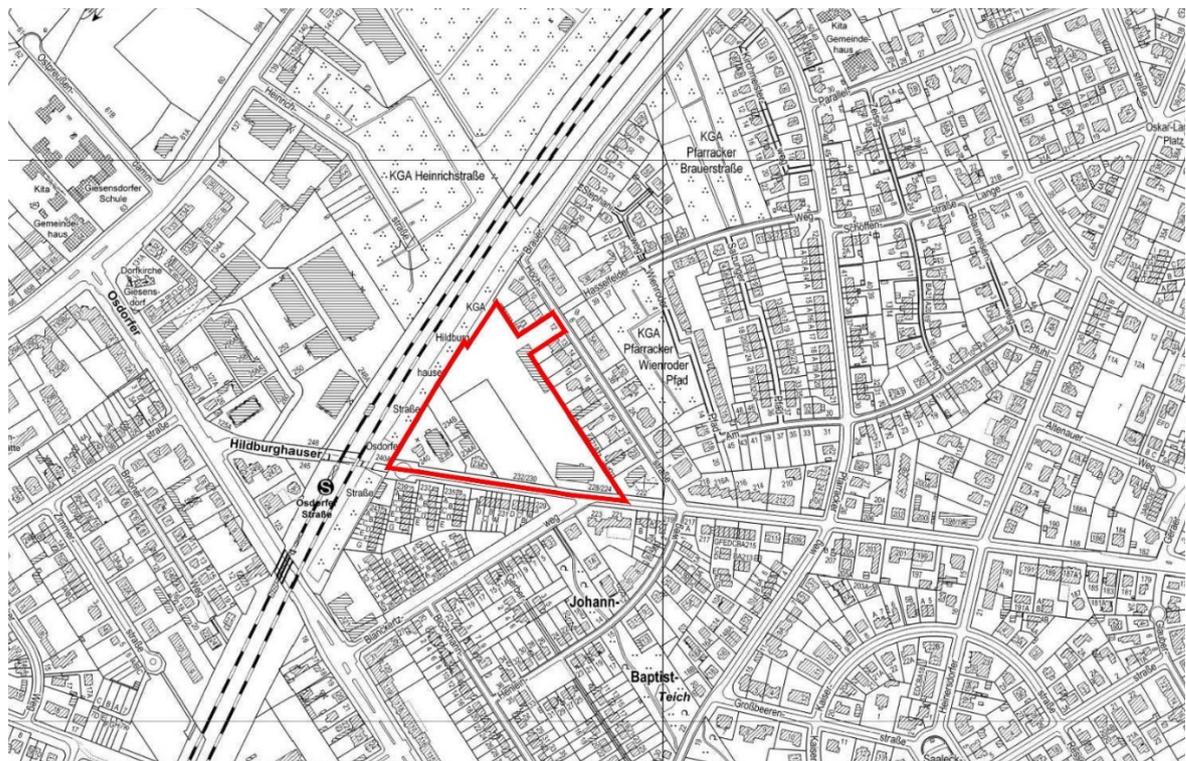
2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 6-8 liegt im Südosten des Bezirks Steglitz-Zehlendorf im Ortsteil Lichterfelde, unmittelbar östlich der S- und Fernbahntrasse der Anhalter Bahn.

Er umfasst die Grundstücke Hildburghäuser Straße 224, 226, 228, 230, 232, 234, 234 A - C, 238 und 240 sowie Hochstraße 12, 12A und 12B. sowie die angrenzende Teilfläche der Hildburghäuser Straße und hat eine Größe von insgesamt ca. 2,5 ha. Begrenzt wird das Plangebiet von der S- und Fernbahntrasse der Anhalter Bahn im Nordwesten, von der Bebauung mit Mischgebietsnutzungen entlang der Hochstraße im Nordosten sowie von der Verkehrsfläche der Hildburghäuser Straße im Süden.

Karte 1: Übersichtskarte Lage, Abgrenzung und stadträumliche Einbindung



2.2 Bestand / Ausgangssituation

2.2.1 Baulicher Bestand im Geltungsbereich und seiner Umgebung

Das historisch bereits als Brauereistandort genutzte Grundstück Hildburghäuser Straße 224 / 232 diente in den Jahren 1936 bis 1992 als Produktions- und Lagerstätte von Erfrischungsgetränken der Firma Coca-Cola. Nach Aufgabe des Standorts durch Coca-Cola im

Jahr 1992 stand der Betrieb lange leer. Im Jahr 2001 wurde das Areal zu weiten Teilen beräumt. Der auf dem Gelände verbliebene Gebäudebestand umfasst neben dem in den späten 1950er Jahren errichteten, als Baudenkmal eingetragenen, ehemaligen Coca-Cola-Verwaltungs- und Fabrikgebäude an der Hildburghäuser Straße einen eingeschossigen Werkstatt- und Garagenkomplex im Nordosten des Plangebiets, der über das Grundstück Hochstraße 12 erschlossen wurde und im Rahmen der Baumaßnahmen aufgegeben wurde. Beide Gebäudekomplexe waren zum Zeitpunkt des Verfahrensbeginns als Kfz-Werkstätten gewerblich genutzt.

Im Jahr 2011 wurde für das Grundstück Hildburghäuser Straße 224/228 eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung / Umnutzung zu einem Kfz- Betrieb mit Schulungs- und Versammlungsräumen, Büroräumen und 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal erteilt (BWA 140-2011-2465-20).

Die Grundstücke Hildburghäuser Straße 230 / 232 liegen seit Abriss der darauf befindlichen Gebäude im Jahr 2001 vollständig brach. Die gewerbliche Nutzung der über das Grundstück Hochstraße 12 erschlossenen Fläche wurde im Zuge des geplanten Bauvorhabens bereits aufgegeben und das Gelände beräumt.

Für die Grundstücke Hochstraße 12, 12A, 12B wurde bereits während des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht (Bauantrag vom 29.09.2011: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten und Carports - 140-2011-3136-BWA 125), es liegt eine Baugenehmigung vom 21.03.2012 vor. Das Bauvorhaben ist bereits realisiert.

Die Grundstücke Hildburghäuser Straße 234 / 240 sind - mit Ausnahme des Flurstücks 4634 (Teilfläche des Grundstücks Hildburghäuser Straße 234) vollständig mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden versehen, die eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Lagerhaltung darstellen.

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend erstreckt sich, entlang der Bahntrasse der Anhalter Bahn, die Kleingartenanlage Eisenbahn-Landwirtschaft - Hildburghäuser Straße. Westlich der Bahntrasse liegt das Nahversorgungszentrum Giesensdorf, durch die Bahnanlagen vom Plangebiet getrennt. Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich der S-Bahnhof Osdorfer Straße, an den der Geltungsbereich über eine Unterführung direkt angebunden ist. Nordwestlich des Plangebiets liegt - etwa 600 m entfernt und vom Geltungsbereich aus deutlich sichtbar - das Heizkraftwerk Lichterfelde.

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist geprägt durch überwiegende Wohn- und einige wenige Gewerbenutzungen sowie Grünflächen. Die städtebauliche Dichte der Bestandsgebäude ist eher gering. Die durchschnittliche Geschossflächenzahl im näheren Umfeld der Planung beträgt zwischen 0,2 und 0,6 (FIS-Broker, Kartenanzeige „Städtebauliche Dichte - Geschossflächenzahl (GFZ) 2019 (Umweltatlas)“). Die umliegende Bebauung besteht ferner mehrheitlich aus zwei- bis dreigeschossigen, vereinzelt auch eingeschossigen Gebäuden und setzt sich vorrangig aus freistehenden Ein- und Mehrparteienhäusern, Zeilen- und Reihenhausbebauung sowie Kleingartenanlagen zusammen.

2.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hildburghäuser Straße im Süden und über die Hochstraße im Osten. Die Trasse Hildburghäuser Straße - Blanckertzweg - Osdorfer Straße ist eine übergeordnete Verbindungsstraße im Berliner Straßennetz. Über die Bundesstraße B1 nordwestlich des Geltungsbereichs besteht eine Anbindung an die Berliner Stadtautobahn A 103 / A 100. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich über die östlich gelegenen Bundesstraßen B 101 und B 96 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Der Straßenzug Hildburghauser Straße - Blanckertzweg stellt eine Hauptverkehrsstraße zwischen den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf mit einem erheblichen LKW- und Busverkehr dar. Die Straße wurde zu Beginn der 1950er Jahre im Notstandsprogramm ausgebaut. In 2016 wurde mit dem Umbau des Straßenzugs begonnen und im Bereich des Bebauungsplans bereits abgeschlossen. Im Bereich der Hildburghauser Straße wurde ab dem Blanckertzweg in östlicher Richtung eine Grundinstandsetzung im Rahmen der bestehenden Eigentumsgrenzen durchgeführt. Wegen des erheblichen Altbaumbestands war eine Verbreiterung der Fahrbahn nicht möglich, so dass die Fahrbahn auch weiterhin die zuvor vorhandene Breite aufweist. Im Blanckertzweg konnte aufgrund des insgesamt zur Verfügung stehenden Querschnitts von ca. 20 m auf beiden Seiten der Fahrbahn ein Radfahrstreifen markiert werden. Dadurch wurde die Fahrbahn zu Lasten des vorhandenen Grünzugs in westliche Richtung verbreitert.

Eine direkte Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besteht über den direkt südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen S-Bahnhof Osdorfer Straße an die S-Bahnlinie S 25 (Teltow-Stadt - Hennigsdorf). Ein Anschluss an das auf gleicher Trasse verlaufende Regional- und Fernbahnnetz ist über den Bahnhof Lichterfelde-Ost gegeben; eine S-Bahnstation existiert nördlich des Gebiets. Darüber hinaus wird das Plangebiet über die Buslinien 112 (S Nikolassee - Marienfelde, Nahmitzer Damm), 184 (S Südkreuz - S+U Tempelhof - Teltow, Warthestr. oder Lichterfelde, Saaleckplatz), 186 (S Grunewald - S Lichterfelde Süd), 284 (S+U Rathaus Steglitz - S Lankwitz - S Lichterfelde Süd), 380 (S+U Rathaus Steglitz - Lichterfelde, Saaleckplatz) und N 88 (S+U Rathaus Steglitz - S Lichterfelde Süd) erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Blanckertzweg“ liegt am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs in der Hildburghauser Straße.

Das Stadtteilzentrum Zehlendorf sowie das Hauptzentrum Steglitz liegen beide etwa 5 km entfernt und sind mit der Buslinie 112 bzw. 186 in jeweils 30 Minuten erreichbar. Das Ortszentrum Kranoldplatz (Lichterfelde Ost) ist ca. 1000 m entfernt, mit der S-Bahn in ca. 3 Minuten erreichbar. Das Nahversorgungszentrum Giesensdorf befindet sich ca. 350 m und der Nahversorgungsstandort Saaleckplatz ca. 450 m vom Geltungsbereich entfernt, beide sind fußläufig erreichbar.

Insgesamt ist das Plangebiet als verkehrlich gut erschlossen zu bewerten.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in privatem Eigentum.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Hildburghauser Straße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

Die technische Infrastruktur ist nach Auskunft der Fachbereiche und technischen Versorgungsträger wie folgt gegeben:

Wasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die in der Hochstraße und Hildburghauser Straße befindlichen Trinkwasserleitungen teilweise gegeben. Planungen für eine weitergehende Erschließung können nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe erst nach Vorlage der Bedarfswerte vorgenommen werden.

Schmutzentwässerung

Die Erschließung im Geltungsbereich mit öffentlichen Schmutzwasserkanälen ist zu großen Teilen vorhanden. In der Hildburghäuser Straße befinden sich in Höhe des Grundstücks Hildburghäuser Straße 240 noch keine öffentlichen Schmutzwasserkanäle. Die Erschließung in diesen Straßenabschnitten ist vorbehaltlich der entsprechenden Mittelbereitstellung abhängig von Anschlusswünschen.

Regenentwässerung

Die Erschließung im Geltungsbereich ist nur teilweise gegeben. In der Hochstraße befinden sich noch keine öffentlichen Regenwasserkanäle. Die Erweiterung des öffentlichen Regenwassernetzes wird von den Berliner Wasserbetrieben nur im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen, die durch das Tiefbauamt Steglitz-Zehlendorf oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veranlasst werden, bei entsprechender Mittelbereitstellung durchgeführt. Hinweise auf derartige Planungen für die betroffenen Straßenabschnitte liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Beim Anschluss von neu versiegelten Flächen an die vorhandene Regenwasserkanalisation ist mit Einleiteinschränkungen zu rechnen.

Gasversorgung

Im Bereich der Hildburghäuser Straße, Hochstraße und Brauerstraße befinden sich Gasleitungen im öffentlichen Straßenland. Somit ist der Geltungsbereich gastechnisch erschlossen. Geplante gastechnische Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

Fernwärme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Anlagenbestand des Fernwärmeversorgungsunternehmens.

Elektrizität

Die Grundstücke im Plangebiet verfügen über Hausanschlussleitungen der Niederspannung. Im Bereich der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen verlaufen Niederspannungs-, Mittelspannungs- und Fernmeldekabel.

2.2.5 Boden / Altlasten

Boden, Grundwasser, Baugrund

Das Plangebiet liegt im Bereich der pleistozänen Teltowhochfläche. Die oberflächennahen Bodenschichten werden hier von weichsel- und saalekaltzeitlichen Geschiebemergeln und -sanden gebildet.

Aus den überwiegend sandigen Sedimenten bzw. aus der Aufschüttung hat sich nach den Angaben im Umweltatlas eine Bodengesellschaft aus Lockersyrosem, Regosolen und Pararendzinen entwickelt. Die Bodenprofile sind anthropogen geprägt und gegenüber ungestörten Böden stark verändert. Sie haben lediglich eine geringe Archivfunktion für die Naturgeschichte.

Die Böden sind sehr nährstoffarm, haben nur ein geringes Nährstoffspeichervermögen sowie eine niedrige Feldkapazität. Die Puffer- und Filterfunktion ist mäßig, die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers aufgrund des hohen Flurabstandes aber als gering einzustufen.

Insgesamt betrachtet sind die Böden wenig leistungsfähig. Sie kommen in Berlin häufig vor und sind stark anthropogen geprägt. Gemäß der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz 2015“ des Umweltatlas weisen sie eine mittlere Schutzwürdigkeit auf. Schutzziele sind: Eingriffe vermeiden oder ausgleichen, Planung optimieren sowie Nettoverlust an Fläche und Funktionen weitgehend vermeiden oder ausgleichen.

Die vorhandenen Geländehöhen liegen zwischen 43 m ü. NHN und 46 m ü. NHN. Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß Umweltatlas Berlin bei 15 - 20 m, Der Grundwasserspiegel wird gemäß FIS-Broker, Kartenanzeige „Grundwassergleichen 2020“, mit 34,5 m bis 35 m ü. NHN angegeben, d.h. er liegt zwischen etwa 8 m und 11,5 m unter der Geländeoberkante. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird gemäß Umweltatlas als sehr gering eingestuft (Kartenanzeige „Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone“) und gilt als geschützt (Kartenanzeige „Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Ausgabe 1993“)). Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist äußerst hoch, das Filtervermögen gering (FIS-Broker, Kartenanzeige „Filtervermögen der Böden 2015“).

Nach der Bewertung des Entwässerungsgutachtens¹ für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 handelt es sich bei dem anstehenden Baugrund z.T. um sehr heterogene Auffüllböden mit unterschiedlichen Schadstoffeinlagerungen. Hinzu ist die Durchlässigkeit der Böden überwiegend als schwach durchlässig eingestuft. Vor diesem Hintergrund wird im Zwischenfazit der Wasserwirtschaftlichen Betrachtung festgestellt, dass der anstehende Boden für eine konventionelle Versickerung von Regenwasser nicht geeignet ist, da eine dauerhafte schadlose Versickerung des Niederschlagswassers ohne sehr große Erdbewegungen und einen umfangreichen Bodenaustausch nicht möglich wäre. In der Folge kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass es im Sinne einer ganzheitlichen und umwelttechnischen Betrachtung als nicht angezeigt erscheint, Versickerungsmaßnahmen zu Lasten des Erdmanagements durchzuführen. Das Entwässerungsgutachten benennt daher den Anschluss des Regenwassers an den öffentlichen Kanal als die technisch sinnvollste Variante. Im Sinne der Abflussvermeidung seien nach der gutachterlichen Bewertung zudem Dachflächen mit einer Neigung <math><10^\circ</math> mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu belegen.

Die Schichtenfolge des Baugrundes ist heterogen. Neben Auffüllungen schwankender Mächtigkeiten liegen z. T. bindige Schichten vor, deren Austausch innerhalb von Bauflächen empfohlen wird.

Altlasten / Kampfmittel

Die Grundstücke Hildburghäuser Straße 224, 226, 228, 230, 232 und Hochstraße 12, 12A, 12B werden im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 9987 als altlastenverdächtige Fläche geführt.

Für das Vorhabengebiet liegt eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2012² vor. Aus der Untersuchung ging Folgendes hervor:

Der bestehende Altlastenverdacht (Bodenbelastungskataster) in Form von Verunreinigungen des Untergrunds mit leichtflüssigen Lösemitteln (LHKW) hat sich nicht bestätigt. Allerdings wurde 2012 eine Überschreitung der Prüfwerte für die Nutzung als Wohn- oder Kinderspielflächen in den oberen 30 bzw. 60 cm des anstehenden Bodens innerhalb der Untersuchungsfläche OMF 1 festgestellt. Konkret wurde festgestellt, dass die PCB (Polychlorierte Biphenyle)-Konzentrationen in den Oberflächenmischproben aus der Teilfläche OMF 1 die Prüfwerte der BBodSchV des Wirkungspfades Boden-Mensch bei Kinderspielflächen für den Parameter PCB (0,4 mg/kg) im gesamten untersuchten Horizont (0,0-0,6 m uGOK) und für die Nutzung Wohnfläche (0,8 mg/kg) im Horizont 0,0-0,3 m uGOK überschritten sind.

Die Gutachter empfehlen, geeignete Maßnahmen (Überdeckung/Austausch) als Voraussetzung für die geplante Nutzung vorzusehen. Bezüglich des Untergrundes wurden lediglich leicht erhöhte Werte Polyzyklischer Aromatischer Kohlenwasserstoffe (PAK) im oberflächennahen Bereich festgestellt, die jedoch die Schwellenwerte für eine weitergehende Prüfung gem. BBodSchV nicht überschritten, sowie in einer Bodenprobe ein hoher Sulfatgehalt, der vermutlich auf Bauschuttanteile zurückzuführen ist.

¹ plan°D Ingenieure: Wasserwirtschaftliche Betrachtung im Rahmen des B-Plan Verfahrens Hildburghäuser Straße- Lichterfelde vom 26.08.2019.

² URS Deutschland GmbH: Hildburghäuser Straße 224-228, Berlin Lichterfelde, Erkundung von Baugrund, Altlasten und Gebäudeschadstoffen, Berlin, 23.08.2012

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Gefährdungen des Schutzgutes menschliche Gesundheit und des Schutzgutes Grundwasser ergab sich, dass sowohl in Bezug auf mögliche Grundwasserbeeinträchtigungen über den Pfad Boden-Grundwasser (Sickerwasserpfad) als auch hinsichtlich des direkten Wirkungspfades Boden-Mensch überwiegend keine Gefahren bzw. Nutzungsbeeinträchtigungen vorliegen. Dies gilt für gewerbliche Nutzungen ebenso wie für sensiblere Nutzungen wie Wohnen).

Daher wurde in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass die Eigentümerin verpflichtet ist, die erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen in dem durch das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Steglitz-Zehlendorf festzulegenden Umfang durchzuführen. Baugenehmigungen können erst erteilt werden bzw. mit dem Bau erst begonnen werden, wenn die Beseitigung umweltgefährdender Stoffe im erforderlichen Umfang bis zur Aufnahme der plangemäßen Nutzung sichergestellt ist.

Neben der Altlastenabschätzung der URS aus dem Jahr 2012 gibt es weitere Untersuchungsberichte (Dames & Moore, 15.1.1991, GIBB Environmental, April 1997, BO-LAB, 16.5.2001, und convis, 7.5.2004, URS, 16.03.2007), die zum Teil beim Umwelt- und Naturschutzamt noch vorliegen. Dabei zeigte sich, dass in weiten Bereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Schadstoffgehalte in den oberen Bodenschichten unauffällig sind. In Teilbereichen liegen leicht erhöhte BTEX - und Freon - Gehalte in der Bodenluft vor, die die Gefahrenwerte der Berliner Liste 2005 jedoch nicht überschreiten. Da auf der Fläche jedoch keine flächendeckenden Bodenverunreinigungen festgestellt wurden, ist nicht von einer Beeinträchtigung für die vorgesehene Wohnnutzung auszugehen.

2.2.6 Ökologie / Freiflächen

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen eine derzeit brachliegende Gewerbefläche mit einem denkmalgeschützten Gebäude sowie daran angrenzende Wohn- und Gewerbenutzungen.

Um hinsichtlich der geplanten baulichen Entwicklung des Areals die Bedeutung der Flächen für den Naturschutz zu ermitteln, erfolgten auf dem Grundstück Bestandsaufnahmen in Form von Biotoptypenkartierungen. Zu beurteilen war zudem eine mögliche Betroffenheit streng geschützter Tierarten (-gruppen) und eine ggf. daraus abzuleitende Erforderlichkeit von faunistischen Untersuchungen. Die Ergebnisse der durchgeführten fachgutachterlichen Untersuchungen werden im Folgenden dargestellt.

2.2.6.1 Biotopkartierung

Biotope und Vegetation

Für die Bestandsdarstellung der Biotoptypen wurde die Biotopkartierung von 2010/2011³ als Grundlage verwendet und im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen im Oktober 2018 auf Aktualität geprüft und entsprechend angepasst⁴. Im September 2023 erfolgte eine weitere Prüfung auf Aktualität und die teilweise notwendige Anpassung an die aktuelle Bestandssituation durch die Gesellschaft für Planung⁵.

³ Ingenieurbüro Kramer und Partner: Bebauungsplan 6-8 - Bestandsdarstellung Biotope, Teltow, August 2011

⁴ Büro Knoblich: Bebauungsplan 6 – 8 für die Grundstücke Hildburghäuser Str. 224/240 und Hochstraße 12 im Bezirk Steglitz –Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde, Erkner, November 2018

⁵ Büro Knoblich: Bebauungsplan 6 – 8 für die Grundstücke Hildburghäuser Str. 224/240 und Hochstraße 12 im Bezirk Steglitz –Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde, Erkner, November 2018, aktualisiert durch die GfP im September 2023

Die Biotoptypen aus dem Jahre 2018 unterscheiden sich im Vergleich zu der Biotopkartierung aus 2012 nur geringfügig. Es fand eher eine Verschiebung der Biotopgrenzen, durch Sukzession und Aufgabe der Nutzung der Fläche, statt. Einige Arten der Trockenrasen, die 2012 erfasst wurden, wurden im Rahmen der Biotopkartierung im Jahre 2018 nicht mehr vorgefunden. Ggf. bestehen für Arten aufgrund der zunehmenden Verbuschung/Sukzession kein geeignetes Habitat mehr. Insbesondere der Robinienvorwald breitet sich zügig aus und verdrängt spezialisierte Arten. Neben der Robinie breiten sich auch andere fremdländische Ruderalarten, wie Kanadische Goldrute und Topinambur, aus.

Die nach der Bestandsdarstellung im Jahre 2018 im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen sind in der folgenden Tabelle mit Flächengrößen aufgeführt. Es konnten keine geschützten Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Tabelle 1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Code Berlin	Biotoptyp Berlin	§ 28 NatSchGBIn/ § 30 BNatSchG
03 – Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren		
032401	2018: zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %), 2023: Übergang zu 082824	-
032402	2018: zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren, weitgehend mit Gehölzbedeckung (10-30%), 2023: Übergang zu 082824	-
03400	2018: künstlich begründete Gras- und Staudenfluren (Ansaaten) auf Sekundärstandorten ohne wirtschaftliche Nutzung (keine Grünland- und Ackerflächen!), 2023: unverändert	-
07 – Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen		
0714251 1	2018: Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände, überwiegend heimische Gehölze, 2023: unverändert	-
071531	2018: einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, 2023: Übergang zu 082824	-
0715111	2018: markanter Solitärbaum, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume, 2023: unverändert	-
0715121	2018: markanter Solitärbaum, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume, 2023: unverändert	-
08 – Wälder und Forsten		
082824	2018: Robinien-Vorwald frischer Standorte, 2023: durch Sukzession flächenhaft signifikant vergrößert, Waldstatus im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG liegt vor	-
012- Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen		
12261	2018: Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten, 2023: unverändert	-
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), mit geringem Grünflächenanteil	-

12311	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), mit hohem Grünflächenanteil	-
12322	Industrie- und Gewerbebrache, mit geringem Grünflächenanteil	-
1261222	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand	-
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	-
12654	versiegelter Weg	-
Gesamtfläche Plangebiet in m²		25.336

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum liegenden Biotoptypen beschrieben.

- 03 *Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren in 2018,*
08 *Vorwald frischer Standorte in 2023*

Im mittleren Bereich des Geltungsbereiches grenzte in 2018 direkt an die Hildburghäuser Straße eine zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelflur, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (032401) an. Im vorderen Bereich ist die Fläche asphaltiert, jedoch bereits von Gräsern und krautigen Pflanzen überwachsen. Es befinden sich regelmäßig Totholz- und Reisigansammlungen sowie Stein- und Schutthaufen auf den Ruderalflächen. Zentral wurde Sand- bzw. Kies bis zu 3 m Höhe abgelagert. Die Kieshaufen dienen nicht nur thermophilen Arten als Lebensraum, auch hat sich hier vermutlich der Rotfuchs angesiedelt. Insgesamt ist die Fläche als deutlich anthropogen überprägt und als stark gestört einzustufen. Dieser Zustand hat sich in der Begehung in 2023 dahingehend geändert, dass sich die ehemaligen Rohbodenstandorte und Ruderalfluren in Folge der Sukzession im Übergang zum Vorwaldstadium befinden. Dieser Übergangsprozess ist derzeit noch nicht vollständig abgeschlossen, jedoch liegt für diese Flächenbestandteile aktuell schon der Waldstatus vor (vgl. waldfachliches Gutachten, aktualisiert im September 2023).

Zu den kennzeichnenden Arten zählen weiterhin in den vereinzelt noch offenen und noch nicht von der Sukzession betroffenen Bereichen Weiße Lichtnelke (*Silene pratensis*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Großblütige Königskerze (*Verbascum densiflorum*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Taraxacum sectio Ruderalia*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Grau-Kresse (*Berteroa incana*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), sowie Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Echtes Leinkraut (*Linaria vulgaris*) und Hopfen-Schneckenklee (*Medicago lupulina*). Zu den vorkommenden Gräser-Arten gehören Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Gemeine Quecke (*Elymus repens*) und stellenweise dominiert Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*). Örtlich bilden sich Laubgebüsche aus Brombeere (*Rubus sectio Rubus*). Weiterhin sind in 2023 vereinzelt Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Weg-Malve (*Malva neglecta*) als Vertreter der Molinio-Arrhenatheretea-Gesellschaften sowie zerstreute Kleinbereiche mit Kleiner Brennnessel (*Urtica urens*) und Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) als Vertreter der Artemisietea temporär vorzufinden. Hierin äußert sich eine deutliche Zeigertendenz in Bezug auf Frische- und Stickstoffzahl.

Charakteristische Arten der Trockenrasen, wie z.B. Hasen-Klee (*Trifolium arvense*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) und Sprossendes Nelkenköpfchen (*Petrorhagia prolifera*), die in der Biotopkartierung von 2010/2011 teils häufig waren, konnten in den Kartierungen 2018 und 2023 nicht mehr angetroffen werden. Gründe sind die schon seit 2018

fortschreitende Verbuschung/Sukzession sowie überdurchschnittlich trockene und heiße Vegetationsperioden.

Typisch für Ruderalfluren innerhalb von geschlossenen Siedlungen ist die Vegetation von Neophyten und typischen Gartenpflanzen geprägt. Hierzu zählen vor allem Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Einjähriges Silberblatt (*Lunaria annua*), Schmalblättriger Doppelsame (*Diplotaxis tenuifolia*), Topinambur (*Helianthus tuberosus*) und Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*). In 2018 sind diese Neophyten im Übergang zu den zwei- und mehrjährigen ruderalen Stauden und Distelfluren, weitgehend mit Gehölzbedeckung (032402) anzutreffen gewesen. In der erneuten Kartierung zeigen sich diese Pflanzengesellschaften zwar noch in den noch nicht gänzlich durch Kronenschluss der Pioniergehölze und heimischen Baumgruppen überschatteten Bereichen aber deutlich mosaikartig verkleinert im Vergleich zum Stand von 2018. Ein gänzlich Verschwinden dieser kleinflächigen Bereiche ist bei weiterem Nichteingreifen zeitlich absehbar. Eine Einteilung als nach wie vor eigenständiger Biotoptyp erscheint im Rahmen der Neubewertung daher nicht sinnvoll. Die Flächen sind mit derzeitigem Stand ebenfalls dem schon vorhandenen Biotoptyp der Vorwälder frischer Standorte (082824) zuzuordnen. Daher sind die Bereiche der anthropogenen Rohbodenstandorte und Ruderalfluren mit den Codes 03240, 032401 und 032402 im weiteren Verfahren als Walderweiterungsfläche im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG definiert worden (vgl. Stellungnahme Berliner Forsten Referat B-Forstbetrieb vom 30.06.2023) und werden dementsprechend gesondert nach Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin (für vor Juni 2019 begonnene Verfahren ist noch die alte Version 2011/2015 anzuwenden) berücksichtigt.

Die gehölzbestandenen Ruderalfluren zeichnen sich durch das sukzessive Aufkommen von Gehölzen aus. Dazu zählen Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Weiß-Birke (*Betula pendula*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Hybrid-Pappel (*Populus x canadensis*). Die Zusammensetzung der krautigen Vegetation entspricht der der gehölzfreien Bereiche. Ergänzend ist noch die Brennessel (*Urtica dioica*) zu erwähnen. Im südlichen Bereich wird die Fläche von einer Eibenhecke (*Taxus baccata*) begrenzt. Die Gehölze sind als nicht erhaltenswert einzustufen. Die einzige künstlich begründete Gras- und Staudenflur auf Sekundärstandorten ohne wirtschaftliche Nutzung wurde im Randbereich des Eingangsbereichs zur Kleingartenanlage erfasst. Es dominieren trittfeste Gräser, wie Rispengras (*Poa spec.*) und Gemeine Quecke (*Elymus repens*), und Kräuter, wie Breit-Wegerich (*Plantago major*). Weiterhin sind auf der Fläche ruderaler Stauden vertreten. Hierzu gehören beispielsweise Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Graukresse (*Berteroa incana*).

07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

Unmittelbar an der Hildburghäuser Straße befindet sich nördlich der Straße eine kurze Baumreihe (07142511), bestehend aus 3 Winter-Linden (*Tilia cordata*). Im weiteren östlichen Verlauf der Hildburghäuser Str. sind ab der Höhe des kreuzenden Blanckertzwegs in 2019 zudem drei neue Linden-Hochstämme gesetzt worden. Baumreihen fallen grundsätzlich nicht unter den Schutz des § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchGBln, sind jedoch als unbedingt erhaltenswert einzustufen. Dieser Status hat nach wie vor Bestand in 2023.

Im Geltungsbereich befinden sich 2 markante Solitärbäume (0715111/0715121). An der Hildburghäuser Straße befindet sich eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von etwa 100 cm. In der Hochstraße 12 A befindet sich unmittelbar vor dem Reihenhauses eine alte Platane (*Platanus x hispanica*) mit einem Stammdurchmesser von etwa 75 cm. Solitärbäume fallen grundsätzlich nicht unter den Schutz des § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchGBln, sind jedoch als unbedingt erhaltenswert einzustufen. Die Berücksichtigungspflicht der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO von 1982, zuletzt geändert durch Verordnung vom 03.01.2023 (GVBl. S. 11)) bleibt davon unberührt.

Südlich der alten Gewerbebrache befindet sich eine kleine Baumgruppe vorwiegend heimischer Baumarten (071531), bestehend aus Pappeln (*Populus x canadensis*) und Jungaufwuchs von Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Weiß-Birke (*Betula pendula*) und Weide (*Salix spec.*). Die Baumgruppe ist aufgrund der Artzusammensetzung und des Alters als nicht erhaltenswert einzustufen. Dieser Einschätzung wird in diesem Sinne nicht mehr gefolgt. Diese ehemals als separiert betrachtete Vegetationsgruppe bildet morphologisch und strukturell eine Einheit mit den Biotoptypen des Vorwaldes und den ehemaligen Ruderalfluren. Eine klare taxonomische Differenzierung ist visuell nicht eindeutig durchführbar. Aufgrund dieser aktuellen Ausstattung geht dieser Teilbereich flächenhaft ebenfalls in den Waldstatus über und wird 2023 dem Biotoptyp des Vorwaldes frischer Standorte (082824) zugeteilt.

08 Wälder und Forsten

Der Großteil der unbebauten Fläche des Geltungsbereiches wird von einem Robinien-Vorwald frischer Standorte (082824) eingenommen. Als Nebenbaumarten sind Pappel (*Populus x canadensis*), Weide (*Salix spec.*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), vereinzelt Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Weiß-Birke (*Betula pendula*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) anzutreffen. Der Vorwald ist auf ein Alter von etwa 10-15 Jahren zu schätzen. Aufgrund der dominierenden Robinie und des geringen Alters des Vorwaldes, sind die Gehölze in 2018 als nicht erhaltenswert eingestuft worden.

Dieser Einschätzung wird wie auch bei dem Biotoptypen der ehemaligen anthropogenen Rohbodenstandorte und Ruderalfluren (03) sowie der heimischen Baumgruppe (07) nicht mehr gefolgt. Über die Steigerung des naturschutzfachlich-ökologischen Wertes der Fläche durch Sukzession hinaus, geht auch mit dem Waldstatus eine Wertigkeit einher, die mit einem Kompensationsbedarf verknüpft ist.

Die krautige Vegetation war zum Zeitpunkt der Kartierung (10/2018) spärlich ausgebildet und setzte sich vorwiegend aus Gräsern wie Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Knaut-Gras (*Dactylis glomerata*) und Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*). Als Vertreter der krautigen Vegetation wurden Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), vorgefunden. Zudem waren in lichten Bereichen viele Arten der Ruderalflächen, wie beispielsweise Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*) und Graukresse (*Berteroa incana*) vorhanden. Diese Vegetationseinheiten haben sich in 2023 auf die sich flächenhaft gegenüber 2018 reduzierten lichten Bereiche verlagert. Die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) ist dabei derzeit verhältnismäßig präsent. Lokal kommt das Einjährige Silberblatt (*Lunaria annua*) und Brombeere in Reinbeständen vor.

Zentral befindet sich eine Böschung, auf der sich weiterhin Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Fichte (*Picea abies*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Grau-Pappel (*Populus x canscens*) und Späte Traubenkirsche befinden. Die Strauch- und Baumschicht ist von Hopfen (*Humulus lupulus*) und Gemeiner Waldrebe (*Clematis vitalba*) überwachsen. Die Krautschicht besteht in diesem Bereich fast ausschließlich aus Efeu (*Hedera helix*).

Im nordwestlichen Bereich unterhalb der Böschung befindet sich eine Art Senke. Diese wird anteilig von ansässigen Kleingärtnern zur Entsorgung von Pflanzenrückschnitt verwendet. Durch die Pflanzenabfälle wurden dem Boden nicht nur Nährstoffe zugeführt, was den Brennnessel- und Brombeerbeständen zu Gute kommt, es wurden auch typische Gartenpflanzen ausgewildert. Hierzu zählen neben Küchenkräutern die Große Fetthenne (*Sedum maximum*) und Topinambur (*Helianthus tuberosus*). Die Entsorgung pflanzlichen Biomaterials findet in kleinem Maßstab auch in 2023 weiterhin statt. Eine Auswirkung im Sinne einer Änderung der

biotoptypischen Grundausrprägung der Untersuchungsfläche ist dadurch vorerst nicht zu erwarten.

12 *Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen*

Der Geltungsbereich umfasst ein Reihenhaus mit Ziergarten (12261) in der Hochstraße 12, 12A, 12B. Das Gebäude ist 3-geschossig und mit Solarmodulen auf dem Dach versehen. Der Vorgarten wird teils als Fahrradabstell- und Mülltonnenplatz genutzt. Die Grundstücksgrenze ist teils mit Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*) umsäumt. Zentral steht eine markante Platane mit angelegtem Steingarten in der Kronentraufe. Hinter dem Reihenhaus befinden sich eine Terrasse und ein Carport. Das 2-geschossige Wohngebäude in der Hildburghäuser Straße weist in den Freiflächen ausschließlich artenarme Tritt- bzw. Zierrasen auf.

Nördlich der Hildburghäuser Straße werden die Grundstücke meist als Gewerbe, u.a. als KFZ-Werkstatt, genutzt (12312/12322). Das Gewerbe im südwestlichen Untersuchungsraum weist einen hohen Anteil an Grünflächen auf. Die Freiflächen sind hier gartenähnlich angelegt und mit verschiedenen Laubgehölzen, wie z.B. Birke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudoaccacia*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) oder Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*), und Nadelgehölzen (*Picea spec.*) bestanden. Alle weiteren Gewerbeflächen weisen nur einen sehr geringen Anteil an Grünflächen, meist bestehend aus Tritt- bzw. Zierrasen mit vereinzelt Sträuchern, auf.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Industrie- und Gewerbebrache mit geringem Grünflächenanteil (12322). Das Gebäude ist sehr baufällig und durch fehlende Fenster und Türen der Witterung ausgesetzt. Durch das kaputte Oberlicht wächst Efeu ein. Der Vorplatz ist mit Platten versiegelt. Durch die aufgelassene Nutzung wachsen zwischen den Platten Stauden und Pioniergehölze auf. Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*), Schmalblättriger Doppelsame (*Diplotaxis tenuifolia*), Platterbse (*Lathyrus spec.*), sowie Brombeere (*Rubus sect. Rubus*).

Die Hildburghäuser Straße ist als Straße mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsenen Mittelstreifen und ohne regelmäßigen Baumbestand (1261222) anzusprechen. Die kurze Lindenreihe wird als eigenes Linienbiotop ausgewiesen. Angrenzend an die Hildburghäuser Straße befinden sich unbefestigte Parknischen und gepflasterte Gehwege. Aufgrund der Kleinräumigkeit wurde beides als teilversiegelter Weg (12653) ausgewiesen. Im südwestlichen Geltungsbereich geht unmittelbar von der Hildburghäuser Straße ein versiegelter Weg (12654) zu der S-Bahnstation Osdorfer Str. ab.

Auswirkungen durch das Vorhaben⁶

Baubedingte Gefährdung von Biotopen

In der Bauphase können Schäden an vorhandenen Gehölzen auftreten. Hier sind insbesondere die beiden Altbäume - Platane und Stiel-Eiche - zu nennen sowie die Linden in der Hildburghäuser Straße.

Während der Bauphase erfolgt ein Schutz der genannten, gefährdeten Bäume vor baubedingten mechanischen Beschädigungen im Stamm- und Wurzelbereich gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920.

⁶

Bei Umsetzung genannter Vermeidungsmaßnahmen sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Die Platane in der Hochstraße 12 A konnte trotz der bereits erfolgten Bebauung innerhalb des Baufeld B5 erhalten bleiben.

Bau- und anlagebedingter Verlust von Biotopen

Mit dem Projekt sind bau- und anlagebedingte Auswirkungen auf die Biotop- und Artenschutzfunktion durch die Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen verbunden.

Als wesentliche bau- und anlagebedingte Auswirkung ist die Zerstörung von Biotopen / Vegetation durch Beseitigung und Versiegelung/ Bebauung zu nennen. Es ist davon auszugehen, dass der Robinien-Vorwald sowie die ruderalen Staudenfluren durch die Bautätigkeit bzw. Bebauung vollständig verloren gehen. Ebenso werden kleinere Gehölzstrukturen wie die Eibenhecke an der Hildburghäuser Straße sowie das Gebüsch zwischen Hochstraße 12 und angrenzendem Grundstück gerodet werden müssen.

Zusätzlich ist es zu einem Verlust einzelner Gehölze wie den Birken auf dem Gelände der ehemaligen Autowerkstatt Hochstraße 12 gekommen.

2.2.6.2 Faunistische Untersuchung

Zur ausreichenden Berücksichtigung des Schutzgutes Fauna im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 6-8 wurde eine gutachterliche Einschätzung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Fauna erarbeitet⁷. Die Untersuchung basiert auf einer im Vorfeld durchgeführten Prüfung der artenschutzrechtlichen Handlungserfordernisse⁸ und betrifft vor allem die Lebensraumeignung des Plangebiets für die europarechtlich streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die ebenfalls europarechtlich streng geschützten Fledermäuse (*Chiroptera*) sowie die europarechtlich geschützten Brutvögel.

Aufgrund der Dauer des Bebauungsplanverfahrens 6-8 mussten zwischenzeitlich Teile des Gutachtens aktualisiert werden. So erfolgten faunistische Untersuchungen mit erneuten Kartierungen für die Arten Zauneidechse⁹ und Brutvögel¹⁰ im Jahre 2021. Zudem erfolgte aufgrund der Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vom 18.01.2021 eine Einschätzung der vorhandenen Fläche als Nahrungshabitat für Fledermäuse nach Umsetzung der Planung sowie der Kompensation kartierter Brutvogelarten¹¹. Ein städtebaulicher Vertrag regelt eine aktualisierende Kartierung der Fledermausfauna, die in 2024 durchgeführt wird, deren abzuleitende Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

⁷ Scharon, Jens: Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse, Brutvögel und weiterer geschützter Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 6-8 - Hildburghäuser Straße 224-240 und Hochstraße 12 in Berlin Steglitz Zehlendorf -, Berlin, September 2012, überarbeitet im Oktober 2018

⁸ Ingenieurbüro Kramer und Partner: Bebauungsplan 6-8 - Prüfung und Darstellung artenschutzrechtlicher Handlungserfordernisse Bestandsdarstellung Biotope, Teltow, August 2011

⁹ Ingenieurbüro Kramer und Partner: B-Plan 6-8 für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 224 und 240, Hochstraße 12 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde Faunistische Untersuchung Reptilien (Zauneidechsen), Teltow, September 2021.

¹⁰ Dr. rer. nat. Ying Li, Ökologie und Biodiversität: Brutvogelkartierung im Bebauungsplangebiet Hildburghäuser Str. 230, 12209 Berlin, Berlin, August 2021.

¹¹ Ingenieurbüro Kramer und Partner: B-Plan 6-8 für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 224 und 240, Hochstraße 12 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde, - Fachliche Zuarbeit Fledermäuse und Brutvögel, Teltow, Oktober 2021.

Charakteristik des Untersuchungsgebiets

Das B-Plangebiet erstreckt sich zwischen der Hildburghäuser Straße im Süden und der Hochstraße im Norden. Im Westen wird es von einer Mauer, hinter der sich Gärten befinden und die Bahntrasse zwischen den Bahnhöfen Lichterfelde Ost und Lichterfelde Süd verläuft, eingefasst. Das B-Plangebiet umfasst im Südwesten Grundstücke mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie im Osten ein gewerblich genutztes Grundstück. Im Norden des Plangebietes stehen flache, geschlossene Gebäude, die als Garage und Fahrzeugwerkstatt genutzt wurden und seit dem März 2012 leer stehen. Das Grundstück ist hier befestigt. Ein Teil der Befestigung ist unterkellert.

Der Großteil des Grundstücks ist mit einem dichten Robinienvorwald bedeckt. Im Randbereich und vor allem in einer Senke im Westen des Grundstücks sind Bereiche mit schütterer Ruderalvegetation, offenen Bodenflächen sowie lückig aufgewachsenen Gehölzen vorhanden.

Im Sommer 2018 war der 2012 vorhandene Erschließungsweg mit krautiger Vegetation bewachsen, deren flächige Ausdehnung auf Grund der weiteren Ausbreitung des Robinienbestandes kleiner war. Die 2012 gerade aufgegeben Kfz-Werkstatt im Nordosten des B-Plangebietes war bereits 2018 sehr marode.

Fledermäuse (Chiroptera)

Der Lebensraum heimischer Fledermäuse setzt sich aus räumlich, zeitlich und funktionell wechselnden Teillebensräumen zusammen. Die Teillebensräume umfassen im Wesentlichen Jagdgebiete, Flugrouten und die – ebenfalls saisonal wechselnden – Quartiere. Die Frequentierung und Nutzungsintensität derselben variiert artspezifisch, saisonal, witterungsabhängig und in Abhängigkeit von der Nachtzeit. Aufgrund dieser komplexen Ansprüche an den Gesamtlebensraum sowie ihrer hochmobilen Lebensweise reagieren Fledermäuse empfindlich auf Eingriffe in ihren Lebensraum und diagnostizieren zudem großräumige Landschaftsveränderungen. Gleichsam stellt der Nachweis von Fledermäusen insbesondere bei der Bewertung von Vorhaben mit komplexen Auswirkungen hohe Anforderungen an die Erfassungsmethode.

Artnachweise

Im Verlauf der Untersuchung konnte eine Fledermausart festgestellt werden, die das B-Plangebiet zeitweise als Nahrungsgebiet nutzt. Die Fläche bietet mit dem jungen Baumaufwuchs und den Hecken, ein geeignetes Jagdhabitat für die Fledermausfauna des Umfeldes.

Die vorhandene Gebäudesubstanz bietet kaum bis kein geeignetes Quartierpotential für Fledermäuse. Eine Nutzung der im Norden vorhandenen Unterkellerung als Fledermausquartier konnte nicht festgestellt werden. Hierfür wurde in die für eine Begehung zu kleine Öffnung im Februar so weit hineingekrochen, dass ein Ausleuchten und Absuchen des Kellerraumes nach Fledermäusen oder Spuren auf eine Quartiernutzung, wie Nahrungsreste, eingeschränkt Exkrememente, möglich war. Eine Nutzung der im Norden vorhandenen Unterkellerung als Fledermausquartier konnte hierbei nicht festgestellt werden. Hinweise auf eine Quartiernutzung wurden nicht festgestellt.

Potentielle Quartierstandorte können sich in der Randbebauung der Fläche und dem angrenzenden Siedlungsraum befinden, der junge und einen geringen Stammdurchmesser aufweisende Baumbestand bietet kein Quartierpotential.

In der folgenden Tabelle wird die nachgewiesene Fledermausart mit dem jeweiligen Schutzstatus aufgeführt.

Tabelle 2: Fledermausarten im Untersuchungsgebiet mit Schutzstatus und Art des Nachweises

Art	Schutzstatus			Nachweis**	Gebietsstatus
	RL Berlin	RL Deutschland	FFH-Anhang*		
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	3 (gefährdet)	-	IV	D, S	Jagdgebiet

* die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) eingestuften Arten gehören nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Artengemäß Anhang IV streng geschützt

** Art des Nachweises: D = Detektornachweis, S = Sichtnachweis

Zu der festgestellten Fledermausart ist Nachfolgendes anzumerken:

Zwergfledermaus, *Pipistrellus pipistrellus*

Quartiere:

Zwergfledermäuse sind im menschlichen Siedlungsraum häufig anzutreffen. Wälder und Parkanlagen werden ebenfalls als Lebensraum genutzt. Die Art ist vorrangig Spaltenbewohner an Gebäuden, aber auch Baumhöhlen und Fledermauskästen werden besiedelt. Winterquartiere sind aus Gebäuden, Kellern, Bunkern und Bäumen bekannt.

Aktionsraum, Jagdgebiete, Nahrung:

Jagdgebiete befinden sich in menschlichen Siedlungen, Wäldern und Parkanlagen. Wichtigstes Landschaftselement stellen alte Baumbestände mit geringem Kronenschluss dar. Ebenfalls bejagt werden kleinere und größere Stillgewässer und Flüsse mit höherer Ufervegetation (Bäume, Büsche). Die Nahrung besteht hauptsächlich aus Zuckmücken (Chironomidae), Schmetterlingen (Lepidoptera) und Fliegen (Diptera). Die Flughöhe der Zwergfledermäuse ist sehr variabel und richtet sich nach Höhe der Vegetation. Sie orientieren sich an linearen Landschaftselementen und meiden offene ausgeräumte Landschaften. Es werden Flugrouten entlang von Hecken und Bäumen regelmäßig genutzt. Jagdgebiet und Quartier können bis 5 km voneinander entfernt sein.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet:

Beobachtungen jagender und überfliegende Tiere gelangen insbesondere im Bereich der Bahnlinie und den angrenzenden beleuchteten Straßen, dabei wurde die unbebauten Bereiche der Untersuchungsfläche in die Jagdflüge mit einbezogen. Die Quartiere der Art werden in den angrenzenden Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen vermutet, das Untersuchungsgebiet selbst bot kein Quartierpotenzial. Der Baumbestand bietet keine geeigneten Quartierstrukturen für die Art.

Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Untersuchungsfläche stellt keinen besonders wertvollen Lebensraum für die Fledermauspopulationen der Umgebung dar. Solche Flächen werden, aufgrund der Produktion von Nahrungsinsekten, hauptsächlich als Nahrungsgebiet genutzt. Eine genauere Betrachtung der Nahrungssituation der Fledermauspopulation erfolgte 2021. Hierbei wurde auch aufgezeigt, wie der Verlust des Nahrungshabitats des Robinienvorwalds mit der Planung kompensiert wird¹².

Der Robinienvorwald stellt als Bestand mit dichtem Kronenschluss nur ein bedingt genutztes Jagdhabitat dar. Hier sind jagende Tiere entlang der Ränder und in den lichten Bereichen im Osten und Norden zu erwarten. Die zu bejagenden Randstrukturen und die lichten Offenbe-

¹²

Ingenieurbüro Kramer und Partner: B-Plan 6-8 für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 224 und 240, Hochstraße 12 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde, - Fachliche Zuarbeit Fledermäuse und Brutvögel, Teltow, Oktober 2021.

reiche/ durchjagbare Kronen entfallen mit der Rodung des Bestandes und stehen als Nahrungsfläche nicht mehr zur Verfügung. Da die Zwergfledermaus vor allem lineare Strukturen bejagt, kommt den randlichen Bepflanzungen an der westlichen und östlichen Grenze (Pflanzflächen A1 und A2) des Baugrundstücks eine besondere Bedeutung als lineare Jagdstrukturen zu. Vor allem am westlichen, möglichst auch am östlichen Rand sollten die Bestandsbäume als lineare Struktur auch während der Bauzeit erhalten bleiben. Eine Unterpflanzung ist im Anschluss mit gebietsheimischen Sträuchern und Laubbäumen vorzunehmen. Nach Umsetzung der Bebauung werden ausgehend von der projektierten Planung der Vorhabenträgerin knapp 2.000 m² Dachflächen begrünt und die Außenanlagen mit einer Fläche von knapp 7.000 m² werden als Gartenbereiche gestaltet.

Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen die Funktion als Nahrungshabitat wieder übernehmen können, da die Zwergfledermaus sowohl warme Fassaden und Dachbereiche als auch Straßenlaternen, Bäume und Büsche im wendigen Flug ausdauernd bejagt. Bei der Begrünung sollten insbesondere Gehölzarten bevorzugt werden, die einen hohen Anteil nachtaktiver Insekten anlocken. Zu diesen Gehölzen gehören Pappeln, Weiden, Birken, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Hasel, Holunder und Wildrosen. Diese Gehölze sollen sowohl in den festzusetzten Pflanzflächen als auch in den Gartenbereichen bevorzugt werden (siehe **Hinweis Nr. 2** und Anlage 2. Empfehlende Pflanzliste zum Bebauungsplan 6-8 vom 22. Dezember 2021 S. 94).

Vermeidung, Minderung auch i.S.d. § 44 (5) BNatSchG:

Vermeidungsmaßnahmen in Hinblick auf Fledermausvorkommen sind auf der Fläche nicht erforderlich. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten im Sinne von (maßgeblichen) Flächenverlusten, Nahrungsverknappung oder Barrierewirkung ist bei Bebauung der Fläche oder von Teilbereichen der Untersuchungsfläche nicht zu erwarten, vor allem, wenn Grünflächen mit Baum- und Heckenbeständen geschaffen werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 (5) BNatSchG sind nicht erforderlich.

Die Erfassung der Fledermäuse wurde bereits im Jahr 2012, überarbeitet 2018, durchgeführt. Grundsätzlich wird nach 5 Jahren eine Aktualisierung bzw. eine Prüfung des Aktualitätsgrades faunistischer Daten erforderlich. Vor dem Hintergrund, dass sich die Biotopstrukturen im Plangebiet nicht grundlegend geändert haben und unter Berücksichtigung des jungen und einen geringen Stammdurchmesser aufweisenden Baumbestands ist jedoch davon auszugehen, dass eine erneute Kartierung der Fledermäuse nicht zu grundlegend neuen Erkenntnissen führt. Vor dem Hintergrund, dass unter Berücksichtigung der bisherigen Kartierungsergebnisse unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, die sich aus der Bebauungsplanung ergeben könnten, in Bezug auf die Fledermäuse nicht zu erwarten sind, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf abgestimmt, dass eine Neuerfassung im Jahr 2024 erfolgen soll. Eine entsprechende verbindliche Regelung wurde in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Mit der Erfassung ist kein Zeitverlust für das Bebauungsplanverfahren verbunden, da im Jahr 2024 auch bereits die Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgen soll.

Daraus abzuleitende Maßnahmen werden als verpflichtende Nebenbestimmungen den Baugenehmigungen beigefügt.

Avifauna (Aves)

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines eingegrenzten Raums, als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wider, so dass eine Erfassung der Brutvögel naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt.

Vögel eignen sich als sehr mobile Artengruppe besonders zur Bewertung großer zusammenhängender Gebiete. Daneben haben Vögel eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung und

sind dadurch besonders als Argumentationsgrundlage bei der Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen geeignet.

Artenspektrum

Im Untersuchungsgebiet wurden von April bis Juni 2021 insgesamt 16 Vogelarten nachgewiesen, darunter befanden sich 11 Brutvögel und 5 Vogelarten als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler.

Alle Vogelarten, die im Untersuchungsgebiet erfasst wurden, sind nach BArtSchG und BArtSchV besonders geschützt. Die ermittelten Arten kommen häufig in Berlin vor, besiedeln auch Wohngebiete und Parks und unterliegen keiner akuten Gefährdung. Nach Gassner et al.¹³ zeigen die verbreiteten Brutvögel im Untersuchungsgebiet geringe Fluchtdistanzen, somit werden sie für die Zeit ihrer Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten als wenig störungsempfindlich in diesem Untersuchungsgebiet eingestuft.

Tabelle 3: Auflistung der Vogelarten bzw. Brutvögel mit Anzahl der Reviere und Niststätten, erfasst im Untersuchungsgebiet

Deut. Name	Wiss. Name	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>	1R
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	2R
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Ng
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ng
Elster	<i>Pica pica</i>	1N
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	1R
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	2R
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	1R
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Ng
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Ng
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	2R
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	1R
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	1R
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1N, 1R
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Ng
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	1R

Legende: Status/Reviere
 2 - Brutvogel/Anzahl der Reviere
 Ng - Nahrungsgast
 N - Brutplatz

Fett: Brutrevier oder Brutplatz auf der Untersuchungsfläche nachgewiesen

Nistökologie

Insgesamt konnten 2 besetzte Niststätten sowie 13 Reviere ohne genaue Zuordnung des Neststandorts festgestellt werden. Mit Ausnahme der 4 Zugvogelarten, Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), sind die übrigen im Untersuchungs-

¹³ Gassner, E., Winkelbrandt, A., Bernotat, D. (2010): UVP – Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung, 5. Auflage – 480 S.; München.

gebiet nachgewiesenen Arten das ganze Jahr zu beobachten. Unter den 11 ermittelten Brutvögeln sind 4 Zugvogelarten und 7 Standvogelarten. Im Untersuchungszeitraum konnten Brutreviere bzw. Brutplätze von 5 Freibrütern (Ringeltaube (*Columba palumbus*), Elster (*Pica Pica*), Nebelkrähe (*Corvus cornix*), Amsel (*Turdus merula*) und Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), eins von Bodenbrütern (Zilpzalp), von 4 Höhlen- und Nischenbrütern (Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Hausrotschwanz und Haussperling (*Passer domesticus*)) sowie vom Halbhöhlen- als auch Freibrüter dem Gartenrotschwanz festgestellt werden. Die Arten der Höhlen- und Nischenbrüter nutzen ihre Fortpflanzungsstätten i.d.R. wiederkehrend.

Bei den ersten drei Begehungen konnte insgesamt 12 Nistplätze von Vögeln im Geltungsbereich festgestellt werden. Ein aktuelles Brutgeschehen konnte an zwei Nistplätzen im Untersuchungszeitraum (Ringeltaube (Nistplatz Nr. 9) und Elster (Nistplatz Nr. 8)) nachgewiesen werden. Insgesamt befinden sich acht Niststätten im Vorwald, eine an der Baracke (ehem. KFZ-Werkstatt) sowie eine im Ziergehölz vor der bestehenden KFZ-Werkstatt (ehem. Coca-Cola-Verwaltungsgebäude) und eine auf der Astgabel einer Linde (*Tilia spec.*) auf der Hildburghäuser Straße.

Bei den Begehungen konnten keine Spechthöhlen im begehbaren Untersuchungsbereich nachgewiesen werden.

Die nachgewiesenen Nistplätze sowie die Brutreviere in Verbindung mit den geeigneten Strukturen für eine Nestanlage am Baumbestand und Gebäude stellen ganzjährig geschützte Lebensstätten im Sinn des § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG dar.

Maßnahmen für geschützte Arten

Für die nachgewiesenen Brutvogelarten kann das Konfliktpotential auf Grund ihrer Häufigkeit und Anspruch an ihren Lebensraum auf dem Baugrundstück als niedrig eingestuft werden. Jedoch ist zu erwarten, dass im Zuge einer Baufeldfreimachung und einer Flächenbebauung Brutmöglichkeiten, insbesondere wiederbesiedelte Nistplätze, wie Höhlen und Nischen in Bäumen bzw. in und an Gebäuden, sowie Flächen für die Nahrungssuche verloren gehen.

Die nachgewiesenen Vogelarten, welche sich im Bereich außerhalb des Baugrundstücks befinden, sind häufig in Siedlungen und Industriegebieten anzutreffen und weisen eine eher niedrige Störungsempfindlichkeit auf. Daher könnten die oben genannte Vogelarten bei den Abrissarbeiten, der Baufeldfreimachung sowie der Bebauung wenig gestört werden, sofern ihre Brutplätze außerhalb der entsprechenden Fluchtdistanz zu dem Baugrundstückgrenzen liegen.

Folgend sind die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Belange aufgeführt. Die Maßnahmen der Brutvogelkartierung¹⁴ werden durch Maßnahmen der fachlichen Zuarbeit Fledermäuse und Brutvögel¹⁵ ergänzt.

Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Frei-, Boden-, Höhlen- und Nischenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

¹⁴ Dr. rer. nat. Ying Li, Ökologie und Biodiversität: Brutvogelkartierung im Bebauungsplangebiet Hildburghäuser Str. 230, 12209 Berlin, Berlin, August 2021.

¹⁵ Ingenieurbüro Kramer und Partner: B-Plan 6-8 für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 224 und 240, Hochstraße 12 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde, Fachliche Zuarbeit Fledermäuse und Brutvögel, Teltow, Oktober 2021.

Die Beseitigung der Vegetationsstrukturen einschließlich der Baumfällung sowie der Abrissarbeiten der Baracke und ggf. der Mauern des Baugrundstücks sind außerhalb der Fortpflanzungsphase der im Baugrundstück ermittelten Vogelarten, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen, um eine Tötung von Tieren oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen zu verhindern.

Sofern Bäume mit zur Besiedlung geeigneten Strukturen wie z.B. Fäulnishöhlen, tiefe Rindenspalten gefällt werden müssen, müssen diese, auch außerhalb der Brutzeit (zwischen 1. März und 30. September), auf eine aktuelle Nutzung durch höhlenbewohnende Arten untersucht werden.

Die Bereiche außerhalb des Baugrundstücks bis 20 m Entfernung sind einer genauen Absuchung nach Nistplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern vor dem Beginn der Bauarbeit zu unterziehen, falls die Bauarbeiten während der Brutzeit beginnen. Die betroffene Vogelart ist vor allem der Hausrotschwanz, dessen Hauptbrutzeit zwischen April und Juni liegt. Dies ist erforderlich um das mögliche Brutgeschehen und Aufziehen der Jungvögel vor außergewöhnlichem Lärm, der von Bauarbeiten verursacht werden kann, zu schützen.

Eine Beseitigung von ganzjährig geschützten Lebensstätten ist nur mit einer Ausnahmege-
nehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde gestattet. Diese ist rechtzeitig bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Maßnahmen zur Schaffung von Lebensstätten für Höhlen- und Nischenbrüter

Die Brutreviere und Nistplätze von Höhlen- und Nischenbrütern gehen durch die Baufeldfreimachung verloren. Dies betrifft die Arten Kohlmeise, Blaumeise und Gartenrotschwanz. Entsprechend sind künstliche Nisthöhlen und -kästen für die oben genannten Vogelarten in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks im Verhältnis 1:1 am verbleibenden Baumbestand anzubringen.

Je Brutrevier ist ein Höhlenbrüterkasten mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm für die Kohlmeise und von 26 mm für Blaumeise zu verwenden. Ein Nischenbrüterkasten sollte als Ausgleich für das Revier vom Gartenrotschwanz geschaffen werden.

Die genauen Anbringungsorte sind im Vorfeld mit einer fachkundigen Person abzustimmen.

Maßnahmen zur Neuschaffung von Nahrungs- und Nistplätzen für Frei- oder Bodenbrüter

Die auf dem Baugrundstück ermittelten Frei- oder Bodenbrüter sind durch die Baufeldfreimachung betroffen. Dazu zählen die Arten Elster, Ringeltaube, Nebelkrähe, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp, die unter oder in den Gehölzen brüten. Insgesamt sind zwei Brutplätze der Elster und Ringeltaube und mögliche Nistplätze von Nebelkrähe, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp betroffen. Um dies zu kompensieren und die mit der Bebauung einhergehende Flächenversiegelung auszugleichen, sind auf dem Baugrundstück geeignete Vegetationsstrukturen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zur Förderung der Frei- oder Bodenbrütern zu entwickeln. Zur Durchgrünung des Gebietes ist auf die Ausführungen zu den Fledermäusen zu verweisen. Insbesondere der Erhalt von Bestandsbäumen an den westlichen und östlichen Außengrenzen (Pflanzflächen A1 und A2) kommt eine hohe Bedeutung zu. Bestandteil des Bebauungsplans 6-8 sind daher umfassende Grünfestsetzungen, die eine Durchgrünung sicherstellen.

Die Mönchsgrasmücke brütet in dichtem Busch- und Baumbestand auch innerhalb von Wohnbebauung. Sie bevorzugt in Städten Gärten und Parkanlagen, oft auch in Efeu, Brombeere oder Brennnessel. Ein gut entwickelter Strauchbestand ist für die Art wichtig. Die

Mönchsgrasmücke ist in Berlin ein regelmäßiger, häufiger Brutvogel mit stabilen Beständen im Langzeittrend und einer Zunahme im Kurzzeittrend. Sowohl die Pflanzflächen mit Baum- Strauchbestand und Rankpflanzen (hier beispielsweise Verwendung von Efeu) als auch die Nutzung der unbebauten Flächen als Gärten bieten der Art Möglichkeiten zur Ansiedlung. Nach temporärer Brutplatzaufgabe während der Bauzeit, kann von einer erneuten Ansiedlung ausgegangen werden.

Auch der Zilpzalp brütet in Siedlungsbereichen, Gartenstädten, Parks und Friedhöfen bei Vorhandensein hoher Baumbestände und Bodenvegetation. Er legt sein Nest in krautiger Vegetation, in urbanen Biotopen oft 30-50 cm hoch oder bis 1 m in immergrüner Vegetation an. Der Zilpzalp ist in Berlin ein regelmäßiger, häufiger Brutvogel mit stabilen Beständen im Langzeittrend und einem stabilen Kurzzeittrend. Auch für den Zilpzalp ist nach Begründung der Flächen von einer Ansiedlung in den Pflanzflächen oder Gärten auszugehen.

Die genaue Umsetzung aller benannten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Beginn der Baumaßnahmen in Absprache mit einer fachkundigen Person und der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

Zauneidechse

Im Bebauungsplangebiet konnten im Rahmen einer Faunistischen Untersuchung von Reptilien¹⁶ Zauneidechsen nachgewiesen werden. Weitere Reptilienarten wurden nicht festgestellt.

In der folgenden Tabelle können die Nachweise entnommen werden.

	1.Termin	2.Termin	3.Termin	4.Termin	5.Termin	6.Termin
Termin	21.04.2021	23.05.2021	11.06.2021	28.08.2021	03.09.2021	13.09.2021
Adult Männchen	2					
Adult Weibchen				4	3	1
Adult unbestimmt		1			3	1
Subadulte	4	3				
Jungtiere				1		
gesamt	6	4		5	6	2

Die von Zauneidechsen besiedelte Fläche ist ca. 2.000 m² groß. Während der Sommerbegehungen, die hauptsächlich dem Nachweis der Schlüpflinge dienen, wurden vor allem adulte Tiere nachgewiesen. Es konnte nur 1 Schlüpfling (mit abgeworfenem Schwanz) beobachtet werden. Die im Jahr 2021 weniger erfolgreiche Reproduktion kann als ein Hinweis für Kapazitätsgrenzen des Habitats gewertet werden. Möglich ist jedoch auch, dass die Eiablageplätze im Jahr 2021 nicht optimal waren (zeitweise relativ kalter und nasser Sommer) und somit von einem reduzierten Schlupferfolg auszugehen ist. Der Nachweis zahlreicher Subadulter im Frühjahr belegt die erfolgreiche Reproduktion zumindest für das Jahr 2020.

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Beräumung und Beseitigung aller für die Art wichtigen Habitatstrukturen wird es zu einem vollständigen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse kommen. Störungen, Verletzungen und Tötungen der Zauneidechse können nicht ausgeschlossen werden (Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Bei einer Inanspruchnahme der Habitatfläche ist auch ein

¹⁶

Ingenieurbüro Kramer und Partner: B-Plan 6-8 für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 224 und 240, Hochstraße 12 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde Faunistische Untersuchung Reptilien (Zauneidechsen), Teltow, September 2021.

kompletter Lebensraumverlust zu konstatieren (Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind daher Ersatzlebensräume zu schaffen, die optimale Habitateigenschaften aufweisen. Die im Bebauungsplangebiet vorkommenden Zauneidechsen sind in die Ersatzhabitats umzusiedeln. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Abfang und die Umsiedlung der Zauneidechsen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG. Die Auswahl, ggf. Untersuchung und Optimierung des Ersatzhabitats für die Zauneidechse hat mit einem entsprechenden zeitlichen Vorlauf unter Einbeziehung der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde zu erfolgen. Die verlustige Fläche von ca. 2.000 m² ist im Verhältnis 1:1 zu kompensieren.

Als potenzielles Ersatzhabitat für Zauneidechsen wurde von Seiten der Friedhofsverwaltung des Straßen- und Grünflächenamts des Bezirks Steglitz-Zehlendorf auf Anfrage der Vorhabenträgerin der ehemalige Friedhof „Alt-Schönow“ im Ortsteil Zehlendorf am Teltower Damm benannt. Der Friedhof weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 3.850 m² auf, so dass die erforderliche Flächengröße von ca. 2.000 m² zur Verfügung stehen würde. Zur Prüfung der Eignung der Fläche wurde durch das Ingenieurbüro Kramer & Partner eine Einschätzung vorgenommen¹⁷, in deren Ergebnis die Fläche nach einer ersten Inaugenscheinnahme grundsätzlich geeignet ist. Vor diesem Hintergrund wurden durch Fachgutachter weitergehende Kartierungen¹⁸ hinsichtlich einer bereits vorhandenen Population auf dem ehemaligen Friedhof durchgeführt. Zur Erfassung der von Zauneidechsen möglicherweise besiedelten Flächen fanden insgesamt sechs Begehungen statt. Es erfolgten drei Frühjahrsbegehungen, zu dieser Zeit verlassen die Reptilien ihre Winterquartiere und sind daher gut nachweisbar. Drei weitere Begehungen erfolgten ab Anfang August, insbesondere um Reproduktionserfolge der Zauneidechse durch den Nachweis von Schlüpflingen aufzuzeigen. Es wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Für eine artenschutzspezifisch vollumfängliche Eignung der Ersatzhabitatfläche sind dem Fachgutachten konkrete Empfehlungen zu entnehmen. Hierzu zählt vordergründig der Einbau von Winterquartieren mit Anreicherung von Totholzstrukturen in weiteren Flächen zur Schaffung der erforderlichen Habitatrequisiten. Im Anschluss sind verschiedene weitergehende Klärungen mit dem Grünflächenamt sowie der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde zur Sicherung, zur Ausgestaltung und Zugänglichkeit sowie zur Unterhaltung der Fläche vorzunehmen.

Schlussendlich ist ein Maßnahmenkonzept¹⁹ erarbeitet worden, in dem die Erstellung und Pflege der notwendigen Lebensraumstrukturen für die Art der Zauneidechse sowie das Monitoring für die Gewährleistung einer nachhaltigen Funktionserhaltung geschildert werden.

Zur Sicherung der Ersatzhabitatfläche hat die Vorhabenträgerin mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt, FB-Grünflächen, am 28.06./06.07.2023 den „Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Durchführung und dauerhaften Sicherung von Artenschutzmaßnahmen“ abgeschlossen. Einzelheiten zur Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Belange wird die Vorhabenträgerin durch eine fachkundige Person vor deren Beginn mit der Unteren Naturschutzbehörde und gegebenenfalls der Oberen Naturschutzbehörde einvernehmlich festlegen. Die Zerstörung der bisherigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ferner Abfang und Umsiedlung der Zauneidechsen bedürfen überdies einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG, da es sich im vorliegenden Fall um eine

¹⁷ Ingenieurbüro Kramer & Partner: B-Plan 6-8 für die Grundstücke Hildburghäuser 224 240, Hochstraße 12 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde: Potenzielles Ersatzhabitat Zauneidechsen, Nicht mehr genutzter Friedhof „Alt-Schönow“ Zehlendorf, Teltower Damm, Teltow 06.02.2023.

¹⁸ Ingenieurbüro Kramer & Partner: B-Plan 6-8 für die Grundstücke Hildburghäuser 224 240, Hochstraße 12 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde: Faunistische Untersuchung Reptilien (Zauneidechsen) im Bereich des potenziellen Ersatzhabitats ehemaliger Friedhof Schönow, Teltow Nov. 2023

¹⁹ Ingenieurbüro Kramer & Partner: B-Plan 6-8 für die Grundstücke Hildburghäuser 224 240, Hochstraße 12 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde: Konzept für die Anlage eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen in Berlin-Zehlendorf (Ortslage Schönow) sowie Abfangkonzept, Teltow Dez. 2023

FCS-Maßnahme (favourite continuous status) handelt. Im Rahmen des Ausnahmeverfahrens wird zum vorgelegten Maßnahmenkonzept Stellung genommen. Bei Erfüllung der fachlichen Voraussetzungen wird es Gegenstand des Ausnahmebescheids. Im Ausnahmebescheid werden zudem Vorgaben zum Populations- und Strukturmonitoring formuliert.

Die Obere Naturschutzbehörde wird dazu aufgefordert, im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellung zu nehmen, ob eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Weitere streng geschützte Arten

Im Untersuchungsgebiet kommt als mögliche Fraßpflanze des Nachtkerzenschwärmers die Gemeine Nachtkerze vor. Es wurden die wenigen vorhandenen Pflanzen kontrolliert. In keinem Fall wurden Fraßspuren oder Raupen gefunden.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 und 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)²⁰ legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest. Darüber hinaus soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen. Der Reaktivierung von Siedlungsflächen kommt eine erhöhte Bedeutung zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans lag gemäß dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)²¹ innerhalb des Gestaltungsraums „Siedlung“, in dem die Entwicklung von (Wohn-) Siedlungsflächen zulässig war. Gemäß Grundsatz 4.1 sollte die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Zusätzliche Wohnflächen sollten auf siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkten entwickelt werden. Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollten einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 6-8 steht im Einklang mit den Grundsätzen des § 5 Abs. 2 und Abs. 3 LEPro 2007. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 06.06.2018 darüber hinaus mit, dass die beabsichtigte Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung grundsätzlich möglich ist. Ferner teilt die Landesplanungsabteilung mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist durch Bekanntmachung in den Ländern Berlin (GVBl. 16/19, S. 294) und Brandenburg (GVBl. II/35) am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Er löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und ist als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen worden.

Im LEP-HR wird das Plangebiet in der Festlegungskarte innerhalb der Metropole Berlin als Teil des „Gestaltungsraums Siedlung“²² dargestellt. Nach dem LEP HR (Z 5.6 „Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung“) ist der Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf den Gestaltungsraum Siedlung zu legen.

²⁰ LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629.

²¹ LEP B-B vom 31. März 2009, GVBl. S.182

²² Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) – Hauptkarte LEP B-B vom 01. Juli 2019 (GVBl. 16/19, S. 294).

Gemäß den Grundsätzen (G) der Raumordnung (§ 5 LEP HR) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren (G 5.1). Die Steuerung der Siedlungsentwicklung soll zu energiesparenden und verkehrsvermeidenden Siedlungsstrukturen führen, die auch den Anforderungen des Ressourcen- und Klimaschutzes Rechnung tragen.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 06.11.2020 mit, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)

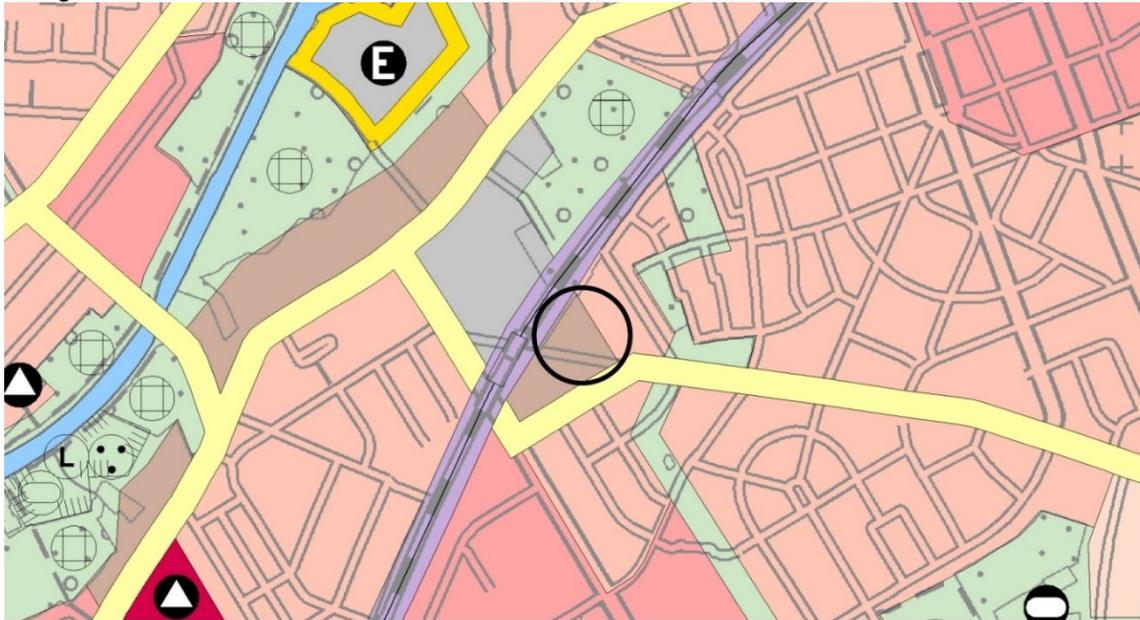
Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5), wird der nordöstliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8) dargestellt. Der südwestliche Teil ist als Gemischte Baufläche M 2 gekennzeichnet. Als M 2 sind Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und –dichte beschrieben. Sie tragen den Charakter eines Mischgebietes oder einer Mischung verschiedener Baugebiete.

Entsprechend der spezifischen Charakteristik der M2-Flächen soll hier vorrangig eine Mischung von Nutzungen entwickelt werden. Hierzu gehören Mischgebiete und andere Baugebiete, soweit sie in ihrem Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche des FNP eine Mischnutzung bilden.

Die Trasse Hildburghäuser Straße - Blanckertzweg - Osdorfer Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Als Ziel der Raumordnung umfasst der FNP als regionalplanerische Festlegung unter Z. 1.2 den Erhalt und Ausbau übergeordneter Hauptverkehrsstraßen. Weiterhin ist die Netzstruktur und die Flächen von Verkehrsanlagen zu erhalten und auszubauen.

Entsprechend der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV - FNP) vom 20.7.2021 (ABl. S. 3677) sind die geplanten Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Karte 2: Ausschnitt aus dem FNP o.M., Stand: Neubekanntmachung 2015. Die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einem schwarzen Kreis markiert.



3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Bestehendes Baurecht

Der Baunutzungsplan von 1958 / 60 weist das Plangebiet im südwestlichen Bereich und entlang der Hildburghäuser Straße als beschränktes Arbeitsgebiet (III / 3 - drei Vollgeschosse, GRZ = 0,3, GFZ = 0,9, BMZ 3,6; geschlossene Bauweise) und entlang der Hochstraße als gemischtes Gebiet (II / 3 - zwei Vollgeschosse, GRZ = 0,3; GFZ = 0,6, BMZ 2,4; geschlossene Bauweise) aus. Der Baunutzungsplan gilt - in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung von 1958 (BauO Bln 58) und förmlich festgestellten Baufluchtlinien - als qualifizierter Bebauungsplan.

Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs ist dies die derzeit noch heranzuziehende Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung.

Die westlichen Flächen des Geltungsbereichs sind Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans XII-9 für das Gelände zwischen Hildburghäuser Straße, Blanckertweg und Eisenbahn, festgesetzt am 23. Oktober 1956. Dieser setzt die Grundstücke Hildburghäuser Straße 238 / 240 mit Ausnahme einer straßenbegleitenden privaten Grünfläche von 7,5 m als Gewerbegebiet fest. Für das Gewerbegebiet ist als Maß der baulichen Nutzung eine Baumasse von 2 m^3 je m^2 Grundstücksfläche festgesetzt. Zulässig sind gewerbliche Anlagen, die beim Betrieb keine erheblichen Nachteile, Belästigungen oder Gefahren für die Umgebung herbeiführen sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst nach Norden die gesamte Fläche der Grundstücke Hildburghäuser Straße 238 / 240 und wird lediglich nach Süden durch eine im Abstand von 7,5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hildburghäuser Straße liegende Baugrenze bestimmt. Die Hildburghäuser Straße ist in ihren heutigen Ausmaßen mit der bestehenden Wendeanlage als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Mit dem generellen Bebauungsplan XII - A vom 9. Juli 1971 erfolgte eine Überleitung auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 68). Gemäß der BauNVO 68 können Nebenanlagen sowie Balkone, Loggien und Terrassen ohne Anrechnung auf die festgesetzte GRZ errichtet werden. Garagen und Stellplätze können ebenfalls ohne Anrech-

nung auf die GRZ errichtet werden, sofern deren Fläche 0,1 des Baugrundstücks nicht überschreitet. Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden mit dem B-Plan XII - A übergeleitet und haben somit weiterhin Gültigkeit; im Bebauungsplan XII-9 ist im Bereich der Hildburghäuser Straße mittels der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien ein 7,5 m breiter Vorgartenbereich festgesetzt.

3.4 Sonstige Planungen und Planungsgrundlagen

3.4.1 Stadtentwicklungspläne (StEP)

StEP Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP Wohnen 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen.

Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt darauf, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Der StEP Wohnen 2030 führt Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten auf. Das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-8 wird im StEP Wohnen daher nicht explizit genannt.

StEP Wirtschaft 2030

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

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

In der Nähe des Plangebiets (westlich vom Bahnhof Osdorfer Straße) stellt die Karte „Räumliches Leitbild“ im Bereich Hildburghäuser Straße / Osdorfer Straße die „Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen (FNP Berlin)“ dar.

StEP Mobilität und Verkehr 2030

Der Senat hat am 2. März 2021 den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 verabschiedet. Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik im Land Berlin. Er dient als Rahmen für weitere verkehrsbezogene Planwerke (etwa zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr), die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen. Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr steht vor dem Hintergrund einer klimafreundlichen und umweltschonenden Mobilität und weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Ziel ist es, mit den zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung von öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV), Rad- und Fußverkehr für das Jahr 2030 bereits ein Mindestanteil von 82 % des Umweltverbunds am Gesamtverkehr zu erreichen. Darunter soll der Fußverkehr 30 %, der ÖPNV 29 % und der Radverkehr 23 % aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt. Wichtigste Zielstellung des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende.

Der Bebauungsplan entspricht den im StEP MoVe genannten raumstrukturellen Maßnahmen R7 „Bauliche Ergänzung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen“ sowie der infrastrukturellen Maßnahme I7 „Lärmschutz entlang hochbelasteter Straßen und Schienenverkehrsstrassen“. Im Umfeld des Plangebiets ist im StEP MoVe zudem eine weitere konkrete Infrastrukturmaßnahme vorgesehen. So ist in der „Übersicht über neue Stadtquartiere und vorgesehene Schieneninfrastruktur“ der infrastrukturellen Maßnahme I68 „Engpassbeseitigung und Weiterentwicklung S-Bahn-Netz durch z.B. zweigleisigen Streckenausbau“ entsprechend der zweigleisige Ausbau der S-Bahnlinien S25 und S26 ab dem Bahnhof Lichterfelde Süd in Richtung Teltow-Stahnsdorf dargestellt.

Einhergehend mit dem Beschluss zum Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr wurden die Karten des Straßennetzes von Berlin (Bestand und Planung) aktualisiert. Der Straßenzug Hildburghäuser Straße - Blanckertzweg - Osdorfer Straße ist sowohl in der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Bestand 2023) als auch in der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Planung 2030) als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II gekennzeichnet.

StEP Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den StEP Zentren 2030 beschlossen, der den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 ersetzt.

Der StEP Zentren 2030 legt für das Bebauungsplangebiet 6-8 kein Zentrum fest. In der Karte Zentrenhierarchie sind als die nächstgelegenen zentralen Bereiche das nördlich gelegene Ortsteilzentrum Kranoldstraße (ca. 1,5 km entfernt) sowie das östlich gelegene Ortsteilzentrum Hildburghäuser Straße (ca. 2,5 km entfernt) dargestellt.

StEP Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den Stadtentwicklungsplan Klima (2011) und die Handreichung Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte

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

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Er stellt dar, wo und wie die Stadt durch blau-grüne Maßnahmen zu kühlen ist, wo Entlastungs- und Potenzialräume liegen, in denen sich durch Stadtentwicklungsprojekte Synergien für den Wasserhaushalt erschließen lassen.

In der Karte **Räumliches Leitbild Klima 2.0** wird für das Plangebiet die Nutzung der schienenbezogenen Gunstlagen für die kompakte Stadtentwicklung dargestellt. Die Karte der **Handlungsansätze 1 – Mit kurzen Wegen das Klima schützen** - stellt das Plangebiet als ein in einem städtischen Korridor mit urbanen Kernen liegenden Bereich dar. Zudem ist der Straßenzug Hildburghäuser Straße - Blanckertzweg - Osdorfer Straße Bestandteil einer Stadtachse als klimafreundlicher Mobilitäts- und Lebensraum. In der Karte **Handlungsansätze 2 – Bestand und Neubau blau-grün anpassen** ist das Plangebiet nicht gesondert dargestellt, liegt aber in einem als „Stadt der kurzen Wege“ gekennzeichneten Bereich. Die Karte der **Handlungsansätze 3 – Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren** stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld dar. In den Karten **Handlungsansätze 4 - Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen** und **Handlungsansätze 5 – Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen** ist das Plangebiet nicht gesondert gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird in der Karte **Stadtstruktur- und Flächentypen Perspektive 2030** als Typ 7 A Gewerbe und Industrie dargestellt. Für diesen Typ werden für die oben genannten Handlungsansätze Stadt der kurzen Wege, blau-grüne Stadtentwicklung, klimaoptimierte, kühlende Grün- und Freiräume, Synergie Stadt und Wasser sowie Vorsorge Starkregen + Hochwasser entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen. Unter anderem werden in diesem Gebietstyp größere und kompakte Gebäudeformen angestrebt, die ihrerseits Kosten- und Effizienzvorteile mit sich bringen. Die größeren Dachflächen können für Kombinationen aus Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen (zum Beispiel als Retentionsdächer) genutzt werden, die sowohl einen Beitrag zur Energiegewinnung, zur Klimaanpassung und Hitzevorsorge als auch zur Starkregenangepassung leisten. Neben der Begrünung von Fassaden und Außenräumen tragen grundsätzlich auch verringerte Versiegelungen dazu bei, dass schattige Entspannungsräume entstehen und übermäßige Aufheizung an Hitzetagen vermieden werden.

3.4.2 Lärminderungsplanung für Berlin

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

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Der Lärmaktionsplan 2013 - 2018 wurde als Fortschreibung des Lärmaktionsplans Berlin 2008 am 06. Januar 2015 vom Senat beschlossen. Eine weitere Fortschreibung wurde 2018 begonnen und ist mit Senatsbeschluss vom 23.06.2020 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 6-8 liegt außerhalb der im Lärmaktionsplan 2008 konkretisierend dargestellten Konzeptgebiete und Konzeptstrecken. Daher sind für den Geltungsbereich die für die gesamtstädtische Ebene genannten allgemeinen Lärm-minderungsstrategien zu beachten. Hier ist u. a. der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu beachten, wonach z. B. Wohnen und Verkehr einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden.

3.4.3 Zentrenkonzept Steglitz- Zehlendorf

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 26. Juli 2011 die 2. Fortschreibung des Zentrenkonzepts für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf (2. Fortschreibung August 2011).

Das Zentrenkonzept bildet den Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, es dient der Konkretisierung der entsprechenden landesplanerischen Vorgaben auf Bezirksebene.

Unmittelbar westlich des S-Bahnhofs Osdorfer Straße befindet sich das ausgewiesene Nahversorgungszentrum Giesensdorf. Östlich des Plangebiets an der Hildburghäuser Straße liegt der Nahversorgungsstandort Saaleckplatz. Der Geltungsbereich selbst zählt nicht zur Gebietskulisse des bezirklichen Zentrenkonzepts.

3.4.4 Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich des Artenschutzprogramms für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie darauf aufbauende Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung / Freiraumnutzung. Die Vorgaben werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

Im Teilplan **Biotop- und Artenschutz** ist der Geltungsbereich als Parkbaumsiedlungsbe-reich dargestellt. Ziele hierfür sind:

- Erhalt und Entwicklung der natürlichen standörtlichen Prägung der öffentlichen Grün- und Freiflächen (z. B. Entwicklung von Feuchtwiesen in Rinnen, Renaturierung von Kleingewässern)
- Ergänzung des Parkbaumbestands in Hausgärten, Straßen- und Siedlungsfreiräumen, Vermeidung baulicher Verdichtung, naturverträgliche Gartenpflege
- Erhalt typischer Strukturelemente wie Mauern und Remisen in alten Gärten

Für die Bahntrasse sowie auch östlich des Plangebiets u.a. entlang der Kleingartenanlage „Pfarracker - Wienroder Pfad“ in Richtung „Johann-Baptist-Gradl-Grünanlage ist zudem die Pflege und Entwicklung von linearen Biotopverbindungen (Grünzüge, Bahnböschung sowie breite, unbefestigte Straßenränder) dargestellt.

In der Grundlagenkarte **Biotopverbund bzw. Zielartenverbreitung** verläuft entlang der Bahntrasse eine „Kernfläche“. Deren Pufferbereich reicht nordwestlich ins B-Plan-Gebiet. Sie ist als „derzeitige Kernfläche“ eingezeichnet.

Im Teilplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** ist das Plangebiet als Industrie und Gewerbe charakterisiert, mit dem Hinweis, dass bei Nutzungsänderung gemäß FNP die Maßnahmen für die neue Nutzung gelten. Diese wird als Siedlungsgebiet angenommen. Ziele sind:

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

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist der Geltungsbereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren eingestuft. Ziele des LaPro sind hier:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Weiterhin ist das Plangebiet mit einer Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan (Darstellung gemischte Baufläche und Wohnbaufläche siehe I.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung, S. 25) im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung gekennzeichnet. Als Anforderung an Wohnquartiere sowie sonstige Siedlungsgebiete wird benannt:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen/ Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün)
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume
- Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen
- entsprechenden Maßnahmebündel für sonstige Siedlungsgebiete sind zu berücksichtigen

Entwicklungsziel für die angrenzende Bahntrasse ist die Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen sowie die Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen.

Der Teilplan **Landschaftsbild** stellt den Geltungsbereich als Parkbaumsiedlungsbereich dar mit der zusätzlichen Kennzeichnung als Parkraumsiedlungsbereich. Ziele sind:

- Erhalt und Ergänzung des großkronigen Parkbaumbestandes in Gärten, Siedlungsfreiräumen und Straßenräumen
- Erhalt und Wiederherstellung von Schmuckplätzen, Vorgärten und siedlungstypischen Elementen der Straßenraumgestaltung

Ferner ist das Gebiet als Bestandteil einer besonderen Siedlungsstruktur/ Siedlungszusammenhang gekennzeichnet.

Darüber hinaus ist die Bahntrasse als Bahnanlage besonderer Gestaltqualität gekennzeichnet.

Im Suchraum der **gesamstädtischen Ausgleichskonzeption** liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs, der als Freiraumachse sowie als Parkring dargestellt ist.

3.4.5 Denkmalschutz

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich das in die Denkmalliste Berlin eingetragene Baudenkmal „Hildburghäuser Straße 224 / 228, Coca-Cola“, ein Verwaltungs- und Fabrikgebäude von Hans Simon, erbaut für die Firma Coca-Cola in den Jahren 1957 - 58 (Objekt-Nr. 09055139). Das Denkmal wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan 6-8 übernommen.

Südlich der Hildburghäuser Straße liegt der eingetragene Denkmalbereich (Gesamtanlage) „Blanckertzweg 16 - 16 C, 20 - 20 F, 24 - 24 G, 28 - 28 I, Finnenhaussiedlung“, einer 1958 von der Firma Puutalo errichteten Reihenhaussiedlung, die auch den Bereich Hildburghäuser Straße 229 / 231 D, 235 / 241 G umfasst (Objekt-Nr. 09065726).

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich keine Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale bekannt. Das Gebiet ist nicht Teil einer archäologisch bedeutenden Landschaft.

3.4.6 Prognose der Geräuschimmissionen

Mit dem Bebauungsplanentwurf 6-8 werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umwidmung von bisher als Mischgebiet bzw. als Gewerbegebiet (beschränktes Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan) festgesetzten Flächen in ein allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) geschaffen. Wegen der westlich angrenzenden Bahnanlagen mit intensivem S-Bahn- und Fernbahnverkehr (Anhalter Bahn) sind innerhalb des Bebauungsplanverfahrens die Belange des Immissionsschutzes, hier des Schutzes vor unzulässigen Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm Schiene, zu berücksichtigen. Zur Bewertung der vorhandenen Immissionsbelastung sowie zur Erarbeitung von Vorschlägen zum Immissionsschutz wurden für den Geltungsbereich schalltechnische Untersuchungen durchgeführt²³.

Die Immissionssituation war zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens dadurch gekennzeichnet, dass bei der Wiederinbetriebnahme der Anhalter Bahn vorschriftenkonform Lärmschutzwände entlang der Fernbahngleise errichtet wurden, um die nächstgelegenen Wohnhäuser entsprechend ihres Schutzanspruchs zu schützen. Da das Plangebiet bisher überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen war, war die Lärmschutzwand an der Gleisanlage in diesem Bereich auf einer Länge von ca. 160 m unterbrochen, so dass eine freie Schallabstrahlung des Schienenlärms in Richtung auf das Plangebiet vorlag.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits im Jahr 2008 in einer schalltechnischen Voruntersuchung Varianten für einen aktiven Schallschutz durch die Errichtung einer Lärmschutzwand berechnet und deren akustische Wirksamkeit für unterschiedliche Varianten einer möglichen Wohnhausanordnung ermittelt. Die damalige Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass die Errichtung einer Lärmschutzwand direkt an der Gleisanlage als „Lückenschluss“ aus akustischer Sicht die wirksamste Variante sei. Jedoch wurde damals die

²³

AKUSTIK OFFICE Gerd-Dieter Dox: Schalltechnische Untersuchung - Lärmimmissionsprognose - Bebauungsplan 6-8, Hennigsdorf, Oktober 2017;
Kötter Consulting Engineers: Schalltechnische Untersuchung zu Schienenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet des Bebauungsplans 6-8 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Juli 2019 mit Ergänzung vom Oktober 2019.

Realisierung der Lärmschutzwand als „Lückenschluss“ auf der Bahnanlage vom privaten Investor zunächst aus Kostengründen und aufgrund erschwerter Bedingungen und Auflagen abgelehnt. Stattdessen sollte zunächst ein aktiver Lärmschutz durch eine ca. 6 m hohe Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand, -wall o.ä.) unterhalb des Bahndamms an der Bahnanlage zugewandten Plangebietsgrenze auf den in den Baugebieten gelegenen Grundstücken gewährleistet werden.

Weitere Verhandlungen des Bauherrn mit der Deutschen Bahn AG haben dann jedoch zu dem Ergebnis geführt, dass doch ein Lückenschluss zwischen den beiden Lärmschutzwänden direkt an der Gleisanlage angestrebt wurde, da dies aus akustischer Sicht die beste Lösung für eine Minimierung des Immissionskonflikts darstellt. Der Lückenschluss zwischen den beiden Lärmschutzwänden wurde schließlich im März 2023 im Vorgriff auf die beabsichtigte Bebauung realisiert.

Neben dem „Lückenschluss“ durch den Anbau an die bestehenden Lärmschutzwände beziehen die gutachterlichen Untersuchungen auch die Errichtung lärmabschirmender und geschlossener Riegelbebauungen im allgemeinen Wohngebiet entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze nah der Bahnanlage sowie entlang der Baugebietsgrenze zum Mischgebiet MI 1 in die Untersuchung ein. Die Berücksichtigung und Prüfung dieser Lärmschutzmaßnahmen führen in der schalltechnischen Untersuchung zu folgenden Ergebnissen und Schlussfolgerungen:

- Die vom Bauherrn vorgesehene Riegelbebauung stellt eine akustische wirksame Abschirmung dar.
- Es sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz im B-Plan erforderlich.
- Die Errichtung der Lückenschluss-Lärmschutzwand wird als Maßnahme für den städtebaulichen Vertrag benannt.

Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung zum Thema Straßenverkehrslärm²⁴ (Verkehr auf dem Blankertsweg / Hildburghäuser Straße) wurde festgestellt, dass der zu erwartende Verkehrslärm keine bis unwesentliche Auswirkungen auf die bestehende Lärmsituation aufweist. Hierzu wurde die Lärmsituation der Planung mit der Ist-Situation (kein zusätzlicher Kfz-Verkehr, keine Abschirmung der geplanten Baukörper und kein Lückenschluss der Lärmschutzwand) verglichen. Im Ergebnis verbessert sich aufgrund der Planung trotz des mit der Planung verbundenen motorisierten Verkehrs die Lärmsituation im Bebauungsplangebiet und im Umfeld aufgrund der Herstellung der Lärmschutzwand und der schallabschirmenden Riegelbebauung. Aus der Untersuchung geht hervor, dass es in der Sackgasse der Hildburghäuser Straße zu leichten Pegelminderungen kommt, da die Abschirmung des Schienenverkehrs den zusätzlichen Kfz-Verkehrslärm überkompensiert. In der Hochstraße, östlich des Vorhabens, führt die Abschirmung des Schienenverkehrs zu deutlich wahrnehmbaren Pegelminderungen von ca. 10 dB. Nur in den unteren Geschossen des Blankertswegs kommt es zu Pegelzunahmen. Diese fallen mit max. 0,3 dB so gering aus, dass davon ausgegangen werden kann, dass diese nicht wahrnehmbar sind. Eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt hier ebenfalls nicht vor.

Unabhängig davon führt der Straßenverkehrslärm in der Summe jedoch zu Auswirkungen, aufgrund derer im Bebauungsplan weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich werden.

²⁴

GENEST: Beurteilung des Straßenverkehrslärms auf den Gesamtbeurteilungspegel an den schienenabgewandten Fassaden für das Bauvorhaben in der Hildburghäuser Straße in Berlin - Schalltechnische Stellungnahme vom September 2021 mit Ergänzung vom November 2023.

Es wurden auch die Lärmauswirkungen durch den internen Erschließungsverkehr auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs betrachtet. Als möglicher Ort mit Konfliktpotential wurde die Tiefgarageneinfahrt im Nordwesten des Baufelds B1 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 identifiziert und mittels einer gesonderten Lärmimmissionsprognose²⁵ untersucht. Die Ein- und Ausfahrt führt von der Giebelseite der Reihenhäuser am Bestandswohnhaus Hochstraße 11A vorbei. Alle weiteren Wohnhäuser außerhalb des Plangebiets sind weiter von der Tiefgaragenausfahrt entfernt und kommen somit als maßgebliche Immissionsorte nicht in Betracht. Im Ergebnis ist der Betrieb der Tiefgarage immissionsverträglich. Die Beurteilungsspiegel am Tag sind nur um ca. 4 dB(A) höher als nachts. Am Tage ist der Immissionsrichtwert mit großer Reserve eingehalten. In der Nacht halten alle Lärmquellen einzeln und auch die Gesamtheit aller Lärmquellen den Immissionsrichtwert am Nachbarhaus ein.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen finden durch entsprechende Festsetzungen (vgl. Punkt II.4.4 Immissionsschutz S. 49) Eingang in den Bebauungsplanentwurf 6-8.

Darüber hinaus wurden weitere Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags festgelegt.

Grundsätzlich sind bei der Bauausführung die bautechnischen Vorgaben der DIN 4109 einzuhalten.

3.4.7 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“²⁶ stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine landesweit einheitliche Basis. Es zielt auf die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Begünstigten der Planung für Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge von Wohnungsbauprojekten sind.

Für Planungen, deren Genehmigungsfähigkeit, wie auch vorliegend, ausschließlich über die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans herzustellen ist, ist zur Kostenbeteiligung das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ anzuwenden. Mit dem im August 2014 eingeführten Modell wurden berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der öffentlichen Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Vorhabenträgerin getroffen.

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

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll auch die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen verbessert werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin erhalten bzw. entwickelt wird. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen in dem jeweiligen Plangebiet und seinem Umfeld sollen Projektträger im Geschosswohnungsbau Mietpreis- und Belegungsbindungen für Wohnungen übernehmen.

²⁵ Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH: 07993/5/01/9 Lärmimmissionsprognose für eine Tiefgarageneinfahrt, Berlin, 17.04.2019

²⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.), Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin, 1. November 2018.

Da für die Mischgebiete und das mittlerweile bebaute allgemeine Wohngebiet WA 2 primär die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungen verfolgt wird, besteht somit keine zusätzliche Bauerwartung. Demzufolge beschränkt sich die Anwendung des Berliner Modells für kooperative Baulandentwicklung auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 als Vorhabengebiet. Hier ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags anzuwenden. Somit ist sichergestellt, dass im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme der Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur mit der Vorhabenträgerin vereinbart wird.

Die Vorhabenträgerin des allgemeinen Wohngebiets WA 1 und WA 3 hat sich mit der Grundzustimmung vom 08.02.2019 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durchzuführen, wobei die geplanten Reihen- und Doppelhäuser keinen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen. Zur Umsetzung der darin festgelegten Grundsätze hat die Vorhabenträgerin am 08./11.07.2019 mit Berlin einen Kostenübernahmevertrag abgeschlossen, in dem sie sich zur Übernahme sämtlicher noch für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Planungs- und Gutachterkosten verpflichtet hat. Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags erfolgte am 29.11.2023.

Die Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ist nicht Bestandteil der Planung. Hingegen sollen mit der Planung bedarfsgemäß Grundschul- und Kitaplätzen gesichert werden. Nähere Informationen über die Auswirkungen der vorliegenden Planung können dem Kapitel III.6 (Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur) entnommen werden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat in seiner Sitzung vom 22. August 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans 6-8 für die Grundstücke Hochstraße 1 - 24 und Hildburghäuser Straße 222 / 240 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde, beschlossen.

Anlass für die Aufstellung war, den folglich der Wiederinbetriebnahme der Anhalter Bahn durch den ÖPNV sehr gut erschlossenen, aber brachliegenden Bereich östlich des S-Bahnhofs Osdorfer Straße durch eine Umnutzung städtebaulich und funktional aufzuwerten. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans Berlin vom April 2002 wurden die vormals als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen in eine Wohnbaufläche W 3 in der Osthälfte und eine Gemischte Baufläche M 2 in der Westhälfte geändert.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war geplant, mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 6-8 den gesamten Geltungsbereich entsprechend der baulichen Nutzung und Dichte der angrenzenden Wohngebiete als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bei zwei zulässigen Vollgeschossen und offener Bauweise festzusetzen.

Die vorhandenen Lärmbelastungen durch den Eisenbahnverkehr sowie das Fehlen angemessener Lösungsmöglichkeiten führten in den Jahren 2003 bis 2008 zu einem Verfahrensstillstand. Nach Wechsel des Investors sowie Erweiterung der gesetzlichen Verfahrensmöglichkeiten wird das Bebauungsplanverfahren nunmehr auf der Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung fortgeführt.

Mit Wiederaufnahme des Verfahrens wurden die Planungsziele überprüft und angepasst. Da die Grundstücke Hildburghäuser Straße 234 / 240 einen deutlichen Mischgebietscharakter aufweisen, wurde an dieser Stelle von der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets zu Gunsten einer bestandswahrenden und mit den umliegenden Wohnnutzungen verträglichen

Mischgebietsausweisung Abstand genommen. Aufgrund des wohngebietsgeprägten Charakters der umliegenden Gebiete sowie der bestehenden privaten Entwicklungsinteressen für die weitestgehend brachliegenden Grundstücke Hildburghauser Straße 230 / 232 und Hochstraße 12, 12A, 12B soll dieser Teil des Geltungsbereichs weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der genehmigten Nutzungen sollen für den als Bürogebäude konzipierten Bestand auf dem Grundstück Hildburghauser Straße 224 / 228 Nutzungen im Rahmen eines Mischgebiets festgesetzt werden. Das zum Aufstellungszeitpunkt geplante Maß der baulichen Nutzung soll weitestgehend erhalten bleiben.

Da nach eingehender Prüfung - für die Grundstücke beiderseits der Hochstraße mit Ausnahme der Grundstücke Hochstraße 12, 12A, 12B - kein Änderungsbedarf bezüglich des existierenden Planungsrechts des BNP bestand, hat das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf (Beschluss vom 18.02.2014) vor Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Geltungsbereich um diese Flächen reduziert. Der Beschluss wurde im Amtsblatt (Amtsblatt Nr. 16 / 17.04.2014 S. 755) für Berlin veröffentlicht.

2. Intention des Plans

Mit dem Bebauungsplan 6-8 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer geplanten Wohnbebauung im Rahmen einer bestandsgerechten und den städtebaulichen Zielen entsprechenden Nachnutzung einer vormals gewerblich genutzten Fläche geschaffen werden. Neben der Festsetzung der Grundstücke Hildburghauser Straße 230 / 232 und Hochstraße 12, 12A, 12B als allgemeines Wohngebiet soll die auf den Grundstücken Hildburghauser Straße 238 / 240 vorhandenen Mischbebauung sowie die bestehende Nutzung auf dem Grundstück Hildburghauser Straße 224 / 228 planungsrechtlich als Mischgebiet gesichert werden.

Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans kann somit der nach bisher geltendem Planungsrecht bestehende Nutzungskonflikt zwischen einem festgesetzten beschränkten Arbeitsgebiet und den umliegenden Wohnbauflächen gelöst werden. Der bisher als Gewerbegebiet festgesetzte westliche Teil des Geltungsbereichs soll als Mischgebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Insgesamt wird mit der Planung eine weitere Entflechtung der bisher bestehenden Gemengelage angestrebt, die zu einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Bereichs führt.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 6-8 soll eine Anpassung des Planungsrechts an die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans erfolgen.

Unter Würdigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse ist bei den Festsetzungen die Belastung durch die unmittelbar angrenzende S- und Fernbahntrasse der Anhalter Bahn zu berücksichtigen. Der durch die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen aufkommende Immissionskonflikt soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bewältigt werden.

Im Zuge der Planung soll auch sichergestellt werden, dass für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich die Regelungen der geltenden BauNVO zur Anwendung kommen, wonach die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) nur in Sonder- und Kerngebieten zulässig sind. Derzeit sind im Geltungsbereich grundsätzlich alle Einzelhandelsformen ohne Größenbeschränkung planungsrechtlich zulässig, ohne dass eine Steuerung hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. vergleichbarer Nutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

möglich wäre. Eine Ansiedlung entsprechender Betriebe ist aufgrund der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen nicht gewollt und würde der angestrebten Sicherung der umliegenden Ortsteilzentren entgegenstehen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplanentwurf 6-8 sollen die Voraussetzungen für die Realisierung der durch eine private Investorin geplanten, aus Zweifamilien- und Reihenhäusern bestehenden Wohnbebauung auf den Grundstücken Hildburghäuser Straße 230 / 232, für die planungsrechtliche Sicherung der mittlerweile auf dem Grundstück Hochstraße 12, 12A, 12B realisierten Wohnbebauung sowie für eine bedarfsgerechte Bestandsentwicklung der angrenzenden Flächen als Mischgebiet geschaffen werden. Darüber hinaus soll eine adäquate Nutzung des denkmalgeschützten Fabrik- und Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück Hildburghäuser Straße 224 / 228 langfristig gesichert werden.

In diesem Kontext sollen etwa knapp 60 % des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die westliche, nach geltendem Planungsrecht als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche sowie die im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs gelegene, gewerblich genutzte und im Kontext zu den angrenzenden Flächen mit Mischgebietscharakter stehende Fläche sollen als Mischgebiete (MI 1 und MI 2) festgesetzt werden. Die Verkehrsfläche der angrenzenden Hildburghäuser Straße soll planungsrechtlich dem Bestand entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert werden.

Für die im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Baufelder B1 – B4 soll eine Neuregelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen. Dieses soll, entsprechend der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsflächen, überwiegend mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bis 1,0 bei maximal zwei bis vier Vollgeschossen festgesetzt werden. Als Bauweise soll die offene Bauweise bzw. die abweichende Bauweise bestimmt werden.

Von diesen Festsetzungen abweichende Regelungen zur Bauweise sind aufgrund der städtebaulichen Situation für die Grundstücke Hochstraße 12, 12A, 12B (WA 2) vorgesehen (Baufeld B5): Hier soll zur Ermöglichung einer Reihenhausbauweise die geschlossene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,8 bei drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt werden. Damit soll für diesen Teil des Geltungsbereichs gegenüber dem geltenden Planungsrecht eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen, die jedoch in den Planungszielen für die Grundstücke Hochstraße 12, 12A, 12B (Errichtung einer geschlossenen Reihenhausbauweise aus drei Reihenhäusern) und der angrenzenden, vergleichbaren Bestandsbebauung begründet liegt und aufgrund des geringen Umfangs dieser Teilfläche ohne negative Auswirkungen im Gesamtkontext ist. Durch die ermöglichte Grenzbebauung werden die Brandwände der Nachbarbebauungen Hochstraße 11 und 13 überdeckt, die bislang das Straßenbild der Hochstraße negativ beeinträchtigten. Für das Bauvorhaben auf den Grundstücken Hochstraße 12, 12A, 12B wurde bereits während des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht (Bauantrag vom 29.09.2011: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten und Carports - 140-2011-3136-BWA 125), es liegt eine Baugenehmigung vom 21.03.2012 vor. Das Bauvorhaben ist bereits realisiert.

Aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen des Immissionsschutzes ist in dem entlang der Bahntrasse der Anhalter Bahn gelegenen allgemeinen Wohngebiets WA 3 ebenfalls die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen, um so zum einen eine nördliche Fassung des geplanten Wohngebiets und zum anderen eine zusätzliche bauliche Abschirmung der Aufenthaltsfreiflächen innerhalb des Wohngebiets von der Bahntrasse zu erreichen. Aus diesem Grund wird für das allgemeine Wohngebiet WA 3, (Baufelder B1 und B4), mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 ein höheres Nutzungsmaß als für die allgemeinen Wohngebiete

WA 1 (Baufelder B2 und B3) und WA 2 (Baufeld B5) zulässig. In den Baufeldern B2, B3, B4 und B5 sollen maximal 3 Vollgeschosse und in dem Baufeld B1 sollen maximal 4 Vollgeschosse zulässig sein.

Das auf dem Grundstück Hildburghäuser Str. 224 / 228 (MI 2) befindliche denkmalgeschützte Gebäude soll mittels des für das Grundstück festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus soll das Wohngebiet durch einen neuen Weg besser mit der Nachbarschaft verbunden werden.

4. Begründung der Festsetzungen, Abwägung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Knapp 60 % des Geltungsbereichs soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Gemäß dem Baunutzungsplan als geltendes Planungsrecht sind die betroffenen Flächen mit Ausnahme der Grundstücke Hochstraße 12, 12A, 12B als beschränktes Arbeitsgebiet und die Grundstücke Hochstraße 12, 12A, 12B als gemischtes Gebiet festgesetzt.

Während sich im Geltungsbereich und entlang der Hochstraße auch mischgebietsähnliche Nutzungen befinden, ist das weitere Umfeld des Bebauungsplanentwurfs östlich und südlich der Bahnanlage durch Wohngebäude geprägt. Zwar befinden sich auf der gegenüberliegenden nordwestlichen Seite der Bahnanlage gewerbliche Nutzungen, allerdings wirkt die Bahnanlage (einschließlich der Kleingartenanlage) als städtebauliche Zäsur, die den Zusammenhang unterbricht. Somit nehmen an der Prägung außerhalb des Geltungsbereichs zum Bebauungsplanentwurf 6-8 die Wohngebäude südöstlich der Bahnanlage teil.

Die angestrebte Änderung der Nutzungsart entspricht somit zum einen der tatsächlichen Nutzungsstruktur des Umfelds, das im Wesentlichen durch eine Wohnbebauung nach der Art eines allgemeinen Wohngebiets geprägt ist. Zum anderen sollen mittels der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 6-8 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebiets aus Zweifamilien- und Reihenhäusern mit den dazugehörigen Erschließungs- und Freiflächen auf den Grundstücken Hildburghäuser Straße 230 / 232 und Hochstraße 12, 12A, 12B geschaffen werden.

Im Vorfeld wurde auch die Festsetzung der Fläche als Mischgebiet (MI) geprüft, aufgrund der geplanten Entwicklung der Fläche als Wohngebiet jedoch nicht weiterverfolgt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen ihres hohen nachbarschaftlichen Störpotenzials unzulässig. Es ist festzustellen, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen Flächenbedarfs nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet verträglich sind und sich der Bedarf auch nicht aus den umgebenden Baustrukturen ableiten lässt (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

4.1.2 Mischgebiet

Die Grundstücke Hildburghäuser Straße 234 / 240 sowie das Grundstück Hildburghäuser Straße 224 / 228 sollen aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur auf diesen Grundstücken sowie in deren unmittelbarem Umfeld als Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Die Grundstücke Hildburghäuser Straße 234 und 234 A - C sind nach Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen und insoweit als Gewerbefläche einzustufen, die Grundstücke Hildburghäuser Straße 238 / 240 sind gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan XII-9 als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Bestand stellen sich die Flächen jedoch als Mischgebiete dar. Durch die geplante Festsetzung als Mischgebiet MI 1 soll eine Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung an den Bestand erfolgen. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzungen sowie einer weiteren Entflechtung der bisher in diesem Bereich vorhandenen Gemengelage.

Darüber hinaus soll eine planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Hildburghäuser Straße 224 / 228 (denkmalgeschütztes ehemaliges Verwaltungs- und Fabrikgebäude) erfolgen. Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung zur

Umnutzung der ehemaligen Getränkeabfüllanlage zu einer KFZ-Werkstatt mit Lager- und Verwaltungsräumen sowie zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal vom 17. November 2011 vor. Zum Zwecke der langfristigen Sicherung dieser gewerblichen Bestandsnutzung sowie auf Grundlage des Mischgebietscharakters der angrenzenden Grundstücke Hochstraße 19 / 23 und Hildburghäuser Straße 222 soll das Grundstück ebenfalls als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt werden. Die Umnutzung ist zwischenzeitlich erfolgt.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind von ihrer Art her auch im Mischgebiet zulässig (vergleiche Kapitel Punkt II.4.4 Immissionsschutz – Gewerbelärm S. 58). Die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet berücksichtigen die besondere nachbarschaftliche Situation zu den Betrieben der Mischgebiete.

In den Mischgebieten innerhalb des Geltungsbereichs sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihres hohen nachbarschaftlichen Störpotenzials - insbesondere gegenüber der im Geltungsbereich geplanten und im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnnutzung - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Zudem würde im vorliegenden Fall die aufgrund der Lage an einer Sackgasse entstehende Erhöhung des An- und Abverkehrs zu einer unverhältnismäßigen Belastung der angrenzenden Wohngebiete führen. Weiterhin können Gartenbaubetriebe und Einzelhandelsbetriebe nicht von den umgebenden Baustrukturen abgeleitet werden, insbesondere hinsichtlich ihres großen Flächenbedarfs. Weiterhin legt der StEP Zentren 2030 für das Plangebiet kein Zentrum fest. Nach dem StEP Zentren 2030 sollen Einzelhandelsprojekte innerhalb von Zentren zur Stärkung des entsprechenden Zentrums beitragen. Demnach folgt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Mischgebiete, um eine Beeinträchtigung auf die im StEP Zentren 2030 bestimmten Zentren (siehe StEP Zentren 2030 in I.3.4.1 Stadtentwicklungspläne (StEP) S. 27) auszuschließen.

Die bereits bestehende Tankstelle wird stadträumlich gerade noch als verträglich eingeschätzt, da sie innerhalb des Kreuzungsbereichs Hochstraße/ Hildburghäuser Straße / Henleinweg angeordnet ist. Im Plangebiet des Bebauungsplans werden Tankstellen allerdings ausgeschlossen. Denn im Hinblick auf die mit der Planung vorgesehene Stärkung einer Wohnnutzung und Abkehr von einer möglichen gewerblichen Nutzung sollen mögliche städtebauliche Spannungen durch eine Tankstellennutzung abgewendet werden. Um das Eintreten von potenziellen Störungen zu verhindern, sollen daher weitere Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO nicht in das zulässige Nutzungsspektrum der Mischgebiete in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Daher soll bestimmt werden, dass in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sowie die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Wie zuvor benannt, befindet sich eine Tankstelle in direkter Nachbarschaft: Sie befindet sich östlich an den Geltungsbereich angrenzend auf dem Grundstück Hildburghäuser Straße 222. Die Versorgung des Plangebiets und seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets mit Tankstellen ist somit trotz des Ausschlusses weiterhin gegeben.

Darüber hinaus soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bestimmt werden, dass in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind solche Vergnügungsstätten, die auch außerhalb von Kerngebieten unter Beachtung des Zulässigkeitspektrums der

jeweiligen Baugebiete zulässig sein können. Außerhalb von Kerngebieten sind nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO solche Vergnügungsstätten zulässig, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nicht nur auf das Kerngebiet zu beschränken sind. Damit werden mit den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf 6-8, unabhängig von bestehenden oder zukünftigen gewerblichen Prägungen im Plangebiet, Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Begründet wird dies mit dem Charakter des festzusetzenden Mischgebiets, das ebenso durch Wohn- wie durch Gewerbenutzungen geprägt ist, sowie mit der Verflechtung des Mischgebiets mit den angrenzenden Wohngebieten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll sich in den Gesamtcharakter der umliegenden Bebauung einfügen, die eine geringe bis mittlere bauliche Dichte aufweist. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete soll neben der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mittels der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bestimmt werden. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden in den Baufeldern unterschiedliche Nutzungsmaße festgesetzt. Die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzungen werden den einzelnen überbaubaren Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf zugewiesen bzw. gem. § 16 Abs. 5 BauNVO durch eine Knotenlinie abgegrenzt. Somit befinden sich in den allgemeinen Wohngebieten Baufelder mit unterschiedlichen Festsetzungen zur GRZ, GFZ sowie zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Weitere Differenzierungen können den nachfolgenden Punkten der Begründung entnommen werden.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung soll die Bebaubarkeit des Geltungsbereichs in einer Form ermöglicht werden, die sich in den Gesamtcharakter der umliegenden Siedlungsstruktur einfügt.

Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,4 bzw. 0,6 / GFZ 1,2) werden eingehalten.

Grundflächenzahl – GRZ, Grundfläche – GR

Für das Mischgebiet MI 1 sowie für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2, 3 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,3 festgesetzt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll hingegen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2, 3 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 eine höhere Grundflächenzahl als in den anderen Baugebieten des Bebauungsplanentwurfs festgesetzt werden, um hier auf die Anforderungen, die sich aus der Nähe zur Bahnanlage ergeben, zu reagieren. Diese Privilegierung für das allgemeine Wohngebiet WA 3 ist aus der lärmabschirmenden Funktion, die durch einen schallrobusten Städtebau mit einem durchgehenden Baukörper erfüllt werden muss, abzuleiten. Die Errichtung eines schallrobusten Städtebaus im WA 3 erfordert hier ein höheres Nutzungsmaß als in den übrigen allgemeinen Wohngebieten.

Das derzeit geltende Planungsrecht für den Bereich des westlichen Mischgebietes MI 1 richtet sich nach dem bestehenden Bebauungsplan XII-9 sowie nach dem generellen Bebauungsplan XII-A. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung trifft der Bebauungsplan allerdings nur die Festsetzung einer Baumassenzahl, so dass die getroffenen Festsetzungen

zum Maß im bestehenden Bebauungsplan nicht die Mindestanforderungen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO erfüllt. Damit kann das Maß der baulichen Nutzung nicht allein nach den bestehenden Bebauungsplänen beurteilt werden. Als Rechtsfolge ist daher die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB zur Bewertung heranzuziehen. Das nähere Umfeld ist u.a. mit der Finnhaussiedlung südlich des Plangebiets vor allem durch eine Einfamilienhausstruktur geprägt. Die nordwestlich des Plangebiets befindliche Bahnanlage trennt als städtebauliche Zäsur die Grundstücke in der Hildburghäuser Straße 224 / 240 von der nördlich der Bahnanlage befindlichen gewerblichen Nutzung, so dass sie nicht in die Bewertung eingeht. In Anbetracht des baulichen Umfelds ist mit einer GRZ-Festsetzung von 0,3 für das Mischgebiet nicht von einer Einschränkung in bestehende Nutzungsrechte auszugehen.

Für den östlichen Bereich des Mischgebietes MI 1 sowie die allgemeinen Wohngebiete richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan, der hier ebenfalls eine GRZ von 0,3 vorsieht. Im Bebauungsplanentwurf 6-8 wird für das Mischgebiet MI 1 sowie die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auch eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der Anwendung unterschiedlicher Fassungen der BauNVO bedarf es einer tiefgreifenderen Betrachtung: Für die planungsrechtliche Bewertung des geltenden Planungsrechts sind der Baunutzungsplan und die BauNVO von 1968 heranzuziehen. Für die Nutzungsmaßberechnung des Bebauungsplanentwurfs 6-8 gilt die aktuelle Fassung der BauNVO. Nach der geltenden BauNVO sind mit der Hauptanlage baulich verbundene Balkone, Loggien und Terrassen in die GRZ-Berechnung einzubeziehen.

Nach der BauNVO von 1968 sind nach § 19 Abs. 4 Balkone, Loggien und Terrassen nicht anzurechnen, so dass hinsichtlich der derzeit geltenden GRZ mit Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs 6-8 eine Einschränkung im östlichen Bereich des Mischgebietes MI 1 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 erfolgt. Dies wird allerdings dadurch relativiert, dass der Baunutzungsplan als vorbereitender Bebauungsplan bei der Abgrenzung der Baugebiete teilweise nicht die notwendige Parzellenschärfe aufweist, so dass für die Auslegung auch auf die tatsächlichen Strukturen zurückzugreifen ist. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass für die bestehende Bebauung ein Bestandsschutz besteht, der unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans 6-8 ist.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist zudem zu beachten, dass das allgemeine Wohngebiet WA 1 gemeinsam mit dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ein Grundstück bildet und dass die GRZ im WA 3 gegenüber dem geltenden Planungsrecht angehoben werden soll.

Im Mischgebiet MI 2 soll die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 3 BauNVO über eine dem Bestand entsprechende Baukörperausweisung (**textliche Festsetzung Nr. 4**) erfolgen. Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche (ca. 900 m²) entspricht dabei einer GRZ von 0,24. Der Baunutzungsplan ordnet dem Bereich demgegenüber eine GRZ von 0,3 zu. Somit wird im Mischgebiet MI 2 die bislang zulässige Grundfläche im Vergleich zum geltenden Planungsrecht verringert. Diese Verringerung liegt in dem Ziel begründet, den Belangen des Denkmalschutzes in ausreichender Weise Rechnung zu tragen. So war im Bebauungsplanentwurf zunächst ein Spielraum für geringfügige Erweiterungen des als Baudenkmal eingetragenen, ehemaligen Coca-Cola-Verwaltungs- und Fabrikgebäudes vorgesehen. Diesbezüglich wurden jedoch vom Landesdenkmalamt denkmalfachliche und -rechtliche Bedenken geäußert, so dass u.a. die überbaubare Grundstücksfläche und damit auch die zulässige Grundfläche im Laufe des Verfahrens auf den Bestand reduziert wurde. Vor dem Hintergrund, dass die Festsetzung des Maßes der Nutzung der Bestandssituation entspricht und unter Berücksichtigung der unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhaltenden denkmalschutzrechtlichen Anforderungen, wird dies als zumutbar und angemessen eingeschätzt. Weiterhin erfährt das Grundstück durch die Änderung der Art der Nutzung eine Aufwertung, die etwaige Einschränkungen beim Maß der Nutzung zusätzlich kompensieren (Wertzuwachs). Den Belangen des Denkmalschutzes wird an dieser Stelle ein höheres Gewicht beigemessen als dem privaten

Belang nach einer maximalen Ausnutzung des bislang zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen soll einerseits die Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen an den vorhandenen Bestand, andererseits die Sicherung ausreichender Flächen für die Erfüllung der ökologischen Anforderungen erfolgen.

Gemäß den Regelungen des § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung darf die festgesetzte Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen, im Regelfall um 50 % überschritten werden. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 soll jedoch eine höhere bauliche Nutzung eingeräumt werden, indem das zulässige Nutzungsmaß im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO erhöht wird. Dies liegt insbesondere in der internen Erschließung begründet. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 ragen bislang nur über einen kleinen Abschnitt an eine Erschließungsfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Hildburghäuser Straße heran. Folglich bedarf es zur internen Erschließung in den Baugebieten noch der umfassenden Herstellung von Erschließungsflächen, die eine Zufahrt zu den zukünftigen baulichen Nutzungen gewährleisten. Daher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass die Grundflächen von Hauptanlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung um bis zu 75% überschritten werden darf (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

Insgesamt gesehen wird mit der Planung der bislang zulässige Versiegelungsgrad im Geltungsbereich verringert. Im Vergleich zur aktuellen Fassung der BauNVO kennt die BauNVO von 1968 keine Beschränkungen für die Errichtung von Nebenanlagen oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Garagen und überdachte Stellplätze können ebenfalls ohne Anrechnung auf die GRZ errichtet werden, sofern deren Fläche 0,1 des Baugrundstücks nicht überschreitet. U.a. in Gewerbegebieten können Garagen und überdachte Stellplätze auch darüber hinaus ohne die Anrechnung ihrer Grundfläche zugelassen werden. Somit kann der Geltungsbereich gemäß geltendem Planungsrecht nahezu vollständig versiegelt werden.

Geschossflächenzahl - GFZ

In Anlehnung an den Bestand sowie zur Schaffung geeigneter Erweiterungsmöglichkeiten soll für das Mischgebiet MI 1 und für die Baufelder B2 und B3 des allgemeinen Wohngebiets WA 1 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO eine GFZ von 0,6 festgesetzt werden.

Aufgrund der geplanten geschlossenen Bebauung und aufgrund der angrenzenden Bestandsgebäude mit drei Vollgeschossen soll für das Baufeld B5 im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine GFZ von 0,8 festgesetzt werden. Dies ermöglicht eine sinnvolle und flächensparende Bebauung der Grundstücke Hochstraße 12, 12A, 12B.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll im Baufeld B4 die Errichtung eines lärmabschirmenden dreigeschossigen und im Baufeld B1 eines viergeschossigen Gebäuderiegels ermöglicht werden. Zur Sicherung der hinreichenden Lärmabschirmung soll eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt werden.

Um die zulässige Geschossfläche in den für eine Neubebauung vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 nicht durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen zusätzlich zu erhöhen, soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und

einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass die festgesetzte Geschossfläche die tatsächliche Obergrenze für die Errichtung von Aufenthaltsräumen darstellt, da keine Fläche von Aufenthaltsräumen hinzutreten kann, die ohne die textliche Festsetzung unberücksichtigt bleiben würde. Insbesondere bei der Ermittlung der Bedarfe für die Kita- und Grundschulplätze, für die nach den Berechnungen des Berliner Modells die Geschossfläche zu Grunde gelegt wird, wird damit der Bedarf anhand der tatsächlichen Geschossfläche berechnet.

Das geltende Planungsrecht richtet sich (wie oben benannt) für den Bereich des westlichen Mischgebietes MI 1 nach dem bestehenden Bebauungsplan XII-9 sowie nach dem generellen Bebauungsplan XII-A. Im Bebauungsplan XII-9 ist als Maß der baulichen Nutzung lediglich eine Baumassenzahl von 2,0 festgesetzt. Eine GFZ so wie es der Bebauungsplanentwurf 6-8 vorsieht, wurde im geltenden Bebauungsplan XII-9 somit nicht festgesetzt. Eine Vergleichbarkeit zwischen dem geltenden und dem geplanten Maß der baulichen Nutzung lässt sich mit Beachtung von § 21 Abs. 4 BauNVO herstellen. § 21 Abs. 4 BauNVO dient der einheitlichen Bewertung des Nutzungsmaßes und hält für ein Vollgeschoss maßgebende Höhen bereit, indem mittelbar ein Vollgeschoss auf eine Höhe von 3,5 m beschränkt wird. Anhand der Baumassenzahl von 2,0 und einer maximalen Höhe von 3,5 m lässt sich daher rechnerisch eine Geschossfläche von rd. 0,6 bestimmen. Die geplante GFZ-Festsetzung von 0,6 ermöglicht daher ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung, so wie es der bestehende Bebauungsplan XII-9 mit der Festsetzung einer Baumassenzahl von 2,0 festsetzt.

Für den östlichen Bereich des Mischgebietes MI 1 richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan, der hier eine GFZ von 0,9 bei höchstens 3 Vollgeschossen vorsieht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans können zunächst Einschränkungen im geltenden Planungsrecht abgeleitet werden. Zwar wird im Bebauungsplanentwurf 6-8 für das Mischgebiet MI 1 ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt, allerdings bleibt das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplanentwurf 6-8 mit höchstens 2 Vollgeschossen und einer maximalen GFZ von 0,6 unterhalb der derzeit geltenden Maßfestsetzungen des Baunutzungsplans. Während die geltende BauNVO für die Ermittlung der Geschossfläche nur die Vollgeschosse in die Berechnung einbezieht, wird nach der BauNVO von 1968 auch die Geschossfläche von Nicht-Vollgeschossen berücksichtigt. So sind nach der BauNVO von 1968 Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume auf die GFZ auch bei nicht Vollgeschossen im Sinne der BauNVO von 1968 anzurechnen. Ein wesentlicher Unterschied zwischen der derzeit zulässigen maximalen Geschossfläche sowie der mit der Planung zum 6-8 vorgesehenen Geschossfläche besteht daher nicht.

Für das Mischgebiet MI 2 soll keine GFZ festgesetzt werden. Hier ergibt sich das Maß der Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO über die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse (III bzw. I). Rechnerisch liegt die GFZ nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 6-8 hier bei 0,6. Die mit der Planung vorgesehene Geschossflächenzahl ist damit geringer als die nach dem Baunutzungsplan derzeit zulässige Geschossflächenzahl (0,9). Dies liegt ebenso wie bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche in der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes begründet, denen hier ein höheres Gewicht beigemessen wird als dem privaten Belang nach einer maximalen Ausnutzung des bislang zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. So resultiert die im Vergleich zum geltenden Planungsrecht geringere zulässige Geschossfläche aus der am Bestand orientierten, zur Festsetzung vorgesehenen Grundfläche sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Dabei ist auch zu beachten, dass in Bezug auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplanentwurf zunächst eine durchgängige Dreigeschossigkeit sowie die Zulässigkeit eines weiteren Geschosses als Nicht-Vollgeschoss vorgesehen war. Aufgrund der Bedenken des Landesdenkmalamts wurde jedoch die zulässige Geschossigkeit der im Bestand eingeschossigen Anbauten auf ein Geschoss reduziert sowie darüber hinaus eine Festsetzung aufgenommen, gemäß der oberhalb der zulässigen Vollgeschosse kein weiteres Geschoss zulässig ist (**textliche Festsetzung Nr. 9** – siehe auch folgende Ausführungen zur Höhe baulicher Anlagen).

Auch im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bleibt die zur Festsetzung vorgesehene GFZ (0,6) hinter der im Baunutzungsplan festgesetzten GFZ (0,9) zurück. Dabei ist jedoch zu beachten, dass das allgemeine Wohngebiet WA 1 gemeinsam mit dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ein Grundstück bildet und dass die GFZ im WA 3 gegenüber dem geltenden Planungsrecht angehoben werden soll. Zudem berücksichtigen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans die Entwicklungsabsichten der Eigentümerin des in den WA 1 und WA 3 gelegenen Grundstücks.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die nach Baunutzungsplan zulässige GFZ (0,6) durch die im Bebauungsplan 6-8 zur Festsetzung vorgesehene GFZ erweitert.

Höhe baulicher Anlagen - OK Gebäude

Zur Einpassung der baulichen Entwicklung der Baugebiete in den Gesamtzusammenhang soll die zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO überwiegend mit zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Dabei sollen im Mischgebiet MI 1 zwei Vollgeschosse (II) zulässig sein, für die Baufelder B2 und B3 im allgemeinen Wohngebiet WA 1, das Baufeld B4 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und das Baufeld B5 im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen höchstens drei Vollgeschosse (III) festgesetzt werden. Damit erfolgt für das Baufeld B5 eine Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gegenüber den Festsetzungen des Baunutzungsplans, die jedoch in den Geschossigkeiten der angrenzenden Bestandsbebauung sowie der angestrebten flächensparenden Reihenhaus-Bebauung begründet liegt. Dagegen soll für den zentralen Teil des Geltungsbereichs die zulässige Geschossigkeit von drei Vollgeschossen beibehalten werden.

Für das Mischgebiet MI 2 soll die Zahl der Vollgeschosse im Sinne der Bestandsicherung und adäquat zum geltenden Planungsrecht mit maximal drei Vollgeschossen (III) bzw. im Bereich der nördlich und westlich an den Hauptbaukörper angrenzenden Flachbauten mit einem Vollgeschoss (I) festgesetzt werden. Ferner besteht die städtebauliche Erforderlichkeit von einer ergänzenden Festsetzung zur Sicherung des Bestandsgebäudes (Denkmals) im Mischgebiet MI 2 in seiner bestehenden baulichen Gestalt. Eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss soll nicht ermöglicht werden, um die Gestalt des denkmalgeschützten Gebäudes sicherzustellen. Daher wird mittels **textlicher Festsetzung Nr. 9** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bestimmt, dass im Mischgebiet MI 2 oberhalb der zulässigen Vollgeschosse kein weiteres Geschoss zulässig ist.

Innerhalb des Baufelds B1 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll ein viertes Vollgeschoss zugelassen werden, um eine geeignete Lärmabschirmung zu erzielen. Die Bebauung innerhalb des Baufelds B1 soll im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus die südöstlich geplanten Wohnnutzungen vor Lärm durch die anschließende Bahnanlage abschirmen (siehe Punkt II.4.4 Immissionsschutz, S. 49) Daher ist eine höhere Geschossigkeit im Sinne des Immissionsschutzes erforderlich.

Über die Zahl der Vollgeschosse hinaus soll im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebung, der Anforderungen an den Denkmalschutz (siehe benachbarte Denkmäler, I.3.4.5 Denkmalschutz S. 32) sowie aus Gründen des Immissionsschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Höhe der baulichen Anlage mit Höhenfestsetzungen begrenzt werden.

So soll die Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (Baufelder B2 und B3), WA 2 (Baufeld B5), im Baufeld B4 des allgemeinen Wohngebiets WA 3 und im Mischgebiet MI 1 auf 57 m über NHN – dies entspricht je nach Lage einer Höhe von ca. 10,5

bis 12 m über der bestehenden Geländeoberkante – und im Baufeld B1 des allgemeinen Wohngebiets WA 3 auf 61 m über NHN – dies entspricht einer Höhe von ca. 15,5 m über der im übrigen allgemeinen Wohngebiet bestehenden Geländeoberkante – begrenzt werden (**textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7**). Von den Festsetzungen sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen ausgenommen.

Um eine geeignete Lärmabschirmung durch die geplanten Baukörper zu erzielen, dürfen bauliche Anlagen zudem eine Mindesthöhe im Sinne der **textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7** nicht unterschreiten. Die im Baufeld B1 zur Festsetzung vorgesehene Mindesthöhe von 59 m über NHN entspricht dabei einer Höhe von ca. 13,5 m über der im übrigen allgemeinen Wohngebiet bestehenden Geländeoberkante. Für das Baufeld B4 des allgemeinen Wohngebiets WA 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (Baufelder B2 und B3) und WA 2 (Baufeld B5), ist hingegen eine Mindesthöhe von 55 m über NHN – dies entspricht einer Höhe von etwa 9 m über der bestehenden Geländeoberkante – zur Festsetzung vorgesehen.

Durch die Festsetzungen kann ein Großteil der lärmsensiblen Wohnnutzung vor Lärm abgeschirmt werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB soll für das Mischgebiet MI 1, das allgemeine Wohngebiet WA 1 sowie das Baufeld B4 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise ist die Realisierung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser, Atriumhäuser) möglich, die eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen.

Demgegenüber soll im allgemeinen Wohngebiet WA 3 für das Baufeld B1 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt werden: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von maximal 95 m (**textliche Festsetzung Nr. 11**).

Mit der Festsetzung einer über die in der offenen Bauweise hinausgehenden zulässigen Gebäudelänge soll hier die Realisierung der geplanten lärmabschirmenden Baustruktur ermöglicht werden.

Die Festsetzung eines lärmrobusten Städtebaus erfolgt für das Mischgebiet MI 1 nicht, da für das Baugebiet ein geringerer Schutzanspruch vor Lärm als für allgemeine Wohngebiete besteht. Zudem wird eine Riegelbebauung, wie sie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 erfolgen soll, wegen der geringeren Baugebietsgröße und des geringeren Anteils an Wohnnutzungen sowie aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung im Baugebiet MI 1 einschließlich der bestehenden Grundstücksaufteilung nur als erschwert umsetzbar und weniger wirksam eingestuft.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. In der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, wenn die vorhandene Bebauung keine Abweichung erfordert. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für das Baufeld B5 ist damit zu begründen, dass sich der Bestand in diesem Abschnitt südwestlich der Hochstraße als geschlossene Bebauung darstellt, die lediglich durch die auf den Grundstücken Hochstraße 12, 12A, 12B vorhandene Baulücke unterbrochen wurde. Die Festsetzung dient somit dem Lückenschluss sowie der gesteuerten Entwicklung einer einheitlichen Bebauungsstruktur.

Im Mischgebiet MI 2 ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich, da diese durch die Baukörperausweisung bereits bestimmt ist (siehe nachfolgend).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO - mit Ausnahme des Mischgebiets MI 2 - durch Baufeldausweisung mittels Baugrenzen erfolgen. Mit den festgesetzten Baugrenzen soll eine möglichst hohe Flexibilität in der Stellung der künftigen Gebäude gewährleistet werden. Die Baugrundstücke sind zwischen den Baugrenzen grundsätzlich in voller Tiefe überbaubar. Dabei sind die Regelungen des § 6 Bauordnung für Berlin zu den Abstandsflächen zu beachten.

Für das Mischgebiet MI 2 soll im Sinne der Erhaltung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes eine Baukörperausweisung erfolgen. Diese Festsetzung ist zwar eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln, die aus sich heraus von den Abstandsflächenforderungen der Bauordnung entbindet. Unter Berücksichtigung der zur Festsetzung vorgesehenen Baugrenzen – ergänzt durch die geplanten Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie vor dem Hintergrund der denkmalrechtlichen Restriktionen – kann eine Unterschreitung der gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen jedoch ausgeschlossen werden.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich in den Mischgebieten an den vorhandenen und in den allgemeinen Wohngebieten an den geplanten baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen, wie sie aus dem städtebaulichen Konzept der Eigentümerin hervorgehen.

Zur Schaffung von angemessenen, dem Ortsbild entsprechenden Vorgartenbereichen sollen die Baugrenzen im Bereich der Hildburghäuser Straße entsprechend den förmlich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien bzw. bisher festgesetzten Baugrenzen mit 7,5 m festgesetzt werden. Im Bereich der Wendeanlage der Hildburghäuser Straße wird diese Flucht aufgegriffen und die Baugrenze im Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie weitergeführt.

Im Bereich des Mischgebiets MI 2 ragt jedoch westlich des Hauptgebäudes ein kürzlich errichteter, eingeschossiger Anbau um ca. 2,2 m in diesen Vorgartenbereich hinein. Da der Anbau der geplanten Sicherung eines Vorgartenbereichs in ortsüblicher Tiefe entgegensteht, wurde hier in Erwägung gezogen, den Anbau nicht in die überbaubaren Flächen einzubeziehen. Dabei war jedoch zu berücksichtigen, dass der Anbau, für den eine Baugenehmigung vorliegt, oberhalb eines bereits zuvor vorhandenen, über die Geländeoberfläche hinausragenden Bunkers errichtet wurde. Auch wenn der Anbau nicht errichtet worden wäre, müsste folglich zur Anlage eines Vorgartenbereichs auf den bereits zuvor vorhandenen Bunker eine Erdschicht aufgebracht werden, durch die die Geländeoberkante in diesem Bereich noch weiter angehoben werden würde. Dies entspricht jedoch nicht dem Ziel der Planung, einen dem Ortsbild entsprechenden Vorgartenbereich zu schaffen – dies insbesondere auch unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Hauptgebäudes. Eine andere Möglichkeit zur Schaffung eines Vorgartenbereichs würde darin bestehen, neben dem Anbau auch den Bunker zu beseitigen. Die Beseitigung des Bunkers wurde jedoch bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für den Anbau als unverhältnismäßig eingeschätzt. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen soll im Bebauungsplan auf die planungsrechtliche Sicherung eines Vorgartenbereichs im Bereich des Anbaus verzichtet und der Anbau in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen werden.

Entlang der im WA 1 von der Eigentümerin geplanten zentralen inneren Erschließung sollen die Baugrenzen im Abstand von 2,0 bis 3,0 m zu der mit einem Geh- und Radfahrrecht für

die Allgemeinheit zu belastenden Fläche festgesetzt werden, um einen Mindestabstand zwischen der öffentlich zugänglichen Wegeerschließung und den geplanten Gebäuden zu sichern.

Entlang der Bahntrasse bzw. der dieser vorgelagerten kleingärtnerischen Nutzung liegen die geplanten Baugrenzen (WA 3 und MI 1) in einem Abstand von 5,0 bis 6,0 m zur Geltungsbereichsgrenze.

Um potenzielle Konflikte, die aus dem Heranrücken der in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 geplanten Wohnbebauung an die Bestandsbebauung entlang der Hochstraße entstehen können, zu minimieren, soll die Baugrenze entlang der östlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets im Abstand von mindestens 4,0 m festgesetzt werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich im Nordosten des allgemeinen Wohngebiets WA 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein Bereich befindet, für den eine Baulast verzeichnet ist. Gemäß dieser darf der ausgewiesene Bereich, der an die im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf dem rückwärtigen Grundstück vorhandenen Carports angrenzt, nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut und nicht als Abstandsfläche für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen angerechnet werden. In der Folge dürfte bei Ausnutzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nach derzeitigem Stand in diesem Bereich nicht an die östliche Baugrenze des Baufelds B2 herangebaut werden. Vor dem Hintergrund, dass die Baulast auch geändert oder gelöscht werden könnte und in der Folge die damit verbundenen Restriktionen entfallen könnten, soll die geplante Lage der Baugrenze und der damit verbundene Mindestabstand zu den östlich angrenzenden Grundstücken trotz der im Bestand durch die Baulast vorhandenen Restriktionen beibehalten werden. Der Bebauungsplan setzt hier als Angebotsbebauungsplan nur einen Rahmen, in dem sich die Grundstückseigentümerin unter vollständiger Beachtung der Grenzen ihres Eigentums bewegen darf. Die aus der Baulast resultierenden Restriktionen sind folglich im Rahmen der Umsetzung der Planung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

Entlang der östlichen Grenze des Mischgebiets MI 1 soll zukünftig ein Mindestabstand zu dem angrenzenden Wohngebiet gesichert werden, so dass die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze zur Festsetzung vorgesehen ist. Dabei ist zu beachten, dass die auf dem Grundstück Hildburghäuser Straße 234B und geringfügig auch die auf den Grundstücken 234, 234A vorhandenen Gebäude die zur Festsetzung vorgesehenen Baugrenzen überschreiten. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern jedoch keine Veränderungen an diesen Gebäuden, vielmehr verfügen sie über Bestandsschutz. Erst bei einem Neubau müssen die Festsetzungen beachtet werden.

Aufgrund der für das Baufeld B5 bestimmten geschlossenen Bauweise sollen die überbaubaren Grundstücksflächen hier ohne seitlichen Grenzabstand der Baugrenzen festgesetzt werden. Die Lage der vorder- und rückseitigen Baugrenze orientiert sich an den Gebäudefluchten der angrenzenden Bebauung. Die Baugrenze führt somit direkt an die Geltungsbereichsgrenze und die Bestandsbaukörper außerhalb des Geltungsbereichs heran. Allerdings erfolgt eine abweichende Festsetzung im 1. Vollgeschoss: Hier weicht die überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 3 m im nördlichen Bereich vor der angrenzenden Bestandsbebauung zurück. Dies ermöglicht die Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung von der Hildburghäuser Straße zur Hochstraße durch die geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 einschließlich des Baufelds B 5 (siehe Punkt II.4.6 Sonstige Festsetzungen, Geh- und Radfahrrecht). Der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist daher anhand der Nebenzeichnung zu entnehmen, dass die überbaubare Grundstücksfläche im WA 2 geschossweise differenziert festgesetzt werden soll.

Zur Realisierung kleinerer Terrassen bzw. Treppen zum Zugang zu den Gebäuden soll für das Baufeld B5 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt werden, dass zwischen den Punkten q und r eine Überschreitung der

Baugrenze durch Freitreppen und ähnliche untergeordnete Bauteile, die keine Geschossfläche erzeugen, um bis zu 2,5 m und bis zu einer Grundfläche von maximal 8 m² zugelassen werden kann (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

4.4 Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich einwirkende Immissionen gehen vor allem von der angrenzenden S- und Fernbahntrasse der Anhalter Bahn, aber auch von dem übergeordneten Straßenzug Hildburghäuser Straße - Blanckertzweg aus. Zur Ermittlung der Immissionsbelastung des Geltungsbereichs sowie der erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen wurden im Rahmen des Verfahrens schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (vgl. I.3.4.6 Prognose der Geräuschimmissionen), deren Ergebnisse in die Planung eingegangen sind.

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen konnten die Schallemissionen der S- und Fernbahn mit Ausnahme der südwestlichen Teilflächen des Plangebiets, die durch die bestehende Lärmschutzwand im Bereich des S-Bahnhofs Osdorfer Straße bedingt abgeschirmt waren, ungehindert auf den Geltungsbereich einwirken. Es kam in weiten Teilen des Geltungsbereichs, insbesondere auf den entlang der Bahntrasse gelegenen Flächen der allgemeinen Wohngebiete, zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die im Mischgebiet bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und im allgemeinen Wohngebiet bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen. So werden in der Strategischen Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas) im Mischgebiet MI 1 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Bereich der Geltungsbereichsgrenze nah der Bahnanlage Lärmwerte zwischen 65 und 69 dB(A) und in der Strategischen Lärmkarte L N (Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas) Lärmwerte zwischen 55 und 59 dB(A) dargestellt.²⁷ Im übrigen Plangebiet verringern sich die Beurteilungspegel jeweils in Abhängigkeit von der Entfernung zu den Gleisanlagen.

Die Immissionsschutzfestsetzungen im Bebauungsplanverfahren 6-8 werden auf der Grundlage der Muster des „Berliner Leitfadens – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“²⁸ entwickelt. Die Festsetzungen orientieren sich an einer bestimmten Abfolge von zu treffenden Schutzvorkehrungen gegen schädliche Lärmwirkungen. Zu diesen Vorkehrungen zählen

- die Prüfung des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG zur Einhaltung hinreichender Abstände bzw. der Zuordnung der Baugebiete,
- aktive und städtebauliche Maßnahmen (wie Lärmschutzwand, lärmrobuster Städtebau)
- passive Schallschutzmaßnahmen (wie Grundrissregelung für Wohnungen, Innenpegellösung mit teilgeöffneten Außenbauteilen bei Verkehrslärm, Regelungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen, Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche).

Die eben genannten allgemeinen Lärminderungsstrategien sind zu beachten. Hier ist u. a. der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu beachten, wonach z. B. Wohnen und Verkehr einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden.

²⁷ Digitaler Umweltatlas Berlin: Strategische Lärmkarten: Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (UA) und Strategische Lärmkarte L N (Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (UA), Zugriff 20.11.2023.

²⁸ „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.), Berlin, September 2021)

Prüfung § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“)

Gemäß Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen, zu denen auch die Aufstellung von Bebauungsplänen gehört, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Würde der o. g. Trennungsgrundsatz im konkreten Fall unmittelbar berücksichtigt, ergäbe sich aufgrund der vorhandenen Lärmbelastungen durch den Schienenverkehrslärm das Erfordernis einer Ansiedlung von rein gewerblichen Nutzungen entlang der Bahnanlage. Dies würde die Dominanz der gewerblichen Nutzungen mit den bereits bestehenden Gewerbenutzungen in den beiden Mischgebieten weiter verstärken. Zusätzliche gewerbliche Nutzungen könnten die benachbarten Wohnnutzungen außerhalb des Bebauungsplangebiets beeinträchtigen. Mit der Nutzung durch emittierende Gewerbebetriebe wäre ein höheres nachbarschaftlichen Störpotenzial verbunden, dass mit der Planung im Bebauungsplangebiet 6-8 aufgrund der bereits bestehenden Lärmeinwirkungen vermieden werden soll.

Das Planungsumfeld wird durch Wohnbebauung geprägt und die geplante Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird somit aus der Umgebung des Plangebiets abgeleitet. Alternative und weniger lärmempfindliche Nutzungen kommen vor dem Hintergrund von dringend benötigtem Wohnraum zudem nicht Betracht.

Die Herstellung von Wohnnutzungen anstelle von Gewerbe wird durch den Flächennutzungsplan Berlin unterstrichen, mit der Änderung des Flächennutzungsplans Berlin vom April 2002 wurden die vormals als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen in eine Wohnbaufläche W 3 in der Osthälfte und eine Gemischte Baufläche M 2 in der Westhälfte geändert.

Aufgrund der sich aus den zuvor genannten Erwägungen ergebenden Relativierung des Trennungsgrundsatzes ist die geplante Festsetzung für die Bestandnutzung von Mischgebieten und die geplante Wohnnutzungen unter den gegebenen Umständen begründbar. Hierzu sind jedoch weitere Voraussetzungen für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Wenn ausreichende Abstände zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung nicht realisierbar sind, müssen aktive Lärmschutzmaßnahmen und städtebauliche Lösungen geprüft werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind solche, die die Emissionen unmittelbar (an der Schallquelle) oder mittelbar (auf dem Schallausbreitungsweg, jedoch noch in mittelbarer Nähe zur Schallquelle, zum Beispiel durch eine Lärmschutzwand) mindern. Im Ergebnis erfolgter Abstimmungen zwischen der Grundstückseigentümerin und der Deutschen Bahn erfolgt zur Minderung der Geräuschmissionen die Errichtung einer Lärmschutzwand.

Lärmschutzwand

Zur Abschirmung der Baugebiete gegenüber den Lärmmissionen der S- und Fernbahntrasse wurde die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand außerhalb des Bebauungsplangebiets vorgesehen. Die Lärmschutzwand sollte direkt auf der Fläche der Bahnanlage und damit nah an der Emissionsquelle errichtet werden. Dabei sollte an die bestehenden Lärmschutzwände nordöstlich und südwestlich vom Plangebiet angeschlossen werden, indem die Lücke auf dem Bahndamm im Bereich des Plangebiets zum Bebauungsplan 6-8 (ca. 155 m) in der bestehenden Lärmschutzwand geschlossen wird.

Die aktuelle schalltechnische Untersuchung bezieht den geplanten Lückenschluss in die Untersuchung ein. Aus den gutachterlichen Ergebnissen geht hervor, dass die Errichtung der Lärmschutzwand eine akustisch wirksame Abschirmung darstellt.

Die weiteren Immissionsschutzfestsetzungen wurden daher unter der Voraussetzung der Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Fläche der Bahnanlage entwickelt. Die vollständige Errichtung der Lärmschutzwand wurde in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die Lärmschutzwand wurde jedoch bereits im Vorfeld der geplanten Vereinbarungen errichtet und erfüllt ihre abschirmende Wirkung (Fertigstellung am 10.03.2023).

Schallrobuster Städtebau

Bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen an lärmbelasteten Standorten sind lärmrobuste städtebauliche Strukturen zu realisieren. Zusätzlich zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen durch die Errichtung einer Schallschutzwand erfolgen daher Festsetzungen von weiteren Lärmschutzmaßnahmen. Die Errichtung der Lärmschutzwand als alleinige Maßnahme vermag es nicht, den Immissionskonflikt im Plangebiet zu lösen (siehe Punkt I.3.4.6 Prognose der Geräuschimmissionen).

Weiterhin sollen in den allgemeinen Wohngebieten durch die Herstellung einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur, die sich mit der Belastungssituation an der schallzugewandten Seite auseinandersetzt, erzielt werden, dass ruhige schallabgeschirmte Bereiche entstehen und die dahinterliegende Bebauung vor Immissionen abgeschirmt wird. Um eine bessere Lärmabschirmung im Plangebiet zu ermöglichen, wurde daher eine viergeschossige Riegelbebauung, die innerhalb des Baufelds B1 des allgemeinen Wohngebietes WA 3 parallel zur Bahnanlage anzuordnen ist, gutachterlich geprüft und in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Um eine effektive Lärmabschirmung für das übrige allgemeine Wohngebiet zu erzielen, wäre darüber hinaus auch ein solcher lärmabschirmender Gebäuderiegel im Mischgebiet MI 1 erforderlich. Dies ist allerdings in Anbetracht der bereits erfolgten baulichen Entwicklung im Mischgebiet MI 1 sowie des geringeren Schutzanspruchs der Bestandsnutzung im MI 1 nicht zu realisieren. Aus diesem Grund wird eine lärmabschirmende Riegelbebauung im Baufeld B4 des WA 3 sowie auf den westlichen Teilflächen des Baufelds B3 im WA 1 (Fläche i18-i17-i22-i21-i18), d.h. entlang der südwestlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt, um den seitlichen Schienenlärm eintrag über das Mischgebiet MI 1 in das allgemeine Wohngebiet zu minimieren.

Voraussetzung, um die lärmabschirmende Wirkung zu erreichen, ist jedoch zum einen, dass die abschirmenden Gebäude eine gewisse Länge und Höhe aufweisen und zum anderen, dass sie zumindest im Rohbau lückenlos fertiggestellt sind und ihre lärmabschirmende Wirkung erzeugen, bevor die dahinterliegenden Wohngebäude bezugsfähig sind. Aus diesem Grund soll im Bebauungsplan durch bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB eine Baureihenfolge planungsrechtlich gesichert werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Baufeld B1 des allgemeinen Wohngebietes WA 3 geplante Bebauung bereits vor der Nutzungsaufnahme in den geplanten Gebäudekörpern im Baufeld B4 des WA 3 sowie auf den westlichen Teilflächen des Baufelds B3 im WA 1 (Fläche i18-i17-i22-i21-i18) zu errichten ist, da sie auch für diese beiden geplanten Gebäudekörper eine maßgebliche Lärmschutzfunktion ausübt. So soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass zum Schutz vor Verkehrslärm im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb der Baufelds B4 und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 innerhalb der Fläche i18-i17-i22-i21-i18 Wohnnutzungen erst dann zulässig sind, wenn im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des Baufelds B1 eine entlang der Linie i7-i8-i9-i10 orientierte, lückenlose Bebauung mit einer Länge von mindestens 85 m und Oberkante von mindestens 59 m über NHN – dies entspricht einer Höhe von circa 13,5 m über Geländeoberkante - errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist (**textliche Festsetzung Nr. 16**).

Da darüber hinaus die Errichtung der Riegelbebauung im Baufeld B4 des WA 3 sowie auf den westlichen Teilflächen des Baufelds B3 im WA 1 für die dahinterliegende Bebauung im WA 1 zu weiteren positiven Effekten führt, soll weiterhin festgesetzt werden, dass zum Schutz vor Verkehrslärm im allgemeinen Wohngebiet WA 1 innerhalb des Baufelds B2 und innerhalb der Fläche i24-i15-i16-i23-i20-i19-i21-i22-i17-i24 Wohnnutzungen erst dann zulässig sind, wenn

- im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des Baufelds B1 eine entlang der Linie i7-i8-i9-i10 orientierte, lückenlose Bebauung mit einer Länge von mindestens 85 m und Oberkante von mindestens 59 m über NHN und
- im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des Baufelds B4 eine entlang der Linie i5-i18 orientierte, lückenlose Bebauung mit einer Länge von mindestens 32 m und Oberkante von mindestens 55 m über NHN – dies entspricht einer Höhe von circa 9 m über Geländeoberkante – und
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 innerhalb der Fläche i18-i17-i22-i21-i18 eine entlang der Linie i18-i21 orientierte, lückenlose Bebauung mit einer Länge von mindestens 32 m und Oberkante von mindestens 55 m über NHN

errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist (**textliche Festsetzung Nr. 17**).

Mit der in den textlichen Festsetzungen Nr. 16 und 17 enthaltenen Option „öffentliche-rechtliche Sicherung“ wird das gleichzeitige Bauen der schutzbedürftigen und schutzgebenden Gebäude ermöglicht. Es könnte, wenn öffentlich-rechtlich gesichert, auch schon mit dem Bau der schutzbedürftigen Gebäude begonnen werden, bevor die schutzgebenden Gebäude errichtet sind. Spätestens bei der Nutzungsaufnahme der schutzbedürftigen Gebäude, sollen die schutzgebenden Gebäude lückenlos errichtet sein. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass eine lückenlose Bebauung nicht nur durch einen durchgehenden Gebäuderiegel erreicht werden kann. Vielmehr könnte beispielsweise anstelle eines Gebäuderiegels mit der vollen Höhe auch ein Gebäuderiegel, der an sich etwas niedriger ist, aber eine aufgesetzte Lärmschutzwand hat oder auch ein mehrteiliger Gebäuderiegel mit dazwischenliegenden Lärmschutzwänden in der festgesetzten Höhe errichtet werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bereits mit dem Rohbau eine lückenlose Bebauung erreicht werden kann, sofern dieser keine Öffnungen mehr aufweist.

In Bezug auf die zur Festsetzung vorgesehene Baureihenfolge ist zudem zu beachten, dass von einem dauerhaften Erhalt der abschirmenden Bebauung auszugehen ist, da die Beseitigung von Gebäuden gemäß § 59 der Bauordnung für Berlin genehmigungspflichtig ist. Der bauliche Schallschutz ist aber auch dann gesichert, falls die schallschützende Bebauung durch eine Havarie (zum Beispiel Brandfall) zerstört wird. Zum einen ist in Berlin aufgrund seiner wirtschaftlichen Attraktivität von einem Eigentümerinteresse am Wiederaufbau auszugehen. Zum anderen steht grundsätzlich das Mittel des Baugebots nach § 176 Baugesetzbuch für die Wiedererrichtung des abschirmenden Gebäudes zur Verfügung.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Auch mit der Errichtung einer Lärmschutzwand sowie eines schallrobusten Städtebaus zur Lärmabschirmung im Plangebiet kommt es zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Zudem wirkt neben dem Schienenverkehrslärm mit der südlichen Hildburghäuser Straße (einschließlich Blanckertweg) eine weitere Schallquelle auf das Plangebiet ein. So wurde im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme ermittelt, dass die straßenverkehrsbedingten Emissionen auf dem Blankertweg / Hildburghäuser Straße zum Teil zu einem Schalleintrag auf der zur Bahnanlage abgewandten Seite aus südlicher Richtung führen²⁹. Um einen ausreichenden Schutz vor Lärm gewährleisten zu können, ist

²⁹

GENEST: Beurteilung des Straßenverkehrslärms auf den Gesamtbeurteilungspegel an den schienenabgewandten Fassaden für das Bauvorhaben in der Hildburghäuser Straße in Berlin - Schalltechnische Stellungnahme vom September 2021 mit Ergänzung vom November 2023.

folglich die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist zu beachten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 keine Grenzwerte darstellen, sondern lediglich Orientierungswerte sind, von denen unter Umständen abgewichen werden kann.

Im Rahmen gutachterlicher Untersuchungen wurden die genauen durch Schienen- und Straßenverkehrslärm betroffenen Bereiche unter Berücksichtigung verschiedener Varianten mit schallabschirmenden Gebäudekörpern ermittelt.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan mit unterschiedlichen Grundstücken handelt, ist für die Prüfung der weitergehenden Festsetzungen zum Lärmschutz im Grundsatz von einer freien Schallausbreitung auszugehen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Lärmschutzwand bereits errichtet wurde, so dass diese ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Im Bereich des in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 gelegenen Grundstücks sind darüber hinaus die geplanten Festsetzungen zum schallrobusten Städtebau zu beachten. Hier ist folglich die Berechnungsvariante relevant, in der sowohl die Lärmschutzwand als auch die lärmabschirmenden Baukörper im Baufeld B1 und B4 des allgemeinen Wohngebiets WA 3 und innerhalb der Fläche i18-i17-i22-i21-i18 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie der denkmalgeschützten Baukörper im MI 2 berücksichtigt werden, im Übrigen aber von einer freien Schallausbreitung ausgegangen wird³⁰.

Im Ergebnis der Untersuchung liegen die Verkehrsgeschallsbelastungen gemäß der Rasterlärmkarten an den lärmzugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Baufeld B1 und B4) sowie im westlichen Bereich des Baufelds B3 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 tagsüber über 55 dB(A) und nachts über 50 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier z.T. erheblich überschritten, so dass weitergehende Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich werden. Im Bereich der rückwärtigen, lärmabgewandten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte im Tagzeitraum eingehalten. Gemäß den Darstellungen in den Rasterlärmkarten werden diese Werte im Nachtzeitraum zwar z.T. (insbesondere in den oberen Geschossen) überschritten, die Orientierungswerte für Mischgebiete, die bei 50 dB(A) nachts liegen, werden hingegen größtenteils eingehalten. In den Gebäudelärmkarten, die sich auf das städtebauliche Konzept beziehen und in denen an den Fassaden einzelne Punkte untersucht wurden, werden an den lärmabgewandten Seiten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überwiegend eingehalten. Lediglich im obersten Geschoss werden sie in Randbereichen um bis zu 2 dB(A) überschritten, die Orientierungswerte für Mischgebiete werden jedoch eingehalten³¹.

Im übrigen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1, in dem bei den Berechnungen die freie Schallausbreitung zu Grunde zu legen ist, ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich, da die geplante schallabschirmende Bebauung vor allem zum Schutz der im mittleren und östlichen Bereich gelegenen Flächen beiträgt. Zudem führt im Bereich der im Süden gelegenen Flächen neben dem Schienenverkehrslärm auch der Straßenverkehrslärm von der Hildburghäuser Straße zu einer zusätzlichen Lärmbelastung.

So werden im südlichen, an der Hildburghäuser Straße gelegenen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 (im Bereich der Fläche i21-i22-i23-i20-i19-i21) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete insbesondere im Südosten sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum überschritten. Im Nachtzeitraum werden darüber hinaus auch die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten. Vor diesem Hintergrund werden auch hier weitergehende Festsetzungen erforderlich.

³⁰ ebd., Anlagen 3.5 – 3.8 und 4.5 – 4.8

³¹ ebd., Anlagen 1 und 2

Im übrigen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber eingehalten. Im Nachtzeitraum werden sie in den oberen Geschossen zwar in Teilbereichen überschritten, die Orientierungswerte für Mischgebiete werden jedoch – mit Ausnahme eines Teilbereichs im Norden des Baufeldes B2 ausschließlich im dritten Vollgeschoss – eingehalten.

Da bei Einhaltung der in Mischgebieten geltenden Orientierungswerte nicht von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse auszugehen ist, da Wohnen in Mischgebieten gemäß § 6 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist und da die Überschreitung aus einer bestehenden Vorbelastung resultiert, wird die Überschreitung im vorliegenden Fall als hinnehmbar eingeschätzt und es wird keine Erforderlichkeit für weitergehende Festsetzungen zum Lärmschutz gesehen. Darüber hinaus erfolgt diese Einschätzung vor dem Hintergrund, dass die Überschreitung überwiegend lediglich das oberste Geschoss und ausschließlich den Nachtzeitraum betrifft. Weiterhin ist zu beachten, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, so dass den in der schalltechnischen Untersuchung enthaltenen Berechnungen in diesem Bereich eine freie Schallausbreitung zu Grunde gelegt wurde. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung durch die Eigenabschirmung der Gebäude eine weitere Lärminderung erzielt werden kann. So zeigen die in der schalltechnischen Stellungnahme enthaltenen Gebäudelärmkarten, dass es lediglich im Nordosten des Baufelds B2 sowie im obersten Geschoss des im Norden des Baufelds B3 gelegenen Gebäudes zu Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete kommt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden lediglich an einem Eckpunkt im obersten Geschoss des Baufelds B2 um maximal 1 dB(A) überschritten³².

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die Erforderlichkeit von Lärmfestsetzungen auf Grundlage der freien Schallausbreitung (unter Berücksichtigung der bereits realisierten Lärmschutzwand) zu prüfen. Im Ergebnis werden aufgrund der Lärmeinwirkungen in allen drei Baugebieten Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt der Schalleintrag von zwei Seiten. So verfügt das Gebäude im Baufeld B5 über zwei Außenfassaden, die beide in einem ähnlichen Ausmaß von Lärm betroffen sind³³. Zwar ist die Lärmeinwirkung auf die zur Hochstraße ausgerichteten Fassaden geringer als in Richtung Südwesten und die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden in den unteren Geschossen im Tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum werden demgegenüber die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in allen Richtungen überschritten. Zudem wird im obersten Geschoss der der Hochstraße zugewandten Fassade auch der nächtliche Orientierungswert für Mischgebiete überschritten.

Im Mischgebiet MI 1 werden die Orientierungswerte für Mischgebiete im Tagzeitraum zwar z.T. eingehalten, im Nachtzeitraum werden sie jedoch bei freier Schallausbreitung mit Ausnahme von Randbereichen (teilweise erheblich) überschritten³⁴.

Auf das Mischgebiet MI 2 wirkt unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung sowohl von der Bahnanlage (von Nordwesten) als auch von der Hildburghäuser Straße (von Süden Lärm ein. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden aus Richtung der Bahnanlage

32 ebd.

33 Kötter Consulting Engineers: BERICHT NR. 419001-01.03 Schalltechnische Untersuchung zu Schienenverkehrslärmmissionen im Plangebiet des Bebauungsplans 6-8 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Juli 2019, Karten K1 bis K6, S. 40ff.

34 ebd.

ausschließlich im Nachtzeitraum³⁵ und aus Richtung der Hildburghäuser Straße sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum³⁶ überschritten.

Grundrissbindung

Ziel der Grundrissbindung ist, dass möglichst in jeder Wohnung mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume der Wohnungen zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert ist. Vor der lärmabgewandten Seite sollten im besten Fall die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten oder zumindest nur geringfügig überschritten werden, so dass vor allem nachts bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist.

Vor dem Hintergrund, dass im Bereich der schallabschirmenden Bebauung im Baufeld B1 und B4 des allgemeinen Wohngebiets WA 3 und innerhalb der Fläche i18-i17-i22-i21-i18 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 an den von der Bahnanlage abgewandten Fassaden die Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit weitgehend eingehalten oder nur gering überschritten werden, stellt die Festsetzung einer Grundrissbindung hier eine geeignete Maßnahme zum Immissionsschutz dar. Darüber hinaus werden auch im südlichen, an der Hildburghäuser Straße gelegenen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 (im Bereich der Fläche i21-i22-i23-i20-i19-i21) an den in Richtung Norden und Osten ausgerichteten Fassaden unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung ausreichend ruhige Bereiche entstehen³⁷, so dass auch hier die Grundrissregelung angewendet werden kann.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Lärmeintrag nicht zwangsläufig nur an den eindeutig auf die Bahnanlage ausgerichteten Seiten erfolgt. Vor diesem Hintergrund sollen zur Klärstellung die lärmzugewandten Seiten in der textlichen Festsetzung über eine Linienbeschreibung definiert werden.

So soll im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden, dass zum Schutz vor Verkehrslärm

- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf der Fläche i18-i17-i22-i21-i18 in Gebäuden, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linie i21-i18 oder auf die Linie i18-i17 ausgerichtet ist,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf der Fläche i21-i22-i23-i20-i19-i21 in Gebäuden, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenzen entlang der Linien i20-i19, i19-i21 oder auf die Linie i21-i22 ausgerichtet ist,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des Baufelds B1 in Gebäuden, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenzen entlang der Linien i6-i7, i7-i8-i9-i10 oder i10-i11-i13 ausgerichtet ist,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des Baufelds B4 in Gebäuden, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenzen entlang der Linien i18-i5 oder i5-i14 ausgerichtet ist,

in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den oben genannten Linien abgewandt ausgerichtet sein müssen (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Auf diese Weise kann ermöglicht

³⁵ ebd.

³⁶ GENEST: Beurteilung des Straßenverkehrslärms auf den Gesamtbeurteilungspegel an den schienenabgewandten Fassaden für das Bauvorhaben in der Hildburghäuser Straße in Berlin - Schalltechnische Stellungnahme vom September 2021 mit Ergänzung vom November 2023, Anlagen 3.5 – 3.7 und 4.5 – 4.7

³⁷ ebd., Anlagen 1 und 2.

werden, dass schützenswerte Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite hin ausgerichtet werden, was der Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse dient. Durch die schallabgewandt liegenden Fenster kann darüber hinaus eine natürliche Belüftung der Wohnungen gewährleistet werden.

Die Grundrissorientierung lässt sich jedoch insbesondere bei Wohnungen in Gebäudeecken schwer realisieren, da hier unter Umständen keine Flächen zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind oder eine große Fläche an der Lärmquelle einer kleinen Fläche an der lärmabgewandten Seite gegenüberliegt, so dass es kaum möglich ist, an der abgewandten Seite einen gleich großen Anteil der Räume auszurichten. Aus diesem Grund sollen von der Festsetzung solche Wohnungen ausgenommen werden, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den oben genannten Linien ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen gilt Folgendes:

In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen (wie zum Beispiel das sogenannte Hafen City-Fenster) oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (**textliche Festsetzung Nr. 12**).

Mit der Formulierung „andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“ sind solche Maßnahmen gemeint, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispiele für diese Lösungen sind³⁸:

- vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden;
- Prallscheiben oder Vorhangfassaden;
- vorgesetzte Fensterläden;
- baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden;
- Loggien mit Anordnung offener Elemente in der lärmabgewandten Seite und gegebenenfalls teilweise bauliche Schließung der Loggia;
- gegebenenfalls Gebäudevorsprünge bei seitlicher Einwirkung.

Besondere Fensterkonstruktionen

In dem durch eine Bestandsbebauung geprägten allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie im Mischgebiet MI 2 kommt der Schalleintrag aus mehreren Richtungen, so dass die Gebäude hier zwei gegenüberliegende Außenfassaden besitzen, die beide von Lärm betroffen sind. Die Grundrissbindung ist hier folglich nicht zielführend.

Im Mischgebiet MI 1 erfolgt der maßgebliche Schalleintrag demgegenüber zwar nur von einer Seite, unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückszuschnitte sowie der Größe des zur Festsetzung vorgesehenen Baufelds, das eine vergleichsweise große Flexibilität für eine Bebauung bietet, kann hier jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Wohnungen entstehen, die an mehreren Fassadenseiten verlärmert sind und bei denen die Orientierungswerte für Mischgebiete darüber hinaus ggf. (je nach Stellung und Kubatur der Gebäude) auch auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite als schallabgewandter Seite überschritten werden, so dass auch hier die Grundrissbindung nicht zu einem ausreichenden Schutz führen würde.

³⁸

„Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.), Berlin, September 2021), S. 112

Um im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 jedoch trotzdem einen ausreichenden Schutz vor Lärm zu gewährleisten, soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden, dass zum Schutz vor Verkehrslärm

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

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden müssen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (**textliche Festsetzung Nr. 13**).

Durch die Festsetzung zu den besonderen Fensterkonstruktionen wird auch in diesen Gebieten sichergestellt, dass das Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster für mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume gesichert ist.

Die Festsetzung führt jedoch keineswegs dazu, dass im gesamten allgemeinen Wohngebiet WA 2 oder in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 besondere Fensterkonstruktionen zwingend zu verwenden sind. Planerisches und immissionsrechtliches Ziel der geplanten Festsetzung ist es, trotz eines erweiterten Außenraumbezugs durch ein teilgeöffnetes Fenster, im schutzwürdigen Aufenthaltsraum einen nächtlichen Lärmpegel von 30 dB(A) oder weniger sicherzustellen. Da ein herkömmliches Fenster in teilgeöffnetem Zustand (gekippt) ein Schalldämmmaß von circa 15 dB(A) aufweist, kann daher ohne gesonderten Nachweis bis zu einer nächtlichen Verkehrslärmbelastung bis 45 dB(A) nachts jedes beliebige Fenster als teilöffnbar unterstellt werden, da das Ziel der geplanten Festsetzung, einen Innenpegel von höchstens 30 dB(A) zu erreichen, erfüllt wird. Somit ist die Forderung nach einer besonderen Fensterkonstruktion in dem betroffenen Aufenthaltsraum bereits umgesetzt. Dieses Ziel kann zum Beispiel auch bereits durch eine Eigenabschirmung der Gebäude oder bei seitlicher Einwirkung durch Gebäudevorsprünge erreicht werden. Ferner findet die textliche Festsetzung Nr. 13 nur Anwendung bei Neubauvorhaben oder wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden, die derzeit oder zukünftig Bestandsschutz genießen.

Festsetzung bewerteter Schalldämmmaße von Außenbauteilen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollte bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung ein entsprechendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) für die Außenbauteile hergestellt werden, um einen Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen sicherzustellen. Für Büroräume und ähnliche Räume sollte sichergestellt werden, dass ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird.

Die Festsetzung dessen ist allerdings nicht mehr erforderlich. So kann u.a. aufgrund der aktuellen Änderung der Sach- und Rechtslage hinsichtlich der planungsrechtlichen Erfordernisse zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (Rundschreiben von SenSBW I C Nr. 2 / 2022) die diesbezügliche, bisher geplante textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf gestrichen werden.

Hintergrund ist, dass mit Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung diese auf der Muster-TF Nr. 5.13 (Rundschreiben von SenSW II C Nr. 3 / 2017) basierenden Festsetzung zum Immissionsschutz nicht mehr erforderlich ist. Die am 01.08.2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 (siehe Anlage der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), ABl. Nr. 31 vom 24.07.2020, S. 4017) erreichen im Vergleich zu der an das Berechnungsverfahren der 24. BImSchV angelehnten Muster-TF Nr. 5.13 ein überwiegend etwas höheres Schutzniveau. Gleichzeitig wird durch die Anlage A 5.2/2 VV TB Bln zu DIN 4109-2 geregelt, dass der Schallschutznachweis zu führen ist.

Im Bebauungsplan entfällt somit das Erfordernis textlicher Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

Ausführung von Außenwohnbereichen

Ergänzend zu den Grundrissbindungen bzw. den besonderen Fensterkonstruktionen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Festsetzung zur Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche. Entlang der nordwestlichen Baugrenze des allgemeinen Wohngebiets WA 3 im Baufeld B1 sowie im Mischgebiet MI 1 in einem Teilbereich nahe dem S-Bahnhof treten am Tage oberhalb des 2. Vollgeschosses maximale Pegel auf, die einen Beurteilungspegel von 65 dB(A) überschreiten³⁹, so dass für diese Bereiche auch ergänzende Festsetzungen zum Schutz des wohnungsbezogenen Außenraums erfolgen. So soll festgesetzt werden, dass mit Gebäuden verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten zu lässig sind. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der lärmzugewandten Linien orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten (**textliche Festsetzungen Nr. 14 und 15**). Als baulich verbundene Außenwohnbereiche im Sinne der textlichen Festsetzung gelten insbesondere Terrassen, Balkone und Loggien.

Gewerbelärm

Hinsichtlich der Immissionsbelastung durch Gewerbelärm wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft, welche Gewerbebetriebe auf der Grundlage der geltenden planungsrechtlichen Festsetzung als beschränktes Arbeitsgebiet genehmigt wurden und mit welchen Auswirkungen aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Festsetzungen zu rechnen ist.

Im Ergebnis gibt es im Plangebiet drei existierende Gewerbebetriebe:

- KFZ-Werkstatt Hildburghauser Str. 224/228
- KFZ-Werkstatt & -Aufbereitung, Hildburghauser Str. 234 A
- Dachdecker / Flachdachbau, Hildburghauser Str. 238/240

Für das Grundstück Hildburghauser Str. 224/228 liegt eine Baugenehmigung vom 17. November 2011 vor. In den Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung wird festgelegt, dass im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen in der Hochstraße 17-23, die sich planungsrechtlich im Bereich eines Mischgebiets befinden, die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten sind. Die bestehende, nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich dabei in einer Entfernung von ca. 18 m zum gewerblich genutzten Bestandsgebäude. Die südlich der Hildburghauser Straße gelegenen Grundstücke Hildburghauser Straße 221, 223 und 229 befinden sich hingegen in einem allgemeinen Wohngebiet, so dass hier gemäß den Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung die Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten sind. Das zum Gewerbebetrieb nächstgelegene Wohngebäude befindet sich hier in einer Entfernung von ca. 32 m. Darüber hinaus wird in den Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung festgelegt, dass lärmintensive Arbeiten bei geschlossenen Fenstern und Türen auszuführen sind.

³⁹

GENEST: Beurteilung des Straßenverkehrslärms auf den Gesamtbeurteilungspegel an den schienenabgewandten Fassaden für das Bauvorhaben in der Hildburghauser Straße in Berlin - Schalltechnische Stellungnahme vom September 2021 mit Ergänzung vom November 2023, Anlagen 3.5 – 3.8

Aufgrund der in der Baugenehmigung enthaltenen Festlegungen kann davon ausgegangen werden, dass es auch im neuen allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu keinen unzumutbaren Störungen der Wohnnutzung durch Lärm kommt, da bereits in ähnlicher Entfernung befindliche Wohnnutzungen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt wurden und das neue Wohngebiet nicht näher an den Gewerbebetrieb rückt als die Entfernung zu den Bestandswohngebäuden beträgt. Ergänzend ist hier darauf hinzuweisen, dass im Bebauungsplan zur Abschirmung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem Mischgebiet MI 2 eine 3,0 m breite Fläche, die dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen ist, sowie eine mindestens 0,75 m breite Fläche, die durch rankende Pflanzen an einer mindestens 2,0 m hohen Rankhilfe zu begrünen ist, planungsrechtlich gesichert werden.

In Bezug auf die KFZ-Werkstatt & -Aufbereitung in der Hildburghauser Str. 234 A ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Betriebsbeschreibung, auf deren Grundlage die Baugenehmigung erstellt wurde, vorsieht, dass nachts sowie am Wochenende nicht gearbeitet wird, so dass von einer Einhaltung des nächtlichen Lärmschutzes für das neu geplante allgemeine Wohngebiet ausgegangen werden kann. Unabhängig davon ist zu beachten, dass sich bereits in 7 m Entfernung vom Gewerbebetrieb das Wohngebäude Hildburghauser Str. 234 befindet, das zulässig als Wohngebäude beantragt und erstmals Ende des 19. Jahrhunderts genehmigt wurde. Auf dieses Wohngebäude muss der Gewerbebetrieb bereits im Bestand Rücksicht nehmen. Demgegenüber kann die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 geplante Wohnnutzung maximal bis auf 12 m an den Betrieb heranrücken. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass mit der in diesem Bereich 4 m breiten, dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Laubbäumen zu beplantzenden Fläche am westlichen Rand der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sowie durch die zum Schutz vor Verkehrslärm geplante Festsetzung von Grundrissbindungen weitere Festsetzungen getroffen werden, die zu einer Minimierung der Auswirkungen auf die neu geplanten Wohngebiete beitragen.

Der auf dem Grundstück Hildburghauser Str. 238/240 vorhandene Gewerbebetrieb befindet sich im Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplans XII-9. Dieser bestimmt die Fläche in der textlichen Festsetzung Nr. 5 zum Gewerbegebiet. Zulässig sind hier gewerbliche Anlagen, die beim Betrieb keine erheblichen Nachteile, Belästigungen oder Gefahren für die Umgebung herbeiführen, nebst den betriebsnotwendigen Wohnungen. Demnach müssen Vorhaben das es umgebende Umfeld berücksichtigen und es darf zu keinen erheblichen Nachteilen, Belästigungen oder Gefahren führen. Auch hier war bereits bei Errichtung des Gewerbebetriebs das ca. 20 m entfernte Wohngebäude in der Hildburghauser Str. 234 zu berücksichtigen. Darüber hinaus befinden sich südlich der Hildburghauser Straße in einer Entfernung von etwa 30 m weitere Wohngebäude innerhalb eines ebenfalls im Bebauungsplan XII-9 festgesetzten Wohngebiets, auf die der Gewerbebetrieb Rücksicht nehmen muss. Die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 zur Festsetzung vorgesehene westliche Baugrenze weist demgegenüber einen Abstand von etwa 35 m zum Bestandsgebäude auf. Auf die geplante Festsetzung einer Grundrissbindung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie die dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Laubbäumen zu beplantzenden Flächen, die zu einer Minimierung der Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung beitragen werden, wird auch hier hingewiesen.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen bzw. der in den Baugenehmigungen bereits enthaltenen Auflagen und Nebenbestimmungen kann davon ausgegangen werden, dass die betrieblichen Belange aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet nicht beeinträchtigt werden. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen Gemengelage auch neue gewerbliche Nutzungen bezüglich ihrer Emissionen bereits derzeit Rücksicht auf die im Umfeld vorhandene Wohnnutzung nehmen müssten, so dass eine ungehinderte Gewerbenutzung bereits heute ausgeschlossen ist. Folglich ergeben sich aus der Festsetzung eines Mischgebiets keine Nachteile.

Auch in Bezug auf die heranrückende Wohnnutzung ist die im Bestand vorhandene Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen zu berücksichtigen. Als Folge des Rücksichtnahmegebots sind die Nutzungen hier mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Unzumutbare Beeinträchtigungen der heranrückenden Wohnbebauung aufgrund der im Geltungsbereich vorhandenen und genehmigten Betriebe sind vor dem Hintergrund der bereits im Bestand vorhandenen, zulässigen Wohnbebauung sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Genehmigungslage nicht zu erwarten.

Lärmauswirkungen außerhalb des Plangebiets

Die Planung ermöglicht innerhalb des Bebauungsplangebiets 6-8 auf den Grundstücken Hildburghäuser Straße 230 / 232 sowie Hochstraße 12, 12A und 12B die Errichtung von Wohnungen innerhalb von allgemeinen Wohngebieten. Darüber hinaus sollen für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 224 / 228, 234, 234 A - C, 238 und 240 Mischgebiete festgesetzt werden, um so die im Bestand vorhandene Gemengelage zu entflechten. Das derzeit noch bestehende Planungsrecht ermöglicht demgegenüber Gewerbenutzungen (bzw. im Bereich des Grundstücks Hochstraße 12, 12A und 12B gemischte Nutzungen), von denen ebenfalls Schallemissionen ausgehen würden. Eine Betrachtung der Schallpegel durch eine zusätzliche schalltechnische Ermittlung und Prognose wird in Bezug auf die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Bebauung aufgrund der geplanten Sicherung von allgemeinen Wohn- und Mischgebieten nicht als erforderlich erachtet.

Aus der Planung wird zudem nur eine vergleichsweise geringe Zunahme von motorisierten Verkehren resultieren. Insgesamt gesehen geht jedoch aus den Ergebnissen der schalltechnischen Stellungnahme⁴⁰ hervor, dass sich die Lärmsituation im Umfeld trotz des mit der Planung verbundenen motorisierten Verkehrs aufgrund der Herstellung der Lärmschutzwand und der schallabschirmenden Riegelbebauung verbessert. So kommt es in der Sackgasse der Hildburghäuser Straße zu leichten Pegelminderungen, da die Abschirmung des Schienenverkehrs den zusätzlichen Kfz-Verkehrslärm überkompensiert. In der Hochstraße, östlich des Vorhabens, führt die Abschirmung des Schienenverkehrs sogar zu deutlich wahrnehmbaren Pegelminderungen von ca. 10 dB. Nur in den unteren Geschossen des Blanckertzwegs kommt es zu Pegelzunahmen. Diese fallen mit max. 0,3 dB so gering aus, dass davon ausgegangen wird, dass diese nicht wahrnehmbar sein werden. Eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt hier ebenfalls nicht vor. Dem entsprechend besteht ein einfaches Abwägungserfordernis und es werden keine Maßnahmen erforderlich.

4.5 Grünfestsetzungen

Mit dem Projekt sind Flächeninanspruchnahmen von verschiedenen Biotopen verbunden. Es ist davon auszugehen, dass der Robinien-Vorwald durch die Bautätigkeit bzw. Bebauung vollständig verloren geht. Ebenso müssen kleinere Gehölzstrukturen gerodet werden. Der in der Baumkartierung erfasste Solitärbaum in der Hochstraße 12 konnte hingegen erhalten bleiben und ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Die erfasste Platane prägt den durchgrüneten Charakter der Hochstraße wesentlich und bildet ein Ensemble mit den umliegenden Grünstrukturen und den Gebäuden der Hochstraße Nr. 6 und 7 der gegenüberliegenden Straßenseite. Ein zweiter Solitärbaum wurde in der Hildburghäuser Straße kartiert. Die Biotopkartierung erfasst hier eine Stiel-Eiche als Altbaum. Die Eiche befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Des Weiteren wurden 2018 4 Linden in der Hildburghäuser Straße erfasst. Das Exemplar vor dem Flurstück 4629, links der Zufahrt zu dem Grundstück Hildburghäuser Straße 224, 226, 228, ist jedoch mittlerweile entfernt worden. Im weiteren östlichen Verlauf der Hildburghäuser Str. sind ab der Höhe des

40

GENEST: Beurteilung des Straßenverkehrslärms auf den Gesamtbeurteilungspegel an den schienenabgewandten Fassaden für das Bauvorhaben in der Hildburghäuser Straße in Berlin - Schalltechnische Stellungnahme vom September 2021 mit Ergänzung vom November 2023.

kreuzenden Blanckertzwegs in 2019 drei neue Linden-Hochstämme gesetzt worden. Während der Bauphase erfolgt ein Schutz der genannten Bäume vor baubedingten mechanischen Beschädigungen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Es wurde aber der Landschaftsökologe C. Wülfken mit der Erarbeitung von Maßnahmenvorschlägen zur Vermeidung und Minimierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft beauftragt.⁴¹ Nach seiner Bewertung sind Bäume oder sonstigen Einzelgehölze innerhalb des Robinien-Vorwaldes, die markante Alleinstellungsmerkmale hinsichtlich Habitus, Alter oder Art aufweisen und somit eine hervorgehobene Erhaltung als geboten erscheinen lassen würden, nicht vorhanden. Eine vollständige Beseitigung des Biotops bei Ausweisung eines Baugebietes im Bereich des Robinien-Vorwaldes wäre nur mit unverhältnismäßig erscheinenden Maßnahmen zu verhindern. Alle sonstigen Bäume und Gehölze im Plangebiet, insbesondere auch die meist gärtnerisch angelegten Flächen innerhalb des Mischgebietes, weisen keine hervorzuhebenden Wertigkeiten auf, so dass grundsätzlich denkbare Erhaltungsbindungen unverhältnismäßig erscheinen. Die im Ergebnis des Gutachtens vorgeschlagenen Maßnahmen fanden u.a. wie folgt Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Erhaltungsbindung für zwei Einzelbäume aus städtebaulichen Gründen
- Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge für Wege und Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten
- Begrünung der Vorgartenbereiche
- Dachbegrünung für Flachdächer bei Nebenanlagen.

Zusätzlich soll das Ortsbild nach Freimachung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 und der Errichtung der Wohnbebauung zu den Standards der Umgebung zurückgeführt werden. Durch eine Einbindung der Natur werden die Grundlagen für gesunde Wohnverhältnisse und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB geschaffen.

In diesem Sinne soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB eine Mindestbegrünung festgesetzt werden. Demnach ist in den Baugebieten pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 21 zu pflanzenden Bäume einzurechnen (**textliche Festsetzung Nr. 18**). Die textliche Festsetzung dient der Erhaltung bzw. Wiederherstellung und Ergänzung des im Umfeld vorhandenen Landschaftsbildes eines Parkbaumsiedlungsbereichs und trägt zudem zur Steigerung der Attraktivität des geplanten Wohnstandorts bei. Aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 18 ist von dem Erhalt bzw. der Anpflanzung von insgesamt 47 Bäumen auszugehen.

Ebenfalls zur Gewährleistung der Durchgrünung des Gebiets sowie zur Schaffung von ortstypischen begrünten Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO Flächen zum Anpflanzen (V 1, V 2 und V 3) von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen sind zu begrünen und die Bepflanzungen zu erhalten. Um die Erschließung von der Hildburghäuser Straße mit PKW zu ermöglichen, kann die Errichtung einer Zufahrt innerhalb der Pflanzfläche V 1 und V 3 zugelassen werden.

41

Christian Wülfken: Bebauungsplan 6-8 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Berlin – Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und Minimierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, Berlin 07.02.2012.

Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten hier nicht. Die Flächen zum Anpflanzen wurden aus den in der Hildburghäuser Straße bereits vorhandenen Vorgartenzonen abgeleitet (**textliche Festsetzung Nr. 19**), wobei die Pflanzfläche V 3 im Bereich des vorhandenen Anbaus in einem Teilbereich in seiner Breite reduziert wurde (siehe Ausführungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen unter Punkt II.4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, S. 46).

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen V 2 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll hingegen die Errichtung einer Zufahrt nicht zulässig sein. Eine Zufahrt von der Hildburghäuser Straße soll im allgemeinen Wohngebiet nur im östlichen Bereich an der Baugebietsgrenze zum Mischgebiet MI 2 zulässig sein. Die Anordnung ermöglicht eine flächensparende Erschließung, da in diesem Bereich auch die Fläche für Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit im allgemeinen Wohngebiet angeordnet ist. Eine zusätzliche Zufahrt innerhalb der Fläche zum Anpflanzen V 2 soll zudem nicht zulässig sein, um eine umfassende Begrünung entlang der Hildburghäuser Straße herzustellen.

Des Weiteren soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt werden, dass die Flächen zum Anpflanzen (A1 und A2) dicht mit hochwachsenden Sträuchern und heimischen Laubbäumen zu bepflanzen sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 20**). Neben der grüngerprägten abschirmenden Wirkung zwischen Wohn- und Mischgebietsnutzungen dient die textliche Festsetzung auch der Durchgrünung der Baugebiete. Durch die Ausformulierung einer deutlich erkennbaren Gebietsgrenze, die zugleich die optische Wahrnehmbarkeit gewerblicher Nutzungen verringert, soll die Gebietsidentität der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 gefördert und auf ein unbeschwertes nachbarschaftliches Verhältnis hingewirkt werden. Darüber hinaus wird über die textliche Festsetzung Nr. 20 die Sicherung von linearen Gehölzstrukturen als Nahrungs- sowie Jagdhabitat der planungsrelevanten Art der Fledermäuse sowie eine Habitatneuschaffung der lokalen Brutvogelfauna gewährleistet. In Bezug auf die Fledermäuse ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf abgestimmt worden, dass in 2024 eine Neufassung der in 2012 erfolgten artenschutzfachlichen Untersuchung vorgenommen werden soll. Daraus abzuleitende Maßnahmen werden als verpflichtende Nebenbestimmungen den Baugenehmigungen beigelegt.

Da die Flächen A1 und A2 derzeit überwiegend Bestandteil der Vorwaldflächen sind, wurde im Rahmen des Verfahrens auch die Festsetzung einer Erhaltungsbindung in Erwägung gezogen. Vor dem Hintergrund, dass mit einer Neupflanzung qualitativ hochwertigere Strukturen geschaffen werden können, als sie im Bestand vorhanden sind, und unter Berücksichtigung der umfassenden Umstrukturierung im Bereich der geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 wurde auf die Festsetzung einer Erhaltungsbindung jedoch verzichtet. So wird eine geordnete Neupflanzung auf den dafür festgesetzten Flächen, die darüber hinaus einer Anwuchs- und Entwicklungspflege unterliegt, gegenüber dem Erhalt eines wildgewachsenen und nicht klar abgrenzbaren Bestandsgehölzes in Bezug auf ein langfristig erfolgreiches Entwicklungsziel des zukünftigen Pflanzenbestandes als angemessen betrachtet. Dabei ist auch zu beachten, dass sich die hier vorhandenen Gehölzstrukturen erst nach Aufgabe der zuvor gewerblichen Nutzung entwickelt haben und somit vergleichsweise jung sind.

Bezüglich der Ausgestaltung von Stellplätzen soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB bestimmt werden, dass in den Baugebieten ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen pro Baugrundstück durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern sind. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 21**). Ziel der Festsetzung ist es, größere unbegrünte Stellplatzanlagen zu vermeiden und die Stellplätze gestalterisch in die Umgebung einzupassen. Somit dient die Festsetzung auch dem Erhalt des Ortsbilds.

Entlang der Grenze zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem Mischgebiet MI 2 wird für den dem Mischgebiet MI 2 zugewandten Teil des allgemeinen Wohngebiets WA 1

eine grüngerprägte Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber der gewerblichen Nutzung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für notwendig erachtet. Durch die Baukörperfestsetzung des Denkmals wird im Mischgebiet MI 2 indirekt auch die Lage des Außenwirtschaftsbereichs in der Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet WA 1 definiert. Der Bebauungsplan reagiert auf diese nachbarschaftliche Situation städtebaulich durch die Festlegung des Zufahrtsbereichs an der Gebietsgrenze und die Anordnung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, auf der nach dem Konzept der Eigentümerin eine gemeinschaftliche Freifläche entstehen soll. Lediglich in Nachbarschaft zu den Außenwirtschaftsflächen mit der größtmöglichen Tiefe können Wohngebäude errichtet werden. Ergänzend zu diesen Maßnahmen soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB bestimmt werden, dass entlang der Linie zwischen den Punkten p1-p2 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und entlang der Linie zwischen den Punkten p3-p4-p5-p6 Mischgebiet MI 2 (Baugebietsgrenze zwischen WA und MI) auf einer Tiefe von mindestens 0,75 m eine Pflanzfläche mit rankenden Pflanzen in einem Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Pflanzen anzulegen ist. Die dazwischenliegenden Flächen sind mit bodendeckenden / niedrig wachsenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Zur Umsetzung der Festsetzung ist eine mindestens 2,0 m hohe Rankhilfe entlang der Linien zwischen den Punkten p1-p2 und p3-p4-p5-p6 zu errichten (**textliche Festsetzung Nr. 22**).

Um die klimatischen Auswirkungen und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu mindern, soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB bestimmt werden, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in den Mischgebieten MI 1 sowie MI 2 die Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Neigung von weniger als 15° zu errichten und extensiv zu begrünen sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei gilt die Pflicht zur Begrünung nicht für technische Einrichtungen (**textliche Festsetzung Nr. 23**).

Da für eine Dachbegrünung aus technischer Sicht insbesondere Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer geeignet sind, bezieht sich die festgesetzte Dachbegrünung ausschließlich auf Dächer mit einer Neigung von weniger als 15°.

Weiterhin wird entsprechend dem Entwässerungskonzept⁴² festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 unabhängig vom Neigungswinkel alle Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Hiermit soll mit der Umsetzung der Planung eine weitgehende Regenwasserrückhaltung und -versickerung auf den derzeit brachliegenden Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 erfolgen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Von der Festsetzung zur Dachbegrünung sind Flächen zur Belichtung (wie Fensteröffnungen) und Terrassen sowie technischen Einrichtungen ausgenommen. Zu den technischen Einrichtungen im Sinne der Festsetzungen gehören u.a. auch Photovoltaikanlagen sowie Dachflächen, die an Regenwassernutzungsanlagen angeschlossen sind (**textliche Festsetzung Nr. 23**).

Grundsätzlich trägt die Dachbegrünung insbesondere zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus dient sie durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses der Wasserrückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Weiterhin kann durch eine Dachbegrünung eine Verbesserung für die Biodiversität erreicht werden. Diese kann im Rahmen der Umsetzung der Planung zum Beispiel durch die Ausbildung sogenannter Biodiversitätsdächer, die neben Dachbegrünungen auch Totholzelemente, feuchte Senken und Sandarien enthalten, noch gesteigert werden.

42

plan°D Ingenieure: Wasserwirtschaftliche Betrachtung im Rahmen des B-Plan Verfahrens Hildburghäuser Straße- Lichterfelde vom 26.08.2019.

Im Rahmen der Änderung der Bauordnung für Berlin durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (GVBL. S. 472) wurde in § 8 Abs. 1 BauO Bln eine Pflicht zur Begrünung von Dachflächen für solche Dächer aufgenommen, die eine Dachneigung bis zu 10° besitzen und deren Dachfläche insgesamt größer ist als 100 m², sofern der Verwendung der Dachfläche nicht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegensteht. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 gilt dies jedoch u.a. dann nicht, wenn ein Bebauungsplan abweichende Regelungen enthält.

Vor dem Hintergrund, dass die im Bebauungsplan 6-8 geplante Festsetzung zur Dachbegrünung im Sinne der Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft über die in § 8 Abs. 1 BauO Bln enthaltene Regelung hinausgeht – so schließt sie einerseits auch Dächer mit weniger als 100 m² und andererseits auch Dächer, die eine Neigung von über 10° aufweisen, ein – soll jedoch an der bisher geplanten Festsetzung zu Dachbegrünung auch weiterhin festgehalten werden.

Dabei ist jedoch auch zu beachten, dass in Berlin seit dem 01.01.2023 gemäß dem Solargesetz eine Solarpflicht gilt, so dass auf einem Teil der Dächer Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen. Die Regelungen des Solargesetzes gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vor dem Hintergrund, dass Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen auch kombiniert werden können, wird jedoch zwischen der geplanten Festsetzung einer Dachbegrünung und den Pflichten aus dem Solargesetz kein Widerspruch gesehen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Festsetzung zu Dachbegrünungen nicht für technische Anlagen gilt.

4.6 Sonstige Festsetzungen

Bodenschutz

Zur Gewährleistung der Funktionen des Naturhaushalts und der Bodenfunktionen soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bestimmt werden, dass im allgemeinen Wohngebiet eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 24**). Grundsätzlich kann auch hiermit eine positive Wirkung auf den Grundwasserhaushalt erzielt werden.

Bei der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf der ehemaligen Gewerbefläche sind Anforderungen an den Grundwasserschutz zu beachten.

Geh- und Radfahrrecht

Zur Gewährleistung einer Querungsmöglichkeit des Geltungsbereichs für langsame Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer) soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bestimmt werden, dass die Fläche R mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (**textliche Festsetzung Nr. 25**).

Die Festsetzung des Geh- und Radfahrrechts dient der Öffnung des geplanten Wohngebiets zu den angrenzenden Wohngebieten. Das Geh- und Radfahrrecht ermöglicht die Anbindung der zukünftigen Wohnnutzung im Plangebiet an seine Nachbarschaft und gewährleistet somit die Vernetzung dieser Gebiete miteinander.

Mittels dieser Festsetzung kann ferner eine bessere Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Osdorfer Straße für das Gebiet nordöstlich des Geltungsbereichs sichergestellt werden, das schwerpunktmäßig durch Wohnnutzungen und Kleingartenanlagen geprägt ist.

Straßenverkehrsflächen

Die im Geltungsbereich vorhandene - ausgebaut und gewidmete - Straßenverkehrsfläche der Hildburghäuser Straße soll in ihrem Bestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert und mittels Straßenbegrenzungslinie räumlich eindeutig gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken abgegrenzt werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt der zuständigen Fachverwaltung, eine abschließende Regelung soll nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Daher soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung ist (**textliche Festsetzung Nr. 26**).

Da die Straßenbegrenzungslinie der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hochstraße mit der Geltungsbereichsgrenze in diesem Abschnitt identisch ist und daher zeichnerisch nicht darstellbar ist, soll zur planungsrechtlichen Sicherung der Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB textlich festgesetzt werden, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s 1 und s 2 zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (**textliche Festsetzung Nr. 27**).

Gestaltungsfestsetzung

In den Mischgebieten wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt (**textliche Festsetzung Nr. 28**). In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Diese gestalterische Festsetzung wird zur Wahrung des Ortsbildes getroffen: In dem durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld sind Werbeanlagen üblicherweise nur an der Stätte der Leistung vorhanden; Fremdwerbung ist nicht vorhanden. Weiterhin dient die Festsetzung zum Schutz des Baudenkmals in der Hildburghäuser Straße 224 / 228. Ferner können durch Werbeanlagen Lichtimmissionen ausgehen, welche die sensible Wohnnutzung stören können. Im Sinne des Rücksichtnahmegebots ist daher wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen unzulässig.

4.7 Hinweise

Bisherige Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften

Der Geltungsbereich enthält Teilflächen des am 9. Juli 1971 festgesetzten Bebauungsplans XII-9 sowie des Baunutzungsplans 1958 / 60, die durch den Bebauungsplanentwurf 6-8 überplant werden. Daher wird darauf hingewiesen, dass alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, mit Festsetzung dieses Bebauungsplans außer Kraft treten (**Hinweis Nr. 1**).

Pflanzlisten

Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Fledermäuse sollten bei der Begründung des Plangebiets insbesondere solche Gehölzarten bevorzugt werden, die einen hohen Anteil nachtaktiver Insekten anlocken. Aus diesem Grund erfolgt der Hinweis, dass bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 18, 19, 20 und 21 die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 22.12.2021 (siehe Anlage 2. Empfehlende Pflanzliste zum Bebauungsplan 6-8 vom 22. Dezember 2021 S. 94) empfohlen wird (**Hinweis Nr. 2**).

4.8 Wald i. S. d. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG)

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Grundstück Hildburghäuser Straße 230/232 war bis zum Jahr 2001 durch eine Gewerbebebauung geprägt. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Beräumung des Grundstücks hat sich auf den brachliegenden Flächen sukzessive (Vor-)Wald entwickelt. So wurde in weiten Teilen des Grundstücks Hildburghäuser Straße 230/232 durch die Berliner Forsten Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) festgestellt. Hierbei handelte es sich um den gesamten nördlichen und zentralen Bereich des Grundstücks Hildburghäuser Straße 230/232, d.h. um den überwiegenden Teil der geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3.

Im Rahmen der 3. erneuten Behördenbeteiligung 2023 erfolgte seitens des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf, Umwelt- und Naturschutzamt sowie Berliner Forsten, Referat B Forstbetrieb in den jeweiligen Stellungnahmen vom 06.07.2023 und vom 30.06.2023 der Hinweis, dass sich die Vegetationsstadien in den letzten Jahren auf der zu beplanenden Fläche seit der letzten waldfachlichen Begutachtung signifikant geändert haben. Die gesamte Fläche ist demnach inzwischen als Wald im Sinne des Berliner LWaldG einzustufen. Damit bedurfte es einer Aktualisierung des vorliegenden waldfachlichen Gutachtens. Diesem Hinweis wurde im Rahmen der Aktualisierung des waldfachlichen Gutachtens in 2023 an den entsprechend angepassten Stellen inhaltlich Rechnung getragen.

Begründung für die erforderliche Waldumwandlung (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Bei einer Entwicklung des Plangebiets auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts (Baunutzungsplan) könnte die Waldumwandlung gegenwärtig nicht versagt werden, da die mit Wald bestockte Umwandlungsfläche in einem durch Bebauungsplan aufgrund ordnungsgemäßer Abwägung zur Überbauung vorgesehenen und festgesetzten Gebiet liegt. Hier kann die Waldumwandlung wegen der normativen Wirkung des Baurechts gewährenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans weder allein noch im Rahmen der Baugenehmigung nach § 6 Abs. 1 Satz 2 LWaldG versagt werden.⁴³ Ein Ausgleich für die Beseitigung des Waldes wäre jedoch trotzdem erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 6-8 war dieser Sachverhalt neu zu bewerten, da es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans handelt. Für die im Geltungsbereich festgestellte Waldfläche i. S. d. § 2 LWaldG erfolgt mit dem Bebauungsplan 6-8 eine Nutzungsänderung, in diesem Fall in allgemeine Wohngebiete. Die Nutzungsänderung ist ein materiell wirksamer Eingriff in bestehende Waldflächen, für die eine Waldumwandlungsgenehmigung mit entsprechenden forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich ist. Hier ist § 6 LWaldG anzuwenden.

Mittels eines waldfachlichen Gutachtens⁴⁴ wurde das forstliche Kompensationserfordernis ermittelt. Die Bewertung der Waldflächen erfolgte entsprechend des Bewertungsmodells des Berliner Waldleitfadens⁴⁵. Das Dokument ist vor dem Hintergrund des aktualisierten Waldleitfadens 2020 geprüft worden. Für Verfahren, die vor Juli 2019 begonnen haben, ist jedoch weiterhin die Vorgängerversion des Waldleitfadens, Band 2 Berlin 2011, 2015 verwendbar.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 und 3 LWaldG sind bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes aus Gründen der Erholung oder aus Gründen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes überwiegend im

⁴³ Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 1, Berlin 2020, S. 35

⁴⁴ Gesellschaft für Planung: Waldfachliches Gutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-8, 19. Dezember 2014, letzte Aktualisierung vom 15.09.2023)

⁴⁵ Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 1, Berlin 2011

öffentlichen Interesse liegt oder der Wald für die forstwirtschaftliche Erzeugung von wesentlicher Bedeutung ist.

Ein öffentliches Interesse am Wald als Erholungsgebiet ist in der Nähe großer Siedlungsräume grundsätzlich gegeben. Im vorliegenden Fall überwiegt jedoch das öffentliche Interesse an der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Zudem hat die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 6-8 von einer Nutzungsumwandlung betroffene Waldfläche weder einen Anschluss an weitere Waldflächen noch ist sie öffentlich zugänglich. Es liegt demnach keine vegetationsökologisch hochwertige Waldfläche mit Erholungsfunktion im Sinne einer innerstädtischen Grünfläche vor als vielmehr eine Sukzessionsfläche auf bebaubarem Grundstück. Weiterhin wurde im Rahmen des waldfachlichen Gutachtens im Gebiet keine herausragende Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes festgestellt. Insgesamt wird der Fläche eine geringe Bedeutung in Bezug auf ihre Lebensraumfunktion zugeschrieben.

Gemäß § 6 Abs. 2 LWaldG kann eine Waldumwandelungsgenehmigung mit Auflagen verbunden werden. Zulässig sind insbesondere die Auflagen, geeignete Ersatzflächen bereitzustellen oder einen angemessenen Geldausgleich für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen zu leisten (Walderhaltungsabgabe). Dem aktuellen Waldleitfaden⁴⁶ ist zu entnehmen, dass im Hinblick auf dem Grundsatz der Walderhaltung dennoch auch in Berlin der physische Ausgleich durch Kompensationsmaßnahmen in der Abwägung grundsätzlich als vorrangig zu betrachtet ist. Folglich wurde eine Suche nach geeigneten Ersatzflächen durchgeführt. Hierfür wurde das Straßen- und Grünflächenamt und die Serviceeinheit Facility Management mit Schreiben vom 14.07.2021 um Mitteilung einer Ersatzfläche für die zukünftig entfallende Waldfläche gebeten. Hierbei wurden die Anforderungen an eine Waldersatzfläche und, sofern keine Ersatzflächen für den abgängigen Wald im Bezirk zur Verfügung stehen, Anforderungen an Maßnahmen zur Aufwertung von Waldflächen mitgeteilt. Ersatzflächen wurde seitens der Fachböden des Bezirks Steglitz-Zehlendorf nicht benannt. Da im Bezirk keine geeigneten Ersatzflächen für den abgängigen Wald und auch keine Maßnahmen zur Aufwertung von Waldflächen benannt werden können, bleibt aus planerischer Sicht lediglich die Entrichtung einer Walderhaltungsabgabe. Eine Anfrage beim Berliner Landesforstamt ergab ferner, dass das Landesforstamt ebenfalls keine geeigneten Waldersatzflächen besitzt. Aufgrund der Flächenknappheit im Land Berlin wird seitens des Plangebers zudem nicht damit gerechnet, dass auf noch anderem Wege geeignete Flächen zur Aufforstung gefunden werden können. Aus diesem Grund soll die Kompensation nunmehr über die Entrichtung einer Walderhaltungsabgabe erfolgen.

Bei der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 6-8 ermittelten Walderhaltungsabgabe handelt es sich um einen angemessenen Geldausgleich für den Erwerb und die Aufforstung geeigneter Ersatzflächen im Sinne einer Auflage gemäß § 6 Abs. 4 LWaldG Berlin, der als zweckgebunden und somit als gesichert anzusehen ist.

Zur Festlegung der forstrechtlichen Kompensation der erforderlichen Waldumwandlung wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen den Bauherren und dem Land Berlin abgeschlossen, in dem der Waldausgleich vollständig - getragen durch die Bauherren - verbindlich geregelt wird. Demnach verpflichten sich die Bauherren zur Zahlung eines angemessenen Geldausgleichs für die Waldumwandlung an Berlin gemäß §6 Abs. 3-4 LWaldG.

⁴⁶ Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, Band 1, Berlin 2020.

4.9 Städtebauliche Verträge

Für das im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans geplante Wohnungsbauvorhaben in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 wurden zwei städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB geschlossen. Die Unterzeichnung der städtebaulichen Verträge erfolgte zwischen der Projektträgerin und dem Fachbereich Stadtplanung am 29.11.2023 sowie zwischen der Projektträgerin und dem Fachbereich Grünflächen des Straßen- und Grünflächenamts am 28.06./06.07.2023.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit dem Fachbereich Stadtplanung wurden über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus ergänzende Regelungen zur Realisierung der Planung u.a. zu den folgenden Themenkomplexen getroffen:

Immissionsschutz

- Verpflichtung zur Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Fläche der Bahnanlage (die Lärmschutzwand wurde im Vorgriff auf die im städtebaulichen Vertrag beabsichtigten Regelungen bereits im März 2023 errichtet),
- Regelung einer Baureihenfolge
- Verpflichtung zur Durchführung sämtlicher im Bebauungsplan festgesetzter bzw. in diesem Vertrag vereinbarten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen.

Waldumwandlung

- Kompensation der umzuwandelnden Waldfläche durch Walderhaltungsabgabe.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- Projektumsetzung entsprechend den Grünfestsetzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 im Bebauungsplanentwurf,
- Tragung der Kosten für die Errichtung eines Wasserrückhaltebeckens für die Niederschlagswasserbeseitigung mit einem Speichervolumen von ca. 100 m³,
- Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellung und die daran anschließende Entwicklungspflege,
- artenschutzrechtliche Maßnahmen (Schutz- und Kompensationsmaßnahmen für Brutvögel, Zauneidechsen und Fledermäuse) anhand der vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen.
- Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit einer fachkundigen Person und den zuständigen Naturschutzbehörden
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel bei der Errichtung und Herstellung der Straßenbeleuchtung und sonstigen Beleuchtungen des Vertragsgebietes
- Maßnahmen zum Schutz der Avifauna vor Aufprall bei Verwendung von Glaselementen im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens
- Neukartierung und Berücksichtigung gutachterlich erforderlicher Maßnahmen zur Gewährleistung der Belange der Fledermausfauna in 2024
- Sicherstellung einer ökologischen Baubegleitung bei Abriss- und Rodungsarbeiten sowie Bau- und sonstigen Maßnahmen mit Umwelt- und Artenschutzbezug
- Entfernung von Oberboden und Vegetation außerhalb der Brutzeit
- Durchführung erforderlicher Ausgleichspflanzungen gemäß BaumSchVO Berlin unter Berücksichtigung der entsprechenden DIN.

Herstellung der Freiflächen, eines Quartiersplatzes sowie eines Kinderspielplatzes

- Herstellung von Außenanlagen gemäß Konzept,
- Verpflichtung zur Herrichtung eines für die zukünftigen Bewohner des Quartiers allgemein zugänglichen „Quartiersplatzes“ als private Gemeinschaftsanlage,
- Herstellung eines 204 m² großen Kinderspielplatzes zur öffentlichen Nutzung.

Dienstbarkeiten

- Einräumung von Wegerechten (Geh- und Radfahrrecht) von der Hildburghäuser Str. – zur Hochstraße zugunsten der Allgemeinheit und Eintragung der Dienstbarkeit.

Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen Hochbau

- Eingrenzung und ggf. Beseitigung von Kampfmitteln und Bodenverunreinigungen,
- schonender Umgang mit Mutterboden,
- Zeitnahe Errichtung der Wohngebäude nach Festsetzung des Bebauungsplans.
- Umsetzung von Bodensanierungsmaßnahmen.

Angemessenheitsprüfung Berliner Modell

- Vereinbarung der projektierten Geschossfläche Wohnen,
- der Bedarf für Kita- und Grundschulplätze wird anhand der Geschossfläche Wohnen festgelegt und Vereinbarungen zur Schaffung der Plätze geschaffen,
- Verpflichtungen zur Kostenbeteiligung durch die Grundstückseigentümerin (WA 1 und WA 3) und Durchführung inkl. Fristen für die Herstellung von Grundschul- und Kitaplätzen durch das Land Berlin.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit dem Fachbereich Grünflächen wurden über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus ergänzende Regelungen zur Durchführung und dauerhaften Sicherung von Artenschutzmaßnahmen (Zauneidechsen) getroffen. Der Vertrag regelt u.a. den Ort der Ersatzfläche für die Umsiedlung von Zauneidechsen (ehem. Friedhof Alt-Schönow), die Gestaltung und Pflege der Ersatzfläche sowie die dauerhafte Sicherung der Ersatzfläche (20 Jahre).

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Verwaltungs- und Fabrikgebäude Hildburghäuser Straße 224 / 228 ist unter der Objekt-Nr. 09055139 als Denkmal in der Berliner Denkmalliste eingetragen und wird im Bebauungsplan im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme durch zeichnerische Eintragung des Denkmalsymbols gekennzeichnet.

4.11 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe	Überbaubare Grundstücksfläche	Überbaubar gemäß GRZ/GR	„Zweit-GRZ“**
Allgemeines Wohngebiet WA 1	8.615 m ²	5.760 m ²	2.585 m ²	1.940 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	905 m ²	275 m ²	270 m ²	135 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3	5.130 m ²	3.680 m ²	2.050 m ²	1.540 m ²
Mischgebiet MI 1	4.955 m ²	3.425 m ²	1.485 m ²	745 m ²
Mischgebiet MI 2	3.790 m ²	900 m ²	900 m ²	450 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.945 m ²	-	-	-
Gesamtfläche	25.340 m²	14.040 m²	7.290 m²	4.810 m²

Alle Flächenangaben sind gerundet.

* WA 2, MI 1 und MI 2: 50 % - GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, WA 1 und WA 3: 75 % - gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sollen insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht werden:

- Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange des Verkehrs,
- öffentliche und private Belange.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang mit beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen (z. B. Stadtentwicklungspläne) gebracht.

1. Belange des Allgemeinwohls

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfs 6-8 kann eine Ergänzung der im Umfeld des Geltungsbereichs vorhandenen Wohnbebauung in ortsüblicher Dichte auf einer derzeit brachliegenden Siedlungsfläche realisiert werden. So fügt sich die mit dem Bebauungsplan avisierte Bebauung aus drei- bis viergeschossigen Reihenhäusern gut in die städtebauliche Struktur der Umgebung ein. Hierdurch kann die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt und vervollständigt und damit das Ortsbild aufgewertet werden.

Zudem berücksichtigt die Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und es wird den Belangen nach Eigentumsbildung weiter Bevölkerungsteile Rechnung getragen. Die Umnutzung der derzeit brach liegenden Fläche kann jedoch einen zusätzlichen Bedarf an sozialer und kultureller Infrastruktur mit sich bringen. Aufgrund des relativ geringen Umfangs an zusätzlich entstehenden Wohneinheiten kann der Bedarf durch die vom Projektträger finanzierte Erweiterung vorhandener Gemeinbedarfsstandorte und -einrichtungen im Umfeld des Geltungsbereichs abgedeckt werden.

Mit der mittlerweile erfolgten Herstellung einer Lärmschutzwand auf der Bahnanlage kann es zu einem Schattenwurf auf den Randflächen der nordöstlich angrenzenden Kleingartenanlage Hildburghäuser Straße kommen. Dieser führt jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung und ist insofern zumutbar, da eine Mindestbesonnung in den Nachmittagsstunden gewährleistet ist.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Im Bebauungsplanverfahren war bisher die Anwendung von Plansicherungsinstrumenten nach den §§ 14 und 15 BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen) nicht erforderlich.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 6-8 gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung. Sie wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung aus und sind sozial ausgewogen.

Durch die geplanten Festsetzungen werden die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt und sichergestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 6-8 sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach §§ 180, 181 BauGB (Sozialplan, Härteausgleich) erfordern, nicht zu erwarten.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Änderung des geltenden Planungsrechts für Teilflächen des Geltungsbereichs vom beschränkten Arbeitsgebiet in ein allgemeines Wohngebiet sowie vom Gewerbegebiet in ein Mischgebiet sind unter Umweltaspekten positiv zu bewerten, da mit den Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung geringere Nutzungsbelastungen gegenüber der im Rahmen des geltenden Rechts möglichen Ausnutzung der Flächen verbunden sind und dies zu einer Entlastung der Umwelt führen wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird im Sinne vom § 6 Abs. 3 LWaldG Berlin eine Waldumwandlung angestrebt. Die Auswirkungen auf die Umwelt durch die Rodung des Waldes für die bauliche Entwicklung in einem zukünftigen Wohngebiet sind im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht als geringer zu bewerten. Im zukünftigen allgemeinen Wohngebiet ist eine Gesamtversiegelung von maximal 50% - 60% zulässig. Nach geltendem Planungsrecht kann das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt werden (siehe Punkt II.4.2 Maß der baulichen Nutzung S. 41).

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung, z. B. der Sicherung von Infrastrukturmaßnahmen, dient.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf 6-8 handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in engem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 6-8 mögliche Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 7.290 m² deutlich unterhalb des Schwellenwerts 20.000 m². Es werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen. Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Die Durchführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren ist weiterhin daran gekoppelt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. Auch dies ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht gegeben.

Damit sind für den Bebauungsplan 6-8 die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB, der dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs dient, erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Damit entfallen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichts. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichspflicht gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet.

Der Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht auf die Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt und können dem Kapitel III.4.2 - Auswirkungen auf Natur und Landschaft - entnommen werden.

4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wirken sich gegenüber dem bisher geltenden Baurecht nicht erheblich negativ auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die biologische Vielfalt aus. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine anthropogen vorgeprägte Fläche in einer gut erschlossenen Lage einer neuen Nutzung zuführt. Durch die Errichtung einer lockeren Wohnbebauung wird sich das Ortsbild entsprechend der umgebenden Bebauung fortentwickeln und damit das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird durch die Planungen im Geltungsbereich der bislang zulässige Versiegelungsgrad im Vergleich zum geltenden Planungsrecht bezogen auf das Gesamtgebiet verringert.

Für die teilweise betroffenen Schutzgüter ‚Tiere‘ und ‚Pflanzen‘ werden Maßnahmen in Form der textlichen Festsetzungen 16-22 getroffen, die die beeinträchtigten Funktionen wiederherstellen bzw. vermindern.

Die Kompensation im Rahmen der Waldumwandlung wird separat abgehandelt. Zudem wurde in einem städtebaulichen Vertrag eine Regelung zur Zahlung einer Walderhaltungsabgabe aufgenommen.

Weiterhin gehen Maßnahmen aus den zum Bebauungsplan erstellten artenschutzfachlichen Gutachten hervor, um die faunistischen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG zu gewährleisten. Sie wurden in einen städtebaulichen Vertrag übernommen.

Darüber hinaus wurde vertraglich festgehalten, dass im Zuge der Durchführung der Bauvorhaben geeignete Regelungen zum Bauen mit Glas vorkehrend zu treffen sind, um Vogelschlag zu verhindern. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen Nr. 14 und 15. In diesem Zusammenhang wird auf die Hinweise der Herausgabe ‚Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht‘ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach 2000 (Rössler et al.) empfehlend hingewiesen.

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

Im näheren Umfeld sind keine der genannten Schutzgebiete vorhanden und insoweit sind Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH/SPA-Schutzgebiet Grunewald) nicht gegeben.

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

Im Bebauungsplan 6-8 wird für eine Teilfläche des Geltungsbereichs das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht erhöht. Ein höheres Nutzungsmaß soll allerdings nur in den Randbereichen des zukünftigen allgemeinen Wohngebiets festgesetzt werden, um hier zur Abschirmung von Lärm die Realisierung eines schallrobusten Städtebaus zu ermöglichen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird daher ein höheres Nutzungsmaß als im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig. Im WA 3 wird somit ermöglicht, dass eine Riegelbebauung angeordnet wird, die dann die südöstlich anschließenden Bereiche des allgemeinen Wohngebiets von Schienenlärm abschirmt. Unabhängig davon dient der Bebauungsplan der Schaffung eines lockeren, durchgrüntes Wohn- und Mischgebiets und hat somit keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie Einschränkungen bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Lärmbelastungssituation im Geltungsbereich und seinem Umfeld wird sich verbessern.

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

Der Bebauungsplan beinhaltet keine negativen Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes.

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

Durch den Neubau von Wohngebäuden unter Anwendung der derzeit geltenden technischen Richtlinien und Standards im Gebäudeneubau kann davon ausgegangen werden, dass der Energieverbrauch der neu entstehenden Gebäude entsprechend niedrig ausfallen wird. Dies trägt zu einer Vermeidung von Emissionen bei und wirkt sich damit positiv auf den bezirklichen Klimaschutz aus.

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

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

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen.

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

Insgesamt hat der vorliegende Bebauungsplanentwurf 6-8 keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Umweltfachplanungen.

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

Der B-Plan liegt nicht in einem derartigen Luftreinhaltegebiet.

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

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 6-8 keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan durch die Revitalisierung einer brach liegenden Siedlungsfläche den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik.

5. Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsziele

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat am 8. April 2008 die Nachhaltigkeitsziele für den Bezirk beschlossen. In diesem Beschluss werden zahlreiche Handlungsfelder beschrieben, in denen der Bezirk auf verschiedene Arten nachhaltige Entwicklungen fördern kann. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 6-8 sind insbesondere zu nachfolgend genannten direkten und indirekten Beiträgen zu einer nachhaltigen Entwicklung des Bezirks geeignet:

Klimaschutz im Bezirk

Der Bebauungsplanentwurf 6-8 bereitet die Umnutzung einer Fläche vor, die ehemals durch einen großflächigen Gewerbebetrieb genutzt wurde. Nach Abräumung weiter Teile der vorhandenen baulichen Anlagen Anfang der 2000er Jahre liegt das Gelände nun größtenteils brach und ist mit Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans neu zu bebauen. Durch Einhaltung der derzeit geltenden technischen Richtlinien im Gebäudeneubau kann davon ausgegangen werden, dass der Energieverbrauch der neu entstehenden Gebäude entsprechend niedrig ausfallen wird. Dies dürfte sich positiv auf den bezirklichen Klimaschutz auswirken.

Durch die vorgesehene Wiedernutzbarmachung einer Fläche im bestehenden Stadtgefüge können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermindert werden; auch dies trägt zum Klimaschutz bei.

Das Plangebiet befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Osdorfer Straße und weist damit eine gute ÖPNV-Anbindung auf.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung die Höhe des Kfz-Aufkommens, im Vergleich zu anderen Wohn- und Mischgebieten, vergleichsweise gering ausfallen wird. Dies begünstigt insgesamt den Klimaschutz im Bezirk.

Das bezirkliche Klimaschutzkonzept von 2011⁴⁷ findet mit der Planung zum Bebauungsplanentwurf 6-8 Berücksichtigung, indem mit der Planung eine optimale Anbindung an den ÖPNV erfolgt, die somit auf gesamtstädtischer Ebene zur Verkehrsvermeidung (insbesondere motorisierter Verkehr) beiträgt. Weiterhin ermöglicht die Planung die Förderung des Fußverkehrs, da mit der Planung eine Durchwegung durch das Plangebiet gesichert wird.

⁴⁷

Integriertes bezirkliches Klimaschutzkonzept für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Berlin, August 2011

Radverkehr

Im Zuge der Umnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche erfolgt auf einem vormals für die Öffentlichkeit unzugänglichen Gelände künftig im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans eine innere Erschließung. Die Durchquerbarkeit des Gebiets für Radfahrer und Fußgänger wird mittels einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt. Somit werden mit dem Bebauungsplan die Belange des Radverkehrs positiv beeinflusst.

Nachhaltige Stadtentwicklung

Durch die Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche in zentraler Lage wird die Wiedernutzbarkeit von innerstädtischen Flächen ermöglicht. Hierdurch kann die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle, z. B. in städtischen Randlagen oder im Außenbereich, reduziert werden. Durch den vorhandenen Anschluss des Plangebiets an die S-Bahn sowie an mehrere Buslinien können künftige Nutzer der Fläche auf die Benutzung von Pkw verzichten bzw. diese deutlich einschränken.

6. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Mit der Umsetzung der Planung entsteht mit den für eine Neubebauung vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 10.300 m² (entspricht gemäß pauschalierter Berechnungen des Berliner Modells 69 Wohneinheiten, 207 Einwohner) am Standort ein rechnerischer Bedarf von 10 erforderlichen Kita-Plätzen und 11 Grundschulplätzen. Bei der Berechnung wurden die durchschnittliche Wohnungsgröße und die durchschnittliche Zahl der Einwohner pro Wohnung im individuellen Wohnungsbau gemäß den Kennwerten des Berliner Modells für kooperative Baulandentwicklung⁴⁸ angesetzt. Mit Umsetzung der Planung ist die Errichtung von individuellem Wohnungsbau mit Reihenhäusern und Doppelhäusern innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 vorgesehen.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf / Fachbereich Schulen teilte am 29.01.2021 mit, dass der mit Planung zum Bebauungsplan 6-8 erwartete Bedarf von 11 Grundschulplätzen in der neuen Grundschule in Lichterfelde-Süd zugeordnet werden soll. Nach den Angaben des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf / Fachbereich Jugendamt vom 03.12.2020 bestehen in der Bezirksregion Ostpreußendamm des Bebauungsplangebiets keine Platzreserven für die notwendigen 10 Kinderbetreuungsplätze (Kita).

Die notwendigen Kitaplätze werden durch die Erweiterung der Kita der Ev. Dietrich- Bonhoeffer-Gemeinde in der Sondershauser Str. 50 in 12249 Berlin geschaffen. Die Eigentümerin des im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 gelegenen Grundstücks hat sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet, den nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ermittelten Bedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen durch Zahlung eines einmaligen zweckgebundenen Folgekostenzuschusses an den Kita-Träger und das Land Berlin abzusichern.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan wurde vereinbart, dass die Erweiterungen der geplanten Kindertageseinrichtung und der Grundschule fertiggestellt sind, wenn 50 % der geplanten Wohnungen bezugsfertig hergestellt und die vereinbarten Fristen (von 3 Jahren im Hinblick auf die Kita und 5 Jahren im Hinblick auf die Grundschule) abgelaufen sind. Somit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Kitaplätzen und Grundschulplätzen mit der Nutzungsaufnahme in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 zur Verfügung steht.

Im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zum geltenden Planungsrecht ebenfalls die Grundlage für die Errichtung neuer Wohneinheiten geschaffen. Auch hier

⁴⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.), Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin, 1. November 2018.

werden die Bewohner folglich eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen.

Die im Bebauungsplan 6-8 zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche in Vollgeschossen beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ca. 725 m² und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ca. 5.230 m². Darüber hinaus ist im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 1 die Realisierung weiterer Geschossflächen in einem Dach- bzw. Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, in einem Umfang von ca. 180 m² im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und von ca. 990 m² im Mischgebiet MI 1 möglich, so dass für die Berechnung der zu erwartenden Wohneinheiten von einer zulässigen Geschossfläche von insgesamt ca. 905 m² im allgemeinen Wohngebiet und von etwa 6.220 m² den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ausgegangen wird. Unter der Annahme eines 50%igen Wohnanteils in den Mischgebieten ist hier für die Berechnung der Infrastrukturbedarfe von einer Geschossfläche Wohnen von 3.110 m² auszugehen.

Basierend auf den Bedarfsermittlungsvorschriften des „Berliner Modells der kooperativen Wohnbaulandentwicklung“ lassen sich für die soziale Infrastruktur folgende Bedarfe prognostizieren:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist von einem Einwohnerzuwachs von ca. 18 Einwohnern und im Bereich der Mischgebiete MI 1 und MI 2 von ca. 61 Einwohnern auszugehen. Es ist mit einem Bedarf von je einem Kindertagesstätten- und Grundschulplatz im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und von insgesamt drei Kindertagesstätten- und drei Grundschulplätzen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 zu rechnen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist dabei jedoch davon auszugehen, dass dieser Bedarf z.T. schon im Bestand vorhanden ist und der ggf. darüberhinausgehende Bedarf erst mittel- bis langfristig und nicht zwingend für alle Gebiete gleichzeitig entsteht. Vor diesem Hintergrund erscheint die kurzfristige Sicherung der Deckung des durch die geplanten Festsetzungen entstehenden Bedarfe an Kindertagesstättenplätzen nicht erforderlich und die Verpflichtung der Eigentümer zur Zahlung eines Folgekostenzuschusses unangemessen. Vielmehr sind die hier entstehenden Bedarfe im Weiteren im Rahmen der Kindertagesstätten- und Schulentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht zudem ein zusätzlicher Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen. Dabei ist zu beachten, dass das Umfeld des Bebauungsplangebiets im Bestand z.T. bereits als unterversorgt, z.T. aber auch als versorgt gilt, wobei die Wohngebiete überwiegend einen hohen Anteil an privaten Grünflächen aufweisen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation und des daraus resultierenden vorrangigen Ziels des Wohnungsbaus im Rahmen der Innenentwicklung zielt die Aufstellung des Bebauungsplans im Bereich der derzeit unbebauten Flächen jedoch auf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, so dass auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzichtet werden soll. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Bebauungsplangebiet sowie das Umfeld in der Karte „Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Grünversorgung 2021/22“ als Bereich mit einer guten Grünversorgung eingestuft wird. Zudem sind die mit der Planung realisierbaren Nutzungsmaße (GRZ von 0,3 und 0,4) gering bis moderat, so dass auch nach Umsetzung der Planung Freiflächen in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen, die nach § 8 Abs. 1 BauOBl zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Mit dem durch die Grundstückseigentümerin im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 projektierten Individualbau (geplant sind Reihen- und Doppelhäuser) werden private Grünräume für die zukünftigen Anwohner geschaffen. Weiterhin wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen wurde, die Herstellung eines allgemein zugänglichen „Quartiersplatzes“ als private Gemeinschaftsanlage für die zukünftigen Bewohner verpflichtend festgeschrieben.

Hinsichtlich der weiteren Grünflächenversorgung wird auf die nahegelegene und gewidmete Johann-Baptist-Gradl-Grünanlage verwiesen. Mit der Johann-Baptist-Gradl-Grünanlage befindet sich im näheren Umfeld eine wohnungsnahe und siedlungsnahe Grünfläche mit einer Fläche von insgesamt ca. 8 ha, die mit mehreren öffentlichen Spielplatzanlagen ausgestattet ist.

Auf die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll aus den gleichen Gründen, aus denen auch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche unterbleibt, verzichtet werden. Allerdings hat sich die Projektträgerin in einem städtebaulichen Vertrag zum Ausgleich für die aus dem geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen verpflichtet, einen 204 m² großen, öffentlich zugänglichen Spielplatz im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu errichten und zu unterhalten. Für den im Plangebiet vorgesehenen individuellen Wohnungsbau werden zudem private Außenbereiche entstehen, die nach individuellem Bedarf als Spielfläche genutzt werden können.

7. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 6-8 dienen u.a. der Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Nach den derzeitigen Planungen der Grundstückseigentümerin, die die Grundlagen für die Festlegungen im städtebaulichen Vertrag bilden, werden in den für eine Neubebauung vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ca. 51 neue Wohneinheiten entstehen. Hieraus ergibt sich im Ergebnis der Schalltechnischen Stellungnahme⁴⁹ eine zusätzliche durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 280 Kfz/24h.

Bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 2.020 Fahrzeugen / Tag (Anzahl Kfz/24 Std. inkl. Lkw, Motorräder, Busse) auf dem Straßenzug Hildburghäuser Straße - Blanckertzweg, nach dem Umweltatlas Berlin (Verkehrsmengen 2019), entsteht somit in der Summe bezogen auf das städtebauliche Konzept eine Verkehrsbelastung von ca. 2.300 Kfz/24h. Vor dem Hintergrund, dass in der Verkehrsmengenkarte 2014 auf dem Straßenzug Hildburghäuser Straße – Blanckertzweg noch eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 8.280 Fahrzeugen/Tag verzeichnet war, wird diese Verkehrszunahme als verträglich eingeschätzt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Umwandlung der nach geltendem Planungsrecht als Gewerbegebiet bzw. beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzten Flächen in allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete eine Reduzierung der möglichen Verkehrsbelastung innerhalb des Geltungsbereichs und auf den angrenzenden Straßen erreicht wird.

8. Auswirkungen auf die privaten Belange

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs soll die Neuerrichtung von Wohnungen ermöglicht und die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert werden. Zudem trägt die planungsrechtliche Sicherung von gewerblichen Nutzungen im Rahmen der Mischgebietsausweisungen zur Erhaltung der im Geltungsbereich vorhandenen Betriebe bei.

Die geplante Änderung der Nutzungsart von überwiegend Gewerbegebiet bzw. beschränktes Arbeitsgebiet zu allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten resultiert aus dem Ziel, die bisher bestehende Gemengelage zu entflechten und das Plangebiet städtebaulich aufzuwerten. Gleichzeitig kann so ein Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs geleistet werden. Dabei berücksichtigt die zur Festsetzung vorgesehene Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 die bestehende Situation und in den allgemeinen

⁴⁹

GENEST: Beurteilung des Straßenverkehrslärms auf den Gesamtbeurteilungspegel an den schienenabgewandten Fassaden für das Bauvorhaben in der Hildburghäuser Straße in Berlin - Schalltechnische Stellungnahme vom September 2021 mit Ergänzung vom November 2023.

Wohngebieten WA 1 und WA 3 die Entwicklungsvorstellungen der Grundstückseigentümergegen.

Im Bereich der derzeit als Gewerbegebiet bzw. beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzten Flächen, für die die Ausweisung als Mischgebiet geplant ist, wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft, ob die Ausweisung als Mischgebiet mit nachteiligen Auswirkungen auf die Bestandnutzung bzw. mit einer Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten verbunden ist (vergleiche Kapitel II.4.4 Immissionsschutz). Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe von ihrer Art her auch im Mischgebiet zulässig sind, so dass von einer Beeinträchtigung der betrieblichen Belange aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet nicht auszugehen ist. Unter Berücksichtigung der Auflagen bzw. Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen sowie der bestehenden Gemengelage ist zudem auch davon auszugehen, dass mit der geplanten Festsetzung von Mischgebieten für die Bestandsbetriebe keine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten verbunden ist.

Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange wird im Mischgebiet MI 2 jedoch das nach derzeit geltendem Planungsrecht zulässige Maß der baulichen Nutzung (GFZ 0,9) durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 6-8 reduziert. So liegt die GFZ nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 6-8 im MI 2 rechnerisch bei 0,6. Dabei resultiert die im Vergleich zum geltenden Planungsrecht geringere zulässige Geschossfläche aus der am Bestand orientierten, zur Festsetzung vorgesehenen Grundfläche in Kombination mit der ebenfalls am Bestand orientierten zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Vor dem Hintergrund, dass die Festsetzung der Bestandssituation entspricht und unter Berücksichtigung der unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhaltenden denkmalrechtlich- schutzrechtlichen Anforderungen, wird dies als zumutbar und angemessen eingeschätzt. Den Belangen des Denkmalschutzes wird an dieser Stelle ein höheres Gewicht beigemessen als dem privaten Belang nach einer maximalen Ausnutzung des bislang zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Die geplante Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit im Bereich der Fläche R kann gemäß Baugesetzbuch zu Entschädigungsforderungen der davon betroffenen Grundstückseigentümer führen. Diese sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs zu behandeln. Unter Berücksichtigung des von der Eigentümerin der Grundstücke Hildburghäuser Straße 230/232 vorgelegten städtebaulich-hochbaulichen Konzepts sowie der bereits vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Hochstraße 12 wird die Nutzbarkeit der Grundstücke jedoch nicht wesentlich eingeschränkt. Zudem ist die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts für die Grundstückseigentümer hinsichtlich der Berechnung des Maßes der Nutzung aufgrund der Anrechenbarkeit dieser Flächen auf die Grundstücksfläche mit Vorteilen verbunden. Vor diesem Hintergrund ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine aus dieser Festsetzung resultierende tatsächliche Begründung von Entschädigungsansprüchen nicht zu erwarten. Überdies wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der mit der Grundstückseigentümergegen der Grundstücke Hildburghäuser Straße 230/232 abgeschlossen wurde, entsprechende Regelungen getroffen.

Im bestandsgeprägten Mischgebiet MI 1 befinden sich mehrere Gebäude, die die zur Festsetzung vorgesehenen Baugrenzen überschreiten. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern jedoch keine Veränderungen an diesen Gebäuden, vielmehr verfügen diese über Bestandsschutz. Erst bei einem Neubau oder wesentlichen Veränderungen an den Bestandsgebäuden müssen die Festsetzungen beachtet werden.

9. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 6-8 werden keine Festsetzungen angestrebt, die Ausgaben für Berlin zur Folge haben.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen wird von privater Seite finanziert und über einen städtebaulichen Vertrag näher geregelt; hier entstehen dem Land Berlin keine Kosten.

Entschädigungen aufgrund der Begünstigungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (Geh-, Radfahrrecht) entstehen nicht. Die Wegerechte dienen vor allem der Vernetzung des Baugebiets mit der Nachbarschaft und sind somit nicht überwiegend fremdnützig. Der Bauträger der innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 geplanten Bebauung überlässt die Wegerechte kosten- und entschädigungsfrei; entsprechende Regelungen wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags getroffen. Im Bereich des mittlerweile bebauten allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist bereits eine Baulast verzeichnet, gemäß der das mit Geh- und Fahrrechten belegte Flurstück 4651 zum Erreichen der auf dem Flurstück 6555 befindlichen Stellplätze als Geh- und Fahrweg über die Flurstücke 4651 und 4656 sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung steht.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, das B-Planverfahren 6-8 einzuleiten, wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg zeitgleich mit Schreiben vom 10. Dezember 2002 informiert. Sie äußerten keine Bedenken. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wies zusätzlich darauf hin, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchzuführen ist, da mit dem Straßenzug Blanckertzweg - Hildburghäuser Straße eine übergeordnete Straßenverbindung betroffen ist und somit dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin vom 19. August 2003 über die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Hochstraße 1-24 und Hildburghäuser Straße 222/240 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde -Vorlage Nr. 140 / 2003- wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 1 AGBauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 46 vom 2. Oktober 2003 auf Seite 4122 bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin wurde über die Verfahrenseinleitung informiert.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 3. November 2003 bis einschließlich 2. Dezember 2003 durchgeführt. Insgesamt haben sich vier interessierte Bürger in die Besucherliste eingetragen. Es trugen insgesamt zwei Bürger ihre Anregungen schriftlich vor. Eine Stellungnahme wurde nachträglich abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen führten zu keinen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. Oktober 2003 gebeten, schriftlich eine Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplanentwurf abzugeben. Von insgesamt 33 angeschriebenen Trägern haben 24 Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frist von einem Monat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB schriftlich geantwortet.

Die Trägerbeteiligung entspricht heute einer frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde erst im August 2004 ins BauGB aufgenommen. Die zuvor 2003 durchgeführte Trägerbeteiligung ist daher im Sinne einer Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu betrachten.

5. Änderung des Geltungsbereichs

Das Bezirksamt des Bezirks Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat am 18.02.2014 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 6-8 zu reduzieren (Beschlussnummer 449 / 2014). Der Geltungsbereich wurde um die Grundstücke Hochstr. 1 – 11A und Hochstr. 13 – 23 sowie das Grundstück Hildburghäuser Str. 222 reduziert.

Der neue Geltungsbereich umfasst nunmehr die Grundstücke Hildburghäuser Straße 224 / 234 C und 238 / 240 sowie Hochstraße 12 – 12 B. Die Änderung des Geltungsbereichs wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 22. März 2024 auf Seite 706 bekannt gemacht.

6. Weiterführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

(zur Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behördenbeteiligung kam es zwischen 2003 und 2008 zum Stillstand des Verfahrens. Im Jahr 2008 hat das Bezirksamt des Bezirks Steglitz-Zehlendorf von Berlin beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB als beschleunigtes Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung weiterzuführen (Beschlussnummer 576 / 2014).

Ein bereits laufendes, noch nicht abgeschlossenes Verfahren, das die materiellen Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt, kann wegen § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB bis spätestens vor der Festsetzung ebenfalls auf das beschleunigte Verfahren umgestellt werden. Die erforderliche Bekanntmachung gem. § 13 a Abs. 3 BauGB wird mit der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

7. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren 6-8 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2013 und einer Beteiligungsfrist von einem Monat durchgeführt. Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Insgesamt wurden Stellungnahmen von 29 verschiedenen Stellen eingereicht.

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte eine Überarbeitung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs. Die im Plangebiet zu pflanzenden Bäume sollen hinsichtlich ihrer Eigenschaften so festgesetzt werden, dass sie Einfluss auf das Mikroklima im Gebiet nehmen können. Unter Berücksichtigung der Kriterien der Lärminderungsplanung wurden zudem eine Festsetzung aufgenommen, mithilfe derer eine lärmrobuste städtebauliche Struktur im Plangebiet umgesetzt wird.

Weiterhin wurde u.a. ein waldfachliches Gutachten erstellt sowie die bestehende schalltechnische Untersuchung angepasst. Die Ergebnisse sind in die Begründung eingegangen.

8. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren 6-8 wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2018 und einer Beteiligungsfrist von einem Monat durchgeführt. Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Insgesamt wurden Stellungnahmen von 32 verschiedenen Stellen eingereicht.

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte eine Überarbeitung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs. Hierbei wurden folgende wesentlichen Punkte überarbeitet bzw. geprüft:

- Aus Gründen des Artenschutzes erfolgte eine Vergrößerung der bislang vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen.
- Um die Anforderungen an den Denkmalschutz zu gewährleisten, erfolgte für das Mischgebiet MI 2 die Festsetzung einer Baukörperfestsetzung.

- Die Plangrundlage für den Bebauungsplanentwurf 6-8 wurde ergänzt und aktualisiert.
- Verzicht auf die Festsetzung einer zeitlichen Verknüpfung von der Errichtung der Lärmschutzwand und der Nutzungsaufnahme im allgemeinen Wohngebiet WA1 (Baufeld 3). Stattdessen sollte eine vertragliche Regelung sowie ein Grundbucheintrag erfolgen.
- Es wurde eine empfehlende Pflanzliste in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Zu folgenden vorliegenden Fachgutachten wurden Ergänzungen erstellt, die in die Planung eingegangen sind:

- Aktualisierung der Biotopkartierung
- Aktualisierung des waldfachlichen Gutachtens
- Aktualisierung und Ergänzung faunistischer Untersuchungen
- Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchungen.

Weiterhin gingen bezogen auf den Entwurf des städtebaulichen Vertrags Hinweise ein, die in die Fortschreibung des Entwurfs des städtebaulichen Vertrags eingeflossen sind.

9. 2. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren 6-8 wurde die 2. erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.11.2020 und einer Beteiligungsfrist von einem Monat durchgeführt. Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden konnte. Insgesamt wurden Stellungnahmen von 16 verschiedenen Stellen eingereicht.

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf insbesondere in folgenden wesentlichen Punkten überarbeitet und ergänzt:

- Um die Anforderungen an den Denkmalschutz zu gewährleisten, erfolgte eine Beschränkung der baulichen Höhe und eine Anpassung der Baugrenzen.
- Die Immissionsschutzfestsetzungen für den Bebauungsplanentwurf 6-8 wurden redaktionell korrigiert.
- Auf die textlichen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen wurde aufgrund der bauaufsichtlichen Einführung der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmungen verzichtet.

Zu folgenden vorliegenden Fachgutachten wurden Ergänzungen erstellt, die Eingang in die Planung gefunden haben:

- Schalltechnische Bewertung zu straßenverkehrsbedingten Immissionen
- Ergänzung faunistischer Untersuchungen

Weiterhin gingen bezogen auf den Entwurf des städtebaulichen Vertrags Hinweise ein, die in die Fortschreibung des Entwurfs des städtebaulichen Vertrags eingeflossen sind.

Gegenstand der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren insbesondere folgende Themen:

- Es wurden Bedenken hinsichtlich des individuellen Wohnungsbaus geäußert, da beim Geschosswohnungsbau mehr Wohnungen entstehen könnten. Es wird im Rahmen der Abwägung auf den Bedarf an der Errichtung von individuellem Wohnungsbau gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und dem damit verbundenen öffentlichem Interesse hingewiesen. Die projektierte Planung von individuellem Wohnungsbau, die Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplanentwurf 6-8 sein soll, wird daher beibehalten.
- Es wird die Erforderlichkeit zur Suche und Dokumentation von Ersatzflächen zur Herstellung von Wald mitgeteilt. Der Herstellung von Waldersatzflächen obliegt nach dem Waldleitfaden Berlin ein Vorrang vor der Zahlung der Walderhaltungsabgabe. Es wird eine Suche nach einer Waldersatzfläche durchgeführt und dokumentiert.
- Seitens des Straßen- und Grünflächenamtes bestehen Bedenken zur Breite des Geh- und Radfahrrechts. Es sollen mindestens 4,0 m vorgesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Durchwegung im privaten Baugebiet handelt. Eine Breite von 3,0 m wird ausgehend von der erwarteten Frequentierung als ausreichend und verhältnismäßig angesehen. Im Bereich des WA 2 wurde bereits eine Durchfahrt durch das zwischenzeitlich realisierte Wohngebäude von 3 m berücksichtigt.
- Die notwendige Sicherung und Herstellung von Kindertagesplätzen werden thematisiert. Die Grundstückseigentümerin der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 schließt eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Diakonischen Werk Steglitz und Teltow-Zehlendorf e.V. zur Herstellung der im Bebauungsplangebiet 6-8 zusätzlich entstehenden Bedarfe ab.
- Es werden Erläuterungen zum Bedarf an öffentlichen Spielplatzfläche sowie Grünflächen vorgetragen. Es wird in der Abwägung auf den hohen Wohnraumbedarf, die im Plangebiet entstehenden privaten Spiel- und Grünflächen sowie den bestehenden öffentlichen Spiel- und Grünflächen im Planungsumfeld hingewiesen.
- Es werden Hinweise für eine ausreichende Löschwasserversorgung benannt. Die Hinweise werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens 6-8 im Rahmen der Umsetzung der Planung Beachtung finden. Die Berliner Wasserbetriebe teilten im Rahmen ihrer Stellungnahme mit, dass Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden kann. Damit wird eine ausreichende Löschwasserversorgung erwartet.
- Hinweise betreffend den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung: In der Abwägung wird auf die bestehenden Inhalte im Sinne des Klimaschutzes hingewiesen, wie die vorgesehene Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche im Stadtgefüge, die Verminderung von Verkehrsströmen, die Nähe zum S-Bahnhof und die Grünfestsetzungen.
- Das vorliegende Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wird von der oberen Wasserbehörde als plausibel eingestuft und entspricht den maßgeblichen Regeln der Technik. Im städtebaulichen Vertrag wird sich die Grundstückseigentümerin (allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 3) verpflichten, die Maßnahmen gemäß dem Entwässerungskonzept umzusetzen.
- Es wird auf den Verkehrslärm hingewiesen. Plan und Begründung werden redaktionell korrigiert. Es wird eine gutachterliche Bewertung zur Einschätzung von Straßenverkehrslärm erstellt. Aufgrund der bauaufsichtlichen Einführung der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmungen werden die textlichen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen entfallen.

- Für die Arten Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling sowie Fitis sind Kompensationen erforderlich. Auf der Grundlage der Kartierungsergebnisse der Brutvögel aus dem Jahre 2012 werden im weiteren Verfahren erforderliche und geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Hausrotschwanz, die Bachstelze und den Fitis gesucht und präzisiert. Der Haussperling wurde bei den Bestandsgebäuden nur innerhalb des Mischgebiets 1 vorgefunden. Das Mischgebiet 1 soll in seinem Bestand im Rahmen des Bebauungsplanverfahren 6-8 gesichert werden, so dass aufgrund der Bauleitplanung hier keine Erforderlichkeit für Ersatzmaßnahmen besteht.
- Die Einschätzung, dass durch die Gehölzentfernung und Waldrodung von keiner Verschlechterung des Nahrungsangebotes der Fledermäuse auszugehen ist, sei nicht begründet. Die Entfernung von über 10.000 m² Wald führe zu einer Verschlechterung des Nahrungsangebotes. Es erfolgt eine gutachterliche Einschätzung zur Bewertung der Gehölzentfernung und mögliche Ableitung von Maßnahmen.
- Aufgrund von fehlenden und ungenauen Angaben zur Erfassung von Zauneidechsen sowie des Alters der Erfassung erfolgt zwischen April und September 2021 eine flächendeckende Neuerfassung von Zauneidechsen. Die Ergebnisse gehen in die Planung ein.
- Es wird die Erforderlichkeit von ergänzenden Festsetzungen zur Sicherung des Denkmals im Mischgebiet MI 2 erläutert. Der derzeitige Bebauungsplanentwurf ermöglicht eine Aufstockung, die denkmalfachlich und denkmalrechtlich unzulässig ist. Zur Beschränkung der baulichen Höhe erfolgt eine weitere Festsetzung im Bebauungsplanentwurf. Zudem werden die Baugrenzen angepasst, um planungsrechtlich ein weiteres Geschoss oberhalb des eingeschossigen Flachbaus auszuschließen.

10. **3. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Für das Bebauungsplanverfahren 6-8 wurde die 3. erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 30.05.2023 und einer Beteiligungsfrist von einem Monat durchgeführt. Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden konnte. Insgesamt wurden Stellungnahmen von 10 verschiedenen Trägern eingereicht.

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet bzw. ergänzt. Hierbei fanden insbesondere folgende wesentlichen Punkte Berücksichtigung:

- Überprüfung und Anpassung der Immissionsschutzfestsetzungen
- Anpassung der Lage des Geh- und Radfahrrechts
- Abgrenzung der Pflanzflächen A2 und V3
- Aktualisierung der Biotoptypenkartierung.

Auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses bedurfte es zudem der Ergänzung und Aktualisierung der Begründung zum Bebauungsplan (zum Beispiel in Bezug auf den Gewerbelärm bzw. die Auswirkungen der Planung auf die Bestandsbetriebe).

Folgende Fachgutachten wurden bzw. werden im Ergebnis der Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nochmals überprüft bzw. ergänzt:

- Schalltechnische Bewertung zu straßenverkehrsbedingten Immissionen
- Waldgutachten
- Fachliche Zuarbeit Fledermäuse.

Weiterhin gingen bezogen auf den Entwurf des städtebaulichen Vertrags Hinweise ein, die in die Fortschreibung des städtebaulichen Vertrags eingeflossen sind.

Gegenstand der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren insbesondere folgende Themen:

- Anregungen zur Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts / des Bebauungsplans insbesondere zur Sicherung von Geschosswohnungsbauten und zur Minimierung der Versiegelung, damit verbunden Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit:
Vor dem Hintergrund, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Festlegung der Bauhöhen zur Einpassung der baulichen Entwicklung der Baugebiete in die Umgebung, aus Gründen des Immissionsschutzes sowie zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes erfolgt, und dass eine drei- bis viergeschossige Reihenhausbebauung – zumal in der in Teilbereichen festgesetzten Mindestlänge und -höhe der Gebäude – durchaus eine verdichtete und somit flächensparende Bauweise darstellt, wird auf eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts verzichtet. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß dem geltendem Planungsrecht nahezu vollständig versiegelt werden kann. Mit den Planungen im Geltungsbereich wird der bislang zulässige Versiegelungsgrad demgegenüber verringert.
- Änderung der Lage sowie Verbreiterung des Geh- und Radfahrrechts:
Im Ergebnis der Abwägung wurde die Lage des Geh- und Radfahrrechts dahingehend angepasst, dass die geplanten Stellplätze außerhalb des Geh- und Radfahrrechts liegen. Die Breite des Geh- und Radfahrrechts wurde hingegen vor dem Hintergrund des mit dem Geh- und Radfahrrecht verbundenen Eingriffs in die privaten Belange und unter Berücksichtigung der zu erwartenden, eher geringeren Frequentierung durch die Allgemeinheit beibehalten.
- Minimierung der Zahl der Stellplätze:
Der Bebauungsplan soll als sogenannter Angebotsbebauungsplan lediglich einen Rahmen für die Bebauung vorgeben. Eine Festsetzung von ebenerdigen Stellplätzen erfolgt nicht. Gleichwohl ist im städtebaulichen Konzept die Unterbringung von einem Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Besitz eines Pkws pro Haushalt im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bei Haushalten mit mehr als zwei Personen nach wie vor dem Regelfall entspricht. Zudem würde eine Beschränkung der Zahl der Stellplätze im Bebauungsplan nicht dazu führen, dass die zukünftigen Bewohnenden keine Personenkraftwagen besitzen, sondern nur, dass die Kraftfahrzeuge nicht auf dem Grundstück abgestellt werden. Es erfolgte keine Änderung der Planung.
- Beachtung des Gewerbelärms:
Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurde die bisher erfolgte Einschätzung zum Gewerbelärm durch eine ausführliche Betrachtung der Genehmigungslage der Gewerbebetriebe und ihre Verträglichkeit gegenüber den Wohnnutzungen nochmals dezidiert und für jeden Gewerbebetrieb individuell überprüft und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend überarbeitet und ergänzt.
- Hinweise zum Verkehrslärm verbunden mit der Anregung zur Festsetzung einer Baureihenfolge als bedingte Festsetzung:
Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz wurden auf Grundlage der vorgebrachten Stellungnahmen nochmals überarbeitet und eine Festsetzung zur Baureihenfolge gemäß Berliner Lärmleitfaden getroffen, die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend fortgeschrieben. Zudem wurde in einen städtebaulichen Vertrag eine Regelung zur Baureihenfolge aufgenommen.
- Änderung der Abgrenzung sowie Verbreiterung von Pflanzflächen:

Die Abgrenzung zwischen den Pflanzflächen A2 und V3 wurde im Ergebnis der Abwägung angepasst. Auf eine Verbreiterung wurde hingegen verzichtet, da sie mit mindestens 3 m Breite eine ausreichende Breite für die Entwicklung eines Gehölzsaumes aufweisen.

- Aufnahme weiterer Regelungen zum Erhalt von Bäumen und Gehölzbiotopen:
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotoptypen und vor dem Hintergrund der geplanten, umfassenden Umstrukturierung des Plangebiets soll auf eine Festsetzung einer Erhaltungsbindung im Bebauungsplan verzichtet werden, da mit einer Neupflanzung qualitativ hochwertigere Strukturen geschaffen werden können, als sie im Bestand vorhanden sind. Zudem würde die angeregte Festsetzung zum Erhalt von weiteren Gehölzflächen die Möglichkeiten zur Grundstücksgestaltung über Gebühr einschränken. Der Bebauungsplan soll jedoch als sogenannter Angebotsbebauungsplan lediglich einen Rahmen für die Bebauung vorgeben und unterschiedliche Freiflächengestaltungen ermöglichen. Den Hinweisen wurde jedoch dahingehend gefolgt, dass in den städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen wurde, gemäß dieser der vorhandene Gehölzstreifen nach Möglichkeit zu erhalten ist.
- Aufnahme von Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung:
Der Bebauungsplan soll als sogenannter Angebotsbebauungsplan lediglich einen Rahmen für die Bebauung vorgeben. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung würde demgegenüber die Möglichkeiten zur Fassadengestaltung einschränken. Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung ist im Entwurf zum Bebauungsplan hingegen bereits enthalten. Vor dem Hintergrund, dass durch den Bebauungsplan 6-8 kein ausgleichspflichtiger Eingriff erfolgt, lässt sich eine darüberhinausgehende Forderung nach Schaffung und Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung bzw. von Biodiversitätsdächern ebenso wie die Festsetzung von Fassadenbegrünungen rechtlich im Sinne eines ausgleichenden Eingriffs nicht begründen, so dass auf weitergehende Festsetzungen verzichtet wird.
- Hinweise zu Photovoltaikanlagen:
In Bezug auf die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist auf die Regelungen des Solargesetzes hinzuweisen, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten. Dabei wird zwischen der geplanten Festsetzung einer Dachbegrünung und den Pflichten aus dem Solargesetz kein Widerspruch gesehen, da Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen auch kombiniert werden können. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Festsetzung zu Dachbegrünungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 nicht für technische Anlagen gilt. Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung in den Mischgebieten sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2, die sich nur auf Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen bezieht, wurde im Ergebnis der Abwägung jedoch dahingehend ergänzt, dass auch hier die technischen Einrichtungen von der Begrünungspflicht ausgenommen werden. Zudem wurde zur Klarstellung in die Begründung ein Hinweis aufgenommen, dass der Begriff „technische Einrichtungen“ auch Solaranlagen umfasst.
- Hinweise zum Artenschutz:
Aufgrund der vorgebrachten Hinweise zum Artenschutz wurde der Entwurf eines städtebaulichen Vertrag um verschiedene artenschutzrechtliche Regelungen ergänzt (Verpflichtung zur Durchführung einer erneuten Untersuchung und Erfassung des Fledermausbestands im Jahr 2024, Erhalt vorhandener Gehölzstreifen sofern möglich, Regelung zum Schutz der Vögel beim Bauen mit Glas). Darüber hinaus hat die Vorhabenträgerin zur Sicherung der Ersatzhabitatfläche für die Zauneidechsen mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt einen weiteren städtebaulichen Vertrag zur Durchführung und dauerhaften Sicherung der Artenschutzmaßnahmen abgeschlossen. Ferner wurde im November 2023 eine Faunistische Untersuchung im Bereich des potenziellen Ersatzhabitates für die Zauneidechsen auf dem ehemaligen Friedhof Schönau abgeschlossen.

- Hinweise zur Entwicklung bzw. Vergrößerung der Waldflächen und damit verbunden zur geänderten Biotopausstattung:
Den Hinweisen wurde dahingehend gefolgt, dass das Waldgutachten, die damit im Zusammenhang stehende standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls sowie die Biotoptypenkartierung aktualisiert wurden.
- Waldausgleich – Hinweise zur Suche nach Ersatzflächen:
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Suche nach geeigneten Ersatzflächen durchgeführt. Im Ergebnis konnten jedoch weder von den Fachbehörden des Bezirks Steglitz-Zehlendorf noch vom Berliner Landesforstamt geeigneten Ersatzflächen für den abgängigen Wald oder Maßnahmen zur Aufwertung von Waldflächen benannt werden, so dass die Kompensation nunmehr über die Entrichtung einer Walderhaltungsabgabe erfolgen soll. Aufgrund der Flächenknappheit im Land Berlin wird seitens des Plangebers nicht damit gerechnet, dass auf noch anderem Wege geeignete Flächen zur Aufforstung gefunden werden können.
- Anregung zur weitergehenden Prüfung der Entwässerung des Niederschlagswassers:
Die Möglichkeit zur Entwässerung des Niederschlagswassers wurde im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Betrachtung untersucht und die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt. Die in der Betrachtung enthaltenen Empfehlungen zur planungsrechtlichen Sicherung einer extensiven Dachbegrünung und zum wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten haben Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden. Für die Festlegung weiterer im Detail zu ergreifenden Maßnahmen (so zum Beispiel von Retentionsdächern) wird auf der Ebene der Bebauungsplanung keine Veranlassung gesehen.
- Hinweise zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrags:
Der städtebauliche Vertrag wurde vor dem Hintergrund der vorgebrachten Hinweise nochmals geprüft und ergänzt.

11. 4. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren 6-8 wurde die 4. erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23.04.2024 und einer Beteiligungsfrist von einem Monat durchgeführt. Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden könnte. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen findet derzeit statt.

B. Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1808)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 16. September 2004 letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.02.2016 (GVBl. S. 26, 55).

Berlin Steglitz-Zehlendorf von Berlin, den 14.06.2024

Christoph Noack
Leiter des Stadtentwicklungsamts

Patrick Steinhoff
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung

Anlagen

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

4. Im Mischgebiet MI 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 der Baufelder B2, B3 und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 des Baufeldes B4 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 55 m über NHN nicht unterschreiten.

Darüber hinaus dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 in den Baufeldern B2 und B3, im allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Baufeld B4, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 1 bauliche Anlagen eine Höhe von 57 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 des Baufeldes B1 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 59 m über NHN nicht unterschreiten und eine Höhe von 61 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu 75% überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

9. Im Mischgebiet MI 2 ist oberhalb der zulässigen Vollgeschosse kein weiteres Geschoss zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

10. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann zwischen den Punkten q und r eine Überschreitung der Baugrenze durch Freitreppen und ähnliche untergeordnete Bauteile, die keine Geschossfläche erzeugen, um bis zu 2,5 m und bis zu einer Grundfläche von maximal 8 m² ausnahmsweise zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
11. Für das Baufeld B1 im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von maximal 95 m.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Immissionsschutz

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf der Fläche i18-i17-i22-i21-i18 in Gebäuden, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linie i21-i18 oder auf die Linie i18-i17 ausgerichtet ist,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf der Fläche i21-i22-i23-i20-i19-i21 in Gebäuden, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenzen entlang der Linien i20-i19, i19-i21 oder auf die Linie i21-i22 ausgerichtet ist,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des Baufelds B1 in Gebäuden, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenzen entlang der Linien i6-i7, i7-i8-i9-i10 oder i10-i11-i13 ausgerichtet ist,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des Baufelds B4 in Gebäuden, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenzen entlang der Linien i18-i5 oder i5-i14 ausgerichtet ist,

in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den oben genannten Linien abgewandt ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den oben genannten Linien ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen gilt Folgendes:

In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2

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

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind innerhalb des Baufelds B1 (WA 3) oberhalb des 2. Vollgeschosses mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen), die entlang der Linien i7-i8, i8-i9 und i9-i10 orientiert sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zu den Linien i6-i5-i14, i14-i24-i15 und i12-i13 ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linien i7-i8, i8-i9 und i9-i10 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Mischgebiet MI 1 auf der Fläche i2-i1-i4-i3-i2 oberhalb des 2. Vollgeschosses mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen), die entlang der Linie i2-i1 orientiert sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zu der Linie i3-i4 ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie i2-i1 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des Baufelds B4 und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 innerhalb der Fläche i18-i17-i22-i21-i18 Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des Baufelds B1 eine entlang der Linie i7-i8-i9-i10 orientierte, lückenlose Bebauung mit einer Länge von mindestens 85 m und Oberkante von mindestens 59 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

17. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 innerhalb des Baufelds B2 und innerhalb der Fläche i24-i15-i16-i23-i20-i19-i21-i22-i17-i24 Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn

- im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des Baufelds B1 eine entlang der Linie i7-i8-i9-i10 orientierte, lückenlose Bebauung mit einer Länge von mindestens 85 m und Oberkante von mindestens 59 m über NHN und
- im allgemeinen Wohngebiet WA 3 innerhalb des Baufelds B4 eine entlang der Linie i5-i18 orientierte, lückenlose Bebauung mit einer Länge von mindestens 32 m und Oberkante von mindestens 55 m über NHN und
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 innerhalb der Fläche i18-i17-i22-i21-i18 eine entlang der Linie i18-i21 orientierte, lückenlose Bebauung mit einer Länge von mindestens 32 m und Oberkante von mindestens 55 m über NHN

errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Grünfestsetzungen

18. In den Baugebieten ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 20 und 21 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
19. Die Flächen V1, V2 und V3 zum Anpflanzen sind zu begrünen und die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Innerhalb dieser Flächen kann die Errichtung von straßenbegleitenden Einfriedungen zugelassen werden. Die Errichtung einer Zufahrt je Grundstück kann in den Pflanzflächen V1 und V3 zugelassen werden; die Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung gelten hier nicht.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
20. Die Flächen A1 und A2 zum Anpflanzen sind dicht mit hochwachsenden Sträuchern und heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
21. In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4, 25 a) BauGB)
22. Entlang der Linie zwischen den Punkten p1-p2 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und entlang der Linie zwischen den Punkten p3-p4-p5-p6 im Mischgebiet MI 2 ist auf einer Tiefe von mindestens 0,75 m eine Pflanzfläche mit rankenden Pflanzen in einem Pflanzabstand von jeweils 1,0 m zwischen den Pflanzen anzulegen. Die dazwischenliegenden Flächen sind mit bodendeckenden / niedrig wachsenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Zur Umsetzung der Festsetzung ist eine mindestens 2,0 m hohe Rankhilfe entlang der Linien zwischen den Punkten p1-p2 und p3-p4-p5-p6 zu errichten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

23. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Dachflächen extensiv zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in den Mischgebieten MI 1 sowie MI 2 die Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen und überdachte Stellplätze extensiv zu begrünen und mit einer Neigung von weniger als 15° zu errichten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflicht zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AG-BauGB)

24. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

25. Die Fläche R ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

26. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

27. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten s1 und s2 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

28. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB)

Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 18, 19, 20 und 21 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 22.12.2021 empfohlen.

2. Empfehlende Pflanzliste zum Bebauungsplan 6-8 vom 22. Dezember 2021

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen

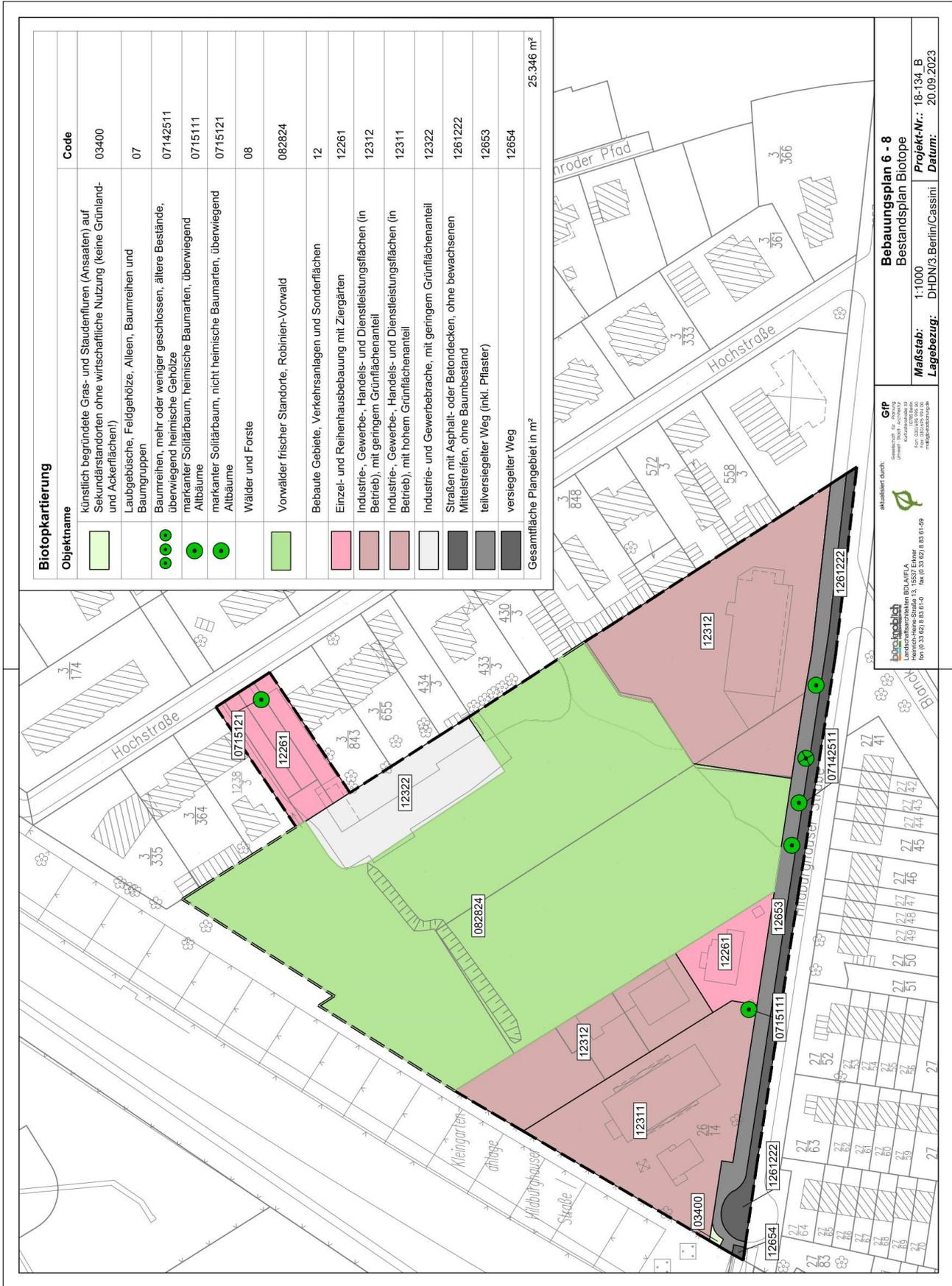
Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot- Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix x rubens (S.alba x S.fragilis)	Hohe Weide
Sorbus aucuparia ssp. aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Großsträucher

Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix cinerea ssp. cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra ssp. amygdalina	Bereifte Mandel-Weide
Salix triandra ssp. triandra	Gewöhnliche Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rosa villosa	Apfelrose
Rosa arvensis	Kriechrose/Ackerrose

3. Biotopkartierung



4. Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls

(gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Im Plangebiet des Bebauungsplans 6-8 wurde eine Waldfläche festgestellt. Hierbei handelt es sich um den gesamten nördlichen und zentralen Bereich des Grundstücks Hildburghäuser Straße 230/232, d.h. um den überwiegenden Teil der geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3. Bei der Umsetzung der geplanten Wohnnutzung innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 ist damit die Rodung einer Waldfläche in einer Größe von insgesamt 12.505 m² erforderlich. Gemäß Anlage 1 UVPG-BIn Nr. 5.2 b) ist bei der Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit weniger als 3 ha Wald eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Anlage 3 UVPG durchzuführen. Eine UVP-Pflicht besteht, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Im Rahmen der Vorprüfung ist festzustellen, ob aufgrund der Rodung der Waldfläche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verursachen.

Bei der Rodung von Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart in Gebieten von unter 3 ha Wald besteht dann eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn nach einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung trotz der geringen Größe auf Grund besonderer örtlicher Gegebenheiten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist auf Grundlage der Kriterien der Anlage 3 UVPG durchzuführen. Im Folgenden werden daher die Kriterien unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien) betrachtet:

1. Merkmale des Vorhabens

(Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen)

1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 6-8 umfasst eine Fläche von insgesamt 25.336 m². Davon ist eine Fläche von 12.505 m² als materiell wirksame Waldumwandlungsfläche einzuordnen. Gegenstand der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls ist somit nicht der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-8, sondern nur die festgestellte Waldfläche.

Für die festgestellte Waldfläche ist mit dem Bebauungsplan 6-8 eine Nutzungsänderung und damit die Rodung des Waldes vorgesehen.

Der Baumbestand im Untersuchungsgebiet umfasst überwiegend einen Robinien-Vorwald. Als Nebenbaumarten sind Pappel, Weide, Eschen-Ahorn, vereinzelt Späte Traubenkirsche, Stiel-Eiche, Gemeine Kiefer, Weiß-Birke und Spitz-Ahorn anzutreffen. Der Vorwald ist auf ein Alter von etwa 15-20 Jahre zu schätzen, welcher sich seit der letzten Begehung im Jahr 2019 weiter verdichtet hat, insbesondere im vorwiegend durch Bausandablagerungen geprägten

Bereich im Nordosten des Plangebietes. Aufgrund der dominierenden Robinie und des geringen Alters des Vorwaldes sind die Gehölze im Rahmen der Biotopkartierung⁵⁰ als nicht besonders wertvoll bewertet worden.

Mittels Festsetzung im zukünftigen Bebauungsplan 6-8 sollen auf der Waldfläche allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Ein Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten liegt nicht vor. Es handelt sich um eine isolierte Waldfläche, die keinen Anschluss an weitere Waldflächen hat.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 6-8 soll ein brachgefallenes Gelände und inzwischen bewaldetes Gelände mit einer gewerblichen Vornutzung in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur natürlichen Ressource Fläche ist auszuführen: Der Wald befindet sich in privatem Eigentum und ist eingezäunt. Die Waldflächen sind im Bestand unversiegelt. Durch die geplante Festsetzung allgemeiner Wohngebiete wird eine Teilversiegelung der Fläche planungsrechtlich zulässig. Die Waldeigenschaft besteht nicht mehr fort. Innerhalb der bestehenden Waldfläche soll zukünftig ein Versiegelungsgrad von 50% bis 60% zulässig sein. Damit bleiben umfassende unversiegelte Flächen, die zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Die natürliche Ressource Boden ist unter Berücksichtigung der Vornutzungen zu betrachten. Die Waldfläche befindet sich auf einer brachliegenden Gewerbenutzung und die Grundstücke Hildburghäuser Straße 224/228, 230/232 und Hochstraße 12, 12A, 12B werden im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 9987 als altlastenverdächtige Fläche geführt. Aus den vorliegenden Bodengutachten ist zu entnehmen, dass keine flächendeckenden Bodenverunreinigungen bestehen, von der Beeinträchtigungen für die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet ausgehen. Dennoch sind im Zuge der Nutzungsänderung und der geplanten Neubebauung zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse lokale Schadensherde zu beseitigen und mit nicht kontaminiertem Boden wieder herzustellen.

Sofern geltende Vorschriften während der Bauphase eingehalten werden, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu bewerten. Oberflächenwasser/ Gewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Zur Bewertung der Nutzung natürlicher Ressource Pflanzen wird die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Biotopkartierung herangezogen. Aufgrund der als Ruderalbewuchs entstandenen, dominierenden Robinie und des geringen Alters des Vorwaldes sind die Gehölze aus gutachterlicher Sicht als eher geringwertig einzustufen. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG und Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG vorhanden.

⁵⁰

Büro Knoblich: Bebauungsplan 6 – 8 für die Grundstücke Hildburghäuser Str. 224/240 und Hochstraße 12 im Bezirk Steglitz –Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde (Biotopkartierung), Erkner, November 2018

Die Planung umfasst innerhalb der bestehenden Waldfläche Grünfestsetzungen zur Pflanzung von (großkronigen) Laubbäumen, hochwachsenden Sträuchern sowie Dachbegrünung von Haupt- und Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen.

Durch die Entnahme der Gehölzstrukturen kann es für Tiere zu einer möglichen Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen (siehe Kapitel I.2.2.6.2 Faunistische Untersuchung S. 15). Das größte Konfliktpotenzial liegt bei Vögeln und Zauneidechsen. Für Höhlen- und Nischenbrüter sollen daher an den im B-Plangebiet verbleibenden Bäumen und Gebäuden Nistkästen angebracht werden.⁵¹ Weiterhin sind in den Randbereichen (Flächen A 1 und A 2) Gehölze zu pflanzen und zu erhalten. Die im Bebauungsplangebiet vorkommenden Zauneidechsen sollen hingegen in Ersatzhabitats umgesiedelt werden. Mit dem ehemaligen Friedhof „Alt-Schönow“ im Ortsteil Zehlendorf am Teltower Damm steht ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen zur Verfügung, das für eine Umsiedlung im Grundsatz geeignet ist. Hierfür ist die Eignung durch eine Faunistische Untersuchung Reptilien (Zauneidechsen) im Bereich des potenziellen Ersatzhabitats ehemaliger Friedhof Alt-Schönow nachgewiesen worden. Weiterhin wurde ein Konzept zur Gestaltung des Ersatzhabitats angefertigt. Für die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie den Abfang und die Umsiedlung der Zauneidechsen ist jedoch eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG erforderlich, so dass im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden zu klären ist, ob eine entsprechende Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Der Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sowie der Antrag auf Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BArtSchV wurde am 02.01.2024 seitens der Projektträgerin bei der Oberen Naturschutzbehörde gestellt. Mit der Genehmigungsfähigkeit wird seitens des Plangebers nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB gerechnet.

Im Verlauf der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde ferner festgestellt, dass die Zwergfledermaus die Waldfläche zeitweise als Nahrungsgebiet nutzt. Die Fläche bietet mit dem jungen Baumaufwuchs und den Hecken, geeignete Jagdhabitats für die Fledermausfauna des Umfeldes. Die Untersuchungsfläche stellt allerdings nach gutachterlicher Einschätzung keinen besonders wertvollen Lebensraum für die Fledermauspopulationen der Umgebung dar. Da das Umfeld durch die Bahnlinie und die Gartensiedlung viele Grünflächen aufweist, ist bei einer Bebauung dieser Fläche nicht von einer Verschlechterung der Nahrungssituation der Fledermauspopulation des Umfeldes auszugehen.⁵²

Weitere Angaben sind unter Nr. 2 zu entnehmen.

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Innerhalb der bestehenden Waldflächen werden zwei allgemeine Wohngebiete zulässig. Es wird daher eine durchschnittliche Erzeugung von Abfällen und keine umweltrelevante Erhöhung von Abfällen erwartet. Die Abfälle werden über die zuständigen und vor Ort tätigen Entsorgungsunternehmen abgefahren und nach den geltenden abfallrechtlichen Vorgaben entsorgt oder wiederverwertet. Es werden daher voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch Abfallerzeugnisse ausgelöst.

⁵¹ Scharon, Jens: Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse, Brutvögel und weiterer geschützter Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 6-8 - Hildburghäuser Straße 224-240 und Hochstraße 12 in Berlin Steglitz Zehlendorf -, Berlin, September 2012, überarbeitet im Oktober 2018, S.16 ff.

⁵² Scharon, Jens: Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse, Brutvögel und weiterer geschützter Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 6-8 - Hildburghäuser Straße 224-240 und Hochstraße 12 in Berlin Steglitz Zehlendorf -, Berlin, September 2012, überarbeitet im Oktober 2018, S. 14

Für das Plangebiet bestehen Altlastenuntersuchungsberichte. Sie zeigen auf, dass in weiten Bereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Schadstoffgehalte in den oberen Bodenschichten unauffällig sind. Zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden kleinräumige Schadensherde überprüft und ggf. beseitigt.

Im Rahmen der Baumaßnahmen fällt Bodenaushub an. Ggf. sind Teile des Bodens gemäß Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung (ehemals Landesarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA) nicht für den Wiedereinbau geeignet und müssen in diesem Fall fachgerecht in dafür zugelassenen Deponien entsorgt werden. Ein ordnungsgemäßer Umgang ist durch die gesetzlichen Vorschriften jedoch sichergestellt, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Als Belästigungen kommen durch das Vorhaben hervorgerufene Lärm- und Abgasbelastungen durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen in Betracht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag wird in den für eine Neubebauung vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 die Realisierung von 51 neuen Wohneinheiten ermöglicht. Aufgrund dieser geringen Anzahl der Wohneinheiten werden die zusätzlichen Lärm- und Abgasbelastungen voraussichtlich nicht abwägungserheblich sein. Vielmehr verbessert sich die Lärmsituation innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sowie des Umfelds aufgrund der Errichtung eines lärmabschirmenden Städtebaus im Untersuchungsgebiet. Aufgrund der geplanten schallabschirmende Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Westen des allgemeinen Wohngebiets WA 1 und der mittlerweile erfolgten Schließung der Lärmschutzwand auf der nordwestlichen Bahnanlage außerhalb des Bebauungsplangebiets nimmt der Verkehrslärm ab.

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien

Es werden keine gefährlichen Stoffe und Technologien verwendet.

Eine Unfallgefahr besteht im Wesentlichen im Rahmen der Baumaßnahmen. Das Risiko besteht im potentiellen Eintrag boden- oder grundwassergefährdender Stoffe durch Havarien von Baufahrzeugen oder -geräten. Bei vorschriftenkonformem Umgang mit solchen Unfallereignissen können die Folgen durch entsprechende Schutzmaßnahmen, wie Verlegung von Absperrungen oder oberflächlichen Bodenaustausch vermieden oder stark begrenzt werden.

1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfallverordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Es sind keine besonderen Unfallrisiken erkennbar.

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.

Risiken für die menschliche Gesundheit sind aufgrund des geplanten Vorhabens nicht erkennbar.

2. Standort des Vorhabens

(Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Wirkungsbereich zu beurteilen)

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Die Baugrundstücke des Geltungsbereichs mit der festgestellten Waldfläche befinden sich in privatem Eigentum und sind weder tatsächlich noch potenziell öffentlich zugänglich. Die Waldfläche kann somit nicht als Erholungsfläche von den umliegenden Bewohnern genutzt werden.

Das Untersuchungsgebiet wird ferner nicht forstwirtschaftlich genutzt und ist nicht forstwirtschaftlich eingerichtet.

Die Rodung der Waldfläche dient der Errichtung von dringend benötigten Wohnungen in gut erschlossenen Stadträumen. Aufgrund der Nähe zum öffentlichen Nahverkehr ist das Untersuchungsgebiet für die Herstellung von Wohnraum besonders geeignet.

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

Fläche

Durch das Vorhaben werden unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, so dass nachteilige Umweltauswirkungen bestehen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zukünftig eine Versiegelung von 50 % -60 % zulässig. Gegenüber dem Versiegelungsgrad im Bestand erfolgt damit eine Zunahme, aber große Teilgebiete bleiben weiterhin unversiegelt. Demnach stehen in den einzelnen Baugebieten auch weiterhin ausreichend Flächen zur Verfügung, die nicht bebaubar und gemäß § 8 der Bauordnung von Berlin (BauO Bln) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind. Zudem wird der zulässige Versiegelungsgrad im Vergleich zum geltenden Planungsrecht minimiert. Das Entwässerungsgutachten benennt aufgrund des anstehenden Bodenzustands den Anschluss des Regenwassers an den öffentlichen Kanal als die technisch sinnvollste Variante. Mit dieser Lösung werden aufwendige bodenvorbereitende Maßnahmen sowie weitere technisch konstruktive Maßnahmen vermieden, die mit zusätzlichen und eventuell erheblich bodenbelastenden Auswirkungen verbunden wären.

Mit der Nutzungsänderung (Waldumwandlung) wird den Zielen der Nachhaltigkeit entsprochen, indem die Planung eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich vorsieht und damit der Außenbereich von Versiegelungen durch Wohnungsneubau freigehalten werden kann. Zudem wird die zulässige Versiegelung in Bezug auf das geltende Planungsrecht minimiert.

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

Boden

Aus der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz 2015“ des Umweltatlas geht hervor, dass die im Plangebiet bestehenden charakteristische Bodentypen die Bodengesellschaft „Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina“ sind. Aus den Planungshinweisen zum Bodenschutz 2015 geht ferner hervor, dass die Bodennutzung als „Industrie auf Aufschüttungs-

bzw. Abtragungsfläche“ bezeichnet wird. Das Ausgangsmaterial sind Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt.

Die Bewertung der Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften und die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen ist gering. Eine mittlere Bewertung erfolgt für die Puffer- und Filterfunktion sowie die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt. Die Schutzfunktion des Bodens wird der mittleren Stufe zugeordnet. Weiterhin wird die Archivfunktion für die Naturgeschichte als gering bewertet.

Es besteht keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosionen, da die Waldfläche zu weiten Teilen keine erkennbare Hangneigung aufweist. Im nordwestlichen Bereich befindet sich ferner unterhalb der Böschung eine Vertiefung im Gelände, die eine Geländehöhe von ca. 41-44 m über NHN aufweist. Die Senkung umfasst eine Fläche von rd. 2.500 m².

Beeinflussung oder Beeinträchtigung von für den Naturschutz von besonders bedeutsamen und gefährdenden Böden werden nicht erwartet. In den vorliegenden Altlastenuntersuchungen für das Bebauungsplangebiet 6-8 wurden in Teilbereichen leicht erhöhte BTEX - und Freon - Gehalte in der Bodenluft festgestellt, die die Gefahrenwerte der aktuellen Berliner Liste 2005 jedoch nicht überschreiten. Weiterhin wurde festgestellt, dass mit den PCB (Polychlorierte Biphenyle)-Konzentrationen in den Oberflächenmischproben die Prüfwerte der BBodSchV des Wirkungspfades Boden-Mensch bei Kinderspielflächen und für die Nutzung als Wohnfläche überschritten sind.

Die Gutachter empfehlen, geeignete Maßnahmen (Überdeckung/Austausch) als Voraussetzung für die geplante Nutzung vorzusehen. Weitere Angaben zur Altlastensituation können dem Kapitel I.2.2.5 Boden / Altlasten entnommen werden.

Die Waldfläche befindet sich nicht innerhalb eines Vorrang- und Vorsorgegebiet für die Rohstoffgewinnung.

Landschaft

Die Waldfläche ist im privaten Besitz und nicht für die Öffentlichkeit begehbar. Zudem ist die Waldfläche umgeben von Gewerbe- und Wohn- sowie Kleingartennutzung, so dass sie nur eingeschränkt aus dem öffentlichen Raum (Hildburghäuser Straße) wahrnehmbar ist. Der Landschaftsraum ist stattdessen durch das Siedlungsgebiet und die bauliche Nutzung geprägt. Weiterhin erfolgt mit Umsetzung des Vorhabens neben einer baulichen Nutzung eine Begrünung/ Bepflanzung mit Gehölzen auf einer Fläche von rd. 40%-50%. Beispielsweise wird entlang der Hildburghäuser Straße eine Bepflanzung der Vorgartenzone festgesetzt (zeichnerische Festsetzung i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 19).

Wasser

Innerhalb des Untersuchungsgebiets und dessen näherem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Aufgrund der im Kapitel I.2.2.5 Boden / Altlasten auf Seite 7 der Begründung erfolgten Angaben, können erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Qualitätskriterium mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Durch sehr heterogene Auffüllböden mit unterschiedlichen Schadstoffeinlagerungen und einem hohen anthropogen bedingten Vorbelastungsgrad handelt es sich um überwiegend schwach durchlässige Böden, die eine Versickerung vor Ort erschweren. In diesem Zusammenhang kann jedoch von einer geringeren Gefahr von grundwassergefährdenden Schadstoffimmobilisierungen ausgegangen werden.

biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Gebiet anhand der vorgefundenen Lebensräume und Habitatstrukturen zu beurteilen: Die Waldfläche war in der Vergangenheit Bestandteil einer baulichen Nutzung und ist im Bestand von entwickelten Baugebieten sowie einer Kleingartennutzung/ Bahnfläche im Nordwesten eingefasst. Die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten

sind daher durch Siedlungstätigkeiten anthropogen geprägt, es konnten sich im Wesentlichen Arten durchsetzen, die an den engen Kontakt mit Menschen angepasst sind. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden Brutvögel, Zauneidechsen sowie eine Fledermausart (zeitweise als Nahrungsgebiet) nachgewiesen.

Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich vorwiegend um noch verbreitete Arten. Im Rahmen eines Artenschutzgutachtens wurde dargelegt, dass Schutzmaßnahmen ergriffen werden können, die den Erhalt der vorhandenen Brutvögel dienen und neue Ansiedlungsmöglichkeiten schaffen. Die Untersuchungsfläche stellt weiterhin keinen besonders wertvollen Lebensraum für die Fledermauspopulationen der Umgebung dar. Da das Umfeld durch die Bahnlinie und die Gartensiedlung viele Grünflächen aufweist, ist nicht von einer Verschlechterung der Nahrungssituation der Fledermauspopulation des Umfelds auszugehen.⁵³ Weiterhin berücksichtigt der Entwurf des Bebauungsplans Festsetzungen zur Begrünung, indem er gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB die Bepflanzung durch Laubbäume, hochwachsende Sträucher sowie Begrünungen von Dächern beinhaltet.

Zu beachten ist jedoch, dass es durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Beräumung und Beseitigung aller für die Art wichtigen Habitatstrukturen voraussichtlich zu einem vollständigen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse kommen wird. Störungen, Verletzungen und Tötungen der Zauneidechse können nicht ausgeschlossen werden. Bei einer Inanspruchnahme der Habitatfläche ist zudem auch ein kompletter Lebensraumverlust zu konstatieren. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Abfang und die Umsiedlung der Zauneidechsen bedürfen jedoch einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG. Eine Ausnahme darf nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Vor diesem Hintergrund sind im Vorfeld der Baumaßnahmen Ersatzlebensräume zu schaffen, die optimale Habitateigenschaften aufweisen und die im Bebauungsplangebiet vorkommenden Zauneidechsen in diese Ersatzhabitats umzusiedeln. Mit dem ehemaligen Friedhof „Alt-Schönow“ im Ortsteil Zehlendorf am Teltower Damm steht ein potenzielles Ersatzhabitat für Zauneidechsen zur Verfügung, das für eine Umsiedlung nach fachlicher Eignungsprüfung vom 10.01.2023 im Grundsatz geeignet ist. Eine detailliertere Prüfung der Fläche fand im März und April 2023 zur Habitateignung sowie zur Prüfung bereits vorhandener Zauneidechsenpopulationen statt. Im Dezember 2023 folgte die Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts für die Anlage eines Ersatzhabitats. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die erfolgte Antragstellung im Januar 2024 und die Erteilung der Ausnahmegenehmigung im weiteren Verfahren. Vor der Festsetzung des Bebauungsplans muss von den zuständigen Behörden eine Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung vorliegen.

Erhebliche Auswirkungen auf Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden nicht erwartet.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

Nr. 2.3.1: Natura 2000 – Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes
Das Gelände befindet sich in einem siedlungsgeprägten Raum. Es liegt nicht innerhalb eines Gebiets mit europäischer Bedeutung für den Natur- oder Vogelschutz.

Nr. 2.3.2: Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

⁵³

Scharon, Jens: Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse, Brutvögel und weiterer geschützter Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 6-8 - Hildburghäuser Straße 224-240 und Hochstraße 12 in Berlin Steglitz Zehlendorf -, Berlin, September 2012, überarbeitet im Oktober 2018

Die Fläche ist nicht Teil eines nationalen Naturschutzgebiets nach § 23 Bundesnaturschutzgesetz.

Nr. 2.3.3: Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Nationalparks.

Nr. 2.3.4: Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Biosphärenreservats oder eines Landschaftsschutzgebiets.

Nr. 2.3.5: Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes

Innerhalb der Waldfläche befinden sich keine Naturdenkmäler.

Nr. 2.3.6: Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Geschützte Landschaftsteile sind nicht betroffen.

Nr. 2.3.7: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Geschützter Biotopbestand nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht betroffen.

Nr. 2.3.8: Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets, Heilquellenschutzgebiets oder Überschwemmungsgebiets.

Nr. 2.3.9: Gebiete, in denen die in Vorschriften der europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Die Fläche liegt nicht in einem besonders belasteten Gebiet.

Nr. 2.3.10: Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

Der Bebauungsplan 6-8 dient der Innenentwicklung und der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentralen und gut erschlossenen städtischen Bereichen. Die Rodung der Waldfläche im Plangebiet ermöglicht somit die Errichtung der dringend benötigten Wohnungen. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung der Metropole Berlin.

Nr. 2.3.11: In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Innerhalb des Plangebietes südlich der Waldfläche befindet sich im Mischgebiet MI 2 ein Baudenkmal. Hierbei handelt es sich um das 1957-1958 errichtete, dreigeschossige Coca Cola Gebäude, ein Verwaltungs- und Fabrikgebäude vom Architekten Hans Simon.

Mit der Rodung der Waldfläche und der geplanten zukünftige Wohnnutzung innerhalb der Fläche werden keine Auswirkungen auf das Schutzkriterium erwartet. Eher ist mit der baulichen Entwicklung eine Aufwertung des baulichen Umfelds des Baudenkmals zu erwarten, da das Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist, dass in großen Teilen brachgefallene Gelände des Plangebietes einer städtebaulichen verträglichen Wohn- und Mischgebietsnutzung zuzuführen. In den Baugebieten, die direkt an das Baudenkmal im Mischgebiet MI 2 angrenzen, ist

maximal eine 3-Geschossigkeit zulässig. Eine Beeinträchtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange erfolgt daher nicht.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich keine Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale bekannt. Das Gebiet ist nicht Teil einer archäologisch bedeutenden Landschaft.

Bei allen Arbeiten ist das Berliner Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DSchG Bln) zu beachten und einzuhalten. Somit können bei eventuellen Zufallsfunden Auswirkungen auf Bodendenkmale ausgeschlossen werden.

3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien der Nummer 1 ff. und 2. ff)

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind

Es werden nur Art und Ausmaß der Auswirkungen auf diejenigen Schutzgüter betrachtet, für die in den vorangegangenen Kapiteln eine Betroffenheit festgestellt wurde.

Fläche: Mit der Umsetzung der Planung wird Boden versiegelt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut stehen nicht einer natürlichen Versickerung entgegen, da mit der baulichen Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes umfassende unversiegelte Fläche bestehen bleiben.

Boden/ Wasser: Derzeit möglicherweise bestehende Schadensherde werden in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt geprüft und ggf. beseitigt.

Pflanzen: Mit Umsetzung des Vorhabens ist die Rodung des Robinen-Vorwalds verbunden. Der Vorwald setzt sich im Wesentlichen aus Robinien zusammen und ist durch Sukzession entstanden. Aus gutachterlicher Sicht ist der Vorwald als geringwertig einzustufen. Durch die Planung werden umfassende Grünfestsetzungen getroffen, die eine qualifizierte Begrünung und deren Erhalt sicherstellen. Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut verringert.

Tiere: Der Robinienvorwald stellt als Bestand mit dichtem Kronenschluss nur ein bedingt genutztes Jagdhabitat dar. Da die Zwergfledermaus vor allem lineare Strukturen bejagt, kommt den randlichen Bepflanzungen an der westlichen und südöstlichen Grenze (Pflanzflächen A1 und A2) des Baugrundstücks eine besondere Bedeutung als lineare Jagdstrukturen zu. Hier sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) verortet und gewährleisten nach Ablauf einer Entwicklungszeit die Übernahme dieser Funktion. Vor allem am westlichen, möglichst auch am südöstlichen Rand sollten die Bestandsbäume als lineare Struktur auch während der Bauzeit erhalten bleiben. Eine Unterpflanzung ist im Anschluss mit gebietsheimischen Sträuchern und Laubbäumen vorzunehmen. Für die im Plangebiet nachgewiesenen Brutvögel können Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten für die nachgewiesene Zwergfledermaus im Sinne von nicht kompensierbaren und maßgeblichen Flächentotalverlusten, Nahrungsverknappung oder Barrierewirkung ist bei der geplanten Bebauung der Fläche oder von Teilbereichen der Untersuchungsfläche aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen bestehen daher nicht.

Es ist davon auszugehen, dass diese Flächen die Funktion als Nahrungshabitat wieder übernehmen können, da die Zwergfledermaus sowohl warme Fassaden und Dachbereiche als auch Straßenlaternen, Bäume und Büsche im wendigen Flug ausdauernd bejagt.

Da für die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie den Abfang und die Umsiedlung von Zauneidechsen eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich ist und diese nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nur erteilt werden darf, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, kann – sofern die Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung vorliegt – auch hier davon ausgegangen werden, dass aus der aus den Planungen im Geltungsbereich resultierenden Rodung der Waldfläche keine erheblichen und nicht kompensierbaren Auswirkungen hervorgehen. Darüber hinaus wird das Vermeidungsgebot berücksichtigt.

Das Plangebiet einschließlich der Waldfläche zählt gemäß den Planungshinweisen Stadtklima der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm, FIS-Broker, Karte „Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte“, Zugriff am 16.02.2024) zu einem Siedlungsraum mit einer günstigen thermischen Situation. Aufgrund der stadträumlichen Lage der Waldfläche inmitten von Siedlungsbereichen mit bioklimatischen Belastungen sowie aufgrund des Anschlusses an bestehende Kaltluftrelevante Freifläche der Bahnanlagen und Kleingärten nordwestlich der Waldfläche ist dem Wald eine Bedeutung für das Lokalklima zuzuweisen, was auch aus der aktualisierten Bewertung der Klimaschutzfunktion des Waldfachlichen Gutachtens (2023) hervorgeht.

Die Planung ermöglicht mit einer maximalen GRZ von 0,4 eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte, die einen hohen zu begrünenden Freiflächenanteil erfordert. Zudem müssen Dachflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 extensiv begrünt werden. Insgesamt entsteht daher zukünftig im Bereich der derzeitigen Waldfläche neben der Wohnbebauung eine qualifizierte Begrünung, die die nachteiligen Auswirkungen der Rodung auf das Mikroklima mindern können.

Angaben zur Bedeutung des Waldes für den Immissionsschutz und den Sichtschutz sind dem waldfachlichen Gutachten zu entnehmen. Hier ist dargestellt, dass der Wald aufgrund des Alters und der Struktur des vorhandenen jungen Baumbestands nicht dazu geeignet ist, die durch die Bahn bestehenden Immissionsbelastungen merklich zu reduzieren. Der ehemals (2018) junge Baumbestand hat sich zwar gemäß der natürlichen Sukzession weiterentwickelt und ist sowohl flächenmäßig als auch seitens der Baumdichte nachweislich verändert, eine Steigerung in seiner Bedeutung in Bezug auf die Immissionsschutzfunktion geht damit jedoch aufgrund der Lage der untersuchten Waldfläche nicht einher. Weiterhin ist aufgrund der genannten Beschaffenheit des Baumbestands nur eine eingeschränkte Bedeutung als Sichtschutz ableitbar. In der nachträglichen Neubewertung zeigt sich zwar eine erhöhte Baumdichte der vorhandenen Arten, jedoch keine erheblich signifikante Zunahme im Hinblick auf einen divers ausgebildeten Struktureichtum. Die Fläche kann somit hinsichtlich ihrer Sichtschutzfunktion weiterhin mit einer mittleren Bedeutung bewertet werden.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfs auf den Straßenverkehr werden als gering eingeschätzt (siehe III.7. Auswirkungen auf den Verkehr S. 77). Im Ergebnis einer ergänzenden Untersuchung zum Thema Straßenverkehrslärm⁵⁴ (Verkehr auf dem Blankertzweg / Hildburghäuser Straße), führt der Straßenverkehrslärm zwar zu Auswirkungen, aufgrund derer im Bebauungsplan weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich werden. Im Umfeld des Plangebiets werden durch den zu erwartenden Verkehrslärm jedoch keine bis unwesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Lärmsituation erwartet (siehe II.4.4 Immissionsschutz). In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Umwandlung der nach geltendem Planungsrecht als Gewerbegebiet bzw. be-

54

GENEST: Beurteilung des Straßenverkehrslärms auf den Gesamtbeurteilungspegel an den schienenabgewandten Fassaden für das Bauvorhaben in der Hildburghäuser Straße in Berlin - Schalltechnische Stellungnahme vom September 2021 mit Ergänzung vom November 2023.

schränktes Arbeitsgebiet festgesetzten Flächen in ein allgemeines Wohngebiet eine Reduzierung der möglichen Verkehrsbelastung innerhalb des Geltungsbereichs und auf den angrenzenden Straßen erreicht wird.

3.2 etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das geplante Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen im Sinne des Gesetzes. Auftretende Auswirkungen bleiben auf eine eng begrenzte Fläche in der Umgebung beschränkt.

3.3 Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Wie sich aus Nummer 1 und 2 ergibt, hat das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter ist sehr hoch, wenn das Vorhaben realisiert wird.

Die Wahrscheinlichkeit der sonstigen Auswirkungen beschränkt sich auf das allgemeine Unfallrisiko bei der Verwendung normierter Anlagen und unterscheidet sich nicht vom allgemeinen Unfallrisiko von nicht-prüferelevanten Anlagen und Einrichtungen. Die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts und das Umweltrisiko insgesamt werden als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

3.5 dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter treten mit Baubeginn bzw. mit Inbetriebnahme des Vorhabens ein. Soweit sie nicht baubedingt sind (z. B. Baulärm, Erschütterungen), dauern sie mindestens über die Betriebsphase des Vorhabens an.

Die Auswirkungen sind bei endgültiger Aufgabe der Nutzung durch Beseitigung der baulichen Anlagen prinzipiell überwiegend reversibel. Die Wahrscheinlichkeit hierfür ist jedoch als gering einzuschätzen.

3.6 dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Auswirkungen im Zusammenhang oder -wirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind nicht erkennbar.

3.7 der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Gemäß der Faunistischen Untersuchungen zum Vorkommen der Fledermäuse, Brutvögel, Zauneidechsen und weiterer geschützter Arten werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen umgesetzt. Die Sicherung der Umsetzung erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen mit der Grundstückseigentümerin der Waldfläche. Schutzmaßnahmen werden ausschließlich für Brutvögel erforderlich. Für den Erhalt der Freibrüter sind in den Randbereichen Gehölze (Bäume, Gebüsche, Hecken) zu pflanzen und zu erhalten. Hierbei sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Weiterhin sind die im Plangebiet vorhandenen Zauneidechsen in geeignete Ersatzlebensräume umzusiedeln. Mit dem ehemaligen Friedhof „Alt-Schönow“ im Ortsteil Zehlendorf am Teltower Damm steht ein potenzielles Ersatzhabitat für Zauneidechsen zur Verfügung, das für eine Umsiedlung nach fachlicher Eignungsprüfung vom 10.01.2023 im Grundsatz geeignet ist. Eine detailliertere Prüfung der Fläche fand im März und April 2023 zur Habitataignung

sowie zur Prüfung bereits vorhandener Zauneidechsenpopulationen statt. Im Dezember 2023 folgte die Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts für die Anlage eines Ersatzhabitates. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Antragstellung im Januar 2024 und die Erteilung der Ausnahmegenehmigung im weiteren Verfahren.

Für beseitigte ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten erfolgt ein ökologischer Ausgleich. Der Ausgleich erfolgt durch Ersatzniststätten an verbleibenden Altbäumen oder neu zu errichtenden Gebäuden. Im Falle einer Beseitigung ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Lebensstätten wird eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Fachbehörde beantragt.

Die Entfernung der Gehölze erfolgt außerhalb der Brutzeit. Zum Zeitpunkt der Rodung wird ein Besatz Brutvögel/Niststätten ausgeschlossen. Die Entfernung von Oberboden, Vegetation soll ebenfalls außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, werden die für eine Umnutzung vorgesehenen Flächen auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten untersucht, was im Falle eines Nachweises zu Einschränkungen im Bauablauf führen kann.

Zusammenfassende Bewertung

Die überschlägige Prüfung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien zum UVPG ist aufgrund der geplanten Waldrodung von keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Es wird festgestellt, dass die betroffene Waldfläche nur ein geringes Biotop- und Habitatpotenzial aufweist. Durch die Rodung sind weder Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG noch gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Aufgrund der Größenordnung und Merkmale des Projektes wird resümiert, dass insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die zuvor genannten Schutzgüter und Schutzgebiete absehbar sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der Schutzgüter kann für alle Schutzgüter nicht festgestellt werden.

Mit dem geplanten Vorhaben sind daher die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht erfolgt nicht.

Die mit der baulichen Nutzung zur Schaffung von Wohnraum einhergehende Waldumwandlung wird durch eine monetäre Walderhaltungsabgabe beglichen. Die Höhe der Walderhaltungsabgabe wurde in einem waldfachlichen Gutachten auf der Grundlage des Waldleitfadens⁵⁵ ermittelt.

⁵⁵

Plan und Recht GmbH (Bearbeiter Schmidt-Eichstaedt, Gerd; Reiß, Alexander; Butzke, Andreas): Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin, erstellt im Auftrag des Landes Berlin - Berliner Forsten -, Berlin 2011, 2015.