

# **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

## **Bebauungsplan**

### **IX-149 -1**

für das Grundstück

Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,

Ortsteil Schmargendorf

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
2.	Beschreibung des Plangebiets .....	4
2.1	Stadträumliche Einbindung.....	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	5
2.4	Geltendes Planungsrecht .....	5
2.5	Verkehrerschließung .....	5
2.6	Technische Infrastruktur .....	6
2.7	Denkmalschutz.....	6
2.8	Altlasten .....	6
3.	Planerische Ausgangssituation.....	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm.....	7
3.4	Stadtentwicklungsplanung.....	8
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2025) .....	8
3.4.2	Stadtentwicklungsplanung Zentren 3.....	9
3.4.3	Stadtentwicklungsplanung Verkehr (StEP Verkehr).....	9
3.4.4	Stadtentwicklungsplanung Klima.....	9
3.4.5	Stadtentwicklungsplanung Industrie und Gewerbe .....	9
3.4.6	Weitere Stadtentwicklungspläne.....	9
3.5	Lärmaktionsplan.....	9
3.6	Bereichsentwicklungsplanung .....	10
3.7	Sonstige planungsrechtliche Belange.....	10
3.7.1	Ortsstatute.....	10
3.7.2	Grunddienstbarkeiten .....	10
4.	Entwicklung der Planungsüberlegung.....	11
<b>II</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>12</b>
1.	Ziel der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	12
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	12
3.	Begründung der einzelnen Festsetzungen .....	13
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche .....	16

3.3	Begrünungsfestsetzungen .....	22
3.4	Immissionsschutz .....	24
3.5	Sonstige Festsetzungen .....	31
4.	Nachrichtliche Übernahmen .....	32
5	Städtebaulicher Vertrag .....	32
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>33</b>
1.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	33
1.1	Umweltbezogene Auswirkungen .....	34
1.2	Schutzgüter Naturhaushalt .....	34
1.3	Stadtbild .....	35
1.4	Kultur und sonstige Sachgüter.....	35
1.5	Schutzgebiete .....	36
1.6	Zusammenfassung.....	36
2.	Weitere Auswirkungen .....	36
2.1	Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	36
2.2	Grundsätze für soziale Maßnahmen.....	37
2.3	Maßnahmen zur Sicherung der Planung .....	37
2.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung .....	37
2.5	Geschlechts- und altersspezifische Belange .....	37
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>38</b>
1.	Mitteilung über die Planungsabsicht .....	38
1.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung: .....	38
2.	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes .....	39
2.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit .....	39
2.2	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	40
3.	Änderungsbeschluss / Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit .....	40
3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	41
3.2	Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	42
3.3	Änderungsbeschluss / Beschluss zur eingeschränkten Beteiligung .....	43
3.4	Beschluss des Bezirksamtes über den Inhalt des Bebauungsplans .....	43
3.5	Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB	43
3.6	Änderungsbeschluss / Beschluss zur eingeschränkten Beteiligung	44
3.7	Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	44
<b>V.</b>	<b>ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>46</b>
<b>VI.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>46</b>

# **I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGÜBERLEGUNGEN**

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

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

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

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

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

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

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

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

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

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-149-1 wird durch das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Kissinger und der Berkaer Straße bis zu deren Straßenmitte gebildet. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

Das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 befindet sich in privatem Eigentum. Die im Geltungsbereich befindlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

### 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

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

Der Geltungsbereich liegt baustrukturell im Übergangsbereich zwischen dem Elsterplatz und dem überwiegend der Wohnnutzung dienenden Bereich südöstlich des Hohenzollerndamms. Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereiches ist in Richtung Elsterplatz überwiegend durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Die Raumkanten werden durch 6-geschossige Wohngebäude der Bauzeit 1900-1915, durch 4- bzw. 6-geschossige Wohnbauten der Nachkriegszeit sowie durch ein zum Platz hin orientiertes 6-geschossiges Gebäude von 1930 gebildet. Die Gebäude rund um den Elsterplatz sind durch eine vertikale Nutzungsmischung gekennzeichnet. Neben Geschäftsnutzungen in der Erdgeschosszone ergänzen auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen in einzelnen Obergeschossen die vorherrschende Wohnnutzung.

### 2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-149-1 liegt im Bereich des bisher geltendes Planungsrecht darstellenden Bebauungsplans IX-149, der am 10. Januar 1984 festgesetzt wurde (GVBl S. 207) und für das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Post‘ ausweist. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist über die Festsetzungen einer überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Bebauungstiefe von 13,0m, drei zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 1,0 in geschlossener Bauweise geregelt.

Über Planergänzungsbestimmungen wurde geregelt:

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

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

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

### 2.5 Verkehrserschließung

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

lerndamm) ist 1,4 km entfernt und mit der Buslinie zum S+U-Bahnhof Zoologischer Garten erreichbar.

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

## **2.6 Technische Infrastruktur**

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

## **2.7 Denkmalschutz**

In der Denkmalliste Berlin sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-149-1 keine Eintragungen enthalten. In der direkten Umgebung des Geltungsbereichs stehen folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

Kissinger Straße 67, Berkaer Straße 9-11 und Berkaer Straße 31-36/Ecke Sulzaer Straße 10.

## **2.8 Altlasten**

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Planerische Ausgangssituation**

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

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

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

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin als Rechtsverordnung in Kraft getreten.

Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 des LEP B-B soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 des LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnsiedlungsflächen möglich sind. Eine gewerbliche Entwicklung dieser Flächen ist nicht ausgeschlossen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8), stellt das Grundstück Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 als Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 dar. Der Hohenzollerndamm ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

#### **3.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden die im Folgenden genannten Teilziele dargestellt:

##### Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Geltungsbereich wird im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt für die Entsiegelung charakterisiert. Dabei werden als Anforderungen an die Nutzungen folgende Maßnahmen aufgeführt:

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

- die Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

### Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird im Teilplan als städtisch geprägter Raum - städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen - charakterisiert. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen wird u.a. die Beseitigung von Landschaftsbeeinträchtigungen aufgeführt.

Der Elsterplatz wird als Maßnahmenswerpunkt zur Wiederherstellung und Aufwertung von Stadtplätzen dargestellt. Für den Hohenzollerndamm wird zum Erhalt und Entwicklung von städtischen und siedlungsprägenden Strukturelementen eine Allee ausgewiesen.

### Erholung und Freiraumnutzung

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

- eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum und
- die Wiederherstellung von Vorgartenzonen.

### Biotop- und Artenschutz

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

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

## **3.4 Stadtentwicklungsplanung**

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

Die Ziele und Leitlinien der Stadtentwicklungsplanung (StEP) stellen sich wie folgt dar:

### **3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2025)**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Stand: Juli 2014) stellt den Geltungsbereich als einen prioritären Raum für kleinteilige Ergänzungen bestehender Stadtgefüge dar und enthält als Entwicklungsziel für das Plangebiet die Sicherung und Entwicklung von hochwertigen Lagen.



### **3.4.2 Stadtentwicklungsplanung Zentren 3**

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (Stand: 2011) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Bereich des Ortszentrums Berkaer Straße / Breite Straße überlagert.

### **3.4.3 Stadtentwicklungsplanung Verkehr (StEP Verkehr)**

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

### **3.4.4 Stadtentwicklungsplanung Klima**

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

### **3.4.5 Stadtentwicklungsplanung Industrie und Gewerbe**

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (Stand: 2011) trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

### **3.4.6 Weitere Stadtentwicklungspläne**

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

## **3.5 Lärmaktionsplan**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 den auf Grund des § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetzes-BImSchG (Lärmaktionspläne-Umsetzung der EG Umgebungsrichtlinie) aufgestellten Lärmaktionsplan 2013-2018 beschlossen. Der Lärmaktionsplan 2013-2018 bildet die Fortschreibung des Lärmaktionsplans aus dem Jahr 2008, mit dem erstmalig Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt wurden. Der Lärmaktionsplan Berlin 2013- 2018 – als Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2008 – zieht Bilanz und schreibt die Maßnahmenstrategien für die nächsten Jahre fort, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte hierbei sind die Verbesserung der Infrastruktur, die weitere Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen an den Straßen, die stärkere Integration der Lärmschutzbelange in allen städtischen Planungsebenen und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern. Der Lärmaktionsplan 2013-2018 zeigt aber auch die Grenzen der kommunalen Möglichkeiten auf. Die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 sollen weiterhin Gültigkeit behalten.

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

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

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

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

### **3.6 Bereichsentwicklungsplanung**

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

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

### **3.7 Sonstige planungsrechtliche Belange**

#### **3.7.1 Ortsstatute**

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

#### **3.7.2 Grunddienstbarkeiten**

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

#### **4. Entwicklung der Planungsüberlegung**

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

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

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

## **II PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

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

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

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

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

Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

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

Dachaufbauten sind eingeschränkt möglich.

Im Rahmen von drei lärmtechnischen Gutachten und zwei ergänzenden Gutachten (Firma Genest und Partner vom 17. Januar 2011, 09. September 2014, 29. Mai 2017, 15. Februar 2018 und 26. Juni 2018) wurde geprüft, welche Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind, um ein Mischgebiet (MI) auszuweisen und das zulässige Wohnen zu schützen. Im Ergebnis werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

### **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8) stellt die Fläche des Grundstücks als Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Entsprechend des 1. Entwicklungsgrundsatzes für die Entwicklung von Bebauungsplänen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplanes, hier: W2, andere Baugebiete kleiner als drei Hektar entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen gewahrt bleiben sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge berücksichtigt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt 1,0 ha.

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

### 3. Begründung der einzelnen Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Gemäß der Baunutzungsverordnung sind im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind in überwiegend gewerblich genutzten Bereichen allgemein und außerhalb dieser Bereiche nur ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne Ausnahmen, die in dem Baugebiet nach § 6 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

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

#### Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Textliche Festsetzung Nr. 1:

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

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

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

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

#### Gartenbaubetriebe

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

#### Tankstellen

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 3:

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

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

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

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

Wenngleich die der Einzelfallprüfung zur Beurteilung von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zu Grunde liegenden Kriterien nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets (analog § 15 BauNVO) eine klare und nachvollziehbare Rechtsgrundlage schaffen, werden im Geltungsbereich „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

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

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

In dem Bebauungsplan IX-149 mit der Festsetzung Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Insofern löst der Ausschluss keine Ansprüche aus.

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

### Einschränkung zulässiger Werbeanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 4:

**„Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.“**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die durch Baugrenzen umfassten, festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können vollständig mit baulichen Anlagen überbaut werden. Zusätzlich ist die Teilüberdachung des Ladehofes in die GRZ-Berechnung eingegangen. Anhand der Grundfläche der baulichen Anlagen errechnet sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,41.

Mit der GRZ von 0,41 wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten mit einer GRZ von 0,6 eingehalten.

### Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

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



Eine Überschreitung der GRZ von 0,41 bis zu 50 vom Hundert entspricht einer GRZ von 0,62. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO errechnet sich für das Grundstück aus den vorgesehenen Festsetzungen der überbaubaren Grundflächen (§ 19 Abs. 2 BauNVO) sowie der unterbaubaren Grundstücksfläche für die Tiefgarage (TGa1) eine GRZ von 0,51. Damit wird die zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten.

Wenn auch die oberirdischen Stellplätze für Behinderte nicht flächenmäßig quantifiziert werden können, so ist an der Differenz zwischen der bisher errechneten GRZ von 0,51 und der maximal zulässigen GRZ von 0,62 zu erkennen, dass hier noch ein zulässiger planbarer Spielraum besteht.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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

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

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

### Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

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

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

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

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

### Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

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

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

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

#### Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen (OK)

Textliche Festsetzung Nr. 5:

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

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

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

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

Die Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen erfolgt durch Baugrenzen (Baukörperfestsetzung). Die vorhandenen Baukörper werden durch Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert. Dabei wird die Bebauungstiefe von 13,0 m auch für eventuell geplante Neubauten erhalten. Durch die Baukörperfestsetzung wird sichergestellt, dass die rückwärtigen Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden und eine eventuelle Neubebauung straßenseitig im vorderen Grundstücksteil erfolgt. Auf Grundlage der getroffenen Baukörperfestsetzungen errechnet sich eine GFZ von 1,19 (zul. 1,2).

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

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

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

#### Zulässige Unterbauung des Grundstücks durch eine Tiefgarage

Zur möglichen Anlage unterirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage werden im nordöstlichen Teil des Grundstücks Flächen für die Unterbauung durch eine eingeschossige Tiefgarage zeichnerisch festgesetzt. die im Hofbereich über ca. 800 m<sup>2</sup> über die Kontur des möglichen Baukörpers hinausgeht.

#### Zulässige Grundfläche

Textliche Festsetzung Nr. 6:

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. den §§ 16, 19 und 23 BauNVO )

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird zur ausreichenden Klarstellung festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der über Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche entspricht.

#### Abstandsflächen

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

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

Die erforderlichen Abstandsflächen der zwei Bestandsgebäude an der Berkaer Straße – 0,4 H – werden eingehalten, sie liegen auf dem Grundstück selbst und auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Berkaer Straße), hier jedoch nur bis zu deren Mitte, so dass die

Überdeckung der Abstandsflächen im rückwärtigen Bereich gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauOBln zum Tragen kommt. Die Gebäude stehen in einem Winkel von 90° zueinander.

Die Baukörperausweisung in der Kissinger Straße von zulässig vier Vollgeschossen in Verbindung mit der zulässigen Traufhöhe von 59,0 m über NHN und der zulässigen Gebäudeoberkante von 63,0 m über NHN hält die Abstandsflächen ein. Sie liegen auf dem Grundstück bzw. im Straßenland. Der sich aus den Festsetzungen ergebende Grenzabstand zum benachbarten Gebäude Kissinger Straße 6 von 5,7 m entspricht einer Abstandsfläche von 0,4 H.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung der Nutzung des Ladehofes der Post wird zur Reduzierung der Lärmimmission eine Abschirmwand bestehend aus Wand und Überdachung festgesetzt.

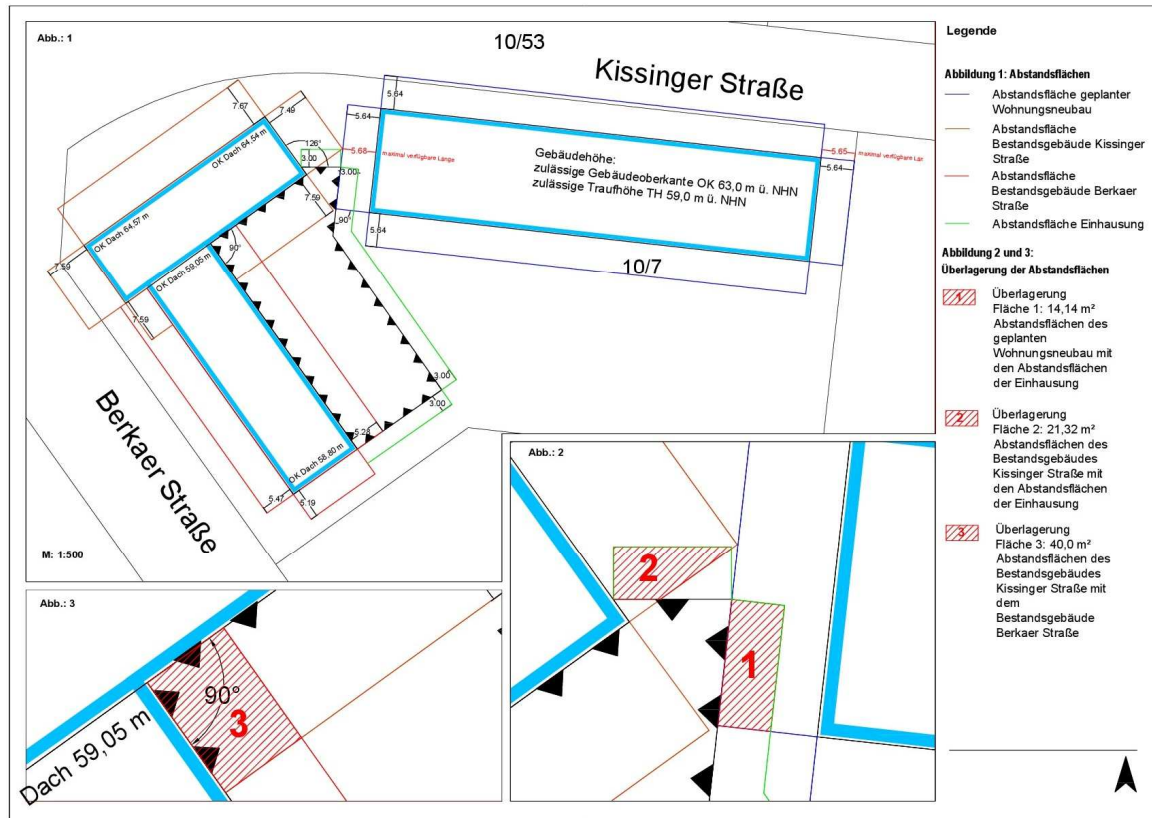
Zwischen dem geplanten Baukörper und der geplanten Einhausung mit der Abschirmwand mit einer Höhe von 50,5 m über NHN (ca. 5,0 m) ergibt sich eine Überlagerung der Abstandsflächen von 21,32 m<sup>2</sup> mit Längen von ca. 3,0m bis 7,0 m. Die Abstandsfläche fällt in den Eckbereich Berkaer Straße/Kissinger Straße. Das ergibt sich aus der Höhe der Abschirmwand zwischen den Punkten DEF von ca. 5,0 m. Durch den Ausschluss der Fenster aufgrund der festgestellten Lärmimmission an den anliegenden Gebäudewänden (Giebel) ist die Überdeckung unschädlich.

Eine weitere Überdeckung der Abstandsfläche ergibt sich zwischen der Ostseite des fünfgeschossigen Bestandsgebäudes und der geplanten Schallschutz-Einhausung. Die Überlagerung der Abstandsflächen umfasst 14,14 m<sup>2</sup> mit Längen von ca. 3,0 m zu 4,6 m. Das Bestandsgebäude und die bauliche Anlage stehen in einem Winkel von 126° zueinander. Gemäß § 6 Abs. 3 Nr.1 BauOBln dürfen sich die Abstandsflächen überdecken, wenn die Außenwände in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen.

Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich aus den Überlagerungen der Abstandsflächen keine Auswirkungen auf die Belichtungsverhältnisse des fünfgeschossigen Bestandsgebäudes und des geplanten Wohnungsneubaus ergeben. Die Überlagerungen sind als geringfügig einzuschätzen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Die Überlagerung der Abstandsflächen stellt für die Abschirmwand ebenfalls keine Beeinträchtigung dar, da sowohl diese Wand als auch die Überdachung fensterlos ausgeführt werden sollen.

Abstandsflächen des Wohnungsneubaus beziehen sich auf eine Wandhöhe von 14,1 m OK Attika des Entwurfs



### 3.3. Begrünungsfestsetzungen

#### Ausschluss oberirdischer Stellplätze

Textliche Festsetzung Nr. 7:

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird gewährleistet, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von oberirdischen Stellplatzflächen und Garagen freigehalten werden. Davon ausgenommen sind Stellplätze für Behinderte. Die Freihaltung der Grundstücksflächen ermöglicht die über die textliche Festsetzung Nr. 8 festgesetzte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Ziel der Festsetzung ist, zusammenhängende Grünbereiche zu ermöglichen, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen. Zur möglichen Anlage unterirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage werden im nordöstlichen Teil des Grundstücks Flächen für die Unterbauung durch eine eingeschossige Tiefgarage zeichnerisch festgesetzt, die im Hofbereich auf ca. 800 m<sup>2</sup> über die Kontur des möglichen Baukörpers hinausgeht.

#### Verpflichtung zum Anpflanzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung Nr. 9:

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

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

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

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

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

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

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

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 9:

**„Die Fläche FHIJKLMNF ist dicht mit hoch wachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

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

Die Bepflanzung schirmt das Grundstück mit dem neu geplanten Baukörper in der Kissinger Straße zu der Schulnutzung ab und verbessert somit die Aufenthaltsqualität der Freifläche..

### Dachbegrünung

Textliche Festsetzung Nr. 10:

**„Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 40 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als ausgleichende Maßnahme für eine hohe Bebauungsdichte werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Begrünung getroffen.

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

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

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

### **3.4 Immissionsschutz**

#### **Gewerbelärm**

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

##### 1. Lärmtechnisches Gutachten

Um für eine zulässige Mischnutzung mit signifikantem Wohnanteil in lärmtechnischer Hinsicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurden die nachbarlichen bestehenden und potenziellen Emissionen / Immissionen mit Wirkung untersucht.

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

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

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

Für die Hofsituation ohne Abschirmwand und Überdachung (Variante 1) wurde bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte (nachts, 22 - 6 Uhr, 45 dB(A)) für eine Ersatzquelle auf dem Ladehof in der Nähe des Aufzuges eine maximal zulässige Schalleistung während einer Nachtstunde von 75 dB(A) ermittelt. Dies entspricht etwa 2 Fahrzeugfahrten pro Stunde (Annahme: Schalleistungspegel LWA von 95 dB(A), je 20 Sekunden Fahrzeit).“ (Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieursgesellschaft mbH, Stellungnahme 130A6 ST vom 17. Januar 2011)

Wie in Variante 1 dargestellt, sind ohne schalltechnische Maßnahme etwa zwei Fahrzeugfahrten pro Stunde möglich, ohne die angrenzende geplante Nutzung von Wohnen zu beeinträchtigen. Der wirtschaftliche Betrieb des Posthofes ist mit dieser reduzierten Anzahl der

Fahrten nicht zu gewährleisten. Um den wirtschaftlichen Betrieb und den Schutz des Wohnens sicherzustellen, ist eine Abschirmung des Ladehofes erforderlich.

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

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

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

Mit Realisierung der Einhausung des Ladehofes können sowohl die Wirtschaftlichkeit des Postbetriebes als auch der Schutz der Wohnfunktion für das geplante Mischgebiet weitestgehend sichergestellt werden. Im Bebauungsplan wird die Einhausung des Ladehofes als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zeichnerisch festgesetzt.

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

## **Verkehrslärm**

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

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

## Möglichkeiten für aktive Lärmschutzmaßnahmen

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



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

## 2. Lärmtechnisches Gutachten

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

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

In der textlichen Festsetzung Nr. 9 ist festgesetzt, dass die Schalldämm-Maße von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts / in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen nicht überschritten werden.

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

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

An der Südseite sind die Anforderungen um 5 dB geringer.

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

## 3. Lärmtechnisches Gutachten

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

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

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

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen ist, dass gesunde Wohnverhältnisse ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben sind.

### Ergänzendes Gutachten Schallschutz gegen Außenlärm

Zur Differenzierung des Außenlärmpegels in den verschiedenen Gebäuden und Geschossen wurde eine vertiefende Untersuchung durchgeführt (15. Februar 2018). Im Ergebnis wurden die textlichen Festsetzungen überarbeitet, aktualisiert und entsprechend der Empfehlung des Gutachten festgesetzt, so dass damit die Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben ist.

### Überarbeitung des ergänzendes Gutachtens Schallschutz gegen Außenlärm

Es wurde auf Hinweis der Senatsverwaltung (SenUVK) eine Überarbeitung des Gutachtens in Hinblick auf die aktuellen Verkehrsmengen angepasst (26. Juni 2018). Im Ergebnis kam es zu keinen Änderungen der textlichen Festsetzungen.

### Passive Lärmschutzmaßnahmen

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

Folgende städtebaulichen Gründe sprechen für die Festsetzung im Bebauungsplan:

- Es handelt sich hier um eine vorhandene Blockrandbebauung entlang einem stark lärmbelasteten Verkehrsweg. Bei Aufgabe der derzeitigen gewerblichen Nutzung besteht die Möglichkeit hier im Zusammenhang mit der vorhandenen z. T. angrenzenden Wohnbebauung neben der gewerblichen Nutzung ebenfalls Wohnen zu realisieren.
- In Teilen des Blockinnenbereichs sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Planung ruhige Zonen, die ein Wohnen oder Schlafen bei gelegentlich geöffneten Fenster zulassen.
- Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG kann im vorliegenden Fall die räumliche Trennung zwischen den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßen mit jeweils hohen Schallemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Dies durch Abrücken von den Straßen zu ermöglichen ist nicht möglich, da die als Maßstab dienende schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm (OW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 für Mischgebiete vor den straßenzugewandten Fassaden im Plangebiet prinzipiell nicht eingehalten werden können.
- Eine Durchbrechung des Trennungsgebotes erscheint vorliegend auch aus folgenden Gründen vertretbar:
  - sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung, s. auch §1a Abs. 2 BauGB)
  - Verhinderung der Bevölkerungsabwanderung in ländliche Gebiete
  - Nutzung vorhandener Infrastruktur
  - Gebot kostensparenden Bauens
  - Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (textliche Festsetzung zum Lärmschutz).
- Mit der vorliegenden Planung werden im MI Gebiet nach vollständiger Errichtung der planungsrechtlich möglichen Bebauung von den straßenabgewandten Fassaden Bereiche geschaffen, an denen die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden.

Es sind Festsetzungen erforderlich, um die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an Fassaden mit hohen Beurteilungspegeln des Verkehrslärms zu gewährleisten. Auf der Grundlage des Lärmleitfadens Berlin sind alternative Festsetzungsmöglichkeiten zum passiven Schallschutz eingeführt worden.

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 11:

**„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zur Berkaer Straße und zur Kisinger Straße orientiert sind sowie die Außenbauteile auf den Linien zwischen den Punkten GR, zwischen den Punkten BQ, zwischen den Punkten OP und zwischen den Punkten TSA resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von**

- **35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts / in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,**
  - **35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,**
  - **40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen**
- nicht überschritten wird.**

**Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24.BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag  $L_r$ , T und für die Nacht  $L_r$ , N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz wird erforderlich, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Dies ist der Fall, wenn

- für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ein Beurteilungspegel  $L_r \geq 58$  dB (A) tags /  $\geq 53$  dB(A) nachts,
- für Unterrichtsräume ein Beurteilungspegel  $L_r \geq 58$  dB (A) tags und/oder
- für Büroräume ein Beurteilungspegel  $L_r \geq 63$  dB (A) tags

erreicht wird.

Innerhalb der Festsetzung TF 11 wird nach den im Plangebiet planungsrechtlich möglichen Raumarten unterschieden. Eine Konkretisierung dieser Festsetzung ist nicht erforderlich und wäre in Anbetracht der möglichen Varianten auch äußerst schwierig zu formulieren. Berücksichtigt wird der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung vorgefundenen Bebauungszustand im Plangebiet.

In den bestehenden Gebäuden werden die Räume gegenwärtig als Büros genutzt. Bei der Ausweisung Mischgebiet (MI) ist eine Umnutzung möglich, so dass hier auch eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe entstehen kann.

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 12:

**„Auf der Fläche ABCDEFGA ist eine Überdachung mit einem bewerteten Schalldämmmaß  $R'w$  von mindestens 15 dB in einer Höhe von mind. 50,5 m zu errichten.“**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 13

**„Auf der Fläche D1DEFF1E1D1 ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 50,5 m über NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'w$  von mindestens 15 dB aufweisen, ostseitig zu bepflanzen und bei Abgang nachzupflanzen.“**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BauGB)

Die von den geplanten Nutzungen (Anlieferung von Handpost und Briefen sowie deren Weiterverteilung an die Zusteller) des Ladehofes der Deutschen Post AG im Eckbereich der Kissinger Straße / Berkaer Straße ausgehenden Emissionen wurden in einer lärmtechnischen Untersuchung ermittelt (vgl. hierzu auch Kapitel II. 4.5). Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden für die Festlegung der Lage, der Maße und des erforderlichen Schalldämmmaßes der über die textliche Festsetzung Nr. 12 und Nr. 13 festzusetzenden Abschirmwand mit Überdachung herangezogen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13 stellen für den Eckbereich Kissinger Straße / Berkaer Straße sicher, dass auf der Fläche ABCD1DEFF1GA eine Einhausung des Ladehofes, bestehend aus einer Überdachung und einer Abschirmwand, mit einem bewerteten Schalldämmmaß  $R'w$  von mindestens 15 dB errichtet wird. Die Abschirmwand wird auf der östlichen Seite begrünt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Durch die Begrüpfungspflicht der Abschirmwand in Richtung einer zukünftigen Bebauung hat diese einen optisch verträgliche Wirkung gegenüber den zukünftigen Nutzern des geplanten angrenzenden Baukörpers. Die Nutzung der Fläche von der Post ist auf nicht absehbare Zeit festgelegt, insofern ist diese Festsetzung aufgrund der angrenzenden ausgewiesenen Wohnbebauung erforderlich.

Durch die Einhausung des Ladehofes und den nicht ausreichender Schutz von Lärmimmission und ausreichende Belichtung sind in den vorhandenen angrenzenden Gebäuden im Erdgeschoss keine Aufenthaltsräume zulässig. Das wird auch in den textlichen Festsetzungen Nr. 16 und Nr. 17 berücksichtigt. Büroräume, Unterrichtsräume und Übernachtungsräume sind im Erdgeschoss aufgrund der unzureichenden Belichtung zum überdachten Innenhof, solange dieser Bestand hat ebenfalls nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 14:

**„Im Mischgebiet sind bauliche und sonstige Nutzungen zu Wohnzwecken bis zur Errichtung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13 genannten baulichen Immissionsschutzanlagen oder bis zur Aufgabe oder Änderung der Nutzung des Ladehofes, mit einer Schallemission von über 75 dB(A) unzulässig.“**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Nach der TA Lärm sind schädliche Umwelteinwirkungen z. B. Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Diese Festsetzung beinhaltet eine aufschiebende Bedingung für den geplanten Neubau an der Kissinger Straße und einer Nutzungsänderung in dem vorhandenen Postgebäude. Sie dient als Sicherheit dafür, dass ein Gebäude für eine Wohnnutzung an der Kissinger Straße erst realisiert bzw. in den vorhandenen Gebäuden eine Wohnnutzung erst genehmigt werden

kann, wenn entsprechende Voraussetzungen (Reduzierung des Lärms) vorliegen. Sie trägt zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei.

Die getroffene Festsetzung ist Grundlage für eine Umsetzbarkeit der Inhalte des Bebauungsplans. Die Regelung ist zwischen Grundstückseigentümerin und dem Land Berlin abgestimmt und durch den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert. Eine Bausperre ist mit der Festsetzung nicht verbunden.

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 15:

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Ostseite des fünfgeschossigen Bestandsgebäudes (Linie BQ) sowie die Westseite des geplanten Baukörpers in der Kissinger Straße (Linie OP) liegen im Ein- und Ausfahrtsbereich zum Postladehof mit der Öffnung der geplanten Abschirmwand mit Überdachung zur Einhausung des Ladehofes (siehe textliche Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13) am nächsten. Im Ergebnis des lärmtechnischen Gutachtens ist mit einer Beeinträchtigung durch Emissionen der Lieferfahrzeuge zu rechnen.

Um Konflikte im Vorfeld auszuschließen, werden durch die textliche Festsetzung Nr. 15 Fenster und Lüftungsöffnungen an den Wänden der oben genannten Gebäude ausgeschlossen. Durch diese Maßnahme wird eine immissionshemmende Ausführung der Wände gewährleistet. Diese Ausweisung führt nicht zu unakzeptablen Wohnverhältnissen. Es können z. B. durchgesteckte Wohnungen unter Berücksichtigung von Belichtung und Belüftung geplant und hergestellt werden. Alternativ können für die Giebelwände auch transparente Bauelemente gewählt werden, die den Schallschutzanforderungen entsprechen.

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 16:

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

In der Regel sollten Wohnungen „durchgesteckt“ oder zur lärmabgewandten Seite orientiert sein. Dies ist aufgrund der städtebaulichen Struktur nicht immer möglich. Insbesondere an den Stirnseiten sowie in Eckbereichen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Wohnungen zwei Außenwände zu lärmexponierten Seiten aufweisen. In diesem Fall ist durch besondere

Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung zu gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume je Wohnung und stellt sicher, dass in mindestens der Hälfte dieser Räume ein ruhiges Schlafen bei gekipptem Fenster möglich ist.

Zur Klarstellung: Der Blockinnenbereich gilt bis zur Höhe der Einhausung (siehe TF 12 und TF 13) nicht als lärmabgewandter Bereich.

Textliche Festsetzung Nr. 17:

**„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in dem Gebäude Berkaer Straße / Ecke Kissinger Straße in mindestens einem Aufenthaltsraum von Wohnungen (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindesten einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

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

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

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

Die Maßnahme muss es dem Nutzer ermöglichen, mindestens ein Fenster des Aufenthaltsraums in Kippstellung öffnen zu können, um nicht den Eindruck des Lebens in einem "Lärmschutzkäfig" zu haben. Die Teilöffnung der Elemente sollte auch eine Möglichkeit der Zufuhr von Außenluft eröffnen, d. h. in der baulichen Hülle des Aufenthaltsraums ist eine offene Querschnittsfläche zu gewährleisten. Dies gilt im Grunde auch für besondere Fensterkonstruktionen, dort jedoch aufgrund der geringen freien Querschnittsfläche nur sehr einge-

schränkt. Da Lüftungseinrichtungen für Wohnungen ohnehin vorzusehen sind (und daher grundsätzlich nicht festgesetzt werden müssen), deren Dimensionierung im Regelfall jedoch vom geschlossenen Zustand aller Elemente in der äußeren baulichen Hülle einer Wohnung ausgeht, würden sich bei Teilöffnung von Elementen im Fall einer entsprechend dimensionierten Lüftungsanlage höhere Luftwechselraten ergeben als im geschlossenen Zustand der Elemente. Die Maßnahme dient damit indirekt auch einer Verbesserung der Lüftung vor allem auch in der warmen Jahreszeit.

Zur Klarstellung: Der Blockinnenbereich gilt bis zur Höhe der Einhausung (siehe TF 12 und TF 13) nicht als lärmabgewandter Bereich.

Textliche Festsetzung Nr. 18:

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

**Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen die nur entlang der Berkaer Straße, Kissinger Straße Richtung Elsterplatz orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

### 3.5 Sonstige Festsetzungen

#### Verkehrsflächen

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

Die im Bebauungsplan IX-149 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Kissinger Straße und der Berkaer Straße werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinien erneut festgesetzt. Die Erschließung des Grundstücks ist über die Kissinger Straße und die Berkaer Straße gesichert.

Für die im Geltungsbereich liegenden Straßenabschnitte sind keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

#### Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Textliche Festsetzung Nr. 19:

**„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 18 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur unterlegten Plangrundlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt, da diese dem Träger der Straßenbaulast obliegt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht Gegenstand der Festsetzungen sein, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden.

### Aufhebung bisheriger Festsetzungen und baurechtlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 20:

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

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

## **4. Nachrichtliche Übernahmen**

### Altlasten

Die Kennzeichnung erfolgt zeichnerisch.

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

## **5 Städtebaulicher Vertrag**

Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der betroffenen Eigentümerin des Grundstücks im Geltungsbereich sowie dem Land Berlin werden, die Inhalte des Bebauungsplanverfahrens ergänzend weitere sich aus den Planinhalten ergebende Regelungen getroffen. Vereinbart wird die Pflicht des Eigentümers, die schallschutztechnisch erforderlichen und zeichnerisch sowie textlich festgesetzten (Festsetzungen Nr. 12 und 13) Maßnahmen umzusetzen, bevor die Wohnnutzung in den Gebäuden aufgenommen wird, die in dem Baufeld entlang der Kissinger Straße ausgewiesen ist. Dies gilt auch im Falle einer Nutzungsänderung zu Wohnen in den vorhandenen Bestandsgebäuden. Außerdem verpflichtet sich der Eigentümer zu Bodensanierungsmaßnahmen, sofern sie zur Realisierung der geplanten Wohnnutzung im Mischgebiet erforderlich sind.



### III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### - Anlagenemissionen

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

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

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

## **1.2 Schutzgüter Naturhaushalt**

### - Schutzgut Boden

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

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

- Schutzgut Wasser

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

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

- Schutzgut Klima / Luft

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

- Schutzgut Pflanzen

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

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

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

- Schutzgut Tiere

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

### **1.3 Stadtbild**

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans wird durch die Reduzierung der Flächen für die Postnutzung die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes ermöglicht. Dadurch wird eine Aufwertung der städtebaulichen Situation erreicht. Das Plangebiet liegt in einem Baublock, der durch verschiedene Solitärebauten (Rathaus Schmargendorf, Schule) mit repräsentativen Fassaden zum Stadtraum geprägt ist. Die Umsetzung des geplanten viergeschossigen Baukörpers und die geplante Vorgartenzone führen zu einer Verbesserung des Straßenraumes und des Stadtbildes.

### **1.4 Kultur und sonstige Sachgüter**

Kultur und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## 1.5 Schutzgebiete

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

## 1.6 Zusammenfassung.

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

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

## 2. Weitere Auswirkungen

### 2.1 Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

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

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

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

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

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

## **2.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen**

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

## **2.3 Maßnahmen zur Sicherung der Planung**

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

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

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

## **2.5 Geschlechts- und altersspezifische Belange**

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

## **IV. VERFAHREN**

### **1. Mitteilung über die Planungsabsicht**

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

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

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

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

#### **1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung:**

##### **Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB**

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

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

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

Die geplante Entwicklung des Grundstücks Kissinger Straße 1-2 / Berkaer Straße 12 ist ein Vorhaben der Innenentwicklung, durch die der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-149 teilweise überplant wird. Diese Überplanung durch den Bebauungsplan IX-149-1 erfüllt den Tatbestand der Nachverdichtung sowie der „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“. Durch die Planung erfolgt keine Ausweitung des bestehenden Siedlungskörpers in den Außenbereich; die geplante Nutzung verdichtet den bestehenden Siedlungsbereich vielmehr nach. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind erfüllt.

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

### Schwellenwerte

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

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (GRZ) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan hat eine zulässige GRZ von ca. 3.617 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes**

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

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

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

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

Zeitraumes unter „www.bebauungsplan.charlottenburg-wilmersdorf.de“ zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

### Ergebnis

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

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

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

### Ergebnis

Bis zum vorgegebenen Termin 31. August 2012 (plus Postweg) sind im Fachbereich Stadtplanung 27 Stellungnahmen eingegangen. Sieben Träger öffentlicher Belanges haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf die von den Trägern zu vertretenden Belange nicht berührt. Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten nach der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu Ergänzungen der Planinhalte und der Begründung. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Ergänzung nicht berührt. Bei den Ergänzungen handelt es sich um Erläuterungen zu den Abstandsflächen, zum Baum- und Pflanzenschutz, zum Lärmschutz und zur Einbindung in das Straßennetz. Auf Hinweis des Fachbereichs Bauaufsicht des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf wird die textliche Festsetzung zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen aufgenommen.

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

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

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

Planzeichnung:

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



#### Textliche Festsetzungen:

- Die TF Nr. 2 wird geändert, um die bisher ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in eine generelle Unzulässigkeit umzuwandeln.
- Die bisherige TF zur Zulässigkeit von Nichtvollgeschossen entfällt, da deren Zulässigkeit durch die Bauordnung Berlin erfasst und somit im Baugenehmigungsverfahren geregelt wird.
- Neu aufgenommen wird die TF zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze
- Neu aufgenommen wird als TF die Regelung zum Ausschluss von Fensteröffnungen im Bereich der zur Ladehofeinfahrt orientierten Fassaden.
- Neu aufgenommen wird als TF die Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt.

### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

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

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

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

#### Ergebnis

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

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

Aus den abgegebenen Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen am Bebauungsplanentwurf.

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

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

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

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

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

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

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

#### Ergebnis

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

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

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

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

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

Bei den Änderungen handelte es sich um notwendige Ergänzungen zur Sicherung des Schallschutzes im Geltungsbereich, um die Modifizierung einzelner textlicher Festsetzungen,

deren Ergänzung und die damit verbundene Anpassung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sowie um eine geringfügige Ergänzung in der Planzeichnung.

Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt.

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

### **3.3 Änderungsbeschluss**

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

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

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

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

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

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

Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt.

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

### **3.4 Beschluss des Bezirksamtes über den Inhalt des Bebauungsplans**

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

### **3.5 Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB**

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

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

### **3.6 Änderungsbeschluss**

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

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

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

1.

#### **Art der Nutzung**

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

2.

#### **Lärmschutz**

Unter Berücksichtigung der Hinweise der Senatsverwaltung wurde ein erneutes und vertiefendes Lärmschutzgutachten für den Bereich Berkaer Straße / Elsterplatz / Kissinger Straße beauftragt, in welchem die Immissionswerte, angepasst an die aktuellen Verkehrsmengen, am Tag und in der Nacht berechnet wurden. Der Lärmschutzleitfaden 2017 als Grundlage für die vorzunehmenden Lärmschutzfestsetzungen wurde ebenfalls berücksichtigt. Auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens und nach Überarbeitung der Festsetzungen zum Lärmschutz unter Berücksichtigung des vorhandenen Logistikunternehmens auf dem Grundstück ergab sich das Erfordernis einer Ergänzung bzw. Überarbeitung der bisherigen textlichen Festsetzungen.

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

Die bisher in der textlichen Festsetzung Nr. 10 enthaltenen Regelungen zur erforderlichen schallabschirmenden Überdachung bzw. zur schallabschirmenden Wand zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor den Emissionen des vorhandenen Logistikunternehmens auf dem Grundstück wurden separat in den textlichen Festsetzungen 12 und 13 festgesetzt.

Das Planbild wurde um eine zeichnerische Verortung ergänzt.

Der Regelungsinhalt der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 11 jetzt Nr. 14 wird aufgrund der o.g. Änderungen angepasst.

Der Bebauungsplanentwurf wird im Sinne einer umfänglichen Regelung im Hinblick auf den erforderlichen Lärmschutz um die textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17 und 18 ergänzt.

3.

#### **Bodenbelastungen**

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

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

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

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

### **3.7 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

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

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

## V. ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN

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

## VI. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634) i.V.m. Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Gesetz über die Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S.578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)