

B E S C H L U S S

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Bebauungsplan 3-41 für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 – 66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf

Beschluss-Nr.: VIII-2092/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 24.08.2021 Verteiler:
- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiterin des Rechtsamtes
- Leiter des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu geben.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

Vorlage zur Beschlussfassung für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 12 BezVG

1. Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan 3-41 für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 – 66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf

2. Beschlussentwurf

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

- I. Der sich aus der Abwägung des Bezirksamts Pankow von Berlin ergebende Entwurf des Bebauungsplans 3-41 vom 20.07.2020 für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 – 66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf einschließlich Begründung wird gemäß § 6 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 11 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) beschlossen.

Der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung soll Änderungen oder Ergänzungen aus redaktionellen Gründen oder Gründen der Rechtssicherheit, die den beschlossenen planerischen Inhalt und die zu Grunde liegende Abwägung nicht abändern, einschließen.

- II. Der Entwurf der Verordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 3-41 vom 20.07.2020 wird gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG beschlossen.

3. Begründung

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat am 16.03.2021 mit Beschluss Nr. VIII-1864/2021 der Auswertung und dem Ergebnis der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt und den sich aus der Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ergebende Entwurf des Bebauungsplans 3-41 vom 20.07.2020 für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 – 66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf einschließlich Begründung beschlossen sowie den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Verordnung zur Festsetzung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB anzuzeigen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 24.03.2021 mit Drucksache-Nr. VIII-1454 den Beschluss zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB wurde der Bebauungsplan 3-41 durch das Bezirksamt Pankow von Berlin der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) mit Schreiben vom 24.03.2021 angezeigt, da aufgrund der Anzahl der potenziellen Wohneinheiten und seiner besonderen Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt gemäß § 7 Abs. 1 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit dem Schreiben vom 27.05.2021 folgendes mit:

„Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens ist festzustellen, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, nach BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.“

Darüber hinaus wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Hinweise gegeben, die beachtet werden sollten. Es erfolgten redaktionelle Änderungen/Ergänzungen entsprechend den Hinweisen in der Begründung zum Bebauungsplan. Im Einzelnen sind dies:

1. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 Stellplätze/Garagen

„Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 4 sollen Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche a-b-c-d-e-f-g-a zulässig sein. In der Begründung wird dazu als Rechtgrundlage u. a. der § 12 Abs. 6 BauNVO genannt. Nach der hier vorgenommenen Regelung handelt es sich demnach um eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB für Stellplätze.“ Dem Hinweis wurde gefolgt, indem in der Begründung zum Bebauungsplan S. 82: Kapitel „III.3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“ und S. 83 Absatz 3 und S. 87. Abs. 1 in Kapitel „III.3.4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen“ die Rechtsgrundlage in „§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB“ entsprechend geändert wurde.

2. Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 11

„Die in der Festsetzung Nr. 11 geregelte Heckenpflanzung wird bei der Bewertung des Eingriffes als Minderungsmaßnahme benannt. Die Pflanzung ist jedoch abhängig von der Errichtung der straßenbegleitenden Stellplätze an der Grenze zum Mischgebiet. Die im Umweltbericht zu Grunde gelegte Fläche für die Heckenpflanzung basiert auf der Annahme, dass auf der gesamten Länge der als private Verkehrsfläche festgesetzten Planstraße Stellplätze errichtet werden. Im Rahmen der Eingriffsbewertung sollte auch die Möglichkeit angesprochen werden, dass dieser Fall womöglich nicht so eintreten könnte. Des Weiteren sollte konkretisiert werden, worauf sich die in der Festsetzung genannte „gleiche Wirkung“ bezieht (bspw. Sichtschutz, ökologische Wertigkeit o. Ä.).“

Dem Hinweis wurde gefolgt, indem in der Begründung S. 56: Kapitel „II. 2.2.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ im 3. Absatz entsprechend ergänzt wurde: „Die Variationsbreite des Netto-Funktionsverlusts (165 – 355 m²) ergibt sich aufgrund der Festsetzung einer Heckenpflanzung oder Maßnahmen gleicher Wirkung als Sichtschutz, der in Abhängigkeit von der Errichtung straßenbegleitender Stellplätze an der Grenze zum Mischgebiet anzulegen ist.“ Entsprechend wurde auf S. 70: Kapitel „II.2.8 Eingriffsausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung“ in dem Unterkapitel „Gegenüberstellung der Versiegelung“ angepasst.

3. Begründung, Kapitel „II.2.2.1 Auswirkungen auf Menschen, die Gesundheit und die Bevölkerung“, S.49: Unterkapitel „Auswirkungen durch Lärm“– Immissionsschutz

Die Ausführungen zum Immissionsschutz waren im Umweltbericht zu knappgehalten. Der Verweis auf ein vorhergehendes Kapitel „I.4.4. Schalltechnische Untersuchung“ in der Begründung war dabei nicht ausreichend, da der Umweltbericht für sich genommen vollständig sein muss.

Die Ausführungen zum Immissionsschutz wurden daher aus dem Kapitel „I.4.4 Schalltechnische Untersuchung“ aus den Unterkapiteln „Gewerbelärm“, „Fluglärm“, „Verkehrslärm“ in den Umweltbericht, Kapitel II.2.2.1, Unterkapitel „Auswirkungen durch Lärm“ übernommen und damit vervollständigt. Das Kapitel „I.4.4 Schalltechnische Untersuchung“ wurde entsprechend gekürzt und auf den nachfolgenden vervollständigten Umweltbericht, Kapitel II.2.2.1 verwiesen. Nachdem die Betriebserlaubnis des Flughafen Tegel bereits erloschen ist, wurde der Abschnitt zum Fluglärm stark eingekürzt bzw. gestrichen.

4. Begründung Immissionsschutz

„Grundsätzlich ist es möglich, dass (mit entsprechender Begründung) im Rahmen der Abwägung die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. In der Abwägung ist zu ergänzen und deutlich darzulegen, dass ohne Festsetzung von Maßnahmen dem Bedürfnis nach ungestörtem Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster bei nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nicht mehr uneingeschränkt Rechnung getragen wird, aber trotzdem gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Ein pauschales Abstellen auf die Orientierungswerte eines Mischgebiets wäre hingegen zu kurz gegriffen.“

In der Begründung, S. 91 Kapitel „III.3.6“, „Unterkapitel Passive Lärmschutzmaßnahmen“ wurde der 3. Absatz hinsichtlich „teilgeöffnetem Fenster“ wie folgt ergänzt:

„Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tagsüber an der Mehrzahl der Fassaden eingehalten wird und dass sich bei nächtlichen Beurteilungspegeln im Plangebiet von bis zu 50 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster mit einem mittleren Innenpegel von ca. 35 dB(A) ein Wert ergibt, der aus lärmmedizinischer Sicht als zumutbar angesehen werden kann (vgl. auch Ausführungen zu den passiven Maßnahmen in Kapitel II.2.2.1). Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse durch die Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete, die eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ausschließen würde, ist dabei nicht auszugehen, da Wohnen in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig ist und die diesbezüglich geltenden Orientierungswerte eingehalten werden.“

5. Begründung, Umweltbericht, S. 71 ff. Kapitel „II.3.1 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen“

„Die Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren hat im Umweltbericht zu erfolgen. Dies umfasst eine Zusammenfassung der verwendeten Methoden bzw. Berechnungsgrundlagen. Diese sind für jedes Gutachten kurz zu benennen (bspw. TA Lärm, DIN18005, 16. BImSchV usw.). Ein Verweis auf die Fachgutachten reicht deshalb nicht aus.“

Dem Hinweis wurde gefolgt, indem die Beschreibung der wichtigsten technischen Verfahren im Umweltbericht unter Kapitel II.3.1 in den Unterkapiteln „a) Verkehrstechnische Untersuchung“, „b) Schalltechnische Untersuchung“, „c) Boden/Altlasten“ und „d) Entwässerung“ ergänzt wurden.

Weitere redaktionelle Änderungen, die auch berücksichtigt wurden

- In der Begründung, Kapitel I.2.2.1, S. 6 wurde der Übersichtslageplan aktualisiert.
- In der Begründung, S. 7, Kapitel 2.3 wurde berichtigt: Das Grundstück Idunastraße 11 besteht aus den Flurstücken 210 und 212, anstatt 211).
- Begründung, S. 10, Kapitel „I.3.2. Flächennutzungsplan“
Das Zitat des FNP wurde aktualisiert durch „zuletzt geändert am 22.12.2020 (ABl. 2021 S. 147)“.
- S. 10, Kapitel „I.3.4
Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ wurde am 02.03.2021 vom Senat beschlossen“ und ersetzt den StEP Verkehr. In der der Begründung wurde der „StEP Verkehr“ durch den „StEP MoVe“ aktualisiert.
- „Im Hinblick auf das bislang geltende Planungsrecht wird auf sehr konkrete Maße (Bautiefen) in Kapitel I.2.4 abgestellt.“
In Kapitel „II.2.8 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung“, Unterkapitel „Bislang geltendes Planungsrecht“ erfolgte eine Ergänzung, dass dies eine Ableitung aus den ortsüblichen Grundstückstiefen darstellt.
- Begründung, S. 83 Kapitel „III.3.2.2 Mischgebiet“
Die Wortwahl zu geplante städtebauliche Verdichtung wurde hier von „maßvoll Anhebung“ in „deutliche Anhebung“ geändert und damit verdeutlicht.
- Begründung, S. 94, Kapitel „III.3.9 Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag“
Der Stand der Leitlinie Berliner Modell wurde entsprechend den Angaben in Kapitel I.3.5.4 auch in Kapitel III.3.9 in „Stand 01.11.2018“ aktualisiert.

Änderung der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch sowie die Baunutzungsverordnung wurden durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland kurz "Baulandmobilisierungsgesetz" vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert. Nach § 233 Abs. 1 BauGB sind Bebauungsplanverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Nach dem neu eingefügten § 25e BauNVO ist auf den Entwurf eines Bebauungsplans, der vor dem 23.06.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden ist, die Baunutzungsverordnung in der bis zum 23.06.2021 geltenden Fassung anzuwenden. Für den Bebauungsplan 3-41 kommen die Überleitungsvorschriften zur Anwendung. Darüber hinaus wurde das Baugesetzbuch zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) geändert.

Das Zitat des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, sowie die Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) wurde in der Begründung unter Kapitel „V Rechtsgrundlagen“ aktualisiert.

Änderung der Rechtsverordnung

Im Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 3-41 wurde das Zitat des Baugesetzbuchs aktualisiert.

Nachfolgend sind alle Verfahrensschritte des Bebauungsplans aufgeführt:

Mit Schreiben vom 20.01.2012 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg über die Absicht, den Bebauungsplan 3-41 aufzustellen, informiert. SenSW hat mit Schreiben vom 17.02.2012 mitgeteilt, dass sie keine Bedenken hat. In einem Nachtrag teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen jedoch mit Schreiben vom 29.07.2016 mit, dass das Bebauungsplanverfahren aufgrund der Anzahl der potenziellen Wohneinheiten und seiner Eigenart besondere Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt besitzt, so dass das Verfahren in seiner Einstufung geändert und nunmehr nach § 6 Abs. 2 i. V. m § 7 AGBauGB geführt wird. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen der Raumordnung mit Schreiben vom 07.02.2012 bestätigt.

Aufstellung

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat mit Beschluss-Nr. VII-0268/2012 vom 16.10.2012 u. A. für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 – 66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf den Bebauungsplan mit der Bezeichnung 3-41 aufgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Drucksache-Nr. VII-0270 am 07.11.2012 zur Kenntnis genommen. Ziel des Bebauungsplans 3-41 ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf einer brach liegenden, ehemals gartenbaulich genutzten Fläche auf dem Grundstück Idunastraße 11, Neukirchstraße 63 – 66. Vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktsituation soll vor allem Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Im Bereich der bereits bebauten und überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 soll die Art und das Maß der baulichen Nutzung gesichert werden.

Der Beschluss des Bezirksamts Pankow von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplans 3-41 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 09. 11.2012 auf Seite 2027 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 01.11.2012 wurden insgesamt 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 3-41 einschließlich Begründung, insbesondere auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads bei der Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung, gebeten.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurde die Planzeichnung in folgenden Punkten geändert:

- Festlegung auf eine Entwicklungsalternative für die Grundstücke Romain-Rolland-Str. 141 und Neukirchstr. 62 durch Festsetzung eines Mischgebiets
- Verbreiterung der am östlichen Rand der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63 – 66 gelegenen privaten Verkehrsfläche auf 9 m

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren 3-41 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.11.2012 bis einschließlich 12.12.2012 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hatten Auswirkungen auf die Planinhalte. Die Planzeichnung wurde in folgenden Punkten geändert:

- Beschränkung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse entlang der Neukirchstraße auf drei Vollgeschosse
- geplante Festsetzung der offenen Bauweise auch auf den Grundstücken Neukirchstraße 63 – 66 entlang der Neukirchstraße
- Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze entlang der Neukirch- und Idunastraße durch Balkone und Erker auf 30 % der Gebäudelänge
- Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (mit Ausnahme von Einfriedungen) in den Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Straßen
- im allgemeinen Wohngebiet Ausschluss von Zufahrten in den Vorgartenbereichen entlang der Idunastraße und Neukirchstraße
- Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Festsetzung vorgesehenen Stellplatzflächen
- Änderung der Baugrenzen entlang der Idunastraße
- geplante Festsetzung von Stellplatzflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen des Grundstücks Idunastraße 11, Neukirchstraße 63 – 66
- geplante Festsetzung der Verpflichtung zur Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Ausschluss von blinkenden Werbeanlagen

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamts Pankow von Berlin wurden mit Schreiben vom 06.03.2015 um Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Von den 37 beteiligten Stellen haben sich 27 schriftlich geäußert.

Sechs Stellungnahmen enthalten Anregungen zur Planung, deren Berücksichtigung eine Änderung der Planung bzw. eine redaktionelle Änderung der Begründung mit sich bringen würde. In sieben Stellungnahmen werden Hinweise gegeben, die bereits berücksichtigt wurden bzw. deren Berücksichtigung ohne eine Änderung der Planung grundsätzlich möglich wäre. In 14 Stellungnahmen wird lediglich mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergab folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs:

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 15 und Nr. 16 werden ergänzt, sodass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z. B. sickerfähiges Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist.
- Die Mindestanforderung an die Baumqualität und die Pflanzfläche wurden in der textliche Festsetzung Nr. 10 angepasst.
- Zur Minderung des Eingriffs im Bereich der Planstraße A soll die Anlage von Vegetationsflächen mit einer Fläche von insgesamt 450 m² planungsrechtlich durch textliche Festsetzung Nr. 15 gesichert werden.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 18 und 19 zum Schutz vor Verkehrslärm wurden ergänzt.

Die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht wurden vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen überarbeitet und um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Das Ergebnis und die Abwägung sind in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel „V. 5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ dokumentiert.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Jahr 2018 kam es zu einem Eigentümerwechsel der im Süden des Plangebiets gelegenen Flächen (Neukirchstraße 63 – 66), so dass sich nunmehr die gesamten im Geltungsbereich gelegenen brachliegenden Grundstücke im Eigentum eines städtischen Wohnungsunternehmens befinden. In der Folge des Eigentümerwechsels wurden das städtebaulich-hochbauliche Konzept sowie der Bebauungsplanentwurf nochmals überarbeitet.

Vor diesem Hintergrund der Planänderungen wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamts Pankow von Berlin wurden mit Schreiben vom 05.12.2019 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 3-41 bis zum 20.01.2020 gebeten.

Von den 35 beteiligten Stellen haben sich 30 schriftlich geäußert. Acht Stellungnahmen enthalten Anregungen zur Planung, deren Berücksichtigung eine Änderung der Planung bzw. eine redaktionelle Änderung der Begründung mit sich bringen würde. In neun Stellungnahmen werden Hinweise gegeben, die bereits berücksichtigt werden bzw. deren Berücksichtigung ohne eine Änderung der Planung grundsätzlich möglich wäre. In 13 Stellungnahmen wird lediglich mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Es ergaben sich folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs:

- Der Bebauungsplan wurde durch die textliche Festsetzung Nr. 22 ergänzt, die bestimmt, dass innerhalb einer Fläche des allgemeinen Wohngebiets nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Der Bebauungsplanentwurf 3-41 für die öffentliche Auslegung wurde auf aktualisierter Planunterlage erstellt.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis ergänzt.

Das Ergebnis und die Abwägung der Stellungnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel „V. 6. Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ zu entnehmen.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat mit Beschluss Nr. VIII-1538/2020 am 01.09.2020 der Auswertung und dem Ergebnis der Abwägung zur ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der zweiten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Durchführung für Bebauungsplanentwurf 3-41, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats beschlossen.

Die BVV hat am 30.09.2020 mit Drucksache-Nr. VIII-1237 den Beschluss zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplans vom 20.07.2020 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung und Umweltbericht einschließlich der umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten in der Zeit vom 28.09.2020 bis einschließlich 28.10.2020 im Stadtentwicklungsamt Pankow von Berlin aus.

Die o. g. Unterlagen wurden während des Auslegungszeitraumes auch im Internet sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin präsentiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin am 11.09.2020 auf der Seite 4797 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurde auf die Beteiligung der Öffentlichkeit am 18.09.2020 durch eine Anzeige in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Nr. 218, Seite 6) aufmerksam gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 14.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 3-41 informierten sich vier Personen im Stadtentwicklungsamt Pankow von Berlin und von der Öffentlichkeit gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein. Zudem gingen acht Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Es wurden drei Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und eine Stellungnahme einer Behörde eingereicht, für die eine Abwägung oder eine redaktionelle Änderung der Begründung erforderlich ist.

Stellungnahmen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von einer Behörde vor.

Stellungnahmen, die sich zustimmend zur Planung äußerten bzw. deren Belange nicht berührt sind, liegen von sechs Behörden vor.

Die Stellungnahmen, mit abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweisen wurden abgewogen und die Begründung zum Bebauungsplan zu folgenden Themen redaktionell ergänzt:

- Dem Hinweis zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, dass die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Geschossfläche Wohnen in der Begründung nicht dargestellt und folglich die Darlegung des 30 % Anteils für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 10.046 m² nicht nachvollziehbar ableitbar sei, wird gefolgt. In der Begründung unter Punkt III.3.9 wird eine entsprechende Betrachtung ergänzt.
- Zum Thema Verkehr wird zur Klarstellung in der Begründung ein Hinweis auf den Takt, in dem die Straßenbahn derzeit verkehrt, aufgenommen. Unter Berücksichtigung der geringen Entfernung des Plangebiets zur Straßenbahnhaltestelle wird die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr im Bestand jedoch auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Takts als gut beurteilt.

Das Ergebnis der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

Somit ergeben sich im Ergebnis der Abwägung zu den Stellungnahmen, die im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 abgegeben wurden, keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs 3-41 vom 20. Juli 2020.

Ergebnis der Auswertung und Abwägung zu den Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel „V. 7. Beteiligung der Öffentlichkeit“ dokumentiert.

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat am 16.03.2021 mit Beschluss Nr. VIII-1864/2021 der Auswertung und dem Ergebnis der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt und den sich aus der Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ergebende Entwurf des Bebauungsplans 3-41 vom 20.07.2020 für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 – 66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen sowie den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Verordnung zur Festsetzung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB anzuzeigen. Die BVV hat am 24.03.2021 mit Drucksache-Nr. VIII-1454 den Beschluss zur Kenntnis genommen.

Anzeigeverfahren

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit dem Schreiben vom 27.05.2021 folgendes mit: „Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens ist festzustellen, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, nach BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann“. Es wurden jedoch verschiedene Hinweise zur Begründung bzw. zum Umweltbericht gegeben, die dringend beachtet werden sollten bzw. deren Beachtung empfohlen wird. Nach Prüfung der Hinweise sind redaktionelle Änderungen in der Begründung und im Umweltbericht erfolgt (zum Beispiel: ergänzende Ausführungen zum Immissionschutz, Kürzen bzw. Streichen der Ausführungen zum Fluglärm, Klarstellung von Rechtsgrundlagen, Aktualisierung von Gesetzeszitate). Siehe hierzu auch Seite 2 der Vorlage.

Der Entwurf der Rechtsverordnung liegt der Beschlussvorlage als Anlage 2 zur Entscheidung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 11 BezVG vor. Der Bebauungsplan ist Bestandteil der Rechtsverordnung.

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung setzt das Bezirksamt Pankow von Berlin den Bebauungsplan 3-41 als Rechtsverordnung fest. Die BVV wird zu gegebener Zeit über die Festsetzung in Kenntnis gesetzt.

4. Rechtsgrundlagen

§ 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)

§ 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

§ 12 Abs. 2 Nr. 4 und 11, § 36 Abs. 2 Buchst. b und c, Abs. 3 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG)

5. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11, Neukirchstraße 63 – 66 wurden am 12.08.2020 ein Erschließungsvertrag und ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Damit ist gewährleistet, dass dem Land Berlin für die vereinbarten Maßnahmen keine Kosten entstehen.

Die Kosten für den Bedarf an 7 Grundschulplätzen sind nicht im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Das zuständige Fachamt muss hierfür im Rahmen der Schulentwicklungsplanung für die haushaltsmäßige Absicherung sorgen.

6. Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

7. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

siehe Anlage

8. Kinder- und Familienverträglichkeit

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan 3-41 verbessert für Familien mit Kindern das künftige Angebot von familiengerechten Wohnungen.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung
und Bürgerdienste

Anlagen:

1. Begründung zum Bebauungsplan 3-41 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
2. Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans
3. Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21
4. Entwurf Bebauungsplan 3-41 vom 20.07.2020

BEZIRKSAMT PANKOW VON BERLIN

Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 3-41

für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62-66
im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf



A.	BEGRÜNDUNG	4
I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
2.2.2	Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Bislang geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.7	Denkmalschutz	9
3.	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Landschaftsprogramm	10
3.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	11
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	13
3.5.1	BerlinStrategie Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030	13
3.5.2	Lärminderungsplanung	14
3.5.3	Luftreinhalteplanung	15
3.5.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	15
3.6	sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.6.1	Spielplatzplanung	16
3.6.2	Entwicklungskonzept – Soziale und grüne Infrastruktur	17
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	18
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
4.1	Artenschutzfachliches Gutachten	20
4.2	Altlasten	22
4.3	Verkehrsuntersuchung	23
4.4	Schalltechnische Untersuchung	24
4.5	Erkundung des Untergrunds im Bereich der Planstraße A	24
4.6	Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Planstraße A	25
4.7	Niederschlagswasserversickerung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und der privaten Straßenverkehrsfläche	26
II.	UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4, § 2a BAUGB	27
1.	Einleitung	27
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	27
1.1.1	Intention des Plans	27
1.1.2	Angaben zum Standort	27
1.1.3	Festsetzungen des Bebauungsplans	28
1.1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	31
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	31
1.2.1	Gesetze und Verordnungen	31
1.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	34
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	39

2.1.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	39
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	40
2.1.3	Schutzgut Boden	44
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	46
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft.....	47
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild/Erholung.....	47
2.1.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	47
2.1.8	Wechselwirkungen.....	48
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48
2.2.1	Auswirkungen auf Menschen, die Gesundheit und die Bevölkerung	48
2.2.2	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	56
2.2.3	Auswirkungen auf den Boden	57
2.2.4	Auswirkungen auf das Wasser.....	58
2.2.5	Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität.....	60
2.2.6	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	61
2.2.7	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	61
2.2.8	Wechselwirkungen.....	61
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	62
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.....	62
2.5	Artenschutz.....	64
2.6	Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG	66
2.7	Baumschutz.....	66
2.8	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung	66
2.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	71
3.	Zusätzliche Angaben	71
3.1	Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	71
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	73
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	74
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	79
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	79
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	79
3.	Begründung der Festsetzungen.....	80
3.1	Art der baulichen Nutzung	80
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	80
3.1.2	Mischgebiet	81
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	81
3.2.1	Allgemeines Wohngebiet	81
3.2.2	Mischgebiet	82
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	82
3.4	Weitere Arten der Nutzung	84
3.4.1	Flächen für soziale Wohnraumförderung	84
3.4.2	Öffentliche Verkehrsflächen.....	85
3.4.3	Private Verkehrsflächen.....	86
3.4.4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	86
3.5	Grünfestsetzungen	87
3.6	Immissionsschutz	88
3.7	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen.....	93
3.8	Hinweise	94
3.9	Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag.....	94
3.10	Flächenbilanz	96
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	97

IV.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	107
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	107
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	107
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	107
4.	Weitere Auswirkungen.....	108
4.1	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	108
4.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	110
5.	Ordnungsmaßnahmen.....	111
V.	VERFAHREN	112
1.	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB.....	112
2.	Aufstellung.....	112
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	112
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	113
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	114
6.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	126
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit	142
8.	Beschlussfassung über das Abwägungsergebnis und den Bebauungsplan	154
9.	Anzeige des Bebauungsplans	154
10.	Änderung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung.....	155
11.	Beschlussfassung über den Bebauungsplan	155
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	156
C.	ANLAGEN	157
1.	Textliche Festsetzungen.....	157
2.	Hinweise.....	159
3.	Pflanzlisten	160
4.	Biotoptypenkartierung.....	161
5.	Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	162

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die Absicht der beiden damaligen Eigentümer der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 in Abstimmung mit dem Bezirk Pankow in diesem Bereich eine Wohnbebauung zur Erweiterung der eigenen Mietwohnungsbestände zu realisieren. Mittlerweile befinden sich die gesamten im Geltungsbereich gelegenen, brachliegenden Grundstücke im Eigentum eines städtischen Wohnungsunternehmens und wurden zu einem Grundstück vereint. Vorrangiges Ziel ist weiterhin, in diesem Bereich eine Bebauung mit Mietwohnungen zu entwickeln.

Das ehemalige Gärtnergrundstück ist derzeit unbebaut und liegt brach. Unter Berücksichtigung des Ziels einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen bietet sich dieses Grundstück aufgrund der besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs in besonderem Maße für eine bauliche Entwicklung an. Die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs und damit die Aufwertung des städtebaulichen Umfelds durch die Bebauung der Stadtbrache ist Ziel der Planung.

Diese Neubauprojekte im Mietwohnungssegment sind vor dem Hintergrund der vorliegenden Daten zur Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsmarktsituation im Bezirk Pankow von großer Bedeutung. Der Bezirk Pankow hat seit 1991 (303.300 Einwohner) einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gibt für den 31.12.2019 einen Bevölkerungsstand von 409.335 Einwohner (EW) an. Laut der Bevölkerungsprognose von Januar 2016 (SenStadt – Ref. I A) bleibt Pankow ein stark wachsender Bezirk. Zwischen 2015 und 2030 wird die Bevölkerung um 16 % steigen; in absoluten Zahlen sind das 62.000 zusätzliche Einwohner. Darüber hinaus ist der gegenwärtige Wohnungsmarkt deutlich angespannt. Im Rahmen der Bemühungen des Bezirks, geeignete Standorte für den Bau von städtischen Mietwohnungen zu ermitteln, stellt die Entwicklung der Brachfläche für den Wohnungsbau durch den Bebauungsplan 3-41 einen wichtigen Baustein dar (siehe Drucksache der BVV Pankow Nr. VII-0046).

Für das Plangebiet gab es bislang keinen festgesetzten Bebauungsplan. Um die angestrebte zeitnahe bauliche Entwicklung des geplanten Wohngebiets zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan 3-41 aufgestellt. Dabei war die Einbeziehung der z.Zt. überwiegend gewerblich genutzten, östlich angrenzenden Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 erforderlich, um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden und einen nachbarrechtlichen Ausgleich herzustellen, indem die städtebaulichen Ziele für diese Grundstücke überprüft und festgelegt wurden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 umfasst die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62-66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf. Darüber hinaus wurden die angrenzenden Straßenverkehrsflächen jeweils zur Hälfte in den Geltungsbereich einbezogen. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 45.780 m².

Die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens war zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, da für das Plangebiet keine geltende verbindliche Bauleitplanung vorlag und die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzepts nach dem bislang geltenden Planungsrecht nicht möglich war. Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet i. S. des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung. Die Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit städtischen Wohnungen trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Bebauungsstruktur ist im Bestand sehr heterogen. So ist das Umfeld im Süden einschließlich der an der Neukirchstraße unmittelbar westlich (Neukirchstraße 67) und östlich (Neukirchstraße 60-61) an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke durch Wohnnutzung in ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern (z.T. mit ausgebautem Dach) geprägt. Das westlich des Geltungsbereichs gelegene Grundstück Neukirchstraße 67a ist unbebaut.

Entlang der Idunastraße, östlich der Romain-Rolland-Straße sowie im östlichen Bereich der Neukirchstraße sind hingegen drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten prägend. Unmittelbar östlich des Bebauungsplangebiets befinden sich entlang der Romain-Rolland-Straße dreigeschossige Zeilenbauten, die z.T. gewerblich und z.T. durch eine Seniorenwohnanlage genutzt werden.

Das Dorf Heinersdorf wurde zum ersten Mal 1319 als Besitz des Heilig-Geist-Spitals von Berlin urkundlich erwähnt. Zwischen 1691 und 1812 gab es wechselnde Besitzer. Vor der Eingemeindung in den Bezirk Pankow von Groß-Berlin im Jahr 1920 gehörte es seit 1812 zum Amt Mühlenhof im Kreis Niederbarnim.

Obwohl nicht allzu weit von Berlin entfernt, blieb Heinersdorf bis Ende des 19. Jahrhunderts von der städtischen Besiedlung vorwiegend unberührt. Erst mit dem Bau des Bahnhofs Pankow-Heinersdorf an der Strecke nach Stettin im Jahr 1893 siedelten sich in dem Bereich zwischen Dorf und Bahnhof, in dem auch das Plangebiet liegt, einige Gewerke sowie Fabriken an und die Wohnbevölkerung nahm zu. Im Zuge dessen entstanden auch größere Mietshäuser. Im Jahr 1911 entstand eine Straßenbahnverbindung von Heinersdorf direkt in das Berliner Stadtzentrum. Trotzdem behielt Heinersdorf noch lange seinen vorstädtischen Charakter. Die Einwohnerzahl war dementsprechend sehr gering. Zur Eingemeindung 1920 lag sie bei 1.005 Einwohnern (Rach, H.-J.: Die Dörfer in Berlin. Ein Handbuch der ehemaligen Landgemeinden im Stadtgebiet Berlin, Berlin 1988, S. 126ff und Bezirksamt Pankow von Berlin: Portrait der Bezirksregion VII – Blankenburg / Heinersdorf / Märchenland, Berlin 2010, S. 4).

Mittlerweile hat Heinersdorf ca. 7.660 Einwohner (Amt für Statistik Berlin – Brandenburg: Statistischer Bericht AI 5 -hj 2/18, Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2018, Potsdam 2019). Die dörfliche Prägung des Ortskerns ist nahezu vollständig verlorengegangen. Entlang der Hauptstraßen befinden sich vereinzelte gründerzeitliche Mietshäuser sowie Wohnzeilen der 1920er Jahre. Die um den Ortskern herum gelegene Bebauung ist im Wesentlichen durch Einzelhausgebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern, (z.T. untergenutzte oder brachgefallene) Gewerbeflächen und neue Einzelhandelsstandorte geprägt. Insgesamt gesehen gibt es in Heinersdorf auch heute noch vergleichsweise viele Freiflächen und Kleingartenanlagen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Planwerk Nordostraum, Berlin 2006, S. 17).

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegene Grundstücke Idunastraße 11 / Neukirchstraße 63-66 wurde bis Anfang der 1990er Jahre überwiegend als Gärtnereifläche genutzt. Lediglich entlang der Neukirchstraße befanden sich einzelne Einfamilienhäuser. Diese wurden Anfang des 21. Jahrhunderts abgerissen. Seitdem liegt das Grundstück brach. Die gewerbliche Nutzung der Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 wurde im 20. Jahrhundert aufgenommen.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die bestehenden Verkehrsflächen der Neukirchstraße, der Idunastraße und der Romain-Rolland-Straße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Alle weiteren Grund- bzw. Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum. Der überwiegende Teil davon ist Eigentum eines städtischen Wohnungsunternehmens.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Grundstück Idunastraße 11 (Flurstücke 210 und 212 der Flur 297), Neukirchstraße 63-66 (Flurstücke 281, 348 und 349 der Flur 287 sowie Flurstücke 211 und 213 der Flur 297) ist derzeit unbebaut und liegt brach. Das ehemals durch eine Gärtnerei genutzte Grundstück ist noch ca. zur Hälfte durch Betonplatten, Fundamente, Gruben u.ä. versiegelt. Ferner befinden sich auf dem Grundstück mehrere durch Stützmauern abgefangene Geländesprünge.

Die Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 (Flurstück 135 der Flur 297) und Neukirchstraße 62 (Flurstück 247 der Flur 287 und Flurstück 134 der Flur 297) werden im Bestand überwiegend gewerblich genutzt, an der Neukirchstraße sind jedoch auch Wohnnutzungen vorhanden. Die Gebäude haben ein bis zwei Geschosse, im Südwesten sind sie teilweise auf der Grundstücksgrenze errichtet worden. Die Freiflächen sind nahezu vollständig versiegelt.

Im Norden, Nordosten und Süden sind die Idunastraße, die Romain-Rolland-Straße sowie die Neukirchstraße jeweils zur Hälfte Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

2.4 Bislang geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gab es bislang keinen festgesetzten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren bisher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 liegt innerhalb des Baublocks zwischen Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße. Der Baublock ist durch eine großflächige Handelseinrichtung (Baumarkt), durch gewerbliche Nutzungen (Handwerk und Autohandel) sowie durch Wohnnutzung geprägt. Den größten Teil des Baublocks nehmen jedoch die ehemaligen Gärtnereiflächen ein. Da sich die Eigenart des Baublocks keinem der typisierten Gebiete nach der Baunutzungsverordnung zuordnen lässt, war die Zulässigkeit von Vorhaben bislang auch hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben waren demnach zulässig, wenn sie sich u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Das sich seit 1994 im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan befindliche Grundstück Idunastraße 11 / Neukirchstraße 63-66 wurde bis Anfang der 1990er Jahre intensiv für den gewerblichen Gartenbau genutzt. Inzwischen (nach 20 Jahren Nutzungsaufgabe) ist der Bestandsschutz für die gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich jedoch erloschen. Vor diesem Hintergrund stellte sich das bislang geltende Planungsrecht für das Plangebiet wie folgt dar: Aus der ortsüblichen Grundstückstiefe abgeleitet war auf dem Grundstück Neukirchstraße 63-66 entlang der Neukirchstraße bis zu einer Bautiefe von ca. 22 m und auf dem Grundstück Idunastraße 11 entlang der Idunastraße bis zu einer Bautiefe von ca. 33 m eine Wohn- und Gewerbebebauung mit einer GRZ bis 0,8 zulässig. Darüber hinaus war auf dem Grundstück Neukirchstraße 63-66 bis zu einer angenommenen Tiefe des Baugrundstücks von 33 m eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks war hingegen nicht bebaubar. Das auf diesem

Grundstück geplante Wohnungsbauvorhaben war nach bislang geltendem Planungsrecht folglich nicht zulässig.

Auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 war nach geltendem Planungsrecht ebenfalls eine Wohn- und Gewerbebebauung bis zu einer GRZ von 0,8 möglich.

2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Neukirchstraße, die Idunastraße und die Romain-Rolland-Straße. Westlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m mit der Prenzlauer Promenade eine Bundesstraße (B 109), die hier in Richtung Norden in die Autobahn A 114 in Richtung Prenzlau übergeht.

Während die Idunastraße und die Neukirchstraße als Anliegerstraßen einzustufen sind, kommt der Romain-Rolland-Straße die Funktion einer Sammelstraße zu. In der Karte zum übergeordneten Straßennetz, Bestand 2017 ist die Romain-Rolland-Straße in dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Bereich bis zur Rothenbachstraße als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) eingestuft (<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/>, Zugriff am 04.06.2021). Der südlich der Rothenbachstraße gelegene Abschnitt der Romain-Rolland-Straße ist hingegen als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt.

Die Neukirchstraße bindet direkt an die Prenzlauer Promenade an, wobei lediglich ein Aufahren auf die Fahrspuren in nördliche Richtung möglich ist. Alle im Geltungsbereich gelegenen Straßen sind asphaltiert und verfügen über beidseitige Gehwege. Entlang der Neukirchstraße und der Romain-Rolland-Straße wird beidseitig sowie entlang der Idunastraße einseitig geparkt.

Das Plangebiet ist über eine Straßenbahnlinie (Tram M2, Heinersdorf – S+U Alexanderplatz/Dircksenstraße), die östlich des Plangebiets an der Romain-Rolland-Straße endet und die derzeit im 20-Minuten-Takt verkehrt, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Darüber hinaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 850 m der S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf. Hier verkehren zwei S-Bahn-Linien: S2 Blankenfelde – Bernau und S8 Zeuthen – Birkenwerder. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen ca. 700 m vom Plangebiet entfernt (Heinersdorf-Kirche und Prenzlauer Promenade / Granitzstraße). An der Haltestelle Heinersdorf Kirche verkehren zwei Buslinien (Linie 158 Prenzlauer Allee / Ostseestraße – S-Bahnhof Buch und Linie X54 S+U-Bahnhof Pankow – U-Bahnhof Hellersdorf). An der Haltestelle Prenzlauer Promenade / Granitzstraße verkehrt hingegen ausschließlich die Buslinie X 54.

Die Erschließung des Bereichs durch den öffentlichen Personennahverkehr wird sich nach Aussage der BVG (Schreiben vom 13.01.2020) mit den geplanten bzw. in Aussicht gestellten Netzerweiterungen der Straßenbahn im Raum Blankenburg/ Heinersdorf verbessern. So wird das Neubauvorhaben „Tangentialverbindung Pankow –Weissensee“, für das derzeit die vorbereitenden Untersuchungen für das Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden, nach derzeitigem Stand der Planungen den heutigen End-Abschnitt der Metro-Tram M2 beinhalten und somit in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets verlaufen. Auf dieser Trasse ist von einer Bedienung im 10-Minuten-Takt auszugehen. Ebenso ist geplant, die Tram M2 bis zum S-Bahnhof Blankenburg zu verlängern. Auch mit der damit einhergehenden Trassierungsänderung im Ortsteil Heinersdorf, bleibt das Plangebiet nach Aussage der BVG an die in dichtem Takt verkehrende Tram M2 sehr gut angebunden.

2.6 Technische Infrastruktur

Gemäß den Aussagen der Versorgungsunternehmen befinden sich in der Neukirchstraße, der Idunastraße und der Romain-Rolland-Straße Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen, Strom- und Gasleitungen. Regenwasserleitungen befinden sich in der Idunastraße sowie in der Romain-Rolland-Straße.

Die Vattenfall Europe Business Services GmbH weist jedoch mit Schreiben vom 20.01.2020 darauf hin, dass es je nach Umfang der Bebauung erforderlich werden kann, das vorhandene Netz zu verstärken und dass dabei mit der Errichtung von Netzstationen und Kleinverteilerschranken sowie entsprechenden Kabellegungen zu rechnen ist.

Darüber hinaus weisen auch die Berliner Wasserbetriebe darauf hin, dass an den Trinkwasserleitungen aufgrund der geplanten Nutzungsverdichtung partiell Leitungsveränderungen (z.B. Verstärkungen) erforderlich werden können. Ferner seien im Geltungsbereich lediglich teilweise Regenwasserkanäle vorhanden. Aufgrund der hohen Auslastung des aufnehmenden Oberflächengewässers / Regenwasserkanalisation sei nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe im Planungsgebiet damit zu rechnen, dass Maßnahmen der Abflussvermeidung und Abflussverzögerung erforderlich werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat Gewässerschutz, VIII D 25 weist darauf hin, dass der in der Idunastraße vorhandene Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe in den Heimdallgraben (Gewässer 2. Ordnung) und über den Schmöckpfuhlgraben in die Panke, in Fließrichtung gesehen unterhalb des Abzweigs des Nordgrabens entwässert. Infolge der vorliegenden Hochwasserproblematik in der Panke und ihrem Einzugsgebiet sei davon auszugehen, dass über das Maß des natürlichen Abflusses der unbebauten Grundstücksfläche des B-Plangebiets hinaus, keine zentrale Niederschlagswasserentsorgung möglich ist.

Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG weist ergänzend zur Mitteilung Ihres Leitungsbestands darauf hin, dass im Bereich des Bebauungsplans eine Gashausschlussleitung liegt, die aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden muss.

2.7 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles, Garten- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Nordöstlich befindet sich der Städtische Friedhof Heinersdorf, Romain-Rolland-Straße 144. Die Friedhofskapelle und Friedhofsmauer mit Erbbegräbnissen ab 1890 sind als Denkmalbereich (Gesamtanlage) mit der OBJ-Dok-Nr. 09040369 eingetragen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 5 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der bis zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die regionalplanerische Beurteilungsgrundlage war, abgelöst worden. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des

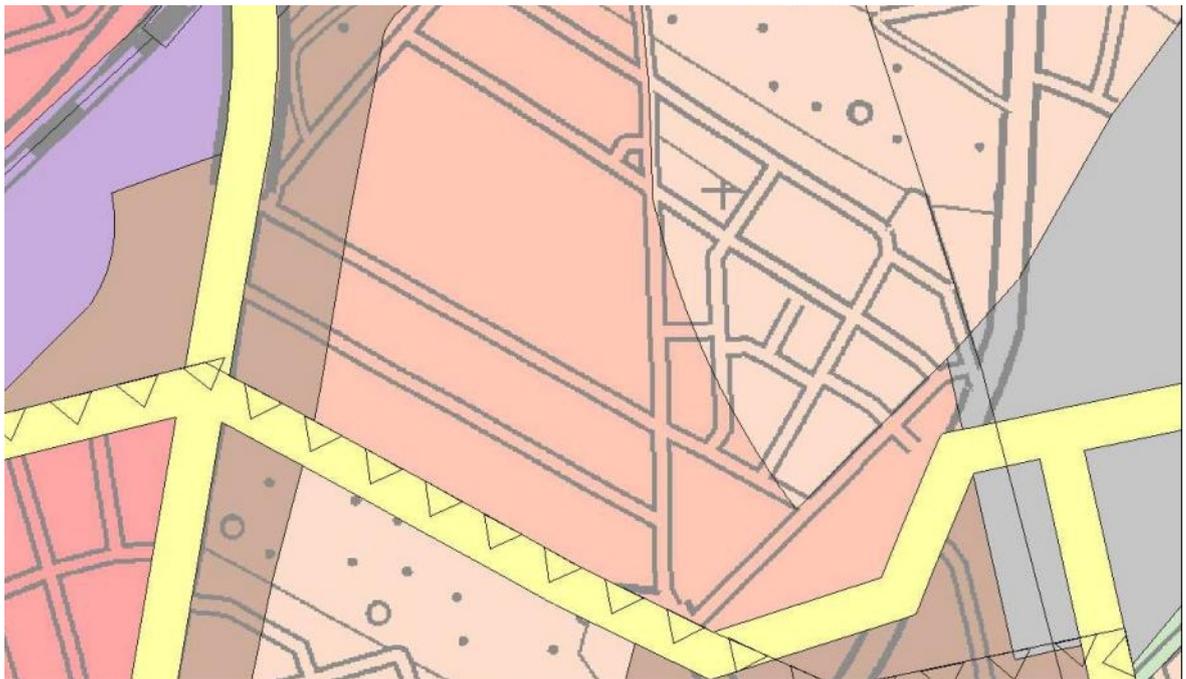
LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er beinhaltet zeichnerische und textliche Festlegungen.

Der LEP HR stellt den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR in Berlin und dem Berliner Umland Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dies steht mit den Planungszielen, der Entwicklung eines Wohn- und eines Mischgebiets im Einklang.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen der Raumordnung letztmalig im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 02.10.2020 bestätigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W3 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 dargestellt. Der Erläuterungsbericht zum FNP geht in seinen Leitsätzen davon aus, dass Potenziale für zusätzlichen Wohnungsbau vorrangig im Rahmen der „Innenentwicklung“ erschlossen werden sollen.



Karte 2: FNP Berlin, Stand Neubekanntmachung 2015 (Ausschnitt)

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich des Artenschutzprogramms für Berlin vom 05. April 2016 (ABl. S. 1314) stellt in Grundzügen die Erfordernisse und Maßnahmen dar, um im Land Berlin Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen. Es ergänzt mit seinen qualitativen Zielen auf gesamtstädtischer Ebene die vorbereitende Bauleitplanung des Flächennutzungsplans. Die im Landschaftsprogramm in Bezug auf das Bebauungsplangebiet enthaltenen Aussagen sind dem Umweltbericht (Kap. II.1.2.2) zu entnehmen.

3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

StEP Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP Wohnen 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es, festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt darauf, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

In der Karte „Räumliches Leitbild“ befindet sich das Plangebiet innerhalb eines als „Städtischer Entwicklungsraum“ gekennzeichneten größeren Bereichs, zudem ist das Plangebiet in der Karte „Räumliche Schwerpunkte“ als Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten dargestellt. Dabei wird die zeitliche Realisierbarkeit der Entwicklung als kurzfristig eingeschätzt (vgl. Vertiefungsplan „Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale“). Weiterhin ist der Standort im Vertiefungsplan „Gemeinwohlorientierter Wohnungsneubau“ als Wohnungsbauneubaustandort mit überwiegend gemeinwohlorientiertem Wohnraum und /oder Anwendung „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ gekennzeichnet.

StEP Wirtschaft 2030

Der Senat von Berlin hat am 30. April 2019 den StEP Wirtschaft 2030 beschlossen, der auf dem bisherigen StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 aufbaut und diesen fort schreibt. Ziel des StEP Wirtschaft 2030 ist die Sicherung von Flächen für produzierende Wirtschaftsunternehmen. Dabei bildet der StEP Wirtschaft 2030 den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren.

In der Karte „Räumliches Leitbild“, in der die raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2030 dargestellt werden, liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorzugsraums für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe. Die Aussagen des Leitbilds werden im „Konzeptplan Planungsziele“ konkretisiert. Hier ist das Plangebiet nicht gesondert dargestellt. Auch im „Konzeptplan Handlungsansätze“ sowie im „Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) – Gebietskulisse“ ist das Plangebiet nicht erfasst. In den im StEP Wirtschaft 2030 formulierten Leitlinien wird jedoch allgemein ausgeführt, dass das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in funktional gemischten Quartieren zu bewahren ist und dass eingestreute Gewerbelagen als wichtige Standorte der Wirtschaft betrachtet werden (Leitlinie Nr. 6).

StEP Zentren 2030

Der Senat hat am 12.03.2019 die aktualisierte Fassung des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren 2030) beschlossen. Die Umsetzung des StEP Zentren 2030 erfolgt in erster

Linie im Rahmen bezirklicher Planverfahren und durch die sukzessive Fortschreibung der bezirklichen Zentrenkonzepte. Als Rahmen setzendes informelles Instrument unterstützt der StEP Zentren 2030 eine transparente und einheitliche Stadtentwicklungsplanung in den zwölf Bezirken Berlins.

Gemäß der Karte „Zentrenhierarchie“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht innerhalb eines dargestellten Zentrums oder Zentrumsbereichs.

StEP MoVe

Der Senat hat am 02.03.2021 den neuen Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) verabschiedet. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik im Land Berlin. Er dient als Rahmen für weitere verkehrsbezogene Planwerke (etwa zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr), die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der StEP MoVe steht vor dem Hintergrund einer klimafreundlichen und umweltschonenden Mobilität und weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Ziel ist es, mit den zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung von öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV), Rad- und Fußverkehr für das Jahr 2030 bereits ein Mindestanteil von 82 % des Umweltverbunds am Gesamtverkehr zu erreichen. Darunter soll der Fußverkehr 30 %, der ÖPNV 29 % und der Radverkehr 23 % aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende.

Der Bebauungsplan entspricht den im StEP MoVe genannten raumstrukturellen Maßnahmen R3 „Entwicklung und Erschließung von Flächen entsprechend der Priorisierung in den Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft und Zentren“ und R7 „Bauliche Ergänzung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen“ sowie der infrastrukturellen Maßnahme I83 „Netzergänzungen zur Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete“.

Im Umfeld des Plangebiets sind im StEP MoVe zudem weitere konkrete Infrastrukturmaßnahmen vorgesehen. So sind in der „Übersicht über neue Stadtquartiere und vorgesehene Schieneninfrastruktur“ entlang der Rothenbachstraße, der südlichen Romain-Rolland-Straße sowie entlang der Blankenburger Straße Straßenbahnlinien in Planung dargestellt (I46 „Neubau der Straßenbahnstrecke Pankow – Heinersdorf – Weißensee“). Zudem ist in der „Übersicht über neue Stadtquartiere und vorgesehene Straßennetzergänzungen“ im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets die Verkehrslösung Heinersdorf dargestellt (I89 „Verkehrslösung Heinersdorf“, Realisierung der Teilstücke: An der Industriebahn (N2), Hödurstraße (N1) und Am Schmöckpühlgraben (N4)). Als Langfristmaßnahme L22 wird ferner die Realisierung des Teilstücks Am Steinberg (N3) der Verkehrslösung Heinersdorf benannt.

StEP Klima / StEP Klima Konkret

Der Senat hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Gemäß der Karte „Aktionsplan – Handlungskulisse“ wird das Plangebiet als übriger Siedlungsraum bezeichnet. Es ist weder Bestandteil eines Stadtraumes mit prioritärem Handlungsbedarf noch Bestandteil des Handlungsfelds Gewässer und Starkregen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima wird vom Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Juni 2016) ergänzt. Der Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima und liefert Handreichungen für die Praxis. Er benennt und erläutert insbesondere Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Im Vordergrund stehen dabei die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung. Ausgehend von den Leitthemen wird dargelegt, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen (etwa Dach- oder Fassadenbegrünung, Albedo) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Des Weiteren konkretisiert er diese Maßnahmen für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen.

Der StEP Klima wird derzeit durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat Stadtentwicklungsplanung, aktualisiert.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die am 11. November 2014 durch den Senat durch Beschluss zur Kenntnis genommene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Politikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Mit dem Konzept werden richtungweisende Strategien, Ziele und Handlungsfelder benannt. Es werden zehn Transformationsräume definiert, mit denen räumliche Prioritäten gesetzt und die Strategien in der Stadt verortet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 liegt in keinem der zehn Transformationsräume.

Aufgrund der hochdynamischen Entwicklung der Stadt wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Fortschreibung der BerlinStrategie erarbeitet, in der die zentralen Leitbilder, Prinzipien und Steuerungsansätze der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen weiterentwickelt wurden. Dabei setzt die sogenannte BerlinStrategie 2.0 mit ihrer Aktualisierung auf die Schwerpunkte "Arbeiten", "Wohnen" und "offene Stadtgesellschaft". Die Transformationsräume werden inhaltlich modifiziert, z.T. erweitert und es werden neue Transformationsräume ausgewiesen. So wird als neuer Schwerpunkt für das Handlungsfeld Wohnen der Transformationsraum Pankow ergänzt, der große Wohnungsbauflächen umfasst und in dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 liegt.

Derzeit erfolgt wiederum die Fortschreibung der Entwicklungsziele zur BerlinStrategie 3.0. In Rahmen der Fortschreibung wurden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Transformationsräume der ersten BerlinStrategie neu definiert, um als Schwerpunkträume der Stadtentwicklung einen Beitrag zur BerlinStrategie 3.0 zu leisten (RaumStrategie! Wandel gestalten und räumliche Schwerpunkte setzen. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, November 2019). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 liegt dabei im Schwerpunktraum „Pankow – Blankenburg – Karow“, der im Bestand durch unterschiedliche Wohngebiete und zahlreiche große und kleine Flächenpotenziale charakterisiert ist. Hier sollen im engen Miteinander mit den bestehenden Quartieren neue Stadtquartiere entstehen.

3.5.2 Lärminderungsplanung

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen (Lärminderungsplanung für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit den Lärmaktionsplänen 2013-2018 und 2019-2023 wurden die Strategien der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023, der mit Senatsbeschluss vom 23.06.2020 in Kraft getreten ist, enthält dabei ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben. Gemäß der in der Anlage 5 zum Lärmaktionsplan benannten, meistbewerteten Lärmorten (TOP 51) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der hohen Lärmbelastungen vom Flughafen Tegel ausgesetzt ist. Zentrale Maßnahme des Lärmaktionsplans war hier die Schließung des Flughafens. Diese Maßnahme wurde mit der Schließung am 08.11.2020 umgesetzt.

Da die Bewertung und Einbeziehung von Verkehrslärm in Planungsprozessen oftmals sehr komplex ist, wurde darüber hinaus durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik (LK Argus; Dezember 2012, letzte redaktionelle Überarbeitung 08.03.2013) erarbeitet. Die Handreichung stellt eine Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärminderungsplanung dar und befasst sich mit Strategien zur Berücksichtigung der Lärminderungsbelange in der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 stellt für das Plangebiet Lärmpegel von über 60 dB(A) bis maximal 65 dB(A) dar. In der Strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2017 liegt das Plangebiet überwiegend in einem Bereich mit einem Lärmpegel von über 50 dB(A) bis maximal 55 dB(A). Gemäß dem in der Handreichung enthaltenden Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt für das Plangebiet folglich eine Lärmbelastung vor. Bei städtebaulichen Planungen mit lärmsensiblen Nutzungen soll daher ein städtebauliches Konzept angestrebt werden, das die Entwicklung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen begünstigt.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde zudem von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-41 findet der Berliner Leitfaden ebenfalls Berücksichtigung. So wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung untersucht wurden und Maßnahmen und Festsetzungen empfohlen wurden, um die bestehenden Lärmkonflikte abzumildern bzw. zu beseitigen (vgl. Kap. I.4.4 bzw. II.2.2.1).

3.5.3 Luftreinhalteplanung

Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde am 18.06.2013 vom Berliner Senat beschlossen. Damit wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Das Maßnahmenpaket enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. In den Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 (Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2015 und PM₁₀ Kfz-Verkehr 2015) sind die Idunastraße, die Neukirchstraße sowie die Romain-Rolland-Straße jedoch nicht gesondert gekennzeichnet.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans (Luftreinhalteplan 2018-2025), die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen wurde, wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Nachdem die Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) seit 2015 eingehalten werden konnten, soll die Fortschreibung nunmehr dazu beitragen auch die Grenzwerte für Stickoxide zu erreichen bzw. zu unterschreiten. Hierfür sieht der Luftreinhalteplan 2018-2025 insbesondere steuernde Maßnahmen im Verkehrsbereich (Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, Ausweitung des Streckennetzes mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30, deutliche Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung sowie Durchfahrtsverbote für ältere Dieselfahrzeuge auf besonders betroffenen Straßenabschnitten) vor. Darüber hinaus sollen u.a. der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Im Bereich der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung wird durch die Umsetzung der Maßnahmenstrategien und Empfehlungen des StEP Klima der Erhalt bzw. die Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch angestrebt. In der Bauleitplanung sind die stadtklimatologischen Belange in die Abwägung einzustellen und sollen bei den Festsetzungen in Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

In der Karte zum Luftreinhalteplan 2018-2025 (Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020) ist die Romain-Rolland-Straße bereits in der Kartenebene „Trend-Szenario 2020 mit Index der Luftbelastung für PM₁₀ und NO₂ ohne Berücksichtigung der Maßnahmen szenarios“ mit einer geringen Belastung gekennzeichnet. Die Idunastraße und die Neukirchstraße sind hingegen nicht gesondert dargestellt.

3.5.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Stand 01.11.2018) stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und soll auf diese Weise Transparenz schaffen sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin beitragen. Das Modell ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei 5.000 m² Geschossfläche Wohnen.

Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Projektträger getroffen werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass sich die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in Berlin an den

Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, beteiligen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und dies auch im Übrigen angemessen ist. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, also z.B. die Erschließung, und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen. Das Land Berlin kann die Kosten dafür derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass ein Anteil von mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird. Die Bindungsfrist der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt derzeit 30 Jahre.

Da im Bebauungsplan 3-41 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erfolgt, das über das bestehende Planungsrecht hinaus die Neuerrichtung von über 300 Wohnungen ermöglicht, kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Anwendung. Dabei ist jedoch zu beachten, dass im Bereich der Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62, die im Bestand bebaut sind, bereits nach bislang geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) die Realisierung einer Wohn- und Gewerbebebauung in etwa gleichem Umfang wie in der Planung vorgesehen möglich war. Vor diesem Hintergrund wurden diese Grundstücke bei der Angemessenheitsprüfung, die im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells durchgeführt wurde, nicht betrachtet bzw. wurden in Abzug gebracht, da die hier bei einer Neubebauung entstehenden Folgekosten nicht planbedingt sind.

Anders ist dies im Bereich des Grundstücks Idunastraße 11, Neukirchstraße 63-66. Hier wurden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, die über das bislang geltende Planungsrecht hinausgehen. Dementsprechend wurde zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin der für eine Neubebauung vorgesehenen, derzeit brachliegenden Grundstücks Idunastraße 11, Neukirchstraße 63-66 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 3-41 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen (vgl. Kap. III.3.9, IV.3 und IV.4.1).

3.6 sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Spielplatzplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der für die bezirkliche Spielplatzplanung relevanten Versorgungseinheit 0715 E im Planungsraum Heinersdorf. Der Planungsraum Heinersdorf, in dem 7.664 Einwohnern melderechtlich registriert sind, weist einen Spielflächennettobestand von 2.642 m² auf (Stand 31.12.2018). Damit liegt die Spielplatzversorgung bei einem Versorgungsgrad von lediglich 34 %.

In der Versorgungseinheit 0715 E wurden mit Stand 31.12.2018 2.234 Einwohner melde-rechtlich registriert. Der Kinderanteil liegt mit 16,0 % leicht über dem Berliner Durchschnittswert von 15,9 %. Mit dem einzigen öffentlichen Spielplatz in der Versorgungseinheit 0715 E auf dem Grundstück Romain-Rolland-Straße 111, Gleisschleife Neukirchstraße kann der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche gegenwärtig nur zu 43 % gedeckt werden.

3.6.2 Entwicklungskonzept – Soziale und grüne Infrastruktur

Unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren erfolgten Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Pankow sowie des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2030 um 16 % wurde eine Überprüfung der Ausstattung des Bezirks Pankow mit sozialer und grüner Infrastruktur erforderlich. Aus diesem Grund wurde im Auftrag des Bezirks Pankow ein Infrastrukturkonzept erstellt (Planungsgruppe WERKSTADT: Entwicklungskonzept – Soziale und grüne Infrastruktur, Berlin, Mai 2016). Im Rahmen des Infrastrukturkonzepts wurden der Bestand an öffentlichen und privaten Schulen, an Kindertagesstätten, an Jugendfreizeiteinrichtungen, an öffentlichen Spielplätzen und wohnungsnahen Grünflächen, gedeckten und ungedeckten Sportanlagen, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Seniorenfreizeiteinrichtungen bezogen auf die jeweils maßgeblichen Bezugsräume untersucht und vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bewertet. Ferner wurden Maßnahmen und Strategien zur Verbesserung der Infrastrukturversorgung des Bezirks empfohlen. Das Infrastrukturkonzept wurde am 21.06.2016 vom Bezirksamt beschlossen.

Unter Berücksichtigung seiner Größe wurde der Bezirk im Infrastrukturkonzept in unterschiedliche Bezirks- und Schulregionen untergliedert, um so eine räumlich differenzierte Betrachtung zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 liegt dabei innerhalb des Prognose-raums 3 Nördliches Weißensee. Innerhalb des Prognose-raums liegt das Plangebiet in der Bezirksregion VII Blankenburg / Heinersdorf / Märchenland, die sich wiederum in die Planungsräume Blankenburg, Heinersdorf und Märchenland untergliedert. Die Beurteilung der Schulversorgung erfolgt im Grundschulbereich hingegen nach Schulregionen und im Bereich der weiterführenden Schulen (ISS und Gymnasien) für den gesamten Bezirk. Das Plangebiet befindet sich in der Schulregion 5 Weißensee / Heinersdorf, die die Bezirksregionen IX, X und Teile der Bezirksregion VII umfasst.

Aufgrund der hohen Steigerungsrate der Schülerzahlen resultiert im Ergebnis des Infrastrukturkonzepts für die Versorgung mit **Grundschulen** in der Schulregion 5 bis zum Schuljahr 2020/21 allein aus dem aktuellen Bevölkerungsbestand die Notwendigkeit eine Erweiterung der derzeitigen Kapazität (16,9 Züge) um 4,5 Züge. In der Folge wird die Neugründung einer dreizügigen Grundschule in der Bezirksregion IX als dringend erforderlich erachtet. Entsprechende Flächenpotenziale wurden am Standort Rennbahnstraße im Jahr 2015 geprüft und zur Entwicklung empfohlen. Ferner werden im nördlichen Bereich der Bezirksregion VII, der in der Schulregion 9 liegt, aufgrund der hier prognostizierten Entwicklung zwei zusätzliche Grundschulstandorte (Standorte Heinersdorfer Straße und Blankenburger Pflasterweg) und ein **Sekundarschulstandort** erforderlich.

Im Bereich der **Kindertagesstätten** weist die infrastrukturelle Ausstattung der Bezirksregion VII im Ergebnis des Infrastrukturkonzepts einen Versorgungsgrad von nur 39 % auf, so dass hier ein dringender Nachholbedarf gesehen wird. Aus diesem Grund sind im Ergebnis des Infrastrukturkonzepts grundsätzlich bei allen größeren Wohnbauvorhaben Kindertagesstätten mit zu errichten (entweder mit eigenen Neubaumaßnahmen oder in Form eines Folgekostenzuschusses / Berliner Baulandmodell).

Mit zwei **Jugendfreizeiteinrichtungen** ist die Situation im Bestand mit Schülerclub „Kunterbunt“ in der Grundschule in Blankenburg und den Plätzen eines freien Trägers ebenfalls als sehr schlecht zu beurteilen (Versorgungsgrad 23 %, Stand: Juni 2017). Durch die planungsrechtliche Sicherung und Errichtung einer Jugendfreizeitstätte im Wasserturmreal, Tino-Schwierzina-Straße 77 soll in der Bezirksregion eine Verbesserung erreicht werden.

Die Ausstattung der Bezirksregion VII mit drei **Seniorenfreizeitstätten** wird hingegen als ausreichend beurteilt.

Die **Spielplatzversorgung** liegt im Planungsraum Heinersdorf bei einem Versorgungsgrad von lediglich 36 %. Vor diesem Hintergrund wird die Erstellung von vertiefenden städtebaulichen Konzepten gefordert, in denen konkrete Standorte auszuweisen sind.

Der rechnerische Wert im Bereich der **wohnungsnahen Grünflächen** ist aufgrund der zahlreichen landschaftlich geprägten Flächen mit 309 % zwar sehr hoch, dabei ist jedoch zu beachten, dass im direkten Wohnumfeld der Siedlungsbereiche nur wenige Flächen zur Erholung zur Verfügung stehen.

Die vorhandenen **siedlungsnahen Grünflächen** Märchenlandpark, Neue Wiesen I und Stadtrandpark Neue Wiesen sind mit Ausnahme des Märchenlandparks nur eingeschränkt als Erholungspotenzial zu werten, da die Erreichbarkeit bzw. ÖPNV-Anbindung der Flächen nicht gut ist und die Ausstattung dieser naturnahen Areale die Benutzbarkeit einschränkt. Hier ist jedoch im Ergebnis des Infrastrukturkonzepts weniger eine quantitative Erweiterung als vielmehr eine qualitative Aufwertung der bestehenden Anlagen durch eine bessere Vernetzung, Anbindung und Ausstattung erforderlich.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 liegt östlich des Geltungsbereichs des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XVIII-36, der u.a. um die Fläche des Bebauungsplans 3-41 reduziert wurde. Ziel des Bebauungsplans XVIII-36 ist die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets sowie von Straßenverkehrsflächen.

Die Flächen östlich des Plangebiets sind hingegen Gegenstand des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 3-44, der ebenfalls aus dem Bebauungsplan XVIII-36 herausgelöst wurde. Hier ist beabsichtigt, einen Teil des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festzusetzen sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ und Straßenverkehrsflächen zu sichern. Die Gleisschleife der Straßenbahn soll als Bahnanlage nachrichtlich übernommen werden.

Andere festgesetzte oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 nicht an.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Nutzung der Gärtnerei auf dem Grundstück Neukirchstraße 63-66 / Idunastraße 11 wurde Anfang der 1990er Jahre aufgegeben. Seitdem liegen die Flächen weitestgehend brach.

Das Bezirksamt Pankow hat am 12.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans XVIII-36 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 12.12.1994 bis zum 02.01.1995. Am 10.12.2002 wurde eine Änderung des Geltungsbereichs beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-36 umfasste nunmehr das Gelände zwischen Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße (mit Ausnahme des Grundstücks Idunastraße 1-1A) sowie Abschnitte der Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße. Der Bebauungsplanentwurf XVIII-36 sah für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets mit der Wohnfolgeeinrichtung Kindertagesstätte und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ sowie Straßenverkehrsflächen vor. Aufgrund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zum Ende der 1990er Jahre wurde die ursprüngliche Realisierungsabsicht und Umsetzung des seinerzeit entwickelten städtebaulichen Konzepts aufgegeben. Das Bebauungsplanverfahren wurde in der Folge nicht weitergeführt.

In den 2010er Jahren beabsichtigten die damaligen Eigentümer der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 eine bauliche Entwicklung ihrer Grundstücke zu einem Wohngebiet auf Grundlage eines neuen städtebaulichen Entwurfs. Aus diesem Grund wurden die betroffenen Grundstücke aus dem Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XVIII-36 herausgelöst, um ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Entwicklung dieser Grundstücke zu Wohngebieten besitzt vor dem Hintergrund der aktuell in Pankow vorhandenen Wohnungsmarktsituation (vgl. Kapitel I.1) eine hohe Bedeutung.

Um die zukünftige Entwicklung der derzeit überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 zu klären und mit der im Umfeld vorhandenen sowie der heranrückenden Wohnbebauung zu einem Ausgleich zu bringen, wurden diese Grundstücke ebenfalls aus dem Bebauungsplan XVIII-36 herausgelöst. Der Bebauungsplan 3-41 umfasst folglich die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62-66 sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Idunastraße, der Neukirchstraße und der Romain-Rolland-Straße (jeweils bis zur Straßenmitte).

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans 3-41 auf den brachliegenden, mittlerweile zu einem Grundstück vereinigten Grundstücken Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 war zunächst ein im Auftrag der damaligen Grundstückseigentümer erstelltes und mit dem Bezirksamt abgestimmtes städtebauliches Konzept. Das Konzept sah entlang der Idunastraße die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit vier Vollgeschossen und im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vier dreigeschossige Zeilenbauten vor. An die Zeilenbauten schlossen sich an der Grenze zum Grundstück Neukirchstraße 63-66 zweigeschossige Reihenhäuser an. Für das Grundstück Neukirchstraße 63-66 sah das städtebauliche Konzept entlang der Neukirchstraße die Realisierung von zwei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern vor, die im mittleren Grundstücksteil durch eine Überbauung im fünften Vollgeschoss miteinander verbunden werden sollten. Im rückwärtigen Bereich der Neukirchstraße 63-66 waren zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser als Stadtvillen sowie ein eingeschossiges Gemeinschaftshaus vorgesehen, an die sich wiederum zweigeschossige Reihenhäuser anschlossen. Die innere Erschließung der beiden Grundstücke sollte jeweils über zwei am Rande des Grundstücks gelegene Zufahrten, die im rückwärtigen Grundstücksteil miteinander verbunden werden, erfolgen.

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie unter Berücksichtigung der angespannten Wohnungsmarktsituation wurde das Konzept jedoch nochmals angepasst. Das geänderte Konzept sah entlang der Idunastraße die Realisierung von zwei viergeschossigen sowie entlang der Neukirchstraße von zwei dreigeschossigen u-förmigen straßenbegleitenden Mehrfamilienhäusern sowie auf den rückwärtigen Grundstücksteilen die Realisierung von viergeschossigen Zeilenbauten bzw. von Mehrfamilienhäusern als Stadtvillen vor. Darüber hinaus war auf dem Grundstück Neukirchstraße 63-66 ein eingeschossiges Gemeinschaftshaus geplant. Auf beiden Grundstücken sollte im mittleren Bereich eine gemeinschaftlich nutzbare Freifläche mit Spielplatz angeordnet werden.

Darüber hinaus wurde nach den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Erschließungskonzept nochmals überarbeitet. Ziel der Überarbeitung war, eine gemeinsame Erschließungslösung für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegene allgemeine Wohngebiet sowie für die brachliegenden Flächen im westlich angrenzenden B-Plan XVIII-36 zu finden. Im Ergebnis der Überarbeitung ist im weiteren Verfahren am westlichen Rand des Plangebiets die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) vorgesehen.

Im Jahr 2018 kam es zu einem Eigentümerwechsel der im Süden des Plangebiets gelegenen Flächen (Neukirchstraße 63-66), so dass sich nunmehr die gesamten im Geltungsbereich gelegenen brachliegenden Grundstücke, die mittlerweile zu einem Grundstück verei-

nigt wurden, im Eigentum eines städtischen Wohnungsunternehmens befinden. In der Folge des Eigentümerwechsels wurde das städtebaulich-hochbauliche Konzept nochmals überarbeitet. Nunmehr ist entlang der Neukirchstraße die Realisierung von dreigeschossigen Gebäuden mit einem Dachgeschoss und entlang der Idunastraße einer fünfgeschossigen Zeilenbebauung vorgesehen. Im Nordosten ist an der Idunastraße zudem die Realisierung einer dreigeschossigen Garage zur Unterbringung des aus der baulichen Entwicklung des Gebiets resultierenden ruhenden Verkehrs geplant.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sieht das städtebaulich-hochbauliche Konzept die Realisierung von viergeschossigen Zeilenbauten mit jeweils einem Dachgeschoss vor, die sich um zwei gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen mit Spielplatz gruppieren. Die Erschließung des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 soll über die Neukirchstraße, die Idunastraße, eine öffentliche Verkehrsfläche im Westen des Plangebiets (Planstraße A) sowie eine private Verkehrsfläche im Osten des Grundstücks erfolgen.

Nutzungsstrukturell ist überwiegend eine Wohnnutzung vorgesehen, die jedoch durch die Unterbringung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ergänzt werden soll.

Über die Änderungen der Planung für das Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 hinaus liegen mittlerweile auch für das Grundstück Romain-Rolland-Straße 141 konkrete Entwicklungsabsichten in Form eines Bauantrags vor. Der Bauantrag wurde im Mai 2019 positiv beschieden. Demnach beabsichtigt der Grundstückseigentümer entlang der Romain-Rolland- und Idunastraße die Errichtung eines drei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Auch diese konkreten Absichten für eine Neubebauung des Grundstücks, die dem grundsätzlichen Planungsziel, auf diesem Grundstück eine Mischgebiet zu entwickeln, entsprechen, finden in den Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung.

Um die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, wurden im Laufe des Verfahrens die im Folgenden aufgeführten Gutachten erstellt:

4.1 Artenschutzfachliches Gutachten

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde Artenschutzgutachten erstellt (Jens Scharon: Das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse *Lacerta agilis* und ganzjährig geschützter Lebensstätten auf der Fläche des B-Plangebietes 3-41 „Iduna-Neukirchstraße“, Berlin September 2012), dessen Untersuchungsumfang im Vorfeld auf Grundlage der Biotoptypenkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt wurde. In dem Artenschutzgutachten wurden das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens konnten während aller Begehungen keine Zauneidechse sowie keine Fledermäuse nachgewiesen bzw. Hinweise auf deren Vorkommen erlangt werden. Im Bereich des Mischgebiets wurden jedoch 17 Niststätten des Haussperlings und ein Revier des an bzw. in Gebäuden brütenden Hausrotschwanzes festgestellt.

Aufgrund des längeren Zeitraums, der seit Erhebung der Bestandsdaten im Jahr 2012 zu den Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und zu den besonders geschützten Arten vergangen ist, wurde im Jahr 2018 eine erneute Einschätzung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen (Judith Stauch: Einschätzung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange zum Bebauungsplan 3-41, Aktualisierung Mai 2018). Dazu wurde am 27. April 2018 eine erneute Begehung des Plangebiets durchgeführt. Die Ergebnisse der aktuellen Begehung wurden mit den Untersuchungsergebnissen von 2012 verglichen. Dabei wurden die Veränderung wertbestimmender Faktoren durch Sukzession aufgrund längerer Nutzungsauffassung der ehemaligen Gärtnereiflächen und die Veränderung der Nutzungsdichte im bebauten östlichen Teil des Geltungsbereichs geprüft.

Im Ergebnis der erneuten Einschätzung hat sich die Situation bezüglich der Möglichkeiten für Gebäudebrüter in der Zwischenzeit nicht grundsätzlich verändert. Bei der Realisierung der Planung ist die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 03. September 2014 (GVBl. S. 335), zuletzt geändert durch Verordnung vom 06. November 2019 (GVBl. S. 735) zu beachten. Gemäß § 1 der Verordnung wird nach weiterer Maßgabe der Verordnung allgemein zugelassen, zur Sanierung von Gebäuden an diesen Gebäuden befindliche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen unbrauchbar zu machen oder zu entfernen, wenn und soweit dies zur Durchführung zulässiger Baumaßnahmen erforderlich ist.

Voraussetzungen gemäß § 2 der Verordnung sind (u. a.), dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätten unbesetzt sind und weder Alt- noch Jungtiere oder Gelege zu Schaden kommen. Deshalb ist rechtzeitig vor Beginn der Sanierungsmaßnahme durch die Bauherrschaft zu prüfen (soweit erforderlich durch eine nachweislich fachkundige Person), ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen davon betroffen sind. Wenn solche vorhanden sind, muss die Sanierungsmaßnahme unverzüglich der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamts angezeigt werden. Vor dem Zugriff sind die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unter Angabe von Lage und Anzahl sowie Tierart durch eine nachweislich fachkundige Person zu erfassen und zu dokumentieren. Der Zugriff darf nur durch die fachkundige Person erfolgen und erst durchgeführt werden, wenn die Untere Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamts nicht innerhalb von zwei Wochen, nachdem ihr die vollständigen Unterlagen zugegangen sind, die Maßnahme schriftlich ganz oder teilweise untersagt. Ökologischer Ausgleich ist gemäß § 3 der Verordnung in Form von Ersatzniststätten oder Ersatzquartieren zu erbringen.

Im Falle von Abrissmaßnahmen muss eine Befreiung für die Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG) bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz beantragt werden.

Da jedoch vor allem über längere Zeiträume Veränderungen an Gebäuden auftreten können, sollte zeitnah vor einem geplanten Abriss eine aktuelle Erfassung von Gebäudehabitaten erfolgen. Weiteres Potenzial für Höhlenbrüter und Fledermäuse bietet der Baumbestand. Das Potenzial hat durch die Altersentwicklung der im Gebiet vorhandenen Bäume tendenziell zugenommen und wird sich im Lauf der Zeit weiter verändern. Ob ein Baum tatsächlich wiederholt als Niststätte für besonders und streng geschützte Arten genutzt wird, muss daher bei nicht vermeidbaren Baumfällungen zeitnah vor der zu beantragenden Fällgenehmigung geprüft werden, damit ggf. durch geeignete künstliche Niststätten auf vorhandene Nistplätze oder Quartiere reagiert werden kann.

In Bezug auf die Zauneidechse hat sich die Situation zwischenzeitlich nicht geändert. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass sich eine überlebensfähige Population der Art oder deren Individuen davon im Geltungsbereich dauerhaft ansiedeln konnten. Auch für Amphibien wird kein Potenzial gesehen.

Das Potenzial der Vegetationsflächen für besonders geschützte Insektenarten ist ebenfalls sehr gering. Anhaltspunkte für Vorkommen der holzbewohnenden FFH-Arten Heldbock und Eremit oder des besonders geschützten Hirschkäfers wurden bei der Begehung nicht vorgefunden.

Im Rahmen der Begehung wurden jedoch Höhleneingänge gefunden, die auf einen Fuchsbau hindeuten. Der Fuchs unterliegt dem Jagdrecht und der Bestand der Art ist in Berlin derzeit nicht gefährdet. Eine Vergrämung ist außerhalb der Wurf- und Aufzuchtzeit der Jungtiere erlaubt, da die Tiere keinen Winterschlaf halten. Sonstige, häufig vorkommende Säugetiere, z. B. Mäuse, Kaninchen sind außerhalb der Aufzuchtzeit von Jungtieren fluchtfähig und fin-

den außerhalb des Plangebiets ausreichende Lebensräume, so dass Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzrechts vermieden werden können.

Im Ergebnis der erneuten Einschätzung wird bezüglich der genannten Tierarten kein Erfordernis für erneute vertiefende Untersuchungen gesehen.

Per Zufallsfund wurde bei der Kartierung ein Igel nachgewiesen. Lebensraumpotential für den Igel ist im Plangebiet vorhanden. Es handelt sich um eine besonders geschützte Art, nicht aber um eine Art des Anhangs der FFH-Richtlinie. Das Erfordernis für vertiefende faunistische Untersuchungen auf der Ebene der Bebauungsplanung wird seitens der Gutachterin jedoch ebenfalls nicht gesehen, sofern die Art durch eine entsprechende Maßnahmenplanung bei der Bewältigung des naturschutzrechtlichen Eingriffs berücksichtigt wird.

Vor diesem Hintergrund wurde auf Grundlage dieser Einschätzung ein Anforderungsprofil für Maßnahmen zum Erhalt / Schutz des Igels erarbeitet (Judith Stauch: B-Plan 3-41 – Maßnahmen zum Erhalt / Schutz des Braunbrustigels (*Erinaceus europaeus*), Berlin 14.06.2018), in dem u.a. empfohlen wird, im Bebauungsplangebiet mindestens zwei jeweils ca. 250 m² große Flächen zum Erhalt bzw. Schaffen geeigneter störungsfreier Flächen zur Überwinterung, Fortpflanzung und Ruhezone für den Tag zu sichern. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen vorgeschlagen, die eine geeignete Gehölzauswahl, die Vermeidung von Barrieren sowie die Vermeidung des Verlusts des Nahrungsangebots für Igel und andere Kleintiere zum Ziel haben.

4.2 Altlasten

Von den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücken sind das Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63, 64 und 66 sowie die Grundstücke Neukirchstraße 62 und Romain-Rolland-Straße 141 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst.

So ist das Grundstück Idunastraße 11 / Neukirchstraße 63, 64 und 66 aufgrund der ehemaligen Nutzung durch eine Gärtnerei als Teil der altlastenverdächtigen Fläche Nr. 8130 (Idunastraße 10) im Bodenbelastungskataster erfasst. Eine frühere Untersuchung aus dem Jahr 1993 zeigte hier eine vereinzelte Überschreitung der relevanten Beurteilungswerte (Berliner Liste, BBodSchV). Da diese Untersuchung jedoch bereits recht lange zurückliegt und damals auch keine flächendeckende Erkundung erfolgte, war eine erneute Erkundung und aktualisierte Bewertung der Altlastensituation für die Fläche erforderlich.

Die Grundstücke Neukirchstraße 62 und Romain-Rolland-Straße 141 sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Teil der altlastenverdächtigen Fläche Nr. 7996 (Romain-Rolland-Straße 131) im Bodenbelastungskataster registriert. Für das Grundstück Neukirchstraße 62 lag zwar bereits ein Bodengutachten aus dem Jahr 1994 vor, in dessen Ergebnis für die neun beprobten Sondierungspunkte keine Überschreitungen der Beurteilungswerte der Berliner Liste 2005 und der Prüfwerte für Wohngebiete der BBodSchV festgestellt wurden. Da jedoch auch dieses Gutachten vor langer Zeit erstellt wurde und da nunmehr auf diesen Grundstücken auch eine Wohnnutzung zugelassen werden soll, war auch hier die Erstellung eines neuen Gutachtens erforderlich.

Aus diesem Grund wurde im Dezember 2013 ein neues Gutachten zur Erkundung der Altlastensituation auf den Grundstücken Idunastraße 11, Neukirchstraße 62-66 und Romain-Rolland-Straße 141 erstellt (Geoteam GmbH: Erkundung der Altlastensituation im Rahmen des Bebauungsplans 3-41, 06.12.2013). Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass sämtliche der 57 untersuchten Einzel- und Mischproben aus altlastentechnischer Sicht unbedenklich sind. Eine erhebliche Belastung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich machen würde, liegt folglich nicht vor.

Allerdings wurde der Prüfwert für Kinderspielflächen im Ergebnis des Gutachtens im Bereich von insgesamt sechs Rammkernbohrungen (vier Bohrungen auf dem Grundstück Neukirchstraße 63-66 sowie jeweils eine Bohrung auf den Grundstücken Neukirchstraße 62 und Romain-Rolland-Straße 141) überschritten. Da es sich bei einer der Proben auf dem Grundstück Neukirchstraße 63-66 jedoch um eine vereinigte Probe (RKB 14/1+2) handelte, wurden die beiden Einzelproben nochmals nachuntersucht. Im Ergebnis dieser Nachuntersuchung zeigten die Einzelproben Werte, die deutlich unter dem Prüfwert für Kinderspielflächen lagen. Die Gutachter weisen darauf hin, dass der hohe Wert der vereinigten Probe auf eine einzelne Agglomeration oder ein Einzelstück zurückzuführen sei. Vor diesem Hintergrund wird diese Probe bei der im Gutachten enthaltenen Gesamtbewertung nicht mehr aufgeführt, so dass in der Gesamtbewertung lediglich im Bereich von insgesamt fünf Rammkernbohrungen Einschränkungen bezüglich der Nutzung als Kinderspielfläche bestehen.

Daher ist nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamts der vorhandene Oberboden in den Grundstücksbereichen, die sensibel genutzt werden sollen (z.B. als Kinderspielflächen und Anbauflächen für Obst, Gemüse, Küchenkräuter u. ä.), in einer Stärke von 0,35 m (Spielflächen) bzw. 0,6 m (Anbauflächen) gegen unbelasteten Boden in Z0-Qualität (entsprechend der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung / BBodSchV) auszutauschen.

Über diese Untersuchungen hinaus wurde für die im Westen des Geltungsbereichs neu geplante öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) eine ergänzende Untersuchung durchgeführt (Geoteam GmbH: Zusätzliche Erkundung der Bodenbelastungen im Bereich einer geplanten öffentlichen Straße zwischen Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66, 21.05.2019), da hier aufgrund der geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers eine Unbedenklichkeit in Hinblick auf eine Grundwassergefährdung nachzuweisen war. Im Ergebnis dieser Untersuchung zeigen sämtliche der insgesamt 20 Bodenproben unbedenkliche Werte. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplante Versickerung kann somit ausgeschlossen werden, ebenso wie eine Gefährdung des Menschen bei Umgang mit dem Material.

4.3 Verkehrsuntersuchung

Um die aus der Planung für das Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßennetz zu überprüfen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (LK Argus: Bauvorhaben Idunastraße 11 – Verkehrsuntersuchung, Berlin 04.09.2018), dessen Ergebnisse auch die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2019 sind (vgl. Kap. I.4.4 bzw. II.2.2.1). Grundlage für die Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist dabei das im Auftrag der Grundstückseigentümerin erstellte und mit dem Bezirksamt abgestimmte städtebaulich-hochbauliche Konzept. So geht das Gutachten von der Errichtung von 392 neuen Wohneinheiten (inkl. Staffelgeschoss) sowie von 170 Stellplätzen aus (davon 88 Stellplätze im Straßenraum und 82 Stellplätze in der geplanten Quartiersgarage). Neben der Ermittlung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird in dem Gutachten unter Berücksichtigung der Planungen für die Errichtung einer Garage im Nordosten des allgemeinen Wohngebiets, die über die private Verkehrsfläche erschlossen werden soll, eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung für den Knotenpunkt der privaten Verkehrsfläche mit der Idunastraße vorgenommen.

Im Ergebnis des Gutachtens wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Bauvorhabens mit etwa 635 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. Insgesamt ist das Plangebiet aus verkehrlicher Sicht gut und leistungsfähig erschlossen. Auch die Leistungsfähigkeitsbetrachtung für den Knotenpunkt der privaten Verkehrsfläche mit der Idunastraße zeigt eine

sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs mit hohen Kapazitätsreserven, so dass keine Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs erforderlich sind.

4.4 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans 3-41 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-41 im Bezirk Pankow von Berlin, Berlin 12.04.2019), deren Ergebnisse in **Kapitel II.2.2.1** (Auswirkungen durch Lärm) zusammenfassend dargestellt werden. Darin wurden für die im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen Untersuchungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt, wobei die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2018 Berücksichtigung gefunden haben.

Im Ergebnis des Gutachtens wird von den Gutachtern empfohlen, in den Bebauungsplan bzw. in den städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Schalldämmung der Fassaden der planungsrechtlich zulässigen Garage, zur Grundrissausrichtung in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sowie zu baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden (baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen) aufzunehmen. Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes nach gutachterlicher Auffassung ausreichend Rechnung getragen.

4.5 Erkundung des Untergrunds im Bereich der Planstraße A

Im städtebaulich-hochbaulichen Konzept ist die Anlage einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Westen des Plangebiets vorgesehen (Planstraße A), für die als Grundlage für die Ausführungsplanung im Oktober 2015 ein Gutachten zur Erkundung des Untergrunds erstellt wurde (Geoteam GmbH: Erkundung des Untergrundes im Bereich einer geplanten Straße – Planstraße A –, 13.10.2015). Dabei wurden insgesamt sechs Aufschlussbohrungen bis in eine Endteufe von jeweils 3 m unter derzeitiger Geländeoberkante abgeteuft. Zudem wurden zur Grundwassererkundung zwei Grundwassermessstellen installiert. Weiterhin wurden 18 Bodenproben auf die Schadstoffgehalte nach den Vorgaben der LAGA ("Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Länderarbeitsgemeinschaft Abfall") untersucht. Schließlich wurde zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit bzw. des Durchlässigkeitsbeiwerts (kf-Wert) und der Frostempfindlichkeit an sechs Bodenproben eine Siebanalyse sowie an einer Bodenprobe zusätzlich eine Schlämmanalyse durchgeführt.

Im Ergebnis des Gutachtens ist der im Bereich der geplanten Straße unterhalb des Oberbodens anstehende Boden prinzipiell ausreichend tragfähig als Untergrund für eine Straße der Belastungsklasse 3,2. Die Versickerungsmöglichkeiten sind im Ergebnis der Untersuchung jedoch nur bedingt als gut zu bezeichnen. In den Bereichen mit sandigem Substrat erreicht der kf-Wert zwar eine Größenordnung von etwa $1 \cdot 10^{-5}$ m/s, in dem Teil mit oberflächennah anstehendem Lehm in der südlichen Hälfte der Fläche liegt er aber bei etwa $1 \cdot 10^{-8}$ m/s. Dabei ist auch zu beachten, dass im sandigen Teil die oberste Schicht unter dem Oberboden zumeist aus einer Auffüllung besteht, die zumindest teilweise mit Schutt aber auch Asche und Schlacke durchsetzt ist. Bei einem solchen Substrat ist vor der Beaufschlagung mit Niederschlagswasser in jedem Fall die Unbedenklichkeit für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nachzuweisen (vgl. Kap. I.4.2).

Im Ergebnis der abfalltechnischen Einstufung, die jedoch lediglich eine orientierende Einstufung an punktuellen Aufschlüssen darstellt, zeigen die Einzelproben des Oberbodens Schadstoffgehalte, die eine Entsorgung / Verwertung maximal entsprechend der Kategorie Z 2 nach LAGA (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen

men) erfordern. Der Vergleich mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden Grundwasser zeigt für diese Schicht keine Auffälligkeiten. Die Einzelproben aus dem Bereich unterhalb des Oberbodens zeigen ebenfalls Schadstoffgehalte, die eine Einstufung bis maximal Z 2 nach LAGA bedingen. Einzig bei einer Bohrung wurde in einer Tiefe zwischen 0,8 und 1,8 m unter der Geländeoberkante in der dort aufgeschlossenen Auffüllung PAK-Gehalte (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) ermittelt, die über dem Grenzwert der Kategorie Z 2 liegen. Insgesamt gesehen ist jedoch für den größten Teil der anfallenden Bodenabfälle eine Einstufung in die Kategorie Z 1.2 nach LAGA (eingeschränkter offener Einbau in Gebieten mit hydrogeologisch günstigen Verhältnissen) anzusetzen.

Über dieses Gutachten hinaus wurde als Grundlage für die weitere Planung der vorgesehenen Versickerung ein weiteres Gutachten zur Erkundung des Untergrunds im Bereich der Planstraße A erstellt (Geoteam GmbH: Erkundung des Untergrundes im Bereich einer geplanten Straße zwischen Idunastraße und Neukirchstraße, 08.04.2019). Im Ergebnis dieser Erkundung wurden die in der Tiefenlage des vorgesehenen Planums angetroffenen Substrate relativ einheitlich als Fein- bis Mittelsand mit geringem Schluffanteil angesprochen. Allerdings ist das Material offensichtlich zur Geländeprofilierung anthropogen eingebaut worden. Dem entsprechend sind darin auch Schuttreste enthalten, in erster Linie Ziegelbruch. In Bezug auf die Versickerungsfähigkeit wurden in den durchgeführten Versuchen kf-Werte zwischen etwa $9 \cdot 10^{-6}$ und $4 \cdot 10^{-5}$ m/s ermittelt.

4.6 Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Planstraße A

Da eine kanalgebundene Ableitung des Niederschlagswassers aufgrund der hohen Auslastung des aufnehmenden Oberflächenwassers/ Regenwasserkanalisation derzeit nicht genehmigungsfähig ist (vgl. Kap. I.2.6), ist für die geplante öffentliche Straße (Planstraße A) nur die Errichtung abflussloser Verkehrsflächen bzw. die Entwässerung über Versickerungsanlagen möglich. In der Entwurfsplanung für die Straße ist vor diesem Hintergrund eine Entwässerung der Straße über sickerfähiges Pflaster vorgesehen. Zum Nachweis der hydrologischen Leistungsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 durchgeführt (Müller-Kalchreuth Planungsgesellschaft mbH: Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das Bauvorhaben Heinersdorf „bbg-Dorf“ im Bereich der Idunastraße in Berlin Pankow, Berlin April 2019). Im Ergebnis reicht jedoch allein das geplante sickerfähige Pflaster nicht aus, um den Überflutungsnachweis zu erbringen, da die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens geringer ist als die Durchlässigkeit des Pflasters. Aus diesem Grund wurde in der Untersuchung zusätzlich eine Versickerungsmulde berücksichtigt, die innerhalb des an die Fahrbahn angrenzenden Grünstreifens angeordnet wird und die sich über die gesamte Länge der Planstraße erstreckt. Unter Einbeziehung der Mulde kann der Überflutungsnachweis erbracht werden. Dabei ist jedoch eine Unterteilung in mehrere Muldenabschnitte erforderlich, um das Straßenlängsgefälle auszugleichen. Zudem ist zu beachten, dass der Grundwasserflurabstand im Bereich des Straßentiefpunktes lediglich 1,25 m beträgt. Um den erforderlichen Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem Bemessungsgrundwasserstand von einem Meter nicht zu unterschreiten, können folglich nur flache Versickerungsmulden (bis 0,25 m Tiefe) angeordnet werden.

Die Berliner Wasserbetriebe haben in Ihrer Stellungnahme (Hydraulische Stellungnahme zur Regenentwässerung vom 26.04.2019) bestätigt, dass der Überflutungsnachweis nachvollziehbar ist und den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den technischen Anforderungen der Berliner Wasserbetriebe entspricht. Dabei wird durch die Berliner Wasserbetriebe festgelegt, dass die Versickerungsmulden in der Planstraße so auszulegen sind, dass die berechnete Überflutungswassermenge vollständig in der Planstraße zurückgehalten wird.

4.7 Niederschlagswasserversickerung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und der privaten Straßenverkehrsfläche

Vor dem Hintergrund der aufgrund der hydrogeologischen Standortverhältnisse sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen eingeschränkten Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung wurde für das im allgemeinen Wohngebiet geplante Vorhaben ein Regenentwässerungskonzept erstellt (Ingenieurbüro Jesorowitz: Regenwasserkonzept Wohnhausgruppe WHG 3494, Idunastraße 11 in 13089 Berlin, Berlin, 23.04.2019). Darin wird für die Einleitung des auf dem Areal anfallenden Regenwassers in das öffentliche Kanalnetz von einer Einleitbeschränkung auf max. $Q_r = 6$ ltr/s ausgegangen. Im Ergebnis des Gutachtens wird diese rechtlich vorgegebene Einleitbeschränkung um ein Vielfaches überschritten, so dass eine Regenrückhaltung mit einem Drosselabfluss von max. $Q_{Dr} = 6$ ltr/s im Rahmen des Regenwasserkonzepts untersucht und projektiert wurde. Zudem wurde eine klassische Flachdachvariante, ausgeführt als Hartdach sowie zwei Flachdachvarianten mit extensiver und intensiver Begrünung gegenübergestellt und verglichen. Dazu wurden jeweils die erforderlichen Regenrückhalteräume berechnet und anschließend die erforderlichen dazugehörigen Überflutungsnachweise geführt, so dass für jeden Dachaufbau zwei voneinander unabhängige Berechnungsgrundlagen zur Verfügung stehen. Im Ergebnis des Gutachtens ergibt sich bei der Variante mit der extensiven Begrünung das niedrigste Regenrückhaltevolumen, so dass diese Variante mit einem erforderlichen Regenrückhalteraum von 257 m^3 den aus technischer Sicht günstigsten Regenrückhalt darstellt.

Im Ergebnis des Gutachtens wird für das im allgemeinen Wohngebiet geplante Bauvorhaben eine Ausstattung der Flachdächer mit einem extensiven Gründach sowie ein zentrales Regenrückhaltebecken mit einer Nenngröße von 257 m^3 Speichereinhaltsvermögen unterhalb der geplanten Garage empfohlen. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Berliner Wasserbetriebe erfolgt bei der empfohlenen Variante in der Idunastraße. Das Regenwasser wird hierbei über einen sog. Auslaufregler, alternativ über einen Drosselschacht, mit einem Drosselabfluss von $Q_{Dr} = 6$ ltr/s in das Regenwasserkanalnetz der Berliner Wasserbetriebe eingeleitet.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die im Gutachten vorgenommenen Berechnungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf Grundlage des geplanten städtebaulichen Konzepts erfolgt sind, dessen Umsetzung im Bebauungsplan jedoch nicht verbindlich gesichert wird. Vor diesem Hintergrund wurde der Gutachter um eine ergänzende Einschätzung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, die einerseits eine weitergehende Versiegelung zulassen, durch die jedoch andererseits auch eine extensive Begrünung der Dachflächen planungsrechtlich gesichert wird, gebeten. Im Ergebnis hat der Gutachter mit Schreiben vom 11.03.2020 mitgeteilt, dass sich der erforderliche Regenrückhalteraum zwar auf rund 520 m^3 erhöhen würde, dass jedoch auch dieses Volumen unterhalb der geplanten Garage (allerdings in die Tiefe gehend) realisierbar wäre. Somit wäre nach Aussage des Gutachters selbst im Worst-case-Szenario gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Regenrückhaltung für das anfallende Regenwasser und somit ein den Anforderungen entsprechender Drosselabfluss in das öffentliche Kanalnetz der Berliner Wasserbetriebe möglich.

Da das Regenwasserkonzept aus dem Jahr 2019 jedoch ausschließlich die Fläche des allgemeinen Wohngebiets zum Inhalt hatte, wurde ergänzend eine Aussage zu den privaten Verkehrsflächen erforderlich. So wurde seitens des Gutachters mit Datum vom 05.03.2020 eine Ergänzung zum Regenwasserkonzept vorgelegt. Im Ergebnis dieser Ergänzung können im Bereich der östlichen Verkehrsfläche einseitig orientierte $0,3 \text{ m}$ tiefe Mulden mit einem Rückhaltevolumen von $V=130 \text{ m}^3$ angeordnet werden. Ein Anschluss an das im allgemeinen Wohngebiet unterhalb der geplanten Garage gelegene Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich.

II. UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4, § 2a BAUGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Wirkungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen untersucht und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden nachfolgend im Umweltbericht dargestellt.

Der folgende Umweltbericht und dessen Gliederung erfolgt auf Grundlage der Überleitungs-vorschrift nach § 245c Abs. 1 BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuchs.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1.1.1 Intention des Plans

Vordringliches Ziel des Bebauungsplans 3-41 ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf einer brach liegenden, ehemals gartenbaulich genutzten Fläche auf dem Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63 - 66. Dabei zielt die Planung vor dem Hintergrund der vorliegenden Daten zur Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsmarktsituation vor allem auf die Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern. Neben diesem Ziel werden im Bereich der bereits bebauten und überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Für diese Grundstücke ist ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe durch die Umstrukturierung in ein Mischgebiet geplant. Insgesamt dient die Planung einer Ausschöpfung zusätzlicher Wohnbaupotenziale im Sinne der Innenentwicklung und der Stärkung des Ortsteils Heinersdorf als Wohnstandort.

1.1.2 Angaben zum Standort

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Heinersdorf des Bezirks Pankow von Berlin. Es umfasst das unbebauten Grundstück Idunastraße 11 (Flurstücke 210 und 212 der Flur 297) und Neukirchstraße 63-66 (Flurstücke 281, 348 und 349 der Flur 287 sowie Flurstücke 211 und 213 der Flur 297), das ehemals durch eine Gärtnerei genutzt wurde und derzeit brach liegt. Der Geltungsbereich umfasst außerdem die Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 (Flurstück 135 der Flur 297) und Neukirchstraße 62 (Flurstück 247 der Flur 287 und Flurstück 134 der Flur 297), die überwiegend gewerblich genutzt werden; an der Neukirchstraße sind jedoch auch Wohnnutzungen vorhanden. Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig und die dazwischen liegenden Freiflächen weitgehend versiegelt. Im Norden, Nordosten und Süden sind die Idunastraße, die Romain-Rolland-Straße sowie die Neukirchstraße jeweils zur Hälfte Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Pankow-Heinersdorf ist ein stark heterogen geprägter Ortsteil, der seine ehemalige dörfliche Prägung fast vollständig verloren hat. Der Ortsteil weist eine Mischung aus Einzelhaussiedlungen der Vor- und Zwischenkriegszeit, meist untergenutzten und brachliegenden Gewerbeflächen, Kleingärten, aufgegebenen Gärtnereien und neuen Einzelhandelsstandorten auf.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt nördlich Zeilenhausbebauung an, nordöstlich befindet sich der Friedhof Heinersdorf. Die östlich angrenzenden Flächen werden überwiegend gewerblich genutzt, südlich befindet sich Einzelhausbebauung mit Gartenflächen. Im Südwesten grenzt ein weiteres Einzelhaus mit Garten an, daran schließt sich eine mit Gehölzen bestandene Fläche an, die sich nach Norden bis zur Idunastraße erstreckt.

Das Gebiet liegt naturräumlich auf der leicht welligen Barnim-Hochfläche im Nordosten des Landes Berlin, am Rand des Naherholungsgebiets Berliner Barnim. Das Gelände fällt im Plangebiet von SO nach NW leicht ab; die Geländehöhen liegen im überwiegenden Teil des Plangebiets zwischen 47 und 49 m, im Südosten bis 51 m über Normalhöhennull (NHN). Die geologisch bedingte Bodenbildung erfolgte im Untersuchungsgebiet aus Talsand auf Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel. Im Plangebiet ist der Boden aufgrund früherer Nutzung stark anthropogen beeinflusst, durch Abtragungen und Aufschüttungsböden geprägt und zu einem erheblichen Teil versiegelt. Die brach liegenden Flächen sind weitgehend von Bebauungsresten beräumt, aber nicht entsiegelt. Die unversiegelten Brachflächen werden durch Pflegemaßnahmen von Gehölzaufwuchs frei gehalten. Auf den Flächen befinden sich Haufwerke aus Vegetationsabfällen und Bodenmaterial, das mit Fremdstoffen durchmischt ist. Einige Bäume sind vorhanden. Das brach gefallene Gelände ist eingezäunt, aber stellenweise von benachbarten Grundstücken aus zugänglich. Die in Betrieb befindlichen Gewerbeflächen sind fast vollständig versiegelt.

1.1.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den überwiegenden Teil der ehemals gartenbaulich genutzten Flächen auf dem Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flächenhaft gesichert. Als Nutzungsmaß ist eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Neukirchstraße, die in diesem Abschnitt durch eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung geprägt ist, bis zu einer Grundstückstiefe von 25 m auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. An der Idunastraße, im Nordwesten des Plangebiets, ist eine Wohnbebauung mit maximal fünf Vollgeschossen und auf den übrigen Wohnbauflächen mit maximal vier Vollgeschossen zulässig.

Unter Berücksichtigung der Größe des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 und der hier geplanten Geschosswohnungsbauten werden im mittleren Bereich des Grundstücks zwei Freiflächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Mischgebiet (MI)

Die im Osten des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 werden als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Iduna- und Romain-Rolland-Straße auf vier und im übrigen Mischgebiet auf drei begrenzt. Auch hier wird die offene Bauweise festgesetzt.

Stellplatzflächen und Garagen

Die Vorgartenbereiche und die im Inneren des allgemeinen Wohngebiets gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen aus städtebaulichen Gründen von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Deshalb wird im Nordosten des Wohngebiets eine Quartiersgarage planungsrechtlich gesichert. Für die Fläche, die im Bebauungsplan mit GA 3 bezeichnet ist, sind maximal drei Geschosse zulässig. Zufahrten für die Garage sind nur von der privaten Verkehrsfläche aus zulässig. Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze auch innerhalb der entlang der privaten Verkehrsfläche gelegenen Fläche a-b-c-d-e-f-g-a zulässig. Im Bereich der Fläche a-b-c-d-a sind sowohl Stellplätze als auch Zufahrten zur geplanten Garage zulässig.

Im Mischgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Stellplätze ebenfalls ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Erschließung des Plangebiets soll durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets gelegenen vorhandenen Straßen (Neukirchstraße, Idunastraße, Romain-Rolland-Straße) erfolgen. Darüber hinaus wird am westlichen Rand des Plangebiets eine neue öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) in einer Breite von 12 m festgesetzt.

Mit der Planstraße A wird eine unmittelbare Anbindung der im Inneren des vergleichsweise tiefen Baublocks gelegenen Flächen des allgemeinen Wohngebiets an eine öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Zum anderen wird mit der Festsetzung der Planstraße A als öffentliche Verkehrsfläche eine gemeinsame Erschließungslösung für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegene allgemeine Wohngebiet sowie für die brachliegenden Wohnbauflächen im westlich angrenzenden B-Plan XVIII-36 und damit die Optimierung der Erschließung des gesamten Baublocks zwischen Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße verfolgt.

Private Verkehrsflächen

Am östlichen Rand des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 wird eine private Verkehrsfläche in einer Breite von 9,0 m für die Erschließung der künftigen Bebauung planungsrechtlich gesichert. Sie verbindet die vorhandene Idunastraße und Neukirchstraße.

Grünfestsetzungen

Zur Gliederung und Gestaltung von oberirdischen Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass je fünf ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten ist. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

Innerhalb der privaten Verkehrsflächen sind gemäß Festsetzung an den Grundstücksgrenzen zu dem östlich angrenzenden Mischgebiet gelegene Stellplätze auf einer Tiefe von mindestens 0,75 m durch eine mindestens 1,5 m hohe, immergrüne und blickdichte Hecke oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung – wie z.B. ein berankter Sichtschutz – abzuschirmen.

Aus Gründen der besonderen stadtklimatischen Anforderungen wird die Begrünung von 20 % der Dachflächen textlich festgesetzt.

In der Planstraße A sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm. Dabei sind Baumscheiben in eine Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist mindestens pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Zu pflanzen sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume und die Bäume der Stellplatzanlagen einzurechnen.

Im Mischgebiet ist mindestens pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Zu pflanzen sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.

Zur Minimierung des mit der Anlage der Planstraße A verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden im Bereich der Planstraße A Vegetationsflächen sowie (außerhalb von Anlagen zur Versickerung) die Pflanzung von Bäumen planungsrechtlich gesichert. Dabei ist

das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in der Planstraße A zu versickern. Während eine Verortung der Baumpflanzungen im Bebauungsplan nicht erfolgt, werden die Vegetationsflächen auf der Westseite der Planstraße A planungsrechtlich gesichert. Gemäß Festsetzung ist ein 2,5 m breiter Streifen an der Westseite der Planstraße A (Fläche h-i-j-k-h) mit mindestens 450 m² Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Hier ist die Anlage von Mulden zur Versickerung des in der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Vegetationsflächen zulässig und auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Die über diese Festsetzung hinausgehende Einteilung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A ist hingegen nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Zur Minimierung der Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen (mit Ausnahme von Zufahrten) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Schutz vor Lärm und sonstigen Immissionen

Zum Schutz vor Verkehrslärm erfolgen auf der Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens differenzierte Festsetzungen zur Grundrissbildung sowie zu Schalldämm-Maßen der Außenbauteile im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind im Geltungsbereich gemäß Festsetzung unzulässig.

Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

Zwischen der Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet ein Abstand eingehalten, der einen Vorgartenbereich ermöglicht. Dieser Vorgartenbereich wird entlang der Neukirchstraße in einer ortsüblichen Tiefe von 5 m freigehalten, entlang der Idunastraße in einer Tiefe von 6 m und entlang der Romain-Rolland-Straße sowie entlang der Planstraße A in minimaler Tiefe von 3 m. Die Abstände werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Für geringe Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone und Erker werden Maximalwerte textlich festgesetzt.

Um eine Versiegelung in den Vorgartenbereichen zu verhindern, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (mit Ausnahme von Stellplätzen entlang der privaten Verkehrsfläche) bzw. innerhalb der mit GA bezeichneten Flächen für Garagen zulässig. Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet Ein- und Ausfahrten mit Ausnahme von Feuerwehrezufahrten entlang der Idunastraße sowie der Neukirchstraße unzulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds sowie um der Lage des Mischgebiets umgeben von Wohnnutzungen Rechnung zu tragen, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Mischgebiet eingeschränkt.

1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 45.780 m², davon sind ca. 8.800 m² im Bestand genutzte Gewerbeflächen.

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung:

Allgemeines Wohngebiet davon	28.460 m ²	
überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenzen)		20.342 m ²
bebaubar gemäß GRZ 0,35		9.961 m ²
max. Überschreitung für Nebenanlagen bis GRZ 0,525		14.942 m ²
mind. verbleibende Freiflächen		13.518 m ²
Mischgebiet davon	8.799 m ²	
überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenzen)		8.282 m ²
bebaubar gemäß GRZ 0,6		5.279 m ²
max. Überschreitung für Nebenanlagen bis GRZ 0,8		7.039 m ²
mind. verbleibende Freiflächen		1.760 m ²
private Verkehrsfläche	2.331 m ²	
öffentliche Verkehrsfläche davon	6.189 m ²	
vorhandene Verkehrsflächen Iduna-, Neukirch- und Romain-Rolland-Straße		2.990 m ²
Planstraße A		3.199 m ²

Das Mischgebiet umfasst die Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62, die bereits im Bestand überwiegend durch gewerblich genutzte Gebäude, z. T. an der Neukirchstraße auch mit Wohnungen bebaut sind. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt.

Das allgemeine Wohngebiet, die Planstraße A und eine private Verkehrsfläche liegen auf dem Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63 – 66. Dieses Grundstück liegt seit ca. 20 Jahren brach. Die Flächen wurden vorher für den gewerblichen Gartenbau genutzt und waren mit Gewächshäusern und Lagerflächen zu 80 % versiegelt. Nach Aufgabe der Nutzung und einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Jahr 1994 wurden die Gewächshäuser und sonstigen Gebäude zurückgebaut, aber noch immer ist ungefähr die Hälfte der Flächen mit Betonplatten, Fundamenten u. ä. versiegelt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden

1.2.1 Gesetze und Verordnungen

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes, die darin formulierten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt.

Rechtliche Grundlage und Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<p>Baugesetzbuch § 1 Abs. 5 (BauGB): Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die zu betrachtenden Umweltschutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt.</p>	<p>Diese Leitlinien werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert. Die zu betrachtenden Umweltschutzgüter werden entsprechend ihrer Relevanz für das Plangebiet im Rahmen des Umweltberichts behandelt.</p>
<p>§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 5 Satz 1 (BNatSchG): Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Innenbereich und umfasst überwiegend Brachflächen, die früher durch Erwerbsgartenbau genutzt wurden. Ein großer Teil ist versiegelt. Ein weiterer Teil des Plangebiets ist bebaut und weitgehend versiegelt, aber untergenutzt. Die Ziele der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung werden somit erfüllt. Die Bodenversiegelung wird durch Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.</p>
<p>§ 1 Abs. 3 BauGB Satz 1: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. § 18 BNatSchG: Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden und ist Bestandteil der Abwägung.</p>	<p>Im Bereich der vorhandenen Straßen, des Mischgebiets, des allgemeinen Wohngebiets und der privaten Verkehrsfläche werden aufgrund der negativen Vorprägung (Versiegelung) einerseits und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung andererseits keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung verbleiben. Der aus der Planstraße entstehende Eingriff wird in der Gesamtbetrachtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.</p>
<p>§ 44 BNatSchG regelt den Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie).</p>	<p>Ein Artenschutzgutachten wurde zum Bebauungsplanverfahren erstellt. Aus den Ergebnissen ergeben sich auf der Ebene des Bebauungsplans keine Beschränkungen oder Maßnahmen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind jedoch bei der Umsetzung der Planung zu beachten, worauf im Umweltbericht hingewiesen wird.</p>

Rechtliche Grundlage und Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<p>Baumschutzverordnung für Berlin (BaumSchVO): Nach § 1 der BaumSchVO ist der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbilds, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen geschützt. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume (§ 2 BaumSchVO) ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.</p>	<p>Der notwendige Ersatz für nicht vermeidbare Baumfällungen soll im Rahmen der zu beantragenden Baumfällungen gesondert beurteilt werden. Dabei können die aus städtebaulichen Gründen zu pflanzenden Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans angerechnet werden.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz § 1 (BBodSchG): Ziel des Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Ein Altlastengutachten wurde erstellt. Eine Kennzeichnung von belasteten Böden im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die aus den Belastungen sich ergebenden Einschränkungen bzw. Sanierungsbedarf bezüglich empfindlicher Nutzungen werden im Umweltbericht benannt und sind bei der Realisierung zu beachten.</p>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen: Zweck dieses Gesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.</p>	<p>Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die vorhandenen und künftigen Lärmbelastungen beurteilt. Auf der Grundlage der Ergebnisse werden Festsetzungen im Bebauungsplan abgeleitet.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG) und Verordnungen: § 1 WHG / § 2 BWG Das WHG und BWG regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer (zu denen auch das Grundwasser gehört) sind als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p>	<p>Bei der Errichtung der Planstraße ist die Verwendung von Versickerungspflaster sowie straßenbegleitende Versickerungsmulden geplant. Entsprechende Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage eines Überflutungsnachweises. Für das Wohngebiet werden ebenfalls Maßnahmen zur Minimierung des Oberflächenabflusses festgesetzt, z. B. Dachbegrünung und wasserdurchlässige Befestigung von Wegen. Für das Wohngebiet wurde ein Regenentwässerungskonzept erstellt, das zusätzlich ergänzende Aussagen zu den privaten Verkehrsflächen trifft.</p>

1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro)

Am 05. April 2016 hat der Senat die Änderungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms beschlossen und am 17. Juni 2016 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 24 veröffentlicht. Das LaPro ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative **Umweltvorsorge** zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen. Nur unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der Umwelterfordernisse ist eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt zu sichern. Das heißt, die natürlichen Grundlagen - Boden, Wasser und Luft - sowie ausreichende Erholungsflächen für die Menschen und der Ansprüche von wild lebenden Tieren und Pflanzen einschließlich des Biotopverbundes sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen. Im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) stellt es eine behördenverbindliche, vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Es beinhaltet in vier Programmplänen Vorgaben, Ziele und Anforderungen, die bei allen weitreichenden räumlichen Planungen zu beachten sind. Dabei müssen die Ziele standortbezogen abgewogen werden.

Im Programmplan **Naturhaushalt/Umweltschutz** (FIS-Broker, LaPro Beschlussfassung, Naturhaushalt/Umweltschutz, gültig ab 17.06.2016) ist das Plangebiet als Gebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt. Bei einer Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung, wobei die „Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen“ zu prüfen ist. Hier sind somit die für Siedlungsgebiete genannten Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen:

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

Gemäß Programmplan **Biotop- und Artenschutz** (FIS-Broker, LaPro Beschlussfassung, gültig seit 17.06.2016) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen, in dem folgende Ziele und Maßnahmenvorschläge zu beachten sind:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen),
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Folgende Ziele des Plans sind aufgrund des Ausgangsbestandes nicht relevant:

- Schutz-, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen.

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** (FIS-Broker, LaPro Beschlussfassung, Erholung und Freiraumnutzung, gültig seit 17.06.2016) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren gekennzeichnet, für die folgende Ziele und Maßnahmen zu beachten sind:

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

Die Wohnquartiere der Stadt werden in vier Dringlichkeitsstufen unterteilt. Die Stufen geben an, wie dringlich es ist, die Freiraumversorgung zu verbessern. Die nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind als Wohnquartiere mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Freiraumversorgung dargestellt (geringste Dringlichkeitsstufe in einer Skala von I bis IV).

Im Programmplan **Landschaftsbild** (FIS-Broker, LaPro Beschlussfassung, Landschaftsbild, gültig seit 17.06.2016) ist die Fläche als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Zu beachtende Zielen und Maßnahmen sind:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Folgende Ziele und Maßnahmen können im Bebauungsplan aufgrund der Lage und des Ausgangsbestandes nicht oder nur bedingt berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen).

Durch die Festsetzungen von Baumpflanzungen und Dachbegrünung in Verbindung mit der den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzungen, insbesondere der Begrenzung der überbaubaren Flächen werden die Ziele des LaPro konkretisiert durch:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Erhalt klimatisch wichtiger Freiräume,
- Sicherung des Luftaustausches,
- die Vermeidung von Bodenversiegelung,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (Erhalt wertvoller Bäume als Trittsteinbiotop wird durch nachgeordnete Baumfällanträge geprüft),
- Sicherung von wohnungsnahen Freiflächen,
- Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der StEP Klima (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, beschlossen im Mai 2011) liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen als Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel. Er wird durch die 2016 erarbeitete Handreichung StEP Klima KONKRET fachlich vertieft. Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) wird angesichts veränderter Rahmenbedingungen als strategisches räumliches Konzept durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat Stadtentwicklungsplanung, aktualisiert. In den Arbeitsprozess des StEP Klima 2.0 sind Akteure der Fachverwaltungen auf der gesamtstädtischen und bezirklichen Ebene, aus Wissenschaft und fachlicher Praxis sowie auch Verbänden der Wirtschaft und der Stadtgesellschaft eingebunden.

Der StEP Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Als gesamtstädtischer Plan soll er die räumlichen Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz darstellen. Der Plan steht in Wechselwirkung mit vielfältigen vorhandenen Instrumenten und dient der Positionierung der Stadtentwicklung in der Klimaanpassung und dem Klimaschutz in der Perspektive 2030/2050. Der Plan konzentriert sich hierbei auf die vier raumbezogenen Handlungsfelder:

- Bioklima im Siedlungsraum
- Grün- und Freiflächen
- Gewässerqualität und Starkregen
- Klimaschutz

Gemäß der Karte „Aktionsplan – Handlungskulisse“ wird das Plangebiet als übriger Siedlungsraum bezeichnet. Es ist weder Bestandteil eines Stadtraumes mit prioritärem Handlungsbedarf noch Bestandteil des Handlungsfelds Gewässer und Starkregen. Beispielhafte Maßnahmen im Siedlungsbereich sind:

- Fassaden und Dächer begrünen,
- die Albedo – also die Rückstrahlwirkung – und die Wärmespeicherung von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen durch die Wahl gering wärmeleitender Materialien und heller Farben erhöhen,
- Stadtbäume erhalten und neue pflanzen,
- Hofflächen und geeignete Flächen im Straßenraum entsiegeln.

Im Ergebnis der Abwägung erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung eines Teils der Dachflächen sowie Baumpflanzungen.

Energie- und Klimaschutzprogramm

Der Berliner Senat verfolgt das langfristige Ziel, Berlin bis zum Jahr 2050 zu einer klimaneutralen Stadt zu entwickeln und die Kohlendioxidemissionen um mindestens 85 Prozent bezogen auf das Basisjahr 1990 zu reduzieren. Zentrales Instrument der Berliner Klimaschutzpolitik ist das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030), das auf Grundlage wissenschaftlicher Empfehlungen erarbeitet und im Januar 2018 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen wurde.

Für den **Klimaschutz** sollen mit den Maßnahmen in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Private Haushalte und Konsum eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen in der Stadt erwirkt werden. Zum Handlungsfeld Gebäude und Stadtentwicklung gehören folgende Maßnahmen:

- Entwicklung und Umsetzung von Quartierskonzepten zur Hebung von Energieeinsparpotentialen für Neubau und Bestand

- Planvolle Nachverdichtung in bestehenden Quartiersstrukturen und Entwicklung einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege
- Klimaschutz in der Städtebauförderung
- Modellprojekte
- Ausschöpfung klimaschutzrelevanter Regelungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung
- Behutsame energetische Optimierung des denkmalgeschützten Bestandes und sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz
- Vorbildwirkung der öffentlichen Hand bei Neubau und Sanierung öffentlicher Gebäude und des kommunalen Wohnungsbaus

Der Bebauungsplan entspricht dem Leitsatz der „planvollen Nachverdichtung in bestehenden Quartiersstrukturen und der Entwicklung einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“. Eine verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte ermöglicht einen sparsamen Flächenhaushalt und benötigt weniger technische sowie verkehrliche Infrastruktur. Maßnahmen zur dezentralen Regewasserbewirtschaftung sowie Grünfestsetzung zur Minderung der stadtklimatischen Auswirkungen durch Bebauung durch Grünfestsetzungen sind im Geltungsbereich festgesetzt.

Das Handlungsfeld Gebäude, Stadtentwicklung, Grün- und Freiflächen stellt einen Schlüsselbereich der städtischen Vulnerabilität durch den **Klimawandel** und zugleich ein zentrales Handlungsfeld für deren Verminderung im Rahmen städtischer Anpassungsstrategien dar. Die Temperaturen sind in den Städten aufgrund des verdichteten Bauvolumens, der reduzierten Verdunstung und der vielfachen Barrieren, die einen Luftaustausch verhindern, deutlich höher als in der ländlichen Umgebung. Zusätzlich zu den hohen Temperaturen sind in den Sommermonaten zukünftig auch längere Trockenphasen zu erwarten, unter denen das Stadtgrün leidet. Gleichzeitig steigt der Nutzungsdruck auf die vorhandenen Freiräume aufgrund steigender Einwohnerzahlen. Zu urbanen Überflutungen kommt es bei Starkregenereignissen. Die erforderlichen Maßnahmen sind:

- Sicherung klimatischer Entlastungsräume (großräumige, gut wasserversorgte und durch flache Vegetation geprägte Freiflächen), Vernetzung der übergeordneten Frischluftschneisen mit kleinteiligen Luftleitbahnen, die in die dichten Siedlungsgebiete führen; Flächenverluste durch Bebauung und Versiegelung sollen durch eine Anreicherung des Grünvolumens in diesen Gebieten kompensiert werden;
- Schaffung von Grün- und Freiflächen
- Steigerung der Resilienz des Stadtgrüns durch Pflege, Verwendung standort- und klimangepasster Arten mit geringem Allergiepotential
- Klimatische Entkoppelung von Neubauvorhaben (Erhaltung von Frischluftschneisen, Fassaden- und Dachgestaltung mit Materialien die eine hohe Albedo besitzen, Anlage von Grünflächen zur Kühlung und Verschattung sowie die Überprüfung einer Eignung zur Fassaden- oder Dachbegrünung, grundstücks- und gebäudebezogene Maßnahmen zum Rückhalt, zur Speicherung, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser)
- Klimatische Qualifizierung der Stadtoberfläche (Regenwasserbewirtschaftung, Ausbau der technischen Systeme zur Entwässerung, Retention)
- Ausbau des Trinkbrunnennetzes an öffentlichen Plätzen

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur dezentralen Regewasserbewirtschaftung sowie Grünfestsetzungen zur Minderung der stadtklimatischen Belastung festgesetzt.

Lärminderungsplanung

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Er enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen

wird. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30-Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärmminde- rung bewährt haben.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung. Zur Berücksichtigung der Lärmbelastung in der räumlichen Planung wurde als Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärmminde- rungsplanung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung bei der Bauleitplanung erarbeitet (LK Argus; Dezember 2012, letzte redaktionelle Überarbeitung 08.03.2013). Gemäß dem in der Handreichung enthaltenden Bewertungsschema für Lärm- belastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt für das Plangebiet eine Lärmbelastung vor. Bei städtebaulichen Planungen mit lärmsensiblen Nutzungen soll daher ein städtebauliches Konzept angestrebt werden, das die Entwicklung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen begünstigt.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde zudem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-41 findet der Berliner Leitfaden Berücksichtigung. So wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung untersucht wurden und Maßnahmen und Festsetzungen empfohlen wurden, um die bestehenden Lärmkonflikte abzumildern bzw. zu beseitigen (ALB Akustiklabor Berlin, Bericht vom 12.04.2019).

Luftreinhalteplanung

Der Luftreinhalteplan 2018-2025 sieht insbesondere steuernde Maßnahmen im Verkehrs- bereich vor (Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, Ausweitung des Streckennetzes mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30, deutliche Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung sowie Durchfahrtsverbote für ältere Dieselfahrzeuge auf besonders betroffenen Straßenabschnitten). Darüber hinaus sollen u. a. der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Im Bereich der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung wird durch die Umsetzung der Maßnahmenstrategien und der Empfehlungen des StEP Klima der Erhalt bzw. die Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch angestrebt.

In der Karte zum Luftreinhalteplan 2018-2025 (Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020) ist die Romain-Rolland-Straße in der Kartenebene „Trend-Szenario 2020 mit Index der Luftbelastung für PM₁₀ und NO₂ ohne Berücksichtigung der Maßnahmen- szenarios“ mit einer geringen Belastung gekennzeichnet. Die Idunastraße und die Neukirchstraße sind hingegen nicht gesondert dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-41 wurde für das Bauvorhaben eine Verkehrs- untersuchung durchgeführt (LK Argus GmbH, Abschlussbericht 4. September 2018), in der die Auswirkungen auf das Straßennetz dargestellt wurden. Maßnahmen oder Beschränkungen hinsichtlich der Luftreinhaltung sind daraus nicht abzuleiten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlungsstruktur

Das Plangebiet liegt in einem Strukturtyp mit überwiegender Wohnnutzung. Eine dörfliche Prägung des Ortskerns von Heinersdorf ist kaum noch vorhanden. Die um den Ortskern herum gelegene Bebauung ist im Wesentlichen durch Einzelhausgebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern, (z.T. untergenutzte oder brachgefallene) Gewerbeflächen und neue Einzelhandelsstandorte geprägt.

Die im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets vorhandene Bebauungsstruktur ist neben ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auch durch drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten sowie unmittelbar östlich des Bebauungsplangebiets entlang der Romain-Rolland-Straße durch gewerblich genutzte Grundstücke mit dreigeschossigen Zeilenbauten geprägt. Das westlich des Geltungsbereichs gelegene Grundstück ist unbebaut.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegene Grundstück Idunastraße 11 / Neukirchstraße 63-66 wurde bis Anfang der 1990er Jahre überwiegend als Gärtnereifläche genutzt. Lediglich entlang der Neukirchstraße befanden sich einzelne Einfamilienhäuser. Diese wurden Anfang des 21. Jahrhunderts abgerissen. Seitdem liegt das Grundstück brach. Die gewerbliche Nutzung der Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 wurde im 20. Jahrhundert aufgenommen.

Verkehrsinfrastruktur

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Neukirchstraße, die Idunastraße und die Romain-Rolland-Straße. Westlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m mit der Prenzlauer Promenade eine Bundesstraße (B 109), die hier in Richtung Norden in die Autobahn A 114 in Richtung Prenzlau übergeht.

Alle im Geltungsbereich gelegenen Straßen sind asphaltiert und verfügen über beidseitige Gehwege.

Das Plangebiet ist über eine Straßenbahnlinie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Westlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 850 m der S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf, an den auch zwei Buslinien anschließen.

Erholungsinfrastruktur

Das Plangebiet liegt am Rande des Naherholungsgebiets Berliner Barnim. Es gibt noch vergleichsweise viele private Freiflächen und Kleingartenanlagen im Ortsteil Heinersdorf. Öffentliche Freiflächen oder Parkanlagen sind dagegen kaum vorhanden.

Öffentliche Spielplätze

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der für die bezirkliche Spielplatzplanung relevanten Versorgungseinheit 0715 E im Planungsraum Heinersdorf mit einem öffentlichen Spielplatz auf dem Grundstück Romain-Rolland-Straße 111, Gleisschleife Neukirchstraße. Der Bedarf des Planungsraums an öffentlicher Spielplatzfläche ist jedoch gemäß Spielplatzplanung des Bezirks nicht gedeckt.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode

Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets wurden auf der Grundlage des Umweltatlas (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Umweltatlas Berlin (FIS-Broker)), des LaPro (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) und durch Besichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen eingeschätzt. Zur Erfassung des Biotopbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im April 2012 eine erste terrestrische Begehung durchgeführt, auf deren Grundlage auf mögliche Vorkommen besonders geschützter untersuchungsrelevanter Arten hingewiesen wurde (Stauch, J. (im Auftrag von GfP Gesellschaft für Planung): Biotoptypenkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz zum Bebauungsplan 3-41 Berlin 13.04.2012).

Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste Berlin anhand der zum Zeitpunkt der Kartierung vorhandenen kennzeichnenden Pflanzenarten. Soweit erforderlich, wurden Bestimmungsbücher für einzelne Arten herangezogen (Oberdorfer, E.: Pflanzensoziologische Exkursionsflora, 7. Aufl. 1994; Schmeil, O.: Flora von Deutschland und seinen angrenzenden Gebieten, 88. Aufl. 1988; Haeupler H. / Muer Th. (Hrsg.: BfN Bundesamt für Naturschutz BfN): Bildatlas der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands. Stuttgart (Hohenheim) 2000). Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung wurden durch eine weitere Begehung im Juni 2012 überprüft und im vorliegenden Umweltbericht ergänzt, soweit erforderlich. Zusätzlich wurden Fotos aus dem Vorjahr (GfP, August 2011) und Luftbilder aus den Jahren 1994, 2002 und 2011 zur Einschätzung der Versiegelung und der Veränderung des Vegetationsbestandes seit Aufgabe der Nutzung herangezogen.

Aufgrund der langen Dauer des Verfahrens erfolgte am 27. April 2018 eine erneute Begehung des Plangebiets zur Überprüfung und Aktualisierung des Biotopbestands und zur Einschätzung der Habitatfunktionen für besonders und streng geschützte Arten. Die Ergebnisse der aktuellen Begehung wurden mit den Untersuchungsergebnissen von 2012 verglichen. Dabei wurden folgende Veränderungen geprüft:

- Veränderung wertbestimmender Faktoren durch Sukzession aufgrund längerer Nutzungsauffassung der ehemaligen Gärtnerflächen und
- Veränderung der Nutzungsintensität im bebauten östlichen Teil des Geltungsbereichs.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Konsequenzen erfolgte eine faunistische Untersuchung bezüglich Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse und ganzjährig geschützter Lebensstätten (Jens Scharon: Das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse *Lacerta agilis* und ganzjährig geschützter Lebensstätten auf der Fläche des B-Plangebietes 3-41 "Iduna-Neukirchstraße", Berlin September 2012). Die Ergebnisse dieser Untersuchung fließen in die nachfolgende Bestandsaufnahme und Bewertung ein.

Als Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen gelten

- Hemerobie (Maß der menschlichen Beeinflussung),
- Vorkommen gefährdeter Arten,
- Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten und
- Risikowert bzw. Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft

Die jeweiligen Biotoptypen werden einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Biotoptypen sind in der Anlage (Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt.

Beschreibung und Bewertung des Biotopbestands

Gewerbeflächen (in Betrieb)

12312 OGGV Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)
mit geringem Grünflächenanteil (nicht näher differenziert)

Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig. Die Freiflächen sind bis auf kleine Zierrabatten und eine kleine Stellplatzfläche mit Rassengittersteinen überwiegend versiegelt. Die Bedeutung für Pflanzen und Tiere ist auf den unversiegelten und teilversiegelten Flächen (max. 20 % der Grundstücksflächen) gering, auf den versiegelten und überbauten Flächen sehr gering.

Gewerbebrachen

12321 OGBG Gewerbebrachen mit hohem Grünflächenanteil,
setzen sich im Geltungsbereich zusammen aus den Biotoptypen:
12750 OAS sonstige versiegelte Flächen
03240 RSB Ruderalfluren, zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren
05142 GSM Staudenfluren und Säume frischer, nährstoffreicher Standorte

Das Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 liegt mit einer Gesamtfläche von etwa 3,4 ha nach Aufgabe gartenbaulicher Nutzung brach. Gebäude sind hier nicht mehr vorhanden, umfangreiche Bodenversiegelungen durch Fundamente, Gruben, Betonplatten und Asphaltbeton sind jedoch noch vorhanden, aber z. T. überwachsen. Der Anteil der Flächen, der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhanden war, wird anhand von Luftbildern und Begehungen auf 50 % geschätzt. Als kennzeichnende Pflanzenarten der Ruderalfluren sind vor allem folgende Pflanzen vorhanden, die in unterschiedlichen Anteilen auf den Flächen verbreitet sind: Im südlichen Teil der Brachfläche vor allem Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*), ansonsten Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Kleine Klette (*Arctium minus*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*); als weitere Arten kommen stellenweise vor: Duftveilchen (*Viola odorata*), Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*) verwilderte Zierpflanzen wie Immergrün (*Vinca minor*), Lupine (*Lupinus*) u.a.; auf versiegelten Flächen kommen Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*), Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*), Frühlings-Greiskraut (*Senecio vernalis*) und Moose vor.

Die unversiegelten Brachflächen sind durch Pflegemaßnahmen von Gehölzaufwuchs frei gehalten worden. Auf den Flächen befinden sich Haufwerke aus Vegetationsabfällen und Bodenmaterial, das mit Fremdstoffen durchmischt ist. Zur Verfügung gestellte Fotoaufnahmen aus dem Spätsommer des Jahres 2011 zeigten einen dichten Bewuchs aus hochwüchsigen ruderalen Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs mit Dominanz der Arten Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Gewöhnlichem Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

Im Vergleich zu der Bestandsaufnahme 2012 hatte bis 2018 der Bewuchs auf versiegelten Flächen zugenommen. Es zeigt sich neben dem unterschiedlichen jahreszeitlichen Aspekt vor allem eine Zunahme von Pflanzenarten, die extreme Trockenheit vertragen, z. B. *Sedum*. Es handelt sich dabei jedoch nicht um Pionierfluren mit dominierenden Trockenrasenarten, die zu den geschützten Trocken- und Magerrasen (Sandtrockenrasen oder basiphile Trocken- und Halbtrockenrasen) zu zählen wären.

Die unversiegelten Brachflächen sind weiterhin durch Pflegemaßnahmen von Gehölzaufwuchs frei gehalten worden. Frühere Haufwerke aus Vegetationsabfällen sind überwachsen. Eine Entwicklung von nicht geschützten zu gesetzlich geschützten Biotopen hat nicht stattgefunden. Es zeigt sich aber nach längerer Brachedauer eine stärkere Differenzierung der Bio-
toptypenentwicklung auf der Gesamtfläche.

Ruderal- und Staudenfluren sind wertvolle Refugien für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten im Stadtgebiet. Die nitrophilen, bodenfrisch geprägten Brachebiotope können artenreiche Faunenbestände aufweisen. Insbesondere bei trocken-warmer Ausprägung können spezifische Arten der Insektenfauna hier Lebensräume finden; die zum Zeitpunkt der Begehungen erfassten Pflanzenarten weisen eher auf eine relativ artenarme Ausprägung hin.

Wertstufe: gering – mittel
Schutzstatus: nicht geschützt

Bauwerke mit Bedeutung als Tierlebensraum

12835 OKSM alte Mauern mit zerfallendem Mörtel

Die der Brachfläche zugewandten Außenwände der Gewerbegebäude im Süden des Plan-
gebiets bestehen aus altem Ziegelsteinmauerwerk, das Hohlräume aufweist. Diese Struktu-
ren bieten potenziell Quartiere für Höhlen- und Nischenbrüter (Brutvögel) sowie Fledermäuse
(Sommerquartiere). Durch die faunistische Untersuchung, die sich auch auf Öffnungen in der
Brandwand konzentrierte, konnten im Jahr 2012 hier jedoch keine Hinweise auf Vorkommen
dieser Tierarten festgestellt werden; hingegen wurden Vorkommen des Haussperlings und
des Hausrotschwanzes im Bereich der Gebäude östlich der Brandwand nachgewiesen. Der
Brandwand selbst wurde keine besondere Bedeutung als Tierlebensraum beigemessen.
Auch bei der Begehung im April 2018 ergaben sich hier keine Anhaltspunkte für ortsfeste
Niststätten.

Einzelbäume und Baumgruppen

07151 BES besonderer Einzelbaum
07152 BEA sonstiger Einzelbaum
07153 BEG einschichtige oder kleine Baumgruppen

Der gemäß Plangrundlage (Automatisierte Liegenschaftskarte 1:1.000 Stand April 2016) ein-
gemessene geschützte Baumbestand im Geltungsbereich ist in der Biotoptypenkarte symbo-
lisch dargestellt. Angaben zu den Stamm- und Kronendurchmessern liegen nicht vor.

Auf dem Baugrundstück sind 38 Laub- und 2 Nadelbäume im mittleren bis älteren Baumalter
vorhanden. Ältere Weiden stehen im nordwestlichen Bereich des Baugrundstücks. Bei den
übrigen Gehölzarten handelt es sich um Pappel, Eiche, Robinie, Birke, Waldkiefer, Linde.

In den Straßenabschnitten der Neukirchstraße, der Idunastraße und der Romain-Rolland-
Straße befinden sich insgesamt 14 Straßenbäume.

Ein Altbaum im südöstlichen Bereich der Brachfläche (BES, Linde, Stammumfang > 2 m)
weist Totholzanteile und Höhlen auf, die potenziell für Höhlenbrüter geeignet sind. Unter der
Krone und am Stamm hat sich Efeu (*Hedera helix*) ausgebreitet. Höhlenbrüter wurden 2012
im Rahmen der Untersuchung auf ortsfeste Niststätten nicht bestätigt. Bei der Begehung im
April 2018 wurden auf der Fläche Aktivitäten von Höhlenbrütern (Star, Meise) beobachtet,
jedoch ohne gezielte Anflüge bestimmter Bäume mit Nistmaterial oder Futter, so dass zu
diesem Zeitpunkt nur von Nahrung oder nach geeigneten Nistplätzen suchenden Vögeln die-
ser Arten ausgegangen wurde. Da sich jedoch vor allem über längere Zeiträume Baumhöhl-
len bilden können, muss bei vorgesehenen Baumfällungen (im Rahmen des Fällantrags)
zeitnah eine Überprüfung stattfinden.

Im Vergleich zu der Kartierung 2012 konnten 2018 Veränderungen durch natürliche Alterung, Astabbrüche und Totholzentwicklung festgestellt werden. Ein Baum ist zwischenzeitlich abgestorben; einer wurde gefällt.

Wertstufen: Die prägende Linde im südöstlichen Bereich (BES) wird mit hoch bewertet; bei den sonstigen Einzelbäumen ist je nach Baumalter und Zustand eine mittlere bis hohe Wertstufe zu verzeichnen. Auf eine Einzelbaumbewertung gemäß Baumschutzverordnung wurde verzichtet, weil notwendige Baumfällungen zeitnah erst bei Realisierung der Planung im Rahmen der Bearbeitung eines Fällantrags nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung bewertet werden sollen. Jüngere Bäume und Aufwuchs innerhalb der Ruderalflächen sind aufgrund der gelegentlichen Mahd kaum vorhanden bzw. gehen nicht über den mittleren Biotopwert der kartierten Ruderalfluren hinaus.

Geschützt sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung alle Läubbäume sowie Waldkiefer, Walnuss und Türkische Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden), mehrstämmige Bäume mit mindestens einem der Stämme ab 50 cm Umfang.

Straßenflächen und Straßenbegleitgrün

12612	OVS	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken
05162	GZA	artenarmer Zierrasen

Die versiegelten Straßenflächen einschließlich der Gehwege haben sehr geringe Bedeutung und die Bedeutung von Rasen/Bankettflächen im Straßenabschnitt der Romain-Rolland-Straße ist gering. Straßenbaumbestand wird unter dem Biotoptyp „Einzelbäume“ erfasst.

Fauna

Die Bedeutung der Lebensraumfunktion des Planungsgebiets für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) ist Teil der Bewertung der Biotopfunktion und damit Bestandteil der Bewertung der Eingriffsfolgen. Darüber hinaus sind die Schutzbestimmungen für besonders und streng geschützte Arten zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorgefundenen Biotopfunktionen wurde das Plangebiet hinsichtlich Vorkommen von Reptilien, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und ganzjährig geschützter Lebensstätten untersucht.

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Die Zauneidechse benötigt wie alle Kriechtiere ungestörte Sonnenplätze. Die Art besiedelt trockene und warme sowie keine bzw. schütterere Vegetation aufweisende Flächen. Bevorzugt werden Saumstrukturen entlang von Gehölzsäumen, wie Waldrändern, Hecken u. ä., besiedelt. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumsprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Die versiegelten und mit Schotter bedeckten Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen stellen ideale Überwinterungsplätze dar. Derartige Flächen sind vereinzelt und kleinflächig, vor allem im nördlichen Bereich des B-Plangebietes vorhanden, so dass hier ein Vorkommen der Art möglich erschien.

Die methodische Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Reptilien erfolgte viermal, am 23. und 26. Juli sowie 3. und 17. August 2012 bei warmer und sonniger Witterung.

Während aller Begehungen und Nachsuchungen am Vormittag sowie am Nachmittag konnte keine Zauneidechse nachgewiesen und es konnten keine Hinweise auf deren Vorkommen erlangt werden. Da parallel auf anderen Untersuchungsflächen im Erfassungszeitraum Eidechsen nachgewiesen werden konnten, wird von einem Fehlen der Art innerhalb des B-Plangebietes ausgegangen, das durch verschiedene Ursachen begründet sein kann, z. B. die geringe Flächengröße geeigneter Lebensräume und vor allem zur Fortpflanzung (Eiablage) geeigneter Flächen im B-Plangebiet, die Isolierung der Fläche durch die umgebenden Straßen, Siedlungsgebiete, des Stadtwalds im Westen, generell des Fehlens geeigneter Lebensräume in der unmittelbaren Umgebung und die fehlende Vernetzung zu Vorkommen in der Umgebung. Diese Bedingungen haben sich bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht verändert, so dass weiterhin nicht von einer Besiedlung durch die Art auszugehen ist.

Arten, die ganzjährig geschützte Lebensräume besiedeln (Fledermäuse, Höhlenbrüter)

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden.

Während der vier Begehungen wurden die Gebäude nach Nistplätzen und Fledermausquartieren abgesucht. Bei der Erfassung der Nistplätze wurde auf anfliegende Altvögel, aus den Nestern bettelnde Jungvögel, Nester sowie Spuren, wie Exkrememente, geachtet.

Zum Nachweis möglicher Fledermausquartiere wurden erreichbare Fugen, Spalten, Öffnungen u. a. als Quartier geeignete Strukturen an den Gebäuden mittels einer Lampe abgesucht. An den Abenden des 26. Juli und 17. August 2012 erfolgten die Begehungen bis in die Dämmerung, um möglicherweise an- bzw. abfliegende Fledermäuse zu erfassen. Die Kontrolle konzentrierte sich auf die mehrere Öffnungen aufweisende Brandwand (eine der Brachfläche zugewandte Außenwand eines Gewerbegebäudes im Süden des Plangebiets).

Im Ergebnis der Untersuchung wurden 17 Niststätten des Haussperlings (*Passer domesticus*) und 1 Revier des an bzw. in Gebäuden brütenden Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) festgestellt.

Weitere besonders geschützte Arten

Bei der Begehung im April 2018 wurde als Zufallsfund ein (fast lebloser, vermutlich untergewichtiger) Igel (*Erinaceus europaeus*, aufgrund BArtSchVO besonders geschützte Art) auf der Brachfläche angetroffen. Der Bestand der Igel gilt derzeit in Berlin nicht als gefährdet; konkrete Angaben über die Bestandsdichte liegen jedoch nicht vor.

2.1.3 Schutzgut Boden

Geologie

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch auf der Barnimhochfläche. Nach der geologischen Karte von Berlin ist an diesem Standort mit oberflächlich anstehendem Geschiebelehm und -mergel zu rechnen.

Bodenbestand und Bewertung

Gemäß Umweltatlas ist der im Plangebiet anstehende Boden durch folgende Parameter gekennzeichnet:

Beschreibung	Klassifizierung
Bodengesellschaft	Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina
auf/aus	Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abtragsfläche
Nutzung	Gewerbe- und Industrienutzung, großflächiger Einzelhandel

Beschreibung	Klassifizierung
Ausgangsmaterial	Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt
Bewertung Archivfunktion für die Naturschicht	gering
Stufe regionale Seltenheit der Bodengesellschaft	sehr häufig
Bewertung regionale Seltenheit der Bodengesellschaft	verbreitet – sehr häufig
naturräumliche Eigenart	sonstige Böden

Die Bewertung erfolgt gemäß Karte Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 wie folgt:

Kriterien	Bewertung
Bodenschutzkategorie	geringe Schutzwürdigkeit
Planungsanforderungen	(allgemeine) bodenschutzfachliche Anforderungen an Planungsentscheidungen
Bewertung Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften	gering
Bewertung Ertragsfunktion für Kulturpflanzen	gering
Bewertung Puffer- und Filterfunktion	mittel
Bewertung Regelungsfunktion für das Wasser	gering
Bewertung Archivfunktion für die Naturschicht	gering

Die Einstufung in die Bodenschutzkategorie der geringen Schutzwürdigkeit erfolgt deshalb, weil die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion für die Naturgeschichte nicht besonders ausgeprägt sind. Generell sind bei dieser Einstufung die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Zulässigkeit eines Bebauungsplans bestehen keine besonderen Auflagen oder Schutzanforderungen. Hinsichtlich der Vermeidung/Minimierung gelten ebenfalls die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes. Mögliche Gefährdungen durch Schadstoffbelastungen sind zu beachten. Sofern ein funktionsbezogener Ausgleich (ggf. an anderer Stelle als am Eingriffsort) erforderlich ist, sollen die Bodenfunktionen verbessert und ggf. wiederhergestellt werden.

Altlasten

Von den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücken sind die Grundstücke Idunastraße 11 sowie Neukirchstraße 63, 64 und 66 sowie die Grundstücke Neukirchstraße 62 und Romain-Rolland-Straße 141 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst.

Für die altlastenverdächtigen Grundstücke lagen bereits Untersuchungen vor, die im Rahmen zweier neuer Gutachten präzisiert wurden (Geoteam GmbH: Erkundung der Altlastensituation im Rahmen des Bebauungsplans 3-41, 06.12.2013 und Geoteam GmbH: Zusätzliche Erkundung der Bodenbelastungen im Bereich einer geplanten öffentlichen Straße zwischen Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66, 21.05.2019). Bereits im Ergebnis des Gutachtens aus dem Jahr 2013 wurde festgestellt, dass sämtliche der 57 untersuchten Einzel- und Mischproben aus altlastentechnischer Sicht unbedenklich sind. Eine erhebliche Belastung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich machen würde, liegt folglich nicht vor.

Allerdings bestehen im Bereich von insgesamt fünf Rammkernbohrungen (drei Bohrungen auf dem Grundstück Neukirchstraße 63-66 sowie jeweils eine Bohrung auf den Grundstü-

cken Neukirchstraße 62 und Romain-Rolland-Straße 141) Einschränkungen bezüglich der Nutzung als Kinderspielfläche.

Daher ist es nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamts (UmNat 27, Schreiben vom 2.10.2018) aus der Sicht des Arbeitsbereichs Bodenschutz/Altlasten zulässig, anstatt des geforderten generellen Bodenaustausches in den Bereichen von Kinderspielflächen und gärtnerisch genutzten Bereichen die Schadstofffreiheit der Oberböden (0-35 bzw. 35-60 cm) durch Bodenuntersuchungen nachzuweisen. Nur in den Bereichen mit Überschreitung der entsprechenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung / BBodSchV) ist ein Bodenaustausch durchzuführen.

Das Gutachten aus dem Jahr 2019 bezieht sich ausschließlich auf den Bereich der Planstraße A. In diesem Bereich wurde eine ergänzende Untersuchung durchgeführt, um aufgrund der hier geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Im Ergebnis dieser Untersuchung zeigen sämtliche der insgesamt 20 Bodenproben unbedenkliche Werte. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplante Versickerung kann somit ausgeschlossen werden, ebenso wie eine Gefährdung des Menschen bei Umgang mit dem Material.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Als nächst gelegenes Oberflächengewässer fließt der Heimdallgraben westlich der Heimdallstraße (ca. 500 m westlich der Geltungsbereichsgrenze) in nördliche Richtung in den Schmöckpfuhlgraben, der der Panke zufließt.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch auf der Barnim-Hochfläche mit oberflächlich anstehendem Geschiebelehm oder Geschiebemergel. Der Grundwasserflurabstand des gespannten Hauptgrundwasserleiters wird in den Kartenwerken des Landes Berlin mit > 10 m angegeben und entspricht einem Druckwasserspiegel von ca. 45,5 m NHN. Die Fließrichtung ist nach Südwesten gerichtet. Über Geschiebemergel kann sich oberflächennah so genanntes schwebendes Grundwasser oder Schichtenwasser ausbilden. Der für die Entwässerung maßgebende Grundwasserstand (MHGW) beträgt gemäß Auskunft des Referates Geologie und Grundwassermanagement der Senatsverwaltung 46,10 m NHN (Quelle: Hydraulische Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 26.4.2019), was einem Grundwasserflurabstand von 1,25 m am tiefsten Punkt entspricht.

Aufgrund des relativ hohen Abstands des Hauptgrundwasserleiters unter bindigen Deckschichten ist der Hauptgrundwasserleiter vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Umweltatlas Karte 02.21, Ausgabe 2019, nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Hochwassergefährdet ist allerdings die Panke, die über den Schmöckpfuhlgraben und den Heimdallgraben u. a. das Abflusswasser des in der Idunastraße vorhandenen Regenwasserkanals aufnimmt.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Gemäß Klimamodell Berlin (Planungshinweise Stadtklima 2015, Umweltatlas) ist der Block zwischen Heimdallstraße, Idunastraße, Romain-Rolland-Straße und Neukirchstraße aus stadtklimatischer Sicht (VDI-Bewertungskategorie) als „weniger günstiger“ Siedlungsbereich eingestuft. Es handelt sich bei dieser Einstufung um Siedlungsräume mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung, die eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung haben. Gemäß Begleitdokument zur Planungshinweiskarte werden für die Fläche folgende Maßnahmen fachgutachterlich angeregt, soweit sie im Einzelfall berücksichtigt werden können:

- Begrünung und Verschattung von Parkplätzen
- Reduktion anthropogener Wärmeemissionen
- Schaffung von Pocket-Parks
- Verbesserung der Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo
- Energetische Gebäudesanierung
- Dachbegrünung Fassadenbegrünung
- Technische Gebäudekühlung
- Baukörperstellung bei Neubauten beachten
- Stadtklimatische Entkopplung von Neubau- und Nachverdichtungsgebieten

Eine von Nord-Nordost nach Südwest gerichtete Kaltluftleitbahn, die dem Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen dient, verläuft westlich des Plangebiets als Grünzug entlang der S-Bahn-Trasse.

Die Straßen des Baublocks gehören nicht zu den im Luftreinhalteplan 2018-2025 (Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2015 und PM₁₀ Kfz-Verkehr 2015) dargestellten Straßenzügen, an denen zu hohe verkehrsbedingte Stickoxid- oder Feinstaubbelastungen auftreten.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind nach § 1 BNatSchG zu sichern. Bei der Bewertung des Landschaftsbilds sind zunächst die örtlichen Ziele des Schutzes und der Entwicklung zu bestimmen. Unter Landschaftsbild ist in Berlin gemäß LaPro die räumliche Struktur, Ausstattung und Gestaltung von Freiflächen und -räumen zu verstehen. Im Programmplan Landschaftsbild (2016) ist die Fläche als Übergangsbereich mit Mischnutzungen mit entsprechenden Anforderungen an die Entwicklung prägender Freiflächen und Straßenräume im Rahmen der Bauleitplanung dargestellt (s. Kap. II.1.2.2.).

Charakteristische Stadtbildbereiche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Die ausgedehnten Brachflächen der ehemals durch den Erwerbsgartenbau genutzten Grundstücke zwischen Iduna- und Neukirchstraße sind als Erholungsraum nicht öffentlich nutzbar; sie werden allerdings unerlaubt von Anwohnern, insbesondere von Hundehaltern, als Freiraum aufgesucht.

2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles, Garten- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Nordöstlich befindet sich an der Romain-Rolland-Straße 144-148 der Städtische Friedhof Heinersdorf. Die Friedhofskapelle und Friedhofsmauer mit Erbbegräbnissen ab 1890 sind in der Berliner Denkmaldatenbank als Denkmalbereich (Gesamtanlage) mit der Nr. 09040369 verzeichnet.

2.1.8 Wechselwirkungen

Zur Berücksichtigung des wesentlichen ökologischen Grundprinzips der Wechselwirkungen in den Ökosystemen sind diese als Schutzgut Gegenstand der Umweltprüfung. Zu prüfen ist, ob erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser entstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, oder auch vermindern bzw. aufheben können. Als Eingangsgrößen zur Erfassung von Wechselwirkungen sind zum einen die vom Projekt auf die Umweltmedien gerichteten Auswirkungen, zum anderen die zwischen den Umweltmedien und ihren Teilkomponenten vorhandenen Wechselbeziehungen relevant.

Im Plangebiet sind die Bodenbelastungen durch Altlasten hinsichtlich der Wirkungspfade Boden – Grundwasser und Boden – Mensch zu beachten. Im Ergebnis der vorliegenden Gutachten wurde jedoch festgestellt, dass sämtliche der untersuchten Proben aus altlastentechnischer Sicht unbedenklich sind. Aus den nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen ergibt sich derzeit keine Umweltgefährdung.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen auf Menschen, die Gesundheit und die Bevölkerung

Auswirkungen auf die soziale und kulturelle Infrastruktur

In einem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld werden durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche die Voraussetzungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums planerisch vorbereitet. In dem angrenzenden festgesetzten Mischgebiet, das derzeit überwiegend gewerblicher Nutzung unterliegt, wird ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen ermöglicht.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind. Dadurch wird ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen. Im Inneren des künftigen Wohngrundstücks werden zwei größere zusammenhängende, nicht überbaubare Fläche gesichert.

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird die Neuerrichtung von Wohnungen ermöglicht, deren künftige Bewohner eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen (vgl. Kap. IV.4.1). Der sich aus der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergebende Mehrbedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen lässt sich durch die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen, die bereits im Bestand überlastet sind, in absehbarer Zeit nicht decken. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, die vorhandene Kindertagesstätte auf dem Grundstück Tino-Schwierzina-Str. 46C zu erweitern sowie am Standort Heinersdorfer Straße 22 eine Grundschule neu zu errichten. Zudem hat sich die Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet, den im Rahmen des städtebaulichen Vertrags ermittelten Bedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen durch Zahlung eines einmaligen zweckgebundenen Folgekostenzuschusses an das Land Berlin abzusichern. Die Erweiterung der Kindertagesstätte ist mittlerweile erfolgt.

Der bereits bestehende Mangel an öffentlichen Spielplatzflächen wird sich durch das im allgemeinen Wohngebiet geplante Vorhaben noch verschärfen. Die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht. Zum Ausgleich für die aus dem geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der mit der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abgeschlossen wurde, die Kostenübernahme für die Erweiterung des im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens vorhandenen Spielplatzes in der Romain-Rolland-Straße 111 sowie die Übertragung der sich

noch nicht im Eigentum des Landes Berlins befindlichen Flächen an das Land Berlin gesichert.

Das Umfeld des Bebauungsplangebiets gilt auch als unterversorgt mit öffentlichen Grünflächen, wobei die Wohngebiete einen hohen Anteil an privaten Grünflächen aufweisen. Als wohnungsnaher öffentliche Grünflächen stehen im Bestand die im Umfeld vorhandenen Kleingartenanlagen, deren öffentliche Nutzbarkeit jedoch aufgrund ihrer Nutzungstypologie eingeschränkt ist, sowie der Sleiernerplatz und der Platz A in Heinersdorf zur Verfügung. In größerer Entfernung befinden sich darüber hinaus die Grünanlage südöstlich der Kaufhalle an der Vesaliusstraße, die Grünanlage an der Aidastraße / Berliner Straße (Vorhaltefläche Schafwaschpühlgraben), der Schmöckpühlgrabengrünzug, der Schlosspark Schönhausen sowie die Malchower Feldflur.

Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Grünflächen. Wegen des vorrangigen Ziels des Wohnungsbaus im Rahmen der Innenentwicklung wird jedoch auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzichtet, aber es werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans größere private Freiflächen planungsrechtlich gesichert.

Soziale und kulturelle Einrichtungen sind in den allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, so dass die Errichtung weiterer Einrichtungen im Geltungsbereich planungsrechtlich möglich wäre.

Auswirkungen durch Bodenverunreinigung

Die in Teilbereichen des Plangebietes noch vorhandenen Bodenverunreinigungen erfordern bei empfindlicher Nutzung, z. B. bei der Anlage von Kinderspielplätzen, eine entsprechende Behandlung (Austausch und entsprechende Entsorgung) des Oberbodens. Die sachgerechte Sanierung ist im Rahmen der Realisierung der geplanten Nutzung zu gewährleisten. Für das Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 wurden Durchführungspflichten zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen in den städtebaulichen Vertrag, der mit der Grundstückseigentümerin abgeschlossen wurde, aufgenommen.

Auswirkungen durch Lärm

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans 3-41 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-41 im Bezirk Pankow von Berlin, Berlin 12.04.2019. Darin wurden für die im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen Untersuchungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt, wobei die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2018 Berücksichtigung gefunden haben.

Grundlage für die im Rahmen der Untersuchung durchgeführten Berechnungen bildet im Bereich des allgemeinen Wohngebiets das städtebauliche Konzept sowie im Bereich des Mischgebiets die vorhandene Bebauung bzw. der für das Grundstück Romain-Rolland-Straße 141 vorliegender Bauantrag, der im Mai 2019 positiv beschieden wurde.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde zwischen dem von den im Geltungsbereich vorhandenen Betrieben und dem von den im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Betrieben ausgehenden Lärm sowie dem Lärm, der aus der im Geltungsbereich geplanten Garage ausgeht, unterschieden.

Zur Einschätzung des Gewerbelärms der bestehenden Betriebe wurden mehrere Ortsbesichtigungen durchgeführt, auf deren Grundlagen allgemeine Betrachtungen angestellt wurden. Zudem wurde im Falle eines Betriebs aufgrund der u.U. stattfindenden nächtlichen Ausfahrt

eines Lkw von einem im mittleren Bereich des Mischgebiets gelegenen Stellplatz Berechnungen durchgeführt. Dabei wurde vor dem Hintergrund, dass mit nächtlichen Ausfahrten nur in unregelmäßigen Abständen und vergleichsweise selten zu rechnen ist, die Ausfahrt als seltenes Ereignis gemäß Nr. 7.2 der TA Lärm eingestuft, für das höhere Immissionsrichtwerte gelten als für den üblichen Betrieb. So liegen die nächtlichen Beurteilungspegel / Maximalpegel in allgemeinen Wohngebieten beim üblichen Betrieb bei 40/60 dB(A) und bei seltenen Ereignissen bei 55/65 dB(A). Im Ergebnis der Berechnungen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) vor den gemäß städtebaulichem Konzept im allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Wohngebäuden eingehalten. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch ein weitergehendes Heranrücken der Wohnbebauung an das Mischgebiet ermöglichen als im städtebaulichen Konzept vorgesehen, wurde in den Berechnungen an der östlichen Baugrenze des allgemeinen Wohngebiets ein zusätzlicher, dem Lkw-Stellplatz nächstgelegener Immissionsort berücksichtigt. An diesem Punkt ergaben die Berechnungen eine Überschreitung des für den Maximalpegel zulässigen IRW um 1 dB(A). Unter Berücksichtigung eines zur sicheren Seite hin angesetzten Ausgangswerts für den Schalleistungs-Maximalpegel und der geringen Wahrscheinlichkeit, dass ein Wohngebäude bis unmittelbar an die Baugrenze heranrückt, wird durch die Gutachter hier jedoch kein Lärmkonflikt gesehen. Zudem können hier bei Bedarf auch organisatorische Maßnahmen (wie geringfügige Verlagerung des Stellplatzes nach Osten) ergriffen werden, die zu einer Minderung des Lärms beitragen.

Vor diesem Hintergrund werden in der Gesamtbetrachtung die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Gewerbebetriebe und Anlagen gutachterlich als mischgebietsverträglich eingestuft. Zudem sind auch durch die außerhalb des Plangebiets vorhandenen Betriebe und Anlagen keine für das Plangebiet relevante Geräuschimmissionen zu erwarten.

Über die im Plangebiet sowie im Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe hinaus wurde in der schalltechnischen Untersuchung auch der aus der im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Garage resultierende Lärm als Gewerbelärm eingestuft. Da für die Garage jedoch noch keine konkrete Planung vorliegt, wurden hier hinsichtlich der Ausführung Annahmen getroffen, die sich auf bereits durchgeführte Untersuchungen von Quartiersgaragen an anderen Standorten stützen. Zugrunde gelegt wurde dabei u.a. auch eine Fassadenverkleidung mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 5 dB (z. B. Lochblechverkleidung, wirksam auch als Blendschutz). Weiterhin wurden zwei Fallkonstellationen untersucht: zum einen der Fall, dass alle Fassaden wie oben genannt verkleidet werden und zum anderen der Fall, dass nur die Süd- und die Westfassade verkleidet werden.

Geprüft wurde, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für den Beurteilungspegel von 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI) sowie für den Maximalpegel von 85/60 dB(A) für WA und 90/65 dB(A) für MI zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Berechnungen werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor den im städtebaulichen Konzept nächst gelegenen Wohngebäuden tags in beiden Fallkonstellationen eingehalten. Wenn alle Fassaden verkleidet werden, werden sie hingegen nachts durch den Beurteilungspegel um höchstens 2 dB(A) und durch den Maximalpegel um höchstens 3 dB(A) überschritten. Unter der Annahme, dass nur die Süd- und die Westfassade verkleidet werden, ergaben die Berechnungen, dass auch der nächtliche Beurteilungspegel eingehalten wird. In Bezug auf den Maximalpegel kommt es hingegen weiterhin zu IRW-Überschreitungen von höchstens 3 dB(A).

Gemäß den zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Lage der Garage wäre jedoch auch ein weitergehendes Heranrücken zwischen Wohnnutzung und Garage möglich gewesen als im städtebaulichen Konzept vorgesehen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der bereits auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts berechneten Über-

schreitungen wurde durch die Gutachter zunächst empfohlen, die Abstände zwischen der Umgrenzung der Fläche für Garagen und den Baugrenzen der nächst gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen zu vergrößern, um auf diese Weise den Konflikt bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu minimieren. So wurde vorgeschlagen, die Abstände zwischen der nordwestlichen bzw. südwestlichen Umgrenzung der Garagenfläche und den jeweils nächst gelegenen Baugrenzen auf 10,5 m bzw. 9,5 m zu vergrößern. Auch in diesem Fall könnte die den konkreten Berechnungen zugrunde gelegte Garage jedoch um einen Meter näher zu den Baugrenzen der nächst gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden als in den Berechnungen angenommen, so dass es zu einer Verschiebung des Bereiches mit einer IRW-Überschreitung um ca. 1 dB(A) in Richtung Nordwesten und/oder Südwesten kommen würde. In der Folge würde sich damit für Wohngebäude mit Fassaden unmittelbar an den nordwestlich und südwestlich der Garagenfläche gelegenen Baugrenzen eine IRW-Überschreitung von maximal ca. 4 dB(A) ergeben. Um eine IRW-Überschreitung durch Maximalpegel ausschließen zu können, müsste die Schalldämmung der Fassade demnach mindestens 9 dB betragen. Seitens der Gutachter wurde empfohlen, diese notwendige Schalldämmung durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan oder eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Fluglärm

Die Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Fluglärm sind zwar mit dem Ende des Flugbetriebs des Flughafens Berlin-Tegel und der endgültigen Nutzungsaufgabe entfallen, bis zu diesem Zeitpunkt waren die gesetzlichen Festlegungen zum Schutz gegen Fluglärm jedoch zu beachten. Vor diesem Hintergrund wurde in der schalltechnischen Untersuchung auch der aus dem Betrieb des Flughafens Tegel resultierende Fluglärm in die Betrachtung einbezogen. Aufgrund der Umsetzung der Schließung des Flughafens Tegel zum 08.11.2020 und unter Berücksichtigung des Außerkrafttretens der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Tegel am 05.05.2021 kann jedoch nunmehr im Bebauungsplanverfahren auf eine detailliertere Betrachtung des Fluglärms verzichtet werden.

Verkehrslärm

Im schalltechnischen Gutachten wurden auf der Grundlage der Verkehrswerte für die relevanten Straßen und für die Bahnstrecken für innerhalb des Plangebiets vorhandene und planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen die Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr für den Nullfall und den Planfall ermittelt. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen der Planung auf die inner- und außerhalb des Plangebiets vorhandenen und zukünftig ggf. baugenehmigten schutzwürdigen Nutzungen betrachtet.

Dabei ist zu beachten, dass mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich der Neubau von Straßen (Planstraße A und Privatstraße), jedoch kein erheblicher baulicher Eingriff in die bestehenden Straßen (Neukirchstraße, Idunastraße, Romain-Rolland-Straße) ermöglicht werden soll. Für die Planstraße A und die Privatstraße ist damit der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) formal gegeben. In Bezug auf den von bestehenden Verkehrswegen ausgehenden Lärm sind hingegen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 maßgeblich.

Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Bezüglich der Bewertung der planbedingten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets wird im Gutachten auf den Berliner Lärmleitfaden verwiesen. In diesem befindet sich am Beispiel der an eine Straße heranrückenden Wohnbebauung eine Orientierungshilfe (s. dort Kapitel VII.2.1 – Planfall 1), die in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Gemäß der Orientierungshilfe besteht in Abhängigkeit von der bestehenden Vorbelastung sowie der Höhe der planbedingten Pegelzunahme ein erhöhtes Abwägungserfordernis und / oder es sind Maßnahmen zur Beseitigung des Konfliktes zu ergreifen. Im Ergebnis der Untersuchungen kommt es durch die Planungen im Geltungsbereich des

Bebauungsplans überwiegend lediglich zu geringen Pegelzunahmen. Diese sind gemäß Berliner Lärmleitfaden der Abwägung zugänglich.

An einem Immissionsort (im ersten Obergeschoss vor der Ostfassade des Wohngebäudes Romain-Rolland-Straße 103) wurde jedoch im Planfall ein Pegel nachts von 61 dB(A) und damit eine Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung ermittelt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bereits für den Nullfall ein Pegel von 61 dB(A) ermittelt wurde. Dieser erhöht sich durch die Planungen im Geltungsbereich lediglich um 0,2 dB(A). Die auf ganze dB(A)-Werte aufgerundeten Pegel verändern sich im Planfall gegenüber dem Nullfall nicht. Zudem ist hier nach Aussage der Gutachter zu berücksichtigen, dass in dem Gutachten für den maßgeblichen Straßenabschnitt zur sicheren Seite hin von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen wurde. Tatsächlich ist wegen Straßenschäden als zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h angeordnet. Würde man die geringere Geschwindigkeit ansetzen, würde der Pegel an diesem Immissionsort nachts kleiner als 60 dB(A) sein und die ermittelten geringfügigen Pegelerhöhungen wären ohne weiteres ebenfalls der Abwägung zugänglich.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur Bewertung der planbedingten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen Berechnungen gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den planermöglichten Neubau der Planstraße A und der Privatstraße durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Berechnungen zeigen, dass die für die Bewertung der Ergebnisse anzusetzenden Immissionsgrenzwerte (IGW) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete von 59/49 dB(A) bzw. für Mischgebiete von 64/54 dB(A) vor vorhandenen Wohnnutzungen eingehalten werden. Dies gilt gleichermaßen für die auf dem Grundstück Romain-Rolland-Straße 141 geplante Wohnnutzung. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans 3-41 ergeben sich daher keine Ansprüche auf Lärmschutz dem Grunde nach im Sinne der 16. BImSchV.

Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Maßgeblich für die Bewertung der Ergebnisse für die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind einerseits die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, die im allgemeinen Wohngebiet bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und im Mischgebiet bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts liegen, und andererseits die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Darüber hinaus ist für den Lärmschutz von dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereichen ein Schwellenwert von 65 dB(A) heranzuziehen.

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung tags/nachts von 70/60 dB(A) im Nullfall sowie im Planfall innerhalb des Plangebiets eingehalten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete / Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 werden hingegen überwiegend bereits im Nullfall nicht eingehalten. Dabei sind als Hauptquellen für die vorgenannten Überschreitungen die Prenzlauer Promenade und die Bahntrassen zu nennen.

Im Planfall werden die Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet tagsüber vereinzelt vor einigen Fassaden um maximal 3 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert vor allem vor den der Idunastraße / der Planstraße A nächst gelegenen zugewandten Fassaden um maximal 8/7 dB(A) überschritten. Vor den seitlich zu den beiden genannten Straßen ausgerichteten Fassaden wurden maximal Überschreitungen von 6 dB(A) ermittelt. Vor der Mehrzahl der Fassaden ergaben sich größtenteils Überschreitungen von ≤ 5 dB(A) oder eine Einhaltung der Orientierungswerte.

Im Mischgebiet werden die Orientierungswerte im Planfall tags eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert nur in den Randbereichen zur Idunastraße / zur Neukirchstraße überschritten. Die Überschreitungen betragen maximal 4 dB(A).

In Bezug auf die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass der maßgebliche Schwellenwert von 65 dB(A) eingehalten wird, so dass aus gutachterlicher Sicht eine Festsetzung zum Lärmschutz von Außenwohnbereichen nicht erforderlich ist.

Im Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchungen stellen die Gutachter fest, dass gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen vor allem des allgemeinen Wohngebiets ohne zusätzliche Maßnahmen zum Lärmschutz nicht gegeben sind. Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik zu prüfen, wobei gemäß „Berliner Leitfaden, Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ verschiedene Prüfschritte im Sinne einer Prüfkaskade zu vollziehen sind:

Trennungsgrundsatz

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG verlangt, dass für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Im vorliegenden Fall würde dies bedeuten, dass das allgemeine Wohngebiet von den westlich des Plangebietes verlaufenden Verkehrstrassen abrücken müsste. Dies ist jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich, da der Orientierungswert für Verkehrslärm nachts von 45 dB(A) im Ergebnis der Berechnungen bereits im Prognosenullfall überschritten wird. Nach Aussage der Gutachter erscheint jedoch eine Durchbrechung des Trennungsgebots im Sinne des § 50 BImSchG im Geltungsbereich vertretbar, da die im Plangebiet geplante Entwicklung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Nutzung vorhandener Infrastruktur dient, das Gebot kostensparenden Bauens zum Ziel hat und da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen sichergestellt werden können.

Aktive Maßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden, lärmmindernde Fahrbahnoberflächen, die Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit an Straßen oder dämpfende Maßnahmen an den Gleisen kommen aufgrund fehlender bzw. nicht ausreichender Wirksamkeit, aus städtebaulichen Gründen und / oder aufgrund fehlender Regelungsmöglichkeiten im Rahmen eines Bebauungsplans nicht in Betracht.

Passive Maßnahmen

Um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebiets gewährleisten zu können, werden im Ergebnis des Gutachtens passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei kommen Festsetzungen zur lärmoptimierten / lärmgeschützten Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung, Festsetzung von baulichen Maßnahmen zur Erreichung eines mittleren Innenpegels nachts von 30 dB(A) sowie Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen in Betracht.

Dabei ist zu beachten, dass nach Aussage der Gutachter verschiedene städtebauliche Gründe vorliegen, die dafür sprechen, eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nachts von 45 dB(A) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 um bis zu 5 dB(A) hinzunehmen. Zwar kann dem Bedürfnis nach ungestörtem Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster bei nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nicht mehr uneingeschränkt Rechnung getragen werden, trotzdem werden jedoch die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt.

So sprechen nach Aussage der Gutachter u.a. folgende städtebauliche Gründe allgemein und speziell im vorliegenden Fall für die Hinnahme einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete:

- bestehende Vorbelastung
- die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 stellen keine Grenzwerte dar, vielmehr kann von ihnen unter bestimmten Umständen abgewichen werden
- nach der Rechtsprechung liegen in Bezug auf Verkehrsgeräusche gesunde Wohnverhältnisse vor, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Misch- und Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden
- bei nächtlichen Beurteilungspegeln im Plangebiet von bis zu 50 dB(A) ergibt sich bei teilgeöffnetem Fenster ein mittlerer Innenpegel von ca. 35 dB(A), ein Wert, der auch aus lärmmedizinischer Sicht als zumutbar angesehen werden kann
- Bereiche mit nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegeln von höchstens 45 dB(A) sind im Land Berlin selten
- der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall das weitere Abrücken des allgemeinen Wohngebiets von den westlich des Plangebiets verlaufenden Verkehrsstrassen verlangen. Wie die Berechnungsergebnisse für den Prognoseunfall verdeutlichen, ist dies praktisch nicht möglich (s.o.)
- eine Durchbrechung des Trennungsgebots ist nach Aussage der Gutachter aus folgenden Gründen vertretbar: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nutzung vorhandener Infrastruktur, Gebot kostensparenden Bauens, Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen
- bei Verwirklichung der Planung ergeben sich vor der Mehrzahl der Fassaden tagsüber größtenteils ausreichend ruhige Bereiche; im Plangebiet selbst sind tagsüber zudem großflächige ebenerdige Freibereiche vorhanden, in denen ein Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) unterschritten wird.

Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die von den Gutachtern empfohlene Festsetzung zur Grundrissgestaltung auf diejenigen Fassaden, vor denen der Beurteilungspegel nachts einen Wert von 50 dB(A) (entspricht dem schalltechnischen Orientierungswert nachts für Mischgebiete) großflächig überschreitet. Dies betrifft im allgemeinen Wohngebiet entlang der Planstraße A und entlang der Idunastraße alle Fassaden, die einer oder beiden der vorgenannten Straßen unmittelbar zugewandt sind. Für Gebäude, die sich in einem Abstand zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Neukirchstraße von mehr als 130 m befinden, kann die Festsetzung dabei auf die Geschosse oberhalb des 1. Vollgeschosses reduziert werden. Zudem sollte eine entsprechende Festsetzung im nördlichen Bereich des Mischgebiets entlang der Idunastraße und entlang der Romain-Rolland-Straße für alle diesen Straßen unmittelbar zugewandte Fassaden vorgesehen werden.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei größeren Gebäudetiefen ein Durchstecken von Grundrissen praktisch nicht möglich ist. Zudem ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass im überwiegenden Bereich des allgemeinen Wohngebiets die Errichtung von Geschosswohnungsbauten geplant ist, von denen ein bestimmter Anteil mit Mietpreisbindung (gefördert) errichtet werden soll. Die Förderbedingungen sind an bestimmte Wohnungsgrößen gebunden. Unter diesen Bedingungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass viele kleine Wohnungen realisiert werden, die nur einseitig ausgerichtet sind. Vor diesem Hintergrund wird seitens der Gutachter empfohlen, Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den betroffenen Straßen ausgerichtet sind, und Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen, die keine von den genannten Straßen abgewandten Außenwände aufweisen, von der Grundrissbindung auszunehmen. Zum Schutz vor Verkehrslärm sollten hier besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung planungsrechtlich gesichert werden, durch die gewährleistet wird, dass ein Beurteilungspegel

von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Darüber hinaus werden seitens der Gutachter zum Schutz vor Verkehrslärm für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten (im Mischgebiet) und für Unterrichtsräume textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen empfohlen.

Fazit

Im Ergebnis des Gutachtens wird von den Gutachtern empfohlen, in den Bebauungsplan bzw. in den städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Schalldämmung der Fassaden der planungsrechtlich zulässigen Garage, zur Grundrissausrichtung in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sowie zu baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden (baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen) aufzunehmen. Auf der Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen (sinngemäß) festgesetzt, die eine effektive Minderung der Lärmbelastung erzielen, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden:

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die Außenbauteile der unten aufgeführten Raumarten bestimmte Schalldämm-Maße aufweisen, damit ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet sowie in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten im Mischgebiet und
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet

nicht überschritten wird.

Außerdem sind in bestimmten, im Plan gekennzeichneten Abschnitten im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Regelungen zur Grundrissbildung zu treffen bzw. muss durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung gewährleistet werden, dass in einer bestimmten Anzahl von Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Maximalpegel in Zusammenhang mit der Nutzung der geplanten Quartiersgarage ausschließen zu können, müsste über diese Festsetzungen hinaus die Schalldämmung der Fassade mindestens 9 dB betragen. Diese notwendige Schalldämmung wird durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Auswirkungen durch sonstige Immissionen

Aufgrund der Mischung und unmittelbaren Nachbarschaft von Arbeiten und Wohnen besteht die Gefahr von Beeinträchtigungen und Störungen durch Werbeanlagen. Deshalb werden Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Zur Vermeidung von visuellen Störungen dürfen Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung bis zu einer bestimmten Höhe errichtet werden.

Weitere Immissionen, z. B. Erschütterungen, Gerüche und Luftschadstoffe, die zu Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit oder zu erheblichen Störungen von Menschen führen, sind infolge des Bebauungsplans nicht relevant.

2.2.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Festsetzungen des Mischgebiets bewirken keine Biotopverluste.

Die ehemaligen Gärtnereiflächen werden vollständig durch ein allgemeines Wohngebiet sowie private und öffentliche Verkehrsflächen überplant. Dadurch kommt es zum Verlust von Ruderalfluren (zwei- und mehrjährigen ruderalen Stauden- und Distelfluren) sowie Staudenfluren und Säumen frischer, nährstoffreicher Standorte. Diese beiden Biotoptypen umfassen ca. 50 % der Grundstücksflächen Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63 – 66. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um versiegelte Flächen, die nach längerer Brache teilweise mit Ruderalvegetation überwachsen sind. Mit diesem Biotopbestand gehen Refugien für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten verloren.

Nach Realisierung des Bebauungsplans werden neue Lebensräume durch gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Freiflächen entstehen. Aufgrund gestalterischer und stadtklimatischer Anforderungen werden zusätzlich Dachbegrünungsflächen und Baumpflanzungen festgesetzt.

Insgesamt ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans von einem Netto-Funktionsverlust der Biotopflächen im Umfang von 165 - 355 m² Grundfläche auszugehen, dem das Gebot der Mindestbegrünung von 20 % der Dachflächen gemäß textlicher Festsetzung gegenübersteht. Die Variationsbreite des Netto-Funktionsverlusts (165 – 355 m²) ergibt sich aufgrund der Festsetzung einer Heckenpflanzung oder Maßnahmen gleicher Wirkung als Sichtschutz, der in Abhängigkeit von der Errichtung straßenbegleitender Stellplätze an der Grenze zum Mischgebiet anzulegen ist.

Unter der Voraussetzung, dass das Nutzungsmaß ausgeschöpft wird und die Größe der Dachflächen der maximal zulässigen bebaubaren Fläche gemäß GRZ entspricht, wird der zu begrünende Anteil im allgemeinen Wohngebiet ca. 1.990 m², im Mischgebiet ca. 1.050 m² umfassen. Im allgemeinen Wohngebiet werden diese Lebensräume bei Realisierung der Bebauung, also zeitnah zum Verlust der vorhandenen Vegetation hergestellt, im Mischgebiet aufgrund des Bestandsschutzes erst, wenn eine Neubebauung erfolgt.

Extensiv begrünte Dächer entwickeln sich zu wertvollen Lebensräumen, die insbesondere einer artenreichen Insektenfauna dienen, damit ist auch die Auswirkung auf die biologische Vielfalt günstig. Die Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen gemäß der mit Hinweischarakter in die Planung aufgenommenen Pflanzlisten trägt darüber hinaus zur biologischen Vielfalt bei, da die ausgewählten Gehölzarten einem breiteren Artenspektrum der Insektenfauna dienen.

Innerhalb der Fläche der Planstraße A werden gemäß textlicher Festsetzung mindestens 450 m² Vegetationsfläche angelegt. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird in den Bereichen, in denen Stellplätze angeordnet werden, gemäß textlicher Festsetzung eine mindestens 0,75 m breite Hecke angelegt. Diese Maßnahmen sind zwar für die Biotopfunktion nur von geringer Bedeutung, aber sie tragen zu einer Vernetzung der Grünflächen bei. Hierbei ist anzumerken, dass die Heckenpflanzung von der Errichtung straßenbegleitender Stellplätze abhängig ist und in erster Linie einen Sichtschutz für das östlich angrenzenden Mischgebiet bieten soll, der auch durch Maßnahmen gleicher Wirkung, z. B. durch Berankung eines Zaunes, erfolgen kann und daher auf der Ebene des Bebauungsplans nicht flächenscharf abgegrenzt werden kann.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich auch Einzelbäume gefällt werden müssen, die unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung fallen. Der erforderliche Ausgleich soll erst zum Zeitpunkt des Antrags auf Fällgenehmigung ermittelt werden. Die festge-

setzten Baumpflanzungen können dabei auf den Ersatzbedarf angerechnet werden. Festgesetzt sind folgende Baumpflanzungen als Mindestmaß:

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 Baum pro 500 m² Grundstücksfläche (57 Bäume bezogen auf die Gesamtfläche des Wohngebiets), wobei bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die Stellplatzbäume (siehe Anstrich 4) einzurechnen sind
- Im Mischgebiet 1 Baum pro 1.000 m² Grundstücksfläche (ca. 9 Bäume bezogen auf die Gesamtfläche des Mischgebiets)
- In der Planstraße A 15 Bäume
- Je fünf Stellplätze 1 Baum auf ebenerdigen Stellplatzflächen im allgemeinen Wohngebiet (auf den eingeschränkt zulässigen Stellplatzflächen)

Im Plangebiet sind keine geschützten oder stark gefährdeten Biotopflächen mit Habitatfunktionen für stark spezialisierte Arten vorhanden. Die biologische Vielfalt neu angelegter, intensiv gepflegter Freiflächen in Wohngebieten ist jedoch meist gering im Vergleich zu städtischen Brachflächen. Zur Gewährleistung eines qualitativen Mindestmaßes auch hinsichtlich der biologischen Vielfalt wird die Verwendung der im Anhang beigefügten Pflanzlisten empfohlen. Es handelt sich hierbei um Gehölze, die einer Vielzahl weiterer Arten als Lebensraum und Nahrungsgrundlage dienen. Eine Erhöhung der biologischen Vielfalt bewirken darüber hinaus die extensiv begrünten Dachflächen.

2.2.3 Auswirkungen auf den Boden

Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahmen

Die Einbeziehung der Straßenflächen der Iduna- und der Neukirchstraße jeweils bis zur Straßenmitte ist zur Darstellung der im Plangebiet anbindenden zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich. Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Bodens erfolgen daraus nicht. Auch in dem Mischgebiet (MI) mit einer zulässigen Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 unterscheidet sich die künftig zulässige Inanspruchnahme von Boden einschließlich der Versiegelung nicht wesentlich vom Bestand.

Durch Planstraße A kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 3.200 m². Die Versiegelung wird jedoch gemäß Festsetzung um mindestens 450 m² gemindert, die als Vegetationsfläche anzulegen ist. Weitere unversiegelte Flächen im Umfang von mindestens 90 m² werden durch die Anlage der Baumscheiben erhalten bleiben.

Darüber hinaus ist die Fläche zum Teil bereits im Bestand versiegelt und nach geltendem Planungsrecht dürften die an den Straßen gelegenen Teile jeweils bis zu einer Tiefe von 33 m bereits zu 80 % versiegelt werden, was bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen ist. Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen und der vorhandenen Versiegelung im rückwärtigen Teil des Grundstücks (1.840 m²) wird durch die Planung der Planstraße A eine zusätzliche Versiegelung von ca. 820 m² vorbereitet.

Durch die private Verkehrsfläche kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 2.330 m². Diese Fläche ist ebenfalls zum Teil bereits im Bestand versiegelt und nach geltendem Planungsrecht dürften die an den Straßen gelegenen Teile jeweils bis zu einer Tiefe von 33 m bereits zu 80 % versiegelt werden. Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen und der vorhandenen Versiegelung im rückwärtigen Teil des Grundstücks (1.345 m²) wird durch die Planung eine zusätzliche Versiegelung von ca. 985 m² vorbereitet, die aufgrund einer festgesetzten Heckenpflanzung im Zusammenhang mit Stellplätzen an der Grenze zum Mischgebiet um bis zu 190 m² verringert wird. Es wird somit von einer zulässigen Neuversiegelung von bis zu 985 m² durch die private Verkehrsfläche ausgegangen.

Im allgemeinen Wohngebiet (28.460 m²) wird eine Versiegelung (einschließlich Nebenanlagen) bis zu einer GRZ von 0,525 zugelassen (ca. 14.940 m²). Bereits zulässig ist eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 entlang der Idunastraße 11 und der Neukirchstraße 63 – 66, jeweils in einer Tiefe von 33 m. Die künftig zulässige Versiegelung verringert sich somit im Vergleich zur bereits zulässigen Versiegelung in den bereits vor der Planung bebaubaren Bereichen (von GRZ 0,8 auf GRZ 0,525). Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist nicht überbaubar, aber im Bestand zu 50 % versiegelt. Die bereits versiegelten Flächen verringern den Eingriff entsprechend ihrer Flächengröße. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und der bereits zulässigen Versiegelung (16.390 m²) verringert sich die Bodenversiegelung bei Realisierung der Planung um ca. 1.450 m² auf den Flächen des allgemeinen Wohngebiets.

Zur Minimierung der Versiegelung ist darüber hinaus im allgemeinen Wohngebiet eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Insgesamt ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans von einer Netto-Neuversiegelung im Umfang von 165 - 355 m² auszugehen, auf der die Bodenfunktionen verloren gehen. Durch Dachbegrünung werden hingegen Bodenfunktionen wiederhergestellt, die aufgrund des fehlenden Anschlusses an den anstehenden Boden zwar eingeschränkt sind, aber einen wesentlichen Beitrag zur Speicher-, Filter- und Pufferfunktion und als Standort für die Vegetationsentwicklung leisten.

Um den Verlust von Böden der Kategorie „allgemeine Anforderungen an den Bodenschutz“ angemessen auszugleichen, müssten Flächen auf ähnlichem Standort im Verhältnis 1:1 entsiegelt oder bodenverbessernde Maßnahmen im Mindest-Flächenverhältnis 1:2 durchgeführt werden. Unter der Voraussetzung, dass das Nutzungsmaß ausgeschöpft wird und die Größe der Dachflächen der maximal zulässigen bebaubaren Fläche gemäß GRZ entspricht, wird der zu begrünende Anteil im allgemeinen Wohngebiet ca. 1.990 m² und im Mischgebiet ca. 1.050 m² umfassen. Im Mischgebiet ist die Festsetzung jedoch erst bei Neubebauung relevant.

Die Leistungsfähigkeit der Dachbegrünung bezüglich des Bodens hängt wesentlich von der Dicke der Substratschicht ab. Bei extensiver Dachbegrünung ist die Leistungsfähigkeit des Bodens aufgrund der dünnen Vegetationstragschicht geringer als bei Intensivbegrünung. Bei einem Dachflächenanteil von 20 % wird jedoch das Flächenverhältnis 1:2 voraussichtlich bereits im allgemeinen Wohngebiet erreicht bzw. überschritten, so dass von einer hinreichenden Minimierung des Eingriffs, bezogen auf das Schutzgut Boden, auszugehen ist.

Auswirkungen durch Altlasten

Im Ergebnis der im Jahr 2013 und 2019 erstellten Gutachten zur Erkundung der Altlastensituation wurde festgestellt, dass sämtliche der untersuchten Proben aus altlastentechnischer Sicht unbedenklich sind. Eine erhebliche Belastung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich machen würde, liegt nicht vor. Es bestehen aber im Bereich von insgesamt fünf Rammkernbohrungen (drei Bohrungen auf dem Grundstück Neukirchstraße 63-66 sowie jeweils eine Bohrung auf den Grundstücken Neukirchstraße 62 und Romain-Rolland-Straße 141) Einschränkungen bezüglich der Nutzung als Kinderspielfläche.

Daher ist nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamts der vorhandene Oberboden in den Grundstücksbereichen, die sensibel genutzt werden sollen (z.B. als Kinderspielflächen), in einer Stärke von 0,35 m gegen unbelasteten Boden in Z0-Qualität (entsprechend der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung / BBodSchV) auszutauschen. Risiken durch mögliche Bodenkontaminationen werden somit vermieden.

2.2.4 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen, aber der in der Idunastraße vorhandene Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe entwässert in den Heimdallgraben, der über den Schmöckpfuhlgraben in die Panke fließt. Da die Panke hochwassergefährdet ist, ist davon auszugehen, dass über das Maß des natürlichen Abflusses der unbebauten Grundstücksfläche des B-Plangebiets sowie der geplanten öffentlichen Straße hinaus keine zentrale Niederschlagswasserentsorgung möglich ist bzw. dass Maßnahmen der Abflussvermeidung und Abflussverzögerung erforderlich werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 36a BWG hingewiesen, gemäß dem das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist, wenn andere Belange dem nicht entgegenstehen.

Gemäß hydraulischer Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe (BWB) vom 26.04.2019 zur Entwässerung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ist (nach den Vorgaben der SenUVK) eine kanalgebundene Ableitung ohne Abflussdrosselung nicht genehmigungsfähig. Eine dezentrale Abflussdrosselung ist aufgrund der geringen Drosselmenge technisch schwierig und aus betrieblicher Sicht nicht funktionsfähig. Daher wäre für eine vollständige Ableitung des in der Planstraße anfallenden Regenwassers eine zentrale Rückhaltung vor Einleitung in die Vorflut erforderlich. Für diese steht derzeit keine Fläche zur Verfügung. Dementsprechend müssen die versiegelten öffentlichen Flächen über eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung entwässert werden. Hierzu sind die Verwendung von Versickerungspflaster sowie straßenbegleitende Versickerungsmulden geplant. Der Nachweis der hydrologischen Leistungsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen wurde mittels einer Langzeitsimulation mit den Regendaten der Station Wedding geführt. Durch die BWB wurde festgelegt, dass die Versickerungsmulden in der Planstraße so auszulegen sind, dass die berechnete Überflutungswassermenge vollständig in der Planstraße (Planstraße A) zurückgehalten wird.

Für das allgemeine Wohngebiet wurde ein Regenentwässerungskonzept erstellt (Ingenieurbüro Jesorowitz: Regenwasserkonzept Wohnhausgruppe WHG 3494, Idunastraße 11 in 13089 Berlin, Berlin, 23.04.2019). Im Ergebnis des Gutachtens wird für das im allgemeinen Wohngebiet geplante Bauvorhaben eine Ausstattung der Flachdächer mit einem extensiven Gründach sowie ein zentrales Regenrückhaltebecken mit einer Nenngröße von 257 m³ Speichervermögen unterhalb der geplanten Garage empfohlen. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Berliner Wasserbetriebe erfolgt bei der empfohlenen Variante in der Idunastraße. Das Regenwasser wird hierbei über einen sog. Auslaufregler, alternativ über einen Drosselschacht, mit einem Drosselabfluss von $Q_{Dr} = 6$ ltr/s in das Regenwasserkanalnetz der Berliner Wasserbetriebe eingeleitet.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die im Gutachten vorgenommenen Berechnungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf Grundlage des geplanten städtebaulichen Konzepts erfolgt sind, dessen Umsetzung im Bebauungsplan jedoch nicht verbindlich gesichert wird. Vor diesem Hintergrund wurde der Gutachter um eine ergänzende Einschätzung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, die einerseits eine weitgehende Versiegelung zulassen, durch die jedoch andererseits auch eine extensive Begrünung der Dachflächen planungsrechtlich gesichert wird, gebeten. Im Ergebnis hat der Gutachter mit Schreiben vom 11.03.2020 mitgeteilt, dass sich der erforderliche Regenrückhalteraum zwar auf rund 520 m³ erhöhen würde, dass jedoch auch dieses Volumen unterhalb der geplanten Garage (allerdings in die Tiefe gehend) realisierbar wäre. Somit wäre nach Aussage des Gutachters selbst im Worst-case-Szenario gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Regenrückhaltung für das anfallende Regenwasser und somit ein den Anforderungen entsprechender Drosselabfluss in das öffentliche Kanalnetz der Berliner Wasserbetriebe möglich.

Da das Regenwasserkonzept aus dem Jahr 2019 ausschließlich die Fläche des allgemeinen Wohngebiets zum Inhalt hatte, wurde ergänzend eine Aussage zu den geplanten privaten Verkehrsflächen erforderlich. Gemäß der Ergänzung des Gutachtens vom 05.03.2020 kön-

nen im Bereich der östlichen Verkehrsfläche einseitig orientierte 0,3 m tiefe Mulden mit einem Rückhaltevolumen von $V=130 \text{ m}^3$ angeordnet werden. Ein Anschluss an das im allgemeinen Wohngebiet unterhalb der geplanten Garage gelegene Regenrückhaltebecken ist dann nicht erforderlich.

In Anbetracht der geplanten Niederschlagsversickerung und Drosselung des Abflusses werden erhebliche Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser infolge der geplanten Bebauung vermieden. Eine altlastenbedingte Grundwassergefährdung ist nach den Ergebnissen der Altlastengutachten nicht gegeben.

2.2.5 Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche innerhalb von Siedlungsräumen mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung, die eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung haben. Eine Luftleitbahn ist nicht unmittelbar betroffen.

Prinzipiell stimmt die Planung mit den Zielen der Klimaschutzpolitik überein durch die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnbebauung auf einem gut integrierten und angebotenen Standort, auf dem sowohl Neubau (im allgemeinen Wohngebiet) als auch Nachverdichtung (gemäß Festsetzungen Mischgebiet) realisiert werden kann. Dies ist ein Beitrag auch unter dem Ziel „Stadt der kurzen Wege“, um verkehrsbedingte Luftbelastungen zu vermeiden.

Das festgesetzte Wohngebiet mit einer Bebaubarkeit bis zu einer GRZ von 0,35 bei einer GFZ von 1,2 in offener Bauweise sichert einen hohen Freiflächenanteil und ermöglicht eine gute Durchlüftung. Der Bebauungsplan entspricht dem Leitsatz der „planvollen Nachverdichtung in bestehenden Quartiersstrukturen und der Entwicklung einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“. Eine verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte ermöglicht einen sparsamen Flächenhaushalt und benötigt weniger technische sowie verkehrliche Infrastruktur. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung sowie Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung) zur Minderung der stadtklimatischen Auswirkungen sind im Geltungsbereich festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung und die Grünfestsetzungen leisten auch einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel durch Erhöhung der Verdunstung, Kühlung und Verschattung. Zur Verwendung von standort- und klimaangepassten Arten mit geringem Allergiepotezial wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten empfohlen.

Gemäß der Karte „Aktionsplan – Handlungskulisse“ des StEP Klima der Stadt Berlin liegt das Plangebiet zwar nicht in einem Stadtraum mit prioritärem Handlungsbedarf, aber es sind die allgemeinen Anforderungen an Siedlungsgebiete zu beachten, so dass die durch Baumassen und Versiegelung entstehenden negativen Wirkungen auf das Bioklima zumindest gemindert werden. Deshalb wird textlich festgesetzt, dass mindestens 20 % der Dachflächen zu begrünen sind. Unter der Annahme, dass die entstehenden Dachflächen der maximal zulässigen bebaubaren Fläche gemäß GRZ entsprechen und das Nutzungsmaß ausgenutzt wird, beträgt die Fläche der Gründächer ca. 1.990 m^2 im allgemeinen Wohngebiet und 1.050 m^2 im Mischgebiet. Im Mischgebiet ist die Maßnahme aufgrund des Bestandsschutzes erst bei Neubebauung relevant.

Die Dachbegrünung bewirkt eine

- Verbesserung des Kleinklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen,
- Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche,
- Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und
- Verbesserung der Staubbindung im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachabdichtung.

Als weitere Maßnahme zugunsten des Mikroklimas wird eine Mindestbepflanzung der Baugebiete und der Planstraße A mit Bäumen festgesetzt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen die Auswirkungen der Neubebauung so weit minimiert werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtklimas und der Luftqualität erfolgt.

2.2.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die geplante bauliche Entwicklung der brachliegenden ehemaligen Gärtnerflächen dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und durch die Bebauung der Stadtbrache auch der Aufwertung des Umfelds und somit der Ortsbildpflege.

Eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets wird durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung und durch zusätzliche gestalterische Festsetzungen gesichert. So werden auf dem Wohngrundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 durch Baugrenzen größere zusammenhängende Flächen zur Anlage von gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird ein Abstand eingehalten werden, der als Vorgartenbereich gestaltet wird.

Zur Gliederung und Gestaltung von oberirdischen Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet und zur Gestaltung des Straßenraumes der Planstraße A werden standortgerechte gebiets-typische Laubbäume gepflanzt. Darüber hinaus erfolgen weitere Baumpflanzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets. Im Bereich der privaten Verkehrsflächen werden an der Grenze zum östlich angrenzenden Mischgebiet gelegene Stellplätze durch eine Begrünung abgeschirmt. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird eingeschränkt.

Das Plangebiet wird somit ortsbildgerecht neu gestaltet. Dabei werden vorhandene Beeinträchtigungen beseitigt und das Gebiet als Siedlungsgebiet aufgewertet.

2.2.7 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umgebende Denkmäler werden in ihrem Erscheinungsbild durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 nicht beeinträchtigt.

Die geplante bauliche Entwicklung der brachliegenden ehemaligen Gärtnerflächen dient der Aufwertung des Plangebiets und dessen Umfeld und somit der Ortsbildpflege.

2.2.8 Wechselwirkungen

Altlastenbedingte Wechselwirkungen

Im Ergebnis des im Jahr 2013 erstellten Gutachtens zur Erkundung der Altlastensituation wurde festgestellt, dass im allgemeinen Wohngebiet Einschränkungen bezüglich der Nutzung als Kinderspielfläche zu beachten sind. Um eine Beeinträchtigung bzw. Gesundheitsgefährdung auf dem Wirkungspfad Boden – Mensch auszuschließen, muss der vorhandene

Oberboden in den Grundstücksbereichen, die sensibel genutzt werden sollen (z.B. als Kinderspielflächen und Anbauflächen für Obst, Gemüse, Küchenkräuter u. ä.), in einer Stärke von 0,35 m (Spielflächen) bzw. 0,6 m (Anbauflächen) gegen unbelasteten Boden in Z0-Qualität (entsprechend der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung / BBodSchV) ausgetauscht werden. Eine Grundwassergefährdung oder Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden – Luft sind im Ergebnis der im Jahr 2013 und 2019 erstellten Untersuchungen nicht gegeben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Bebauung auszugehen, die nach § 34 zulässig ist. Nach ca. 20 Jahren der Nutzungsaufgabe ist der Bestandsschutz für die gewerbliche Nutzung auf den ehemaligen Gartenbauflächen erloschen und es ist auch nicht mit einer Wiederaufnahme der früheren Nutzung zu rechnen. Da sich die Eigenart des Baublocks keinem der typisierten Gebiete nach der Baunutzungsverordnung zuordnen lässt, ist die Zulässigkeit von Vorhaben auch hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben sind demnach zulässig, wenn sie sich u. a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist daher mit einer Bebauung zu rechnen, die folgende Bereiche umfasst:

- Bebauung auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 mit einer GRZ von 0,8 für gewerbliche Nutzung
- Bebauung auf dem Grundstück Idunastraße 11 entlang der Idunastraße bis zu einer Bautiefe von ca. 33 m für Wohn- und Gewerbebebauung mit einer GRZ von 0,8. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks würde unbebaut bleiben.
- Wohn- und Gewerbebebauung entlang der Neukirchstraße 63 - 66 bis zu einer Tiefe von ca. 22 m bei GRZ von 0,8 in einer Tiefe von ca. 33 m. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks würde ebenfalls unbebaut bleiben.

Die rückwärtigen Teile des Grundstücks an der Idunastraße und der Neukirchstraße würden im besten Fall entsiegelt und als private Gartenflächen genutzt werden.

Diese Entwicklung würde sich positiv auf den Naturhaushalt auswirken. Der Bedarf an Wohnungsbau müsste dann jedoch an anderer Stelle gedeckt werden, d. h. die mit der Flächeninanspruchnahme verbundenen Auswirkungen würden lediglich verlagert werden.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Festsetzungen im Bebauungsplan

Mensch/Gesundheit / Bevölkerung:

Aufgrund der Ausprägung moderner Tankstellen mit ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihrem hohen Versiegelungsgrad und einem hohen Störpotenzial, auch bedingt durch eine starke Verkehrserzeugung tags und nachts, wird die Errichtung von sonst zulässigen Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Im Mischgebiet werden Tankstellen und Vergnügungsstätten von der sonst in Mischgebieten zulässigen Nutzung ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für bestimmte Räume in Wohnungen, Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen Schalldämm-Maße festgesetzt, die gewährleisten, dass festgelegte Beurteilungspegel nicht überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 19). Wei-

terhin werden in den im Plan gekennzeichneten Abschnitten Grundrissbildungen bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 18).

Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft:

Die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten, die sich in der geplanten, gegenüber der umliegenden Einzelhausbebauung maßvollen Anhebung der Dichte widerspiegelt, trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei (Art und Maß der Nutzung).

Durch die aus städtebaulichen Gründen erfolgten Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen bzw. Hecken wird gleichzeitig die ökologische Qualität der künftigen Freiflächen aufgewertet (textliche Festsetzungen Nr. 10, 11, 12, 13, 14). Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 wird in Bezug auf die Baumpflanzungen die Verwendung von Arten der Pflanzliste I empfohlen.

Die Neuversiegelung durch die Planstraße A wird durch Festsetzung von Vegetationsflächen (einschließlich Versickerungsmulden mindestens 450 m²) und Baumpflanzungen (15 Bäume, Baumscheiben mindestens je 6 m²) gemindert (textliche Festsetzungen Nr. 14 und 15).

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung (20 % der Dachflächen) wirkt sich positiv auf alle biotischen und abiotischen Schutzgüter aus, so dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen bzw. so weit minimiert werden, dass kein weiterer Ausgleich erforderlich wird (textliche Festsetzung Nr. 17).

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 9).

Landschafts-/ Ortsbild:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbilds sind im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie entlang der privaten Verkehrsfläche zulässig, der Bau von Garagen nur in der festgesetzten Quartiersgarage sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets (textliche Festsetzungen Nr. 4 und 5).

Der Ausschluss von Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet (textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2) dient u. a. der ortsbildgerechten Gestaltung.

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplatzanlagen entlang der öffentlichen Straßen (textliche Festsetzungen Nr. 4, 6 und 8) und die Festsetzung der Baugrenzen in einem bestimmten Abstand zur jeweiligen Straße wird eine Vorgartenzone frei gehalten.

Parkplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. An den Grundstücksgrenzen zu dem östlich angrenzenden Mischgebiet gelegene Stellplätze sind durch eine Begrünung abzuschirmen (textliche Festsetzungen Nr. 10 und 11).

In der Planstraße A sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte Laubbäume mit Mindeststammumfang 18-20 cm (textliche Festsetzung Nr. 14).

Im allgemeinen Wohngebiet ist mindestens pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Zu pflanzen sind Laubbäume mit Mindeststammumfang 18-20 cm. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume und die Bäume der Stellplatzanlagen einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 12).

Im Mischgebiet ist mindestens pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Zu pflanzen sind Laubbäume mit Mindeststammumfang 18-20 cm. Bei der Ermitt-

lung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 13).

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Im Mischgebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Maximale Höhen der Werbeanlagen werden festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 20 und 21).

Maßnahmen, die auf der Grundlage anderer Bestimmungen durchzuführen sind

Für das Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 wurden in den städtebaulichen Vertrag, der mit der Grundstückseigentümerin abgeschlossen wurde, Durchführungspflichten zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen aufgenommen. Bei Rückbau der derzeitigen baulichen Anlagen (Versiegelungen, Altfundamente oder Schachtsysteme) bzw. bei Bodenbewegungen ist das Abfallrecht, i.e. die Vorgaben der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten.

Die Überschreitung der Lärm-Immissionsrichtwerte durch Nutzung der geplanten Garage wird durch eine entsprechende Regelung zur notwendigen Schalldämmung der Fassaden dieser Garage im städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen.

Baumschutzverordnung Berlin: Zum Erhalt geschützter Bäume bzw. zu einem angemessenen Ersatz bei notwendigen Baumfällungen werden die Bestimmungen der Baumschutzverordnung im Rahmen der Fällgenehmigung angewandt.

Bei der Sanierung von Gebäuden hat die Bauherrschaft rechtzeitig vor Beginn zu prüfen, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen davon betroffen sind. Gesetzliche Grundlage ist die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (in der Neufassung vom 6. Nov. 2019), die detaillierten Regelungen für Gebäudebrüter enthält, die bereits bei der Gerüstaufstellung betroffen sein können. Soweit erforderlich, hat die Bauherrschaft diese Prüfungen durch eine nachweislich fachkundige Person durchführen zu lassen. (s. auch Kapitel II.2.5). Sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen vorhanden, hat die Bauherrschaft gemäß § 2 der Verordnung die Sanierungsmaßnahme unverzüglich der Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamts (hier: Bezirksamt Pankow von Berlin) mit den erforderlichen Angaben anzuzeigen.

Die Anwendung einschlägiger Regelwerke (z. B. DIN-Vorschriften hinsichtlich Bodenschutz, Lärm, Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen etc.) ist bei der Realisierung des Plans zu gewährleisten. Darüber hinaus sind die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten (s. Kap. II.2.5).

2.5 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG gelten bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für die

- in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten
- und die europäischen Vogelarten.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, dessen Untersuchungsumfang im Vorfeld auf Grundlage der Biotoptypenkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt wurde. In dem Artenschutzgutachten wurden das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse

sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens konnten während aller Begehungen keine Zauneidechse sowie keine Fledermäuse nachgewiesen bzw. Hinweise auf deren Vorkommen erlangt werden.

Im Bereich des Mischgebiets wurden 17 Niststätten des Haussperlings und ein Revier des an bzw. in Gebäuden brütenden Hausrotschwanzes festgestellt. Es ist daher die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 03. September 2014 (GVBl. S. 335), zuletzt geändert durch Verordnung vom 06. November 2019 (GVBl. S. 735) bei der Realisierung der Planung zu beachten. Gemäß § 1 wird nach weiterer Maßgabe der Verordnung allgemein zugelassen, zur Sanierung von Gebäuden an diesen Gebäuden befindliche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen unbrauchbar zu machen oder zu entfernen, wenn und soweit dies zur Durchführung zulässiger Baumaßnahmen erforderlich ist.

Voraussetzungen gemäß § 2 der Verordnung sind (u. a.), dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätten unbesetzt sind und weder Alt- noch Jungtiere oder Gelege zu Schaden kommen. Deshalb ist rechtzeitig vor Beginn der Sanierungsmaßnahme durch die Bauherrschaft zu prüfen (soweit erforderlich durch eine nachweislich fachkundige Person), ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen davon betroffen sind. Wenn solche vorhanden sind, muss die Sanierungsmaßnahme unverzüglich der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamts angezeigt werden. Vor dem Zugriff sind die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unter Angabe von Lage und Anzahl sowie Tierart durch eine nachweislich fachkundige Person zu erfassen und zu dokumentieren. Der Zugriff darf nur durch die fachkundige Person erfolgen und erst durchgeführt werden, wenn die untere Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamts nicht innerhalb von zwei Wochen, nachdem ihr die vollständigen Unterlagen zugegangen sind, die Maßnahme schriftlich ganz oder teilweise untersagt. Ökologischer Ausgleich ist gemäß § 3 in Form von Ersatzniststätten oder Ersatzquartieren zu erbringen.

Im Falle von Abrissmaßnahmen muss eine Befreiung für die Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG) bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz beantragt werden.

Aufgrund des längeren Zeitraums, der seit Erhebung der Bestandsdaten im Jahr 2012 zu den Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und zu den besonders geschützten Arten vergangen ist, wurde im Jahr 2018 eine erneute Einschätzung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen (Judith Stauch: Einschätzung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange zum Bebauungsplan 3-41, Aktualisierung Mai 2018). Dazu wurde am 27. April 2018 eine erneute Begehung des Plangebiets durchgeführt. Die Ergebnisse der aktuellen Begehung wurden mit den Untersuchungsergebnissen von 2012 verglichen. Dabei wurden die Veränderung wertbestimmender Faktoren durch Sukzession aufgrund längerer Nutzungsauffassung der ehemaligen Gärtnereiflächen und die Veränderung der Nutzungsdichte im bebauten östlichen Teil des Geltungsbereichs geprüft.

Im Ergebnis der erneuten Einschätzung hat sich die Situation bezüglich der Möglichkeiten für Gebäudebrüter in der Zwischenzeit nicht grundsätzlich verändert. Da jedoch vor allem über längere Zeiträume Veränderungen an Gebäuden auftreten können, sollte zeitnah vor einem geplanten Abriss eine aktuelle Erfassung von Gebäudehabitaten erfolgen.

Weiteres Potenzial für Höhlenbrüter und Fledermäuse bietet der Baumbestand. Das Potenzial hat durch die Altersentwicklung der im Gebiet vorhandenen Bäume tendenziell zugenommen und wird sich im Lauf der Zeit weiter verändern. Ob ein Baum tatsächlich wiederholt als Niststätte für besonders und streng geschützte Arten genutzt wird, muss daher bei nicht vermeidbaren Baumfällungen zeitnah vor der zu beantragenden Fällgenehmigung geprüft werden, damit ggf. durch geeignete künstliche Niststätten auf vorhandene Nistplätze oder Quartiere reagiert werden kann.

In Bezug auf die Zauneidechse hat sich die Situation zwischenzeitlich nicht geändert. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass sich eine überlebensfähige Population der Art oder deren Individuen davon im Geltungsbereich dauerhaft ansiedeln konnten.

Das Potenzial der Vegetationsflächen für besonders geschützte Insektenarten ist ebenfalls sehr gering. Anhaltspunkte für Vorkommen der holzbewohnenden FFH-Arten Heldbock und Eremit oder des besonders geschützten Hirschkäfers wurden bei der Begehung nicht vorgefunden.

Im Rahmen der Begehung wurden jedoch Höhleneingänge gefunden, die auf einen Fuchsbau hindeuten. Der Fuchs unterliegt dem Jagdrecht und der Bestand der Art ist in Berlin derzeit nicht gefährdet. Eine Vergrämung ist außerhalb der Wurf- und Aufzuchtzeit der Jungtiere erlaubt, da die Tiere keinen Winterschlaf halten. Sonstige, häufig vorkommende Säugetiere, z. B. Mäuse, Kaninchen sind außerhalb der Aufzuchtzeit von Jungtieren fluchtfähig und finden außerhalb des Plangebiets ausreichende Lebensräume, so dass Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzrechts vermieden werden können.

Per Zufallsfund wurde bei der Kartierung ein Igel nachgewiesen. Lebensraumpotential für den Igel ist auch künftig im Plangebiet vorhanden. Es handelt sich um eine besonders geschützte Art, nicht aber um eine Art des Anhangs der FFH-Richtlinie. In Verbindung mit der Eingriffsregelung ist keine besondere artenschutzrechtliche Regelung erforderlich, wenn die Art bei der Bewältigung des naturschutzrechtlichen Eingriffs berücksichtigt wird (s. Kap. II.2.8). Im Rahmen der Planung und Realisierung der Freianlagen ist daher auf den Erhalt bzw. Schaffen geeigneter störungsfreier Habitatslemente zur Überwinterung und Fortpflanzung der Art zu achten.

2.6 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

2.7 Baumschutz

Da auf der Ebene des Bebauungsplans die exakte Anzahl und der Zeitpunkt der erforderlichen Baumfällungen nicht feststehen, sollen diese im Rahmen der Fällgenehmigung nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung geregelt werden. Bei der Ermittlung von Ersatzpflanzungen sind die aus städtebaulichen Gründen festgesetzten Neupflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzurechnen.

2.8 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung

Bislang geltendes Planungsrecht

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 waren bislang nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Baublocks zwischen Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße, für den 1994 ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans XVIII – 36 erfolgte. Das Bezirksamt Pankow hat mit Beschluss vom 16. Oktober 2012 den Bebauungsplan XVIII-36 um die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62-66 eingeschränkt und für diese den Bebauungsplan 3-41 aufgestellt.

Der Baublock zwischen Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße ist durch eine großflächige Handelseinrichtung (Baumarkt), durch gewerbliche Nutzungen (Handwerk und Autohandel) sowie durch Wohnnutzung geprägt. Den größten Teil

des Baublocks nehmen jedoch die ehemaligen Gärtnerflächen ein. Da sich die Eigenart des Baublocks keinem der typisierten Gebiete nach der Baunutzungsverordnung zuordnen lässt, war die Zulässigkeit von Vorhaben bislang auch hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben sind demnach zulässig, wenn sie sich u. a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die sich seit 1994 im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan befindlichen Flächen des Grundstücks Idunastraße 11 / Neukirchstraße 63 – 66 wurden vorher intensiv für den gewerblichen Gartenbau genutzt. Die Flächen waren zum Zeitpunkt dieses Aufstellungsbeschlusses noch mit Gewächshäusern und Lagerflächen über 80 % versiegelt und bei einer Neubebauung wäre dies wieder zulässig gewesen. Nach Auswertung von Luftbildern von 2002, 2011 und 2013 sind nach dem Abtragen der Gewächshäuser noch Befestigungen und Baulichkeiten auf ca. der Hälfte der Fläche anzunehmen.

Inzwischen (20 Jahre nach Nutzungsaufgabe) ist der Bestandsschutz für die gewerbliche Nutzung erloschen. Nach allgemeiner Verkehrsauffassung ist seit mehreren Jahren nicht zu erwarten gewesen, dass an selber Stelle wieder eine gleichartige Nutzung aufgenommen wird, zumal die alten Gebäude bereits abgetragen, also die Nutzungsaufnahme stets mit einem Neubau verbunden gewesen wäre (vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. 2010). Es sind daher die vorhandenen Befestigungen und Bodenversiegelungen bei der Eingriffsregelung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu berücksichtigen, die nach dem Abtragen der Gewächshäuser mit Betonplatten, Fundamenten, Gruben usw. die nach Einschätzung auf der Grundlage der vorliegenden Luftbilddaufnahmen immer noch ca. 50 % der Fläche einnehmen.

In Bezug auf das Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen stellt sich somit das bislang geltende Planungsrecht für das Plangebiet wie folgt dar:

- Auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 war nach bislang geltendem Planungsrecht eine GRZ bis 0,8 möglich.
- Aus der ortsüblichen Grundstückstiefe abgeleitet war auf dem an der Idunastraße gelegenen Grundstücksteil des Grundstücks Idunastraße 11 / Neukirchstraße 63 - 66 entlang der Idunastraße bis zu einer Bautiefe von ca. 33 m eine Wohn- und Gewerbebebauung mit einer GRZ bis 0,8 zulässig. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks war nicht bebaubar, da der Bestandsschutz erloschen war.
- Auf dem an der Neukirchstraße gelegenen Grundstücksteil des Grundstücks Idunastraße 11 / Neukirchstraße 63 - 66 ist entlang der Neukirchstraße eine Wohn- und Gewerbebebauung bis zu einer Tiefe von ca. 22 m zulässig. Bei einer zugrundeliegenden Tiefe des Baugrundstücks von ca. 33 m wäre eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 bis zu dieser Tiefe zulässig. Für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist der Bestandsschutz für eine Bebauung erloschen, daher keine Bebauung zulässig.

Eingriffsbewertung anhand der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung und Versiegelung

a) Öffentliche Verkehrsflächen Idunastraße, Neukirchstraße und Romain-Rolland-Straße

Die Einbeziehung der Straßenflächen der Iduna- und der Neukirchstraße jeweils bis zur Straßenmitte ist zur Darstellung der im Plangebiet anbindenden zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich. Ein Eingriff erfolgt durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen nicht.

b) Mischgebiet

In dem Mischgebiet (MI) unterscheidet sich die künftig zulässige Versiegelung nicht wesentlich vom Bestand. Die festgesetzte Anhebung der Dichte mit einer zulässigen GFZ von 1,2 bei maximal drei Vollgeschossen führt nicht zu vorhersehbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds. Somit ist im Mischgebiet kein ausgleichspflichtiger Eingriff zu verzeichnen.

c) Planstraße A (öffentliche Verkehrsfläche) und private Verkehrsfläche

Durch diese Verkehrsflächen erfolgt ein Eingriff durch zusätzliche Neuversiegelung. Zu berücksichtigen ist die an der Idunastraße und der Neukirchstraße bereits zulässige Versiegelung mit einer GRZ von 0,8 bis zu einer Tiefe von jeweils 33 m. Vorhandene Versiegelungen in diesen Bereichen sind in diesem Maß enthalten.

d) Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Versiegelung (einschließlich Nebenanlagen) bis zu einer GRZ von 0,525 zugelassen. Bereits zulässig ist eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 entlang der Idunastraße 11 und der Neukirchstraße 63 – 66, jeweils in einer Tiefe von 33 m. Die künftig zulässige Versiegelung verringert sich somit im Vergleich zur bereits zulässigen Versiegelung in den bereits vor der Planung bebaubaren Bereichen (von GRZ 0,8 auf GRZ 0,525).

Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist nicht überbaubar, aber im Bestand zu ca. 50 % versiegelt. Die bereits versiegelten Flächen verringern den Eingriff entsprechend ihrer Flächengröße. Als ausgleichspflichtiger Eingriff gilt die künftig zulässige Netto-Neuversiegelung (marginale Erhöhung der zulässigen Versiegelung von 50 % der Grundfläche auf eine GRZ von 0,525).

Berücksichtigung einer besonders geschützten Art im Rahmen der Eingriffsregelung – Europäischer Igel / Braunbrustigel

Per Zufallsfund wurde bei der Kartierung zur erneuten Einschätzung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange ein Igel nachgewiesen (*Erinaceus europaeus*, aufgrund BArtSchVO besonders geschützte Art). Lebensraumpotenzial ist für die Tierart im Plangebiet und in angrenzenden Gärten vorhanden.

Konkrete Angaben über die Bestandsdichte des Igels in Berlin liegen nicht vor. Der Bestand gilt aber derzeit in Berlin nicht als gefährdet.

Allgemeines zum Verhalten und zu den Lebensraumansprüchen der Art:

Den Verlust des ursprünglichen Lebensraums der Art – nämlich einer reich gegliederten Feldflur – konnten Igel zumindest teilweise dadurch ausgleichen, dass sie als Kulturfolger verstärkt den menschlichen Siedlungsraum erschlossen. Man findet den Igel heute hauptsächlich in durchgrünten Siedlungsbereichen in der Randzone von Städten und Dörfern in naturnahen Gärten, in Friedhöfen und Parks. Notwendig ist ein abwechslungsreicher Bewuchs, z. B. Wiesen mit Hecken, Gebüsch, Bodendeckern, Altgrasbestand oder Staudendickichten, kleinem Gehölz mit Totholzbeständen und Ruderalflächen. Auch Zierrasen werden auf der Suche nach Insekten und Regenwürmern aufgesucht, können jedoch ohne naturnahe Umgebung keinen vollständigen Lebensraum bilden. Gartenanlagen mit sterilem Immergrünbewuchs ohne Futterpflanzen für Würmer und Käfer und ohne Schlafmöglichkeiten (der Igel ist nachtaktiv) sind nicht geeignet. Meist gräbt sich der Igel seinen eigenen Bau, der ihm als Ruheplatz dient und dessen Eingänge sehr gut versteckt sind. Er nutzt aber auch verlassene Baue anderer Tierarten.

Igel halten Winterschlaf. Dazu suchen sie meistens im November bei anhaltenden Bodentemperaturen um null Grad Celsius ein Winterquartier, z. B. Laub- und Reisighaufen, auf. Ihr Winterquartier nutzen sie bei Schlechtwetterperioden bis in den April und Mai.

Igel sind grundsätzlich ortstreu. Das Gebiet, das ein Männchen regelmäßig durchstreift, kann aber bis zu einem Quadratkilometer umfassen und bei der Nahrungssuche können mehrere Kilometer überwunden werden. Weibchen dagegen nutzen Reviere, die selten größer sind als 0,3 km². Sie nutzen innerhalb ihres Revieres mehrere Nester aus Laub oder Gras, die sie in unregelmäßigen Abständen aufsuchen. Sie weisen kein Territorialverhalten auf, sondern haben einander überlappende Reviere. Isolierte Reviere wirken sich durch genetische Verarmung negativ auf den Bestand aus.

Straßen stellen eine große Gefährdung für Igel auf, besonders da die Tiere bei Gefahr nicht fliehen, sondern sich einrollen und regungslos an Ort und Stelle verbleiben. Die Gefährdungssituation steigt logischerweise mit der Höhe der Fahrzeugbelegung, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden. In der Literatur werden zwei Hauptaktivitätsphasen genannt, die erste zwischen 18 und 21 Uhr, die zweite zwischen 0 und 3 Uhr.

Einschätzung des künftigen Lebensraumpotentials im Plangebiet und Hinweise für die Freiflächenplanung:

Lebensraumpotenzial ist für die Tierart grundsätzlich auch künftig noch im Plangebiet und in angrenzenden Gärten vorhanden. Das Lebensraumpotential im Plangebiet hängt jedoch wesentlich von der Gestaltung und Vernetzung der Grünflächen ab. Da von einer relativ geringen Verkehrsbelegung in den Hauptaktivitätsphasen auf den geplanten Straßen ausgegangen werden kann, ist auch die Gefährdung durch Fahrzeuge nicht übermäßig hoch einzuschätzen.

Maßnahmenplanung:

Die durchzuführenden Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der Habitatfunktionen für den Igel im Plangebiet werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Es werden mindestens zwei Schutzflächen mit einer Flächengröße von jeweils mindestens 250 m² benötigt, die geeignet sein müssen, eine störungsfreie Überwinterung, Fortpflanzung und Ruhezone für den Tag zu gewähren. Die Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 wird frühzeitig vor Baubeginn und im Einvernehmen mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Pankow einen unabhängigen Experten für die Art des Braunbrustigels beauftragen, das Plangebiet auf das Vorkommen der Art im Plangebiet zu untersuchen und ein Fachgutachten zu erarbeiten. Das Fachgutachten ist dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Pankow zur Prüfung vorzulegen. Zur Sicherung der übernommenen Pflichten wird die Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 für die zu erhaltenden Schutzflächen eine Baulast gemäß § 84 BauO Bln zu Gunsten Berlins bestellen.

Gegenüberstellung der Versiegelung (Zahlen gerundet)

Eingriff verursacht durch	Geplante zulässige Versiegelung [m²]	bereits zulässige bzw. vorhandene Versiegelung	Netto-Neuversiegelung bzw. Entsiegelung [m²]
Öff. Verkehrsflächen Idunastraße, Neukirchstraße und Romain-Rolland-Straße 2.990 m ²	keine Veränderung	2.990 m ²	-
Mischgebiet 8.800 m ² , GRZ 0,8	7.040	ca. 7.040 m ²	-
Öffentliche Verkehrsfläche, Planstraße A 3.200 m ²	3.200 Minderung durch Vegetationsflächen - 450 Baumscheiben -90	entlang der Neukirchstraße und Idunastraße nach geltendem Planungsrecht zulässig: 2x33x12x0,8 = 635 m ² plus vorhandene Versiegelung auf nicht bebaubarer Fläche: ca. 1.205 m ²	820
Private Verkehrsfläche 2.330 m ²	2.330 Minderung durch Hecke um bis zu - 190	entlang der Neukirchstraße und Idunastraße nach geltendem Planungsrecht zulässig: 2x33x9x0,8 = 475 m ² plus vorhandene Versiegelung auf nicht bebaubarer Fläche: ca. 870 m ²	795 bis 985
Allgemeines Wohngebiet 28.460 m ² , GRZ 0,525	14.940	entlang der Neukirchstraße und der Idunastraße nach geltendem Planungsrecht zulässig: (2x33x109x0,8) = 5.755 m ² plus vorhandene Versiegelung auf nicht bebaubarer Fläche: ca. 10.635 m ²	-1.450
	Netto-Neuversiegelung		165 bis 355

Gesamtbetrachtung

Anhand der Gegenüberstellung der vorhandenen/bereits zulässigen und der künftig zulässigen Versiegelung ist zu erkennen, dass im Bereich der Planstraße A nach Berücksichtigung der bereits zulässigen Versiegelung und der Minderung durch Begrünung ein Eingriff durch Netto-Neuversiegelung von 820 m² entsteht. Sonstige öffentliche Flächen, die für einen Ausgleich im entsprechenden Umfang genutzt werden könnten, stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zur Verfügung. Vor dem Hintergrund des vergleichsweise geringen Eingriffsumfangs erscheint jedoch auch die Zuordnung des Eingriffs zu einer externen Ausgleichsmaßnahme unverhältnismäßig.

Dagegen ergibt sich auf dem privaten Grundstück des allgemeinen Wohngebiets eine positive Bilanz, die auch nach Abzug der Versiegelung durch die Privatstraße in Abhängigkeit vom Umfang der Heckenpflanzung noch eine Netto-Entsiegelung von 465 - 655 m² ergibt. Insge-

samt kommt es somit im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 zu einer zulässigen Netto-Neuversiegelung von 165 - 355 m². Mit dem Funktionsverlust des Bodens durch Versiegelung sind gleichzeitig Funktionsverluste der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Tiere/Pflanzen verbunden.

Aufgrund der besonderen Anforderungen an den Klimaschutz sind in den Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Bei Ausnutzung des baulichen Nutzungsmaßes gemäß GRZ und entsprechender Größe der Dachflächen entspricht dies einer Größe von ca. 1.990 m² im allgemeinen Wohngebiet und ca. 1.050 m² im Mischgebiet, wobei die Maßnahme im Mischgebiet aufgrund des Bestandschutzes erst bei Neubaumaßnahmen durchzuführen ist. Neben den positiven Wirkungen auf Klima und Luft (s. Kap. II.2.2.5) werden durch die Maßnahme auch Bezugsflächen und Ersatzlebensräume mit hohem Wert für Flora und Fauna geschaffen (Kap. II.2.2.2), Bodenfunktionen in einem günstigen Flächenverhältnis hergestellt (Kap. II.2.2.3) und es wird eine Verzögerung des Abflusses und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie ein Wiedereinbringen in den natürlichen Kreislauf durch Evaporation und Transpiration bewirkt (Kap. II.2.2.4).

Bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen ist also davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts infolge der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 verbleiben werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird neu gestaltet und darüber hinaus aufgewertet (vgl. Kap. II.2.2.6).

2.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hauptziel des Bebauungsplans ist vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktsituation die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbaupotenzialen im Ortsteil Heinersdorf und damit die Nutzung von brachliegenden Flächen im Sinne einer Innenentwicklung sowie die Stärkung des Wohnstandorts Heinersdorf durch Wiedernutzung der Stadtbrache. Überlegungen für eine Nutzungsalternative für das allgemeine Wohngebiet wurden daher verworfen, zumal nicht mehr mit einer Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung zu rechnen ist.

Auch für das Mischgebiet scheiden wesentlich sich unterscheidende Nutzungsalternativen aus, weil die bereits bebauten, im Bestand überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 unter Berücksichtigung der im Laufe des Verfahrens geäußerten Nutzungsvorstellungen der Grundstückseigentümer zukünftig neben der gewerblichen Nutzung auch für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen sollen.

Im Planungsprozess wurden Bebauungskonzepte geprüft, die eine sinnvolle Nutzung des brach liegenden Grundstücks ermöglichen. Daraus wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt, der den städtebaulichen Anforderungen gerecht werden soll, aber auch der Eigentümerin des Grundstücks ausreichenden Freiraum für die Umsetzung der Planung bietet. In diesem Planungsprozess wurden Varianten zu Art und Maß der Nutzung, beispielsweise der Baugrenzen und Bauweise, Bauhöhen, der inneren Erschließung und der Stellplatzflächen diskutiert.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Eine Schwierigkeit ergab sich bei der exakten Ermittlung der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Versiegelung aufgrund der mittlerweile zum Teil überwachten befestigten Flächen. Der Versiegelungsanteil konnte jedoch nach mehreren örtlichen

Begehungen anhand des Bewuchses sowie mit Hilfe von Luftbildern aus verschiedenen Jahren seit Aufgabe der Nutzung eingeschätzt werden.

Die zur Erstellung von Fachgutachten verwendeten Verfahren werden in den jeweiligen Erläuterungsberichten beschrieben. Nachfolgend werden die wichtigsten davon kurz dargestellt. Die Gutachten wurden mit der jeweils zuständigen Behörde abgestimmt und können im Bezirksamt Pankow eingesehen werden.

a) Verkehrstechnische Untersuchung (LK Argus, 2018)

Als Voraussetzung für die Schalltechnische Untersuchung wurde eine verkehrliche Beurteilung durchgeführt, aus der die Tagesganglinie der Stellplatzfrequentierung für die geplante Quartiersgarage hervorgeht. Die Stellplatzfrequentierung der geplanten Quartiersgarage wurde auf Grundlage einer Bestandsanalyse und der Ermittlung des von der vorgesehenen Nutzung hervorgerufenen Kfz-Verkehrsaufkommens abgeleitet. Dabei dienten verschiedene Kennwerte der FGSV (Regelwerk der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen), der HSVV (Heft 53-1 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung) sowie der SrV-Erhebung (Systems repräsentativer Verkehrsbefragungen) für Berlin aus dem Jahre 2013 für die äußere Stadt (außerhalb des Berliner S-Bahnringes) als Grundlage für die Verkehrsaufkommensermittlung.

b) Schalltechnische Untersuchung (ALB Akustiklabor Berlin, 2019)

Die Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm erfolgte nach den Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2.

Die Verkehrslärmemissionen und –immissionen der bestehenden Straße und Schienenwege wurden auf der Grundlage der 16. BImSchV, gemäß der DIN 18005-1 und den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) berechnet. Die Schallemissionen der Fahrstrecken der Pkw zur Ermittlung des Verkehrslärms bei Errichtung der Quartiersgarage wurden ebenfalls nach den RLS-90 ermittelt.

Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und die Ermittlung der Anforderung an die Außenbauteile wurde auf Grundlage der DIN 4109-1 vorgenommen.

c) Boden/Altlasten

Im Rahmen der Altlastenuntersuchung wurden im Jahr 2013 Erkundungsbohrungen entsprechend der Vorgaben des Umweltamts Pankow auf den zu untersuchenden Grundstücken durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 25 Rammkernbohrungen im Durchmesser 50 bis 60 mm niedergebracht. Die Erkundungsendteufe lag bei jeweils 2 m unter Geländeoberkante (uGOK). Im Bereich der Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 wurde an drei Ansatzpunkten zunächst die dortige Versiegelung aufgenommen. Auf diesen Grundstücken wurde zudem wegen der nicht eindeutigen Leitungsverläufe stets bis in eine Tiefe von 1 m uGOK mittels Lochspaten bzw. Handbohrstock vorgeschachtet. An zwei Ansatzpunkten wurde der Ansatzpunkt wegen eines Hindernisses bei der Schachtung versetzt. Das Bohrgut wurde schicht- bzw. meterweise beprobt. Insgesamt wurden 51,2 lfdm abgeschlossen.

Die oberflächennahe Beprobung der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 erfolgte mittels einzelner Schürfe. Entsprechend der morphologischen Verhältnisse, der Vegetation, der Historie sowie der Ausgestaltung der Oberfläche wurden die Grundstücke in insgesamt 10 Einzelflächen unterteilt. Je Fläche wurde eine Mischprobe aus ca. 20 bis 25 Einzelproben erstellt. Die Probenahmetiefe lag entsprechend den Vorgaben der BBodSchV bei 0,35 m uGOK. Die Probenahme erfolgte mit dem Handbohrstock bzw. einem Edelstahl-

spaten und einem Edelstahlheimer. Alle Probenahmen wurden durch Probenahmeprotokolle und in Lageplänen dokumentiert.

Die Analytik der Proben von den Grundstücken Idunastr. 11 und Neukirchstr. 63-66 erfolgte bezüglich der Gefährdungspfad des Boden-Mensch auf die Parameter As, Pb, Cd, Cr, Cu, Ni, Hg, Zn, PAK, CN, MKW und PSM (entspr. Berliner Liste) im Feststoff.

Zur Erkundung des Untergrundes im Bereich der Planstraße A wurden im Jahr 2015 in deren Verlauf in Ergänzung zu vorhergehenden Erkundungen Aufschlussbohrungen bis in eine Endteufe von jeweils 3 m unter derzeitiger GOK abgeteuft und beprobt.

Im Rahmen der zeitgleich durchgeführten ergänzenden Erkundung des Baugrunds auf der südlichen Untersuchungsfläche (Neukirchstraße 63-66) wurden zwei weitere Grundwassermessstellen installiert. An diesen sowie drei älteren noch im Untersuchungsbereich vorhandenen Pegeln wurde am 12.09.2015 das Abstichmaß gemessen und aus den so errechneten absoluten Grundwasserhöhen ein Grundwassergleichenplan für den Teilbereich Neukirchstraße erstellt.

Zur chemischen Analytik wurden insgesamt 18 Bodenproben auf die Schadstoffgehalte nach den Vorgaben der LAGA untersucht. Aus den Bohrungen in der künftigen Planstraße A wurde jeweils der Oberboden untersucht sowie der halbe Meter im Liegenden des Oberbodens und der Bereich ungefähr zwischen 1 und 2 m uGOK untersucht.

Für die physikalische Analytik wurde zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit bzw. des kf-Wertes und der Frostempfindlichkeit an 6 Bodenproben eine Siebanalyse sowie an einer zusätzlich eine Schlämmanalyse durchgeführt. Ausgewählt hierfür wurde jeweils eine Bodenprobe pro Bohrung aus dem Bereich unterhalb von ca. 1,0 m uGOK.

In Ergänzung zu den vorhergehenden Erkundungen wurden am 14.05.2019 im Bereich der Planstraße Rammkernbohrungen im Durchmesser 60 bis 50 mm niedergebracht. Die Aufschlusstiefe richtete sich nach der Unterkante der anthropogenen Auffüllung und lag zumeist bei 2 m uGOK. Lediglich an einem Bohrpunkt wurde bis 3 m uGOK abgeteuft. Die Bohrungen wurden geotechnisch angesprochen und das geförderte Bohrgut schicht- bzw. halbmeterweise beprobt. Im Anschluss an die Geländeaufnahme wurden die relevanten Proben, d. h. die Proben aus der Auffüllung, der Gefta Umweltlabor GmbH zur Analytik auf Schwermetalle in Feststoff und Eluat, MKW, PAK, Cyaniden sowie Sulfat überstellt.

d) Entwässerung

Für das Baugrundstück wurde 2019 ein Regenwasserkonzept erstellt. Die Ermittlung des zu erwartenden Regenwasserabflusses erfolgte gemäß DIN 1986, 12/2016. Die Regenrückhalteräume wurden für unterschiedliche Dachaufbauten (Harddach, Gründach extensiv und Gründach intensiv) berechnet und die dazugehörigen Überflutungsnachweise geführt. Für die Projektierung der Planstraße A wurde 2019 ein gesonderter Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden 2020 um eine Betrachtung zur Entwässerung der privaten Verkehrsfläche ergänzt, die ebenfalls auf Grundlage der DIN 1986-100 (12/2016) erfolgt ist.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen erfolgt entsprechend den Anforderungen der Fachbehörden, die gemäß Stellungnahme oder aufgrund baurechtlicher Erfordernisse vom Bauherren Informationen oder Nachweise fordern können.

Die Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen und der Dachbegrünung ist jeweils nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch das Stadtentwicklungsamt zu kontrollieren und die Ergebnisse sind dort zu dokumentieren.

Die Erstellung und Umsetzung eines Fachgutachtens zur Durchführung von Maßnahmen zum Schutz des Igels werden im städtebaulichen Vertrag detailliert geregelt. Maßnahmen-, Pflege- und Zeitpläne für die Schutzflächen werden mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Pankow von Berlin abgestimmt.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziele und Inhalte der Planung

Durch den Bebauungsplan 3-41 wird auf einer ehemals gartenbaulich genutzten Fläche des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63 - 66 eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet. Dabei zielt die Planung vor allem auf die Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern u. a. zur Realisierung von städtischen Mietwohnungen. Neben diesem Ziel wird im Bereich der angrenzenden Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62, die bereits bebaut sind und überwiegend gewerblich genutzt werden, die Art und das Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Auf den brach liegenden Flächen wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der bereits bebaute Bereich wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt, in dem ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich ist.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. die Bebauung wird nicht als geschlossene Randbebauung erfolgen, sondern die einzelnen Baukörper sind durch Freiflächen voneinander getrennt. Die bebauten Flächen dürfen eine Grundfläche bis zu 35 % der Wohngebietsfläche einnehmen. Die Gebäude dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Dabei werden im mittleren Bereich des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63 - 66 zwei größere Flächen von Bebauung frei gehalten, die den künftigen Bewohnern als gemeinsame Freiflächen dienen.

Die Höhe der Baukörper wird durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt, die entlang der Neukirchstraße bis zu einer Grundstückstiefe von 25 m auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt werden. An der Idunastraße, im Nordwesten des Plangebiets, ist eine Wohnbebauung mit maximal fünf Vollgeschossen und auf den übrigen Wohnbauflächen mit maximal vier Vollgeschosse zulässig.

In dem Mischgebiet wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Hier darf der bebaute Flächenanteil bis zu 60 % der Grundstücksflächen betragen. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Iduna- und Romain-Rolland-Straße auf vier und im übrigen Mischgebiet auf drei begrenzt.

Die Anbindung des Plangebiets an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Straßen Neukirchstraße, Idunastraße und Romain-Rolland-Straße. Zur inneren Erschließung der Neubaubereiche wird am westlichen Rand des Plangebiets eine neue öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) in einer Breite von 12 m planungsrechtlich gesichert. Am östlichen Rand des Wohnbaugrundstücks ist eine private Straße in einer Breite von 9,0 m festgesetzt.

Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, entlang der privaten Verkehrsfläche und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit GA3 bezeichneten Fläche für Garagen zulässig. Zur Gliederung und Gestaltung von oberirdischen Stellplätzen, der Planstraße und der Freiflächen in den Baugebieten werden Baumpflanzungen festgesetzt. Zwischen der Baugrenze

und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet ein Abstand festgelegt, der Vorgartenbereiche ermöglicht.

Zur Vermeidung von verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, insbesondere des Stadtklimas, wird textlich festgesetzt, dass mindestens 20 % der Dachflächen mit einer Vegetationsschicht zu begrünen sind. Es wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, also eine naturnah angelegte Begrünung, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln wird.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds einschließlich der ungestörten Wohnnutzung wird die Zulässigkeit und die Art der Werbeanlagen im Mischgebiet eingeschränkt.

Auswirkungen der Planung auf die soziale und kulturelle Infrastruktur

In einem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld wird durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer brach liegenden Fläche die Voraussetzung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums planerisch vorbereitet. Daran angrenzend wird durch Festsetzung eines Mischgebiets ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzungen ermöglicht und es wird im Vergleich zur bestehenden Situation eine größere Bebauungsdichte zugelassen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass umfangreiche Freiflächen erhalten bleiben, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind. Dadurch wird ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen. Im Inneren des künftigen Wohngrundstücks werden zwei größere, nicht überbaubare Flächen vorbereitet, die von den künftigen Bewohnern gemeinschaftlich als Freiflächen genutzt werden können.

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird die Neuerrichtung von Wohnungen ermöglicht, deren Bewohner eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen. Der entstehende Bedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen kann in absehbarer Zeit nicht durch vorhandene Einrichtungen gedeckt werden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, die vorhandene Kindertagesstätte auf dem Grundstück Tino-Schwierzina-Str. 46C zu erweitern sowie am Standort Heinersdorfer Straße 22 eine Grundschule neu zu errichten. Zudem hat sich die Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet, den durch das Vorhaben begründeten Bedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen durch Zahlung eines einmaligen zweckgebundenen Folgekostenzuschusses an das Land Berlin abzusichern. Die Erweiterung der Kindertagesstätte ist mittlerweile erfolgt.

Die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht, da in einer durchschnittlichen Entfernung von < 500 m der bestehende öffentliche Spielplatz Romain-Rolland-Straße 111 / Neukirchstraße / Gleisschleife zur Verfügung steht. Mit der Eigentümerin des Grundstücks im allgemeinen Wohngebiet wurde jedoch im Rahmen des städtebaulichen Vertrags die Kostenübernahme für die Erweiterung des Spielplatzes sowie die Übertragung der sich noch nicht im Eigentum des Landes Berlins befindlichen Flächen an das Land Berlin geregelt.

Das Umfeld des Bebauungsplangebiets gilt als unterversorgt mit öffentlichen Grünflächen und größere Erholungsflächen wie die Malchower Feldflur sind relativ weit entfernt. Es gibt aber einen hohen Anteil an privaten Grünflächen in den Wohngebieten. In dem allgemeinen Wohngebiet werden deshalb ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen größere, gemeinschaftlich nutzbare private Freiflächen sichergestellt.

Soziale und kulturelle Einrichtungen sind in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, so dass die Errichtung weiterer Einrichtungen im Geltungsbereich planungsrechtlich möglich wäre.

Auswirkungen durch Bodenverunreinigungen (Altlasten)

In Teilbereichen des Plangebiets wurden Bodenverunreinigungen nachgewiesen, die aus der früheren Nutzung stammen. Es besteht dadurch keine akute Gefährdung, aber bei empfindlicher Nutzung, z. B. bei der Anlage von Kinderspielplätzen, ist der Eigentümer der Fläche nach entsprechenden Prüfergebnissen zu einem Austausch und zur geregelten Entsorgung des Oberbodens verpflichtet.

Auswirkungen durch Lärm

Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens sind gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen vor allem des allgemeinen Wohngebiets ohne Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben. Auf der Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt, so dass bestimmte Beurteilungspegel für empfindliche Nutzungen eingehalten werden.

Zum Schutz vor Lärm durch die Nutzung der geplanten Quartiersgarage wird die notwendige Schalldämmung der Fassade durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Auswirkungen auf den Boden durch Flächeninanspruchnahmen

Durch die Planstraße A, die private Verkehrsfläche und die Wohnbebauung mit Nebenanlagen werden zusätzliche Flächen versiegelt. Bei der Bewertung des Eingriffs ist aber zu berücksichtigen, dass die Brachflächen ungefähr zur Hälfte bereits versiegelt sind und entlang der Iduna- und der Neukirchstraße in einer ortsüblichen Grundstückstiefe auf der Grundlage des bestehenden Baurechts eine Bebauung zulässig wäre. Darüber hinaus wird die Versiegelung durch Festsetzungen zur Begrünung, durch Vegetationsflächen zur Entwässerung und durch Baumpflanzungen auf ausreichend großen Baumscheiben gemindert.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan in Abhängigkeit vom Umfang der Heckenpflanzung eine Netto-Neuversiegelung im Umfang von 165 - 355 m² vorbereitet. Durch die festgesetzte Dachbegrünung im allgemeinen Wohngebiet werden eingeschränkte Bodenfunktionen in einem deutlich größeren Flächenverhältnis wiederhergestellt. Weitere Dachflächen werden bei Neu- und Ausbaumaßnahmen im Mischgebiet begrünt.

Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Der in der Idunastraße vorhandene Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe entwässert über den Heimdallgraben und den Schmöckpfuhlgraben in die Panke. Da die Panke hochwassergefährdet ist, soll kein zusätzliches Oberflächenwasser in das Gewässer geleitet werden. Für die Planstraße und das allgemeine Wohngebiet wurden Regenentwässerungskonzepte erstellt. Den Ergebnissen der Gutachten entsprechend sind Versickerungsmulden und ein Regenrückhaltebecken unterhalb der geplanten Quartiersgarage vorgesehen. Zur Minderung des Regenwasserabflusses trägt bereits die Dachbegrünung bei. Weiterhin erfolgt eine Drosselung des Abflusses zur Vermeidung einer Überlastung des öffentlichen Kanalnetzes der Berliner Wasserbetriebe, so dass insgesamt keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten sind.

Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität

Prinzipiell stimmt die geplante Nutzung mit den Zielen der Klimaschutzpolitik überein, da der Standort die Voraussetzungen zur Wiedernutzung und Verdichtung optimal erfüllt. Aber wegen der zunehmenden Bedeutung des Klimaschutzes auch unter dem Aspekt des Bioklimas in der Stadt werden die tendenziell negativen Auswirkungen, die mit einer Bebauung verbunden sind, durch Begrenzung des Nutzungsmaßes und durch offene Bauweise minimiert. Die nächtliche Kaltluftströmung ist aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise und nur gering belasteter Verkehrsflächen (Planstraße A und private Verkehrsfläche), weiterhin möglich. Darüber hinaus wirken sich die zu begrünenden Dachflächen positiv auf das Stadtklima aus.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die geplante bauliche Entwicklung der brachliegenden ehemaligen Gärtnereiflächen dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Pflege des Ortsbilds. Durch die Bebauung der Stadtbrache wird auch das Umfeld aufgewertet.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umgebende Denkmäler (nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Städtische Friedhof Heinersdorf, Romain-Rolland-Straße 144-148) werden in ihrem Erscheinungsbild durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

In dem Mischgebiet sind nur kleine und unbedeutende Biotopflächen vorhanden, so dass durch die Festsetzungen nicht zu einer Beeinträchtigung dieses Schutzguts führen.

Im Zuge der Bebauung des allgemeinen Wohngebiets und der neuen Verkehrsflächen wird die gesamte bisherige Vegetation (möglicherweise mit Ausnahme einzelner Bäume) beseitigt. Davon betroffen ist Spontanvegetation, die sich ungefähr auf der Hälfte der Flächen auf unversiegeltem Boden und teilweise über befestigten Flächen entwickelt hat und die aus Gründen der Ortsbildpflege von Zeit zu Zeit gemäht wird.

Nach Realisierung des Bebauungsplans werden neue Lebensräume durch gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Freiflächen und durch Dachbegrünung entstehen. Der Ersatz für erforderliche Baumfällungen soll zum Zeitpunkt des Antrags auf Fällgenehmigung ermittelt werden. Dabei können die im Plangebiet zu pflanzenden Bäume in einem Verhältnis angerechnet werden, das den Bestimmungen der Baumschutzverordnung entspricht.

Gesetzlich geschützte Biotope sind von den Vegetationsverlusten nicht betroffen. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Gutachten erstellt, dessen Untersuchungsumfang im Vorfeld mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt wurde. Die Ergebnisse des Gutachtens stehen der Realisierung des Bebauungsplans nicht entgegen. Es wurden mehrere Niststätten des Haussperlings und ein Revier des an bzw. in Gebäuden brütenden Hausrotschwanzes festgestellt, weshalb Sanierungsmaßnahmen an Fassaden, Balkonen, Loggien und im gesamten Dachbereich vor Baubeginn der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege anzuzeigen sind und Ersatzniststätten geschaffen werden müssen. Bei einem Abriss von Gebäuden im Mischgebiet ist eine Befreiung durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz nötig, mit der der erforderliche Ersatz geregelt wird.

Da die vorhandene Brachfläche mit hoher Wahrscheinlichkeit auch regelmäßig von Igel genutzt wurde, erfolgen detaillierte Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Igelschutz im Plangebiet im Rahmen der weiteren Freiflächenplanung.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung

Bei der Ausgleichsentscheidung für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind die schon vorher zulässigen Baurechte zu berücksichtigen, d. h. wenn eine Bebauung bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung aufgrund anderer Rechtsvorschriften zulässig war, muss für eine entsprechende, im Plan ausgewiesene Bebauung kein Ausgleich mehr erfolgen. Dies wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans für eine Bebauung in der ortsüblichen Grundstückstiefe entlang der Idunastraße und der Neukirchstraße sowie in dem bereits bebauten Bereich, der als Mischgebiet festgesetzt ist, berücksichtigt.

Im Ergebnis der Gegenüberstellung der schon zulässigen Bebauung einschließlich vorhandener Versiegelung einerseits und der durch den Bebauungsplan künftig zulässigen Versiegelung andererseits ergibt sich eine Netto-Entsiegelung auf den privaten Grundstücksflächen für das allgemeine Wohngebiet in Verbindung mit der privaten Verkehrsfläche. Auf der neu geplanten öffentlichen Straße (Planstraße A) ergibt sich dagegen eine zusätzliche Neuversiegelung und dadurch eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts, die nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs ausgeglichen werden soll. Öffentliche Flächen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht für Maßnahmen zum Ausgleich freigehalten werden. Da sich aber im allgemeinen Wohngebiet eine positive Bilanz durch Netto-Entsiegelung und die Anlage von extensiv zu begrünenden Dachflächen ergibt, werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in der Gesamtbetrachtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen. Das Landschaftsbild wird neugestaltet und darüber hinaus im Vergleich zum Bestand aufgewertet.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Vordringliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbaupotenzialen im Ortsteil Heinersdorf und damit die Nutzung von brachliegenden Flächen im Sinne einer Innenentwicklung sowie die Stärkung des Wohnstandorts Heinersdorf durch Umnutzung der Stadtbrache. Dabei zielt die Planung vor dem Hintergrund der vorliegenden Daten zur Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsmarktsituation vor allem auf die Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zur Realisierung von städtischen Mietwohnungen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen brachliegenden Flächen weisen aufgrund ihrer besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, aufgrund ihrer Größe sowie aufgrund der im Umfeld vorhandenen Wohngebiete eine besondere Eignung für den Bau von Mehrfamilienhäusern auf. Dem entsprechend soll auf den brachliegenden Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 ein Wohngebiet mittlerer Dichte entwickelt werden. Um die Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben, zu schaffen, wird zudem ein Mindestanteil förderfähigen Wohnraums planungsrechtlich gesichert.

Die bereits bebauten, im Bestand überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 sollen u.a. unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Nutzungsvorstellungen der damaligen Grundstückseigentümer sowie vor dem Hintergrund des für das Grundstück Romain-Rolland-Straße 141 vorliegenden Bauantrags zukünftig verstärkt auch für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist jedoch die gewerbliche Bestandsnutzung zu beachten, so dass hier nunmehr die Umstrukturierung in ein Mischgebiet vorgesehen ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Ferner erfolgen Festsetzungen zur Bauweise.

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm sind zudem Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung sowohl des im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 festgesetzten allgemeinen Wohngebiets als auch der brachliegenden Wohnbauflächen im westlich angrenzenden B-Plan XVIII-36. Unter Berücksichtigung der Größe und Tiefe des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 werden auf diesem Grundstück zusätzlich private Verkehrsflächen festgesetzt, um so die Lage dieser privaten Erschließungsflächen planungsrechtlich zu sichern und die damit verbundenen nachbarrechtlichen Auswirkungen zu klären.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 3-41 wurden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 18. Juli 2017 (ABl. S. 4633) entwickelt:

Im Bereich der als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dargestellten Flächen erfolgt überwiegend die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets. Zwar entspricht das festgesetzte

Maß der baulichen Nutzung (GFZ 1,2) nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, dabei ist jedoch der Entwicklungsgrundsatz 3, der die Obergrenze der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen regelt, zu beachten. Zwar ist das festgesetzte allgemeine Wohngebiet lediglich 2,8 ha groß, unter Einbeziehung der dem allgemeinen Wohngebiet funktional zugeordneten privaten Verkehrsflächen ist das Gebiet jedoch knapp 3,1 ha groß, so dass dieser Entwicklungsgrundsatz Anwendung findet.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 ist eine Überschreitung der GFZ in Wohnbauflächen größer als 3 ha zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Dies ist im Bebauungsplangebiet der Fall. So bietet sich das Bebauungsplangebiet aufgrund seiner besonderen Lagegunst und den im Umfeld bereits vorhandenen Geschosswohnungsbauten in besonderem Maße für die Entwicklung eines Quartiers in Mehrfamilienhausbebauung an. Die Festsetzung der höheren GFZ liegt zum einen in der städtebaulichen Zielsetzung, ausgehend von der bestehenden Bebauung in diesem Bereich durch Ergänzung eines neuen Wohnquartiers eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und durch die Bebauung der Stadtbrache auch das Umfeld aufzuwerten und zum anderen in dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von kostengünstigem Wohnungsbau durch den Bau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern begründet. Darüber hinaus ist bei der Festsetzung der GFZ zu berücksichtigen, dass die Festsetzung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zur Folge hat, dass das Baugrundstück (als Bezugsgröße für die Berechnung der GFZ) verkleinert wird. Für die Eigentümerin des Grundstücks ist die Festsetzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen folglich hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung aufgrund der Nichtanrechenbarkeit dieser Flächen auf die Grundstücksfläche mit Nachteilen verbunden, die durch die Anhebung der GFZ im verbleibenden allgemeinen Wohngebiet vermieden werden sollen.

Die Festsetzung eines Mischgebiets mit einer GFZ von 1,2 entspricht ebenfalls nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß den Ausführungsvorschriften können jedoch andere als die dargestellten Baugebiete kleiner als 3 ha entwickelt werden, wenn Funktionen, Wertigkeit der Baufläche sowie Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt bleiben (Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 – „Generalisierungsgröße“). Mit der Festsetzung eines ca. 0,7 ha großen Mischgebiets, das im Bestand durch eine gewerbliche Nutzung geprägt ist, wird die Funktion der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Flächen nicht in Frage gestellt. Die Festsetzung des Mischgebiets ist folglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Die Verkehrsflächen sind ebenfalls aus der Wohnbauflächendarstellung im FNP entwickelbar, da für diese nur eine örtliche Bedeutung vorhanden ist. Der FNP hingegen stellt lediglich überörtliche Verkehrsflächen dar.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Den im städtebaulichen Konzept geplanten Nutzungen entsprechend wird für den überwiegenden Teil des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets trägt zu einer Ausweitung des Wohnraumbestands in einer attraktiven Wohnlage und somit zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin im Allgemeinen sowie im Bezirk Pankow im Speziellen bei.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Aufgrund der Ausprägung moderner Tankstellen mit ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihrem hohen Versiegelungsgrad und einem hohen Störpotenzial, auch bedingt durch eine starke Verkehrserzeugung tags und nachts, lässt sich diese Nutzung nur schlecht in Wohngebiete integrieren und steht der Entwicklung eines hochwertigen Wohnumfelds entgegen. An der westlich des Plangebiets gelegenen Prenzlauer Promenade (B 109) sind in südwestlicher Richtung Tankstellen im näheren Umfeld vorhanden. Das Plangebiet wird somit als ausreichend mit Tankstellen versorgt angesehen.

3.1.2 Mischgebiet

Die im Osten des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 werden als Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO festgesetzt. Auf diese Weise wird eine Entwicklung dieses Bereichs vorbereitet, die eine gemischte Nutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe ermöglicht. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets erfährt die Wohnnutzung in diesem Bereich eine Stärkung. Gleichzeitig hat die Festsetzung jedoch nicht zur Folge, dass die derzeit vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit Einschränkungen rechnen müssen, da bereits nach bislang geltendem Planungsrecht nur solche Gewerbebetriebe zulässig waren, die wohnverträglich sind.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Wegen des Schutzbedürfnisses der geplanten und vorhandenen Wohnnutzungen wird für das Mischgebiet festgesetzt, dass die Errichtung von Tankstellen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig ist (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Diese Festsetzung liegt darin begründet, dass Tankstellen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion der planerischen Zielstellung eines möglichst konfliktfreien Miteinanders von Wohnen und Gewerbe widersprechen. An der westlich des Plangebiets gelegenen Prenzlauer Promenade (B 109) sind in südwestlicher Richtung Tankstellen im näheren Umfeld vorhanden. Das Plangebiet wird somit als ausreichend mit Tankstellen versorgt angesehen.

Darüber hinaus sind die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) aufgrund der Prägung der umliegenden Gebiete durch Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Im Umfeld des Bebauungsplangebiets befinden sich bereits im Bestand Wohnnutzungen. Darüber hinaus sind in allen Baugebieten innerhalb des Geltungsbereichs Wohnnutzungen zulässig und städtebaulich erwünscht. Es soll sichergestellt werden, dass die Anwohner künftig nicht durch die mit den o.g. Nutzungen verbundenen Störpotenziale, wie z.B. Lärm (insbesondere in den Abend- und Nachtstunden) und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erheblich belastet werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Neukirchstraße, die in diesem Abschnitt durch eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung geprägt ist, bis zu einer Grundstückstiefe von 25 m auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Entlang der Idunastraße, die in dem an den Geltungsbereich angrenzenden Abschnitt durch eine viergeschossige Bestandsbebauung geprägt ist, wird hingegen bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m eine maximale Zahl der Vollgeschosse von fünf festgesetzt. Im übrigen allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf vier begrenzt. Die somit im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte, gegenüber der umliegenden Bebauung maßvolle Anhebung der Dichte liegt in dem Ziel der Schaffung von Planungsrecht vorwiegend für den Bau von Mehrfamilienhäusern begründet, um so die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern. Sowohl die zulässige Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl liegen innerhalb der durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4; GFZ 1,2).

3.2.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Iduna- und Romain-Rolland-Straße auf vier und im übrigen Mischgebiet auf drei begrenzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet führen zu einer deutlichen Anhebung der auf diesen Grundstücken bestehenden baulichen Dichte (GRZ ca. 0,48, GFZ ca. 0,61, ein bis zwei Geschosse). Sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl liegen jedoch auch zukünftig innerhalb der durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen, die für Mischgebiete eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 vorgeben.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung der das unmittelbare Umfeld des Plangebiets prägenden offenen Baustrukturen wird sowohl für das allgemeine Wohngebiet als auch für das Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Diese leistet auch einen Beitrag zur Durchlüftung und zum Luftaustausch im Plangebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen flächenhaft festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Größe des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66, der hier geplanten Geschosswohnungsbauten sowie des im Bestand vergleichsweise schlechten Versorgungsgrads mit öffentlichen Grünflächen werden auf diesem Grundstück jedoch auch größere zusammenhängende Flächen zur Anlage von gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen für die zukünftigen Bewohner planungsrechtlich gesichert, indem im mittleren Bereich des Grundstücks zwei Freiflächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Um die Freihaltung dieser Flächen von ruhendem Verkehr planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB innerhalb der entlang der privaten Verkehrsfläche gelegenen Fläche a-b-c-d-e-f-g-a und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB innerhalb der mit GA3 bezeichneten Fläche für Garagen zulässig sind (**textliche Festsetzungen Nr. 4 und 5**).

Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird aus städtebaulichen Gründen sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet ein Abstand eingehalten, um so einen Vorgartenbereich von einer Bebauung frei zu halten. So wird entlang der Neukirchstraße ein Vorgartenbereich in einer ortsüblichen Tiefe von 5 m freigehalten.

Demgegenüber wird für den Vorgartenbereich entlang der Idunastraße eine Tiefe von 6 m festgesetzt, um so einer möglichen zukünftigen Verlängerung der Tramlinie über die Idunastraße nicht entgegenzustehen. Da in diesem Bereich im Bestand keine Gebäude vorhanden sind sowie unter Berücksichtigung der Grundstückstiefe ist diese vergleichsweise geringe Vergrößerung des Vorgartenbereichs für die Grundstückseigentümer nicht mit erheblichen Nachteilen verbunden. Die Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 hat der Vergrößerung der Vorgartenzone im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bereits zugestimmt.

Entlang der Romain-Rolland-Straße sowie entlang der Planstraße A wird ein minimaler Vorgartenbereich von 3 m freigehalten. Das Bestandsgebäude Romain-Rolland-Straße 141 überschreitet geringfügig die festgesetzte Baugrenze. Ziel der Planung ist hier jedoch, aus städtebaulichen Gründen einen minimalen Abstand der Bebauung von der Straßenbegrenzungslinie von 3 m für die Anlage von Vorgärten planungsrechtlich zu sichern. Das Gebäude besitzt Bestandsschutz, ein zukünftiger Neubau müsste hingegen den festgesetzten Abstand einhalten.

Um auch eine sonstige Versiegelung und Bebauung in den Vorgartenbereichen zu verhindern, erfolgen im Bebauungsplan verschiedene weitergehende Festsetzungen: So wird im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig sind (**textliche Festsetzungen Nr. 6 und 8**). Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entlang der privaten Verkehrsfläche innerhalb der Fläche a-b-c-d-e-f-g-a und Garagen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB innerhalb der mit GA3 bezeichneten Fläche für Garagen zulässig (**textliche Festsetzungen Nr. 4, 5 und 8**).

Über diese Festsetzungen hinausgehend sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Ein- und Ausfahrten mit Ausnahme von Feuerwehzufahrten entlang der Idunastraße sowie der Neukirchstraße unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Die Zufahrt zu dem Grundstück ist in diesem Bereich durch die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sowie durch die Planstraße A gewährleistet. Zusätzliche Zufahrten entlang der Idunastraße sowie der Neukirchstraße würden dem Ziel der Freihaltung der Vorgartenzonen widersprechen.

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise tiefen Vorgartenzonen entlang der Neukirchstraße und der Idunastraße wird hier festgesetzt, dass die Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses sowohl entlang der Neukirchstraße als auch entlang der Idunastraße durch Balkone oder Erker ausnahmsweise bis 1,5 m Tiefe überschritten werden dürfen. Die Gliederung der Fassaden durch Balkone und Erker, die durch diese Festsetzung ermöglicht werden soll, ohne dass das gesamte Gebäude noch weiter hinter die Baugrenze zurücktreten muss, kann zur Auflockerung des Straßenbildes beitragen. Um jedoch ein durchgehendes Überschreiten entlang der gesamten Gebäudefront zu vermeiden, wird ferner festgesetzt, dass die vortretenden Gebäudeteile lediglich eine Länge von maximal 3,5 m besitzen dürfen und dass sie in der Summe maximal 30 % der Gebäudelänge betragen dürfen (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Flächen für soziale Wohnraumförderung

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in Berlin hat in den vergangenen Jahren flächendeckend zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur wurde auch die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen mit der Projektträgerin vertraglich vereinbart. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Um den Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entsprechend im Bebauungsplan einen Mindestanteil förderfähigen Wohnraums zu sichern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Fläche g-m-l-s3-g nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (**textliche Festsetzung Nr. 22**). Auf diese Weise kann die Errichtung eines erheblichen Anteils derzeit stark nachgefragter kleinerer Wohnungen, wie sie den Förderrichtlinien entspricht, gewährleistet werden. Zwar gewährleistet die Festsetzung noch nicht, dass die entstehenden Wohnungen tatsächlich mietpreis- und belegungsgebunden vermietet werden oder dass die Projektträgerin Fördermittel in Anspruch nehmen muss, es müssen aber die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden. Auch wenn die Projektträgerin keine Förderung in Anspruch nehmen sollte, wird das Ziel, einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen zu leisten, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben, durch die Festsetzung zumindest gefördert, weil die Wohnungen aufgrund der Größenbeschränkungen der Räume zu Preisen an den Markt kommen werden, die für einkommensschwächere Haushalte eher leistbar sein werden als es bei Wohnungen mit größeren Grundrissen der Fall ist.

Unter Berücksichtigung der Größe der Fläche führt die Festsetzung dazu, dass im Plangebiet ein vergleichsweise hoher Anteil der Wohnungen förderfähig zu errichten ist. Dabei erfolgt die Festsetzung vor dem Hintergrund, dass sich das Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 im Eigentum einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft befindet, deren Aufgabe die Versorgung ihrer Mitglieder bzw. der Bevölkerung mit kostengünstigem Wohnraum ist. Zudem hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft zusammen mit den übrigen städtischen Wohnungsbaugesellschaften am 04.09.2012 das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (sog. „Mietenbündnis“) unterzeichnet. In diesem Bündnis verpflichten sich die Wohnungsbaugesellschaften gegenüber dem Land Berlin zu verschiedenen wohnungspolitischen Maßnahmen. Mit Bezug auf sozialverträgliche Mieten verpflichten sich die städtischen Wohnungsunternehmen mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietpreisdämpfend zu wirken. Zudem entspricht die Festsetzung den Absichten der Grundstückseigentümerin, im allgemeinen Wohngebiet überwiegend Wohnungen, die den Förderrichtlinien entsprechen, zu errichten.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Grundrisse in Staffelgeschossen von den Grundrissen der darunterliegenden Geschosse aufgrund ihrer insgesamt kleineren Fläche abweichen werden. Dies kann dazu führen, dass hier die Realisierung ausschließlich von förderfähigen Wohnungen u.U. nicht möglich sein wird. Vor diesem Hintergrund und unter

Berücksichtigung des vergleichsweise hohen Anteils an Wohnungen, die förderfähig zu errichten sind, wird ergänzend festgesetzt, dass in Staffelgeschossen ausnahmsweise auch nicht förderfähige Wohnungen zugelassen werden können (**textliche Festsetzung Nr. 22**).

Zudem ermöglicht die Festsetzung auch entlang der Idunastraße und der Neukirchstraße die Realisierung von Wohnungen, die den Förderkriterien nicht entsprechen. Die Festsetzung stellt somit einen Ausgleich zwischen den Belangen des Landes Berlin, wonach ein möglichst hoher Anteil förderfähiger Wohnungen errichtet werden soll, und den privaten Belangen nach einer flexiblen Gestaltung der Grundrisse, dar.

Ergänzend zu der Festsetzung wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 10.046 m² – dies entspricht 30 % der in den Vollgeschossen geplanten Geschossfläche für Wohnen von 33.486 m² – nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen zu errichten sind (mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen).

3.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Den verkehrlichen Belangen wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen Rechnung getragen. Die öffentliche Erschließung des Plangebiets wird durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets gelegenen, vorhandenen Straßen (Neukirchstraße, Idunastraße, Romain-Rolland-Straße) erfolgen. Dem entsprechend werden die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen der Idunastraße, der Neukirchstraße sowie der Romain-Rolland-Straße ist dabei nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen (**textliche Festsetzung Nr. 23**).

Darüber hinaus erfolgt am westlichen Rand des Plangebiets die Festsetzung einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) mit einer Breite von 12 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Ziel dieser Festsetzung ist zum einen die planungsrechtliche Sicherung einer unmittelbaren Anbindung der im Inneren des vergleichsweise tiefen Baublocks gelegenen Flächen des allgemeinen Wohngebiets an eine öffentliche Verkehrsfläche. Zum anderen wird mit der Festsetzung der Planstraße A als öffentliche Verkehrsfläche eine gemeinsame Erschließungslösung für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegene allgemeine Wohngebiet sowie für die brachliegenden Wohnbauflächen im westlich angrenzenden B-Plan XVIII-36 und damit die Optimierung der Erschließung des gesamten Baublocks zwischen Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße verfolgt. In dem in der Entwurfsplanung für die Planstraße A (M + O Berlin Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: BV Planstraße 1 zw. Neukirchstraße 63-66 und Idunastraße 11 – Entwurfsplanung (BPU), Berlin 23.09.2019) vorgesehenen Straßenquerschnitt ist die Anlage eines 2,0 m breiten Gehwegs auf der Ostseite der Straße vorgesehen, an den sich ein 2,0 m breiter Grünstreifen bzw. Flächen für Parkbuchten anschließen. Die Fahrbahn besitzt in der Entwurfsplanung eine Breite von 5,5 m. Da zur Entwässerung des im Bereich der Planstraße anfallenden Niederschlagswassers u.a. die Anlage straßenbegleitender Versickerungsmulden geplant ist (vgl. Kap. I.4.6), schließt sich an die Fahrbahn ein 2,5 m breiter Grünstreifen an, in dem die Versickerungsmulden unterzubringen sind. Für die Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-36 gelegenen Flächen über die Planstraße A wäre zudem die Anlage eines Gehwegs auf der westlichen Straßenseite der Planstraße A erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-41 besteht jedoch für die planungsrechtliche Sicherung dieser westlichen Gehwegflächen keine Erforderlichkeit. Die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgt vor diesem Hintergrund lediglich auf der Ostseite der Planstraße A.

Zur Minimierung des mit der Anlage der Planstraße A verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft, werden im Bereich der Planstraße A Vegetationsflächen sowie die Pflanzung von Bäumen planungsrechtlich gesichert (vgl. Kap. III.3.5), wobei im Bereich der Vegetationsflächen die Unterbringung der zur Entwässerung des im Bereich der Planstraße anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Mulden ermöglicht wird. Während eine Verortung der Baumpflanzungen im Bebauungsplan nicht erfolgt, werden die Vegetationsflächen unter Berücksichtigung der bereits fortgeschrittenen Entwurfsplanung zur Planstraße A auf der Westseite der Straße planungsrechtlich gesichert: So wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass innerhalb eines 2,5 m breiten Streifens an der Westseite der Planstraße A (Fläche h-i-j-k-h) mindestens 450 m² Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten sind. Die Anlage von Mulden zur Versickerung des in der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers ist dabei innerhalb der Vegetationsflächen zulässig und ist auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Die über diese Festsetzung hinausgehende Einteilung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A ist hingegen nicht Gegenstand der Festsetzungen (**textliche Festsetzung Nr. 15**).

3.4.3 Private Verkehrsflächen

Über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen hinaus erfolgt am östlichen Rand des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 zur privaten Erschließung des allgemeinen Wohngebiets die planungsrechtliche Sicherung einer privaten Verkehrsfläche in einer Breite von 9,0 m, die wiederum an die Idunastraße und die Neukirchstraße anbindet. Die Breite der privaten Verkehrsfläche ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) für die Anlage eines Wohnwegs ausreichend.

Die Lage der privaten Verkehrsfläche am östlichen Rand des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept der Projektträgerin, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgt nicht, da die Verkehrsfläche ausschließlich der inneren Erschließung des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 dient.

3.4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Sowohl die Vorgartenbereiche als auch die im Inneren des allgemeinen Wohngebiets gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die den zukünftigen Bewohnern als private Freiflächen zur Verfügung stehen sollen, sollen aus städtebaulichen Gründen von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Aus diesem Grund werden die Flächen, auf denen die Anordnung von Stellplätzen und Garagen ermöglicht werden soll, im Bebauungsplan verortet. Dies erfolgt u.a. durch die Festsetzung einer Fläche für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Nordosten des allgemeinen Wohngebiets an der Idunastraße. Die Festsetzung einer Fläche für Garagen erfolgt zudem, um im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die damit verbundenen Auswirkungen auf die umliegende Wohnnutzung zu klären (vgl. Kap. III.3.6). Die Lage der Fläche für Garagen orientiert sich dabei an den Planungen der Grundstückseigentümerin. Für die Fläche für Garagen sind maximal drei Geschosse festgesetzt. Zufahrten für die mit GA 3 bezeichnete Fläche für Garagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur von der privaten Verkehrsfläche aus - innerhalb der Fläche a-b-c-d-a -, zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Auf diese Weise wird der aus der Garagennutzung resultierende Verkehr mit dem Verkehr auf der privaten Verkehrsfläche gebündelt und die Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Idunastraße minimiert. Gleichzeitig verbleibt jedoch eine gewisse Flexibilität für die Anordnung der Zufahrt.

Über die Quartiersgarage hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auch innerhalb der entlang der privaten Verkehrsfläche gelegenen, mit a-b-c-d-e-f-g-a gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig (**textliche Festsetzungen Nr. 4 und 5** – vgl. auch Ausführungen im Kapitel III.3.3).

Im Mischgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Stellplätze ebenfalls ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

3.5 Grünfestsetzungen

Zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz von Boden und Wasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im allgemeinen Wohngebiet eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

Zur Gliederung und Gestaltung von oberirdischen Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je fünf ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten ist. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

Im städtebaulich-hochbaulichen Konzept ist im Osten der privaten Verkehrsfläche die Anordnung von Stellplätzen geplant. Um hier die Auswirkungen der Planung auf das östlich an das allgemeine Wohngebiet angrenzende Mischgebiet zu minimieren und einen Sichtschutz zwischen Mischgebiet und den Stellplätzen zu gewährleisten, wird im Bereich der privaten Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass an der Grenze zum östlich angrenzenden Mischgebiet gelegene Stellplätze auf einer Tiefe von mindestens 0,75 m durch eine mindestens 1,5 m hohe, immergrüne und blickdichte Hecke oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung – wie z.B. ein berankter Sichtschutz – abzuschirmen sind (**textliche Festsetzung Nr. 11**).

Darüber hinaus wird aus städtebaulichen Gründen eine Mindestbepflanzung der Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB planungsrechtlich gesichert (**textliche Festsetzungen Nr. 12 und 13**). So ist im allgemeinen Wohngebiet pro 500 m² Grundstücksfläche und im Mischgebiet pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und im allgemeinen Wohngebiet darüber hinaus auch die nach textlicher Festsetzung Nr. 10 zu pflanzenden Bäume (Stellplatzbäume) einzurechnen.

Zur Minimierung des aus der Festsetzung der Planstraße A resultierenden Eingriffs in Natur und Landschaft sowie aus Gründen der Ortsbildgestaltung erfolgt ferner die planungsrechtliche Sicherung von Baumpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb der Planstraße A. So sind in der Planstraße A mindestens 15 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen (**textliche Festsetzung Nr. 14**). Darüberhinausgehend erfolgt ebenfalls zur Minimierung des aus der Festsetzung der Planstraße A resultierenden Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Festsetzung eines Mindestanteils an Vegetationsfläche. Dabei erfolgt unter Berücksichtigung der bereits fortgeschrittenen Entwurfsplanung sowie vor dem Hintergrund der geplanten Anlage von Versicke-

rungrummulden eine Verortung der Flächen auf der Westseite der Planstraße A. Es wird festgesetzt, dass innerhalb eines 2,5 m breiten Streifens im Westen der Planstraße A (Fläche h-i-j-k-h) eine Vegetationsfläche mit einer Größe von insgesamt mindestens 450 m² anzulegen und zu erhalten ist. Die Anlage von Mulden zur Versickerung des in der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers ist dabei innerhalb der Vegetationsflächen zulässig und ist auf die Vegetationsfläche anzurechnen (**textliche Festsetzung Nr. 15**). Ein grundlegender Konflikt zwischen der Festsetzung der Vegetationsflächen und der zulässigen Anlage der Mulden besteht dabei nicht. Vielmehr wird im Überflutungsnachweis ausgeführt, dass gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bepflanzung der Muldenfläche mit Bodendeckern oder Hochstauden bestehen. Um die Funktionsfähigkeit der Mulden nicht zu beeinträchtigen, ist jedoch eine entsprechende Pflege der Vegetationsflächen durch Rückschnitt erforderlich, damit die Versickerungsmulden von absterbenden Pflanzenteilen freigehalten werden.

Insbesondere um die klimatischen Auswirkungen zu mindern, wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 17**). Grundsätzlich trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus dient sie durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses der Wasserrückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

3.6 Immissionsschutz

Die Auswirkungen der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft (vgl. Kap I.4.4 bzw. II.2.2.1). Im Ergebnis des Gutachtens werden von den Gutachtern verschiedene Maßnahmen empfohlen, um auf diese Weise den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes Rechnung zu tragen.

Gewerbelärm

In Bezug auf den Gewerbelärm wurde von Seiten der Gutachter empfohlen, die zunächst vorgesehenen Abstände zwischen der Umgrenzung der Fläche für Garagen und den Baugrenzen der nächst gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen auf 10,5 m bzw. 9,5 m zu vergrößern. Dieser Empfehlung wurde im Bebauungsplan nachgekommen und die Abgrenzungen im Laufe des Verfahrens entsprechend angepasst. Um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu vermeiden, wurde zudem empfohlen, eine Regelung zur notwendigen Schalldämmung der Fassaden der geplanten Garage zu treffen. Dieser Empfehlung entsprechend wurde in den städtebaulichen Vertrag eine Verpflichtung zur Errichtung der Garage mit einer Vorhangsfassade mit einer Schalldämmung DLR von mindestens 9 dB sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm vor den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Wohnnutzungen aufgenommen. Zugleich wird jedoch die Möglichkeit eröffnet, alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durchzuführen, wenn die ausreichende Wirkung gutachterlich nachgewiesen und von den zuständigen Stellen genehmigt worden ist.

Verkehrslärm

In Bezug auf den Verkehrslärm ist zwischen den Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Gebiets zu unterscheiden. So kommen die Gutachter in der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets zu dem Ergebnis, dass durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend lediglich geringe Pegelzunahmen zu erwarten sind. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird mit Ausnahme eines Falles nicht überschritten.

An einem Immissionsort wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung im Ergebnis der Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung jedoch überschritten. Dabei ist zu beachten, dass die Überschreitung mit einem Pegel nachts von 61 dB(A) bereits für den Nullfall ermittelt wurde. Planbedingt kommt es zwar zu zusätzlichen Pegelerhöhungen von 0,3 dB(A) tags und 0,2 dB(A) nachts, die auf ganze dB(A)-Werte aufgerundeten Pegel verändern sich im Planfall gegenüber dem Nullfall allerdings nicht. Zudem ist hier zu berücksichtigen, dass in der schalltechnischen Untersuchung für den betroffenen Straßenabschnitt zur sicheren Seite hin von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen wurde, tatsächlich wegen Straßenschäden als zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h angeordnet ist. Würde man die angeordnete geringere Geschwindigkeit ansetzen, würde der Pegel an diesem Immissionsort nachts kleiner als 60 dB(A) sein und die Schwelle der Gesundheitsgefährdung somit unterschritten.

Darüber hinaus ist in Bezug auf die auf die Auswirkungen der Planung auf die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen, dass sich die Pegel vor einigen Fassaden vorhandener Gebäude im Planfall tags und/oder nachts durch zusätzliche Abschirmung der planungsrechtlich möglichen Bebauung sogar verringern. In der Gesamtbetrachtung wird vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der lediglich geringen Pegelzunahmen für die Festsetzung planinterner oder planexterner Maßnahmen kein Erfordernis gesehen.

In Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen ohne zusätzliche Maßnahmen zum Lärmschutz nicht gegeben sind, so dass Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik zu prüfen und ggf. festzusetzen sind. Im Rahmen der Prüfung, die überwiegend bereits in der schalltechnischen Untersuchung vorgenommen wurde (vgl. Kap I.4.4 bzw. II.2.2.1), findet die im Berliner Lärmleitfaden enthaltende Prüfkaskade Berücksichtigung (s. dort Kapitel V.3.1):

Trennungsgrundsatz

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG verlangt, dass für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten. Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichslagen, der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur und Ressourcen, der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Hiernach kann es sinnvoll sein, dass auf die o.g. Abfolge von Baugebieten verzichtet wird. Beispielsweise ist es in Städten aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit oftmals kaum möglich, dass diese idealtypische Abfolge von Baugebieten eingehalten wird. Besonders bei Planungen im Bestand sind folglich Festsetzungen zu treffen, um den beiderseitigen Interessen der im Grundsatz unverträglichen Nutzungen Rechnung zu tragen.

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste das allgemeine Wohngebiet von den westlich des Plangebiets verlaufenden Verkehrstrassen abrücken. Dies ist jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich, da der maßgebliche Orientierungswert für Verkehrslärm nachts von 45 dB(A) im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens bereits im Prognosenullfall überschritten wird. Folglich müsste man zumindest teilweise eine gewerblich geprägte Nutzung

ansiedeln. Eine Planung von Gewerbe würde allerdings dazu führen, dass die angrenzenden Wohnnutzungen durch gewerbliche Tätigkeiten beeinträchtigt werden könnten. Eine solche Beeinträchtigung der durch Wohnbebauung geprägten Umgebung soll jedoch vermieden werden. Ferner entspricht die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen nicht den übergeordneten Entwicklungszielen. So ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W3 und in der Karte „Räumliche Schwerpunkte“ des StEP Wohnen 2030 als Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten dargestellt. Unter Berücksichtigung der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist darüber hinaus die Sicherung von dringend benötigtem Wohnraum übergeordnetes Ziel der Planung. Dies ist neben der Beachtung des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung auch ein Grund, aus dem auch die Beibehaltung des faktischen Status Quo (brachgefallene Fläche) nicht erfolgen soll.

Folglich ist im vorliegenden Fall nicht zu vermeiden, dass sensible Nutzungen an die vorhandene Lärmquelle heranrücken. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund einer verkehrsvermeidenden gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen unverzichtbar. Falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden sollte, müssten Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche bzw. in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden. Hierdurch würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde.

Der Geltungsbereich ist an den ÖPNV angeschlossen, so dass auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen den Geltungsbereich erreichen können. Hierdurch können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermieden werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Entwicklung einer Wohnbebauung als städtebaulich sinnvoll einzuschätzen ist, so dass hier anderweitige Maßnahmen zum Immissionschutz zu treffen sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden, lärmmindernde Fahrbahnoberflächen, die Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit an Straßen oder dämpfende Maßnahmen an den Gleisen kommen im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung aufgrund fehlender bzw. nicht ausreichender Wirksamkeit, aus städtebaulichen Gründen und / oder aufgrund fehlender Regelungsmöglichkeiten im Rahmen eines Bebauungsplans nicht in Betracht.

Lärmrobuster Städtebau

Als weitere Maßnahme zum Lärmschutz ist die Realisierung so genannter lärmrobuster Strukturen zu prüfen, um auf diese Weise an den Gebäuden lärmabgewandte Seiten sowie ruhige Außenwohnbereiche zu schaffen.

Mit der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, dass trotz Lärmbelastung ruhige, schallabgeschirmte Gebäudeseiten entstehen können. Auf weitergehende Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung des lärmrobusten Städtebaus wie z.B. die planungsrechtliche Sicherung einer geschlossenen Gebäudelinie entlang der Planstraße A oder die Festsetzung von Baukörpern wird hingegen verzichtet. Der Verzicht auf die Festsetzung von Baukörpern liegt dabei darin begründet, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Zwar liegt den Festsetzungen des Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept zu Grunde, Ziel der Planung ist es jedoch, eine gewisse Flexibilität für die Konkretisierung und Umsetzung der Planung zu erhalten. In Bezug auf die planungsrechtliche Sicherung einer geschlossenen Gebäudelinie ist zu beachten, dass die Realisierung einer geschlossenen Gebäudelinie und damit von Baukörpern mit über 50 m Länge vor dem Hintergrund der Tiefe des Baugrundstücks sowie der angestrebten Baustruktur nicht dem Ziel der Planung entspricht. Vielmehr soll die im Plangebiet geplan-

te Bebauung zwischen der das Umfeld maßgeblich prägenden kleinteiligen Einzelhausbebauung und den im Umfeld ebenfalls vorhandenen Geschosswohnungsbauten u.a. durch die festgesetzte offene Bauweise vermitteln. Die offene Bauweise trägt darüber hinaus zur Durchlüftung und zum Luftaustausch im Plangebiet bei. Da gesunde Wohnverhältnisse zudem auch ohne Realisierung des schallrobusten Städtebaus erreicht werden können (s.u.), wird den Belangen des Ortsbilds sowie des Klimaschutzes sowie den Belangen der privaten Eigentümer und ihren Interessen an möglichst flexiblen Entwicklungsmöglichkeiten der Vorrang eingeräumt und es wird auf die planungsrechtliche Sicherung des schallrobusten Städtebaus verzichtet.

Eine Festsetzung zum Lärmschutz von Außenwohnbereichen ist im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich, da der maßgebliche Schwellenwert von 65 dB(A) eingehalten wird.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Um einen ausreichenden Schutz vor Lärm gewährleisten zu können, ist die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung folgend wird eine Festsetzung zur Grundrissbindung getroffen. Dabei ist zwar zu berücksichtigen, dass die in der schalltechnischen Untersuchung vorgenommenen Berechnungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf Grundlage des geplanten städtebaulichen Konzepts erfolgt sind, dessen Umsetzung im Bebauungsplan nicht verbindlich gesichert wird. Nach Aussage des Gutachters (Schreiben vom 02.04.2020) sind jedoch auch bei einem Abrücken der Gebäude von der Baugrenze und somit bei Umsetzung eines anderen Konzepts keine grundsätzlich anderen Ergebnisse bezüglich des Verkehrslärms zu erwarten. Die relevanten Verkehrslärmquellen sind die Prenzlauer Promenade (Entfernung zum Plangebiet ca. 320 m) und die Bahnstrecken (Entfernung zum Plangebiet ca. 470 m). Bei Linienschallquellen (Straße, Schiene) ergibt eine Verdopplung der Entfernung eine Pegelabnahme von ca. 3 bis 4 dB(A). Ein Abrücken von der Baugrenze um bis zu 20 m würde im Vergleich zu den o. g. Entfernungen bei der Straße/Schiene eine Entfernungszunahme um maximal ca. 6 %/ 4 % bedeuten. Der Beurteilungspegel würde sich daher kaum verändern.

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden

- im allgemeinen Wohngebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linie s2-s3 ausgerichtet ist, oberhalb des 1. Vollgeschosses
- im allgemeinen Wohngebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linien s1-s2, s3-s4 und s4-s5 ausgerichtet ist, in allen Geschossen
- im Mischgebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linien s6-s7 und s7-s8 ausgerichtet ist, in allen Geschossen

bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Baugrenzen abgewandt ausgerichtet sein müssen (**textliche Festsetzung Nr. 18**). Die geschossweise Differenzierung der Festsetzung im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich dabei aus den in der schalltechnischen Untersuchung vorgenommenen Berechnungen, gemäß denen entlang der Linie zwischen den Punkten s2-s3 in den unteren Geschossen der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete nachts von 50 dB(A) teilweise eingehalten wird.

Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung zwar trotz der Grundrissbindung insbesondere in den Obergeschossen weiterhin überschritten. Dies bedeutet in Bezug auf die nächtlichen Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A), dass dem Bedürfnis nach ungestörtem Schlaf bei teilgeöffnetem Fenster nicht mehr uneingeschränkt Rechnung getragen werden kann. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tagsüber an der Mehrzahl der Fassaden eingehalten wird und dass sich bei nächtlichen Beurteilungspegeln im Plangebiet von bis zu 50 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster mit einem mittleren Innen-

pegel von ca. 35 dB(A) ein Wert ergibt, der aus lärmmedizinischer Sicht als zumutbar angesehen werden kann (vgl. auch Ausführungen zu den passiven Maßnahmen in Kap. II.2.2.1). Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse durch die Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete, die eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ausschließen würde, ist dabei nicht auszugehen, da Wohnen in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig ist und die diesbezüglich geltenden Orientierungswerte eingehalten werden. Die Festsetzung eines Mischgebiets allein aus Gründen des Immissionsschutzes, d.h. allein um die Orientierungswerte einzuhalten, verbietet sich für das allgemeine Wohngebiet jedoch, da hier die planungsrechtliche Sicherung einer überwiegenden Wohnnutzung Ziel der Planung ist und somit eine solche ausschließlich im Immissionsschutz begründete Festsetzung eines Mischgebiets einem „Etikettenschwindel“ gleichkommen würde.

Die Beschränkung der Grundrissbindung auf Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen liegt dabei darin begründet, dass im überwiegenden Bereich des allgemeinen Wohngebiets die Errichtung von Geschosswohnungsbauten geplant ist, von denen ein erheblicher Anteil mit Mietpreisbindung (bzw. mit Wohnbaufördermitteln gefördert) errichtet werden soll. Unter diesen Bedingungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass viele kleine Wohnungsgrößen realisiert werden. Ein hoher Gebäudeanteil mit Bindungen zum Durchstecken von Wohnungsgrundrissen innerhalb eines Plangebiets stellt diese Zielstellung jedoch insbesondere im Hinblick auf eine wirtschaftliche Errichtung, die einen Beitrag zu moderaten Mietpreisen leisten kann, in Frage. Wirtschaftliche Gebäudegrundrisse bedingen unmittelbar einen möglichst geringen Erschließungsaufwand durch eine Reduzierung von Erschließungskernen, der zu einem großen Nutzflächenanteil beiträgt. Durchgesteckte Wohnungen geringer Größe erfordern jedoch einen vergleichsweise hohen Erschließungsaufwand da sich i.d.R. nur „Zweispänner“ (d. h. ein Treppenaufgang erschließt zwei Wohnungen je Geschoss) bzw. maximal „Dreispänner“ entwickeln lassen, um den Anforderungen gerecht werden zu können.

Darüber hinaus lässt sich die Grundrissorientierung auch bei Wohnungen in Gebäudeecken schwer realisieren, da hier eine große Fläche an der Lärmquelle einer kleinen Fläche an der lärmabgewandten Seite gegenüberliegt, so dass es kaum möglich ist, an der abgewandten Seite einen gleich großen Anteil der Räume auszurichten. Vor diesem Hintergrund werden von der Grundrissbindung auch solche Wohnungen ausgenommen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o. g. Baugrenzen ausgerichtet sind (**textliche Festsetzung Nr. 18**).

Um den erforderlichen Schallschutz trotzdem zu gewährleisten, wird sowohl für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o. g. Baugrenzen ausgerichtet sind als auch für Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen festgesetzt, dass in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen (wie z.B. das sog. HafenCity-Fenster) unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. durch eine entsprechende Grundrissorientierung oder verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden oder vorgesetzte Fensterläden) Schallpegeldifferenzen erreicht werden müssen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (**textliche Festsetzung Nr. 18**). Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster auch dann für mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume gesichert ist, wenn an den lärmabgewandten Seiten Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) nachts auftreten.

Über die Festsetzung von Grundrissbindungen hinaus, werden zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen in den Bereichen, in denen Beurteilungspegel von 58 dB(A) am Tag und / oder

53 dB(A) in der Nacht erreicht oder überschritten werden, zusätzlich zu den sonstigen festgesetzten Maßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen (Verwendung schalldämmender Außenbauteile) notwendig. Die genannten Beurteilungspegel bilden die Grenze, an der erfahrungsgemäß der erforderliche Schallschutz für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden diese Werte (unter Berücksichtigung der endgültigen Nutzungsaufgabe des Flughafens Berlin-Tegel) entlang der Idunastraße und der Romain-Rolland-Straße erreicht bzw. überschritten, so dass im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung getroffen wird (**textliche Festsetzung Nr. 19**):

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der aufgeführten Raumarten, die auf die Baugrenzen entlang der Linie s4-s5 im allgemeinen Wohngebiet oder entlang der Linie s6-s7-s8 im Mischgebiet ausgerichtet sind, erforderliche 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 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sowie in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten im Mischgebiet
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R'_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage zur Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV) zuletzt geändert am 23. September 1997. Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_{r,T} und für die Nacht L_{r,N} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

Sollten die o.g. Lärmwerte von mehr als 58 dB(A) am Tag und / oder 53 dB(A) in der Nacht zum Zeitpunkt der Errichtung des Vorhabens unterschritten werden, werden die Anforderungen an die Schalldämmung von jeder Wand und jedem Fenster eingehalten und demzufolge keine zusätzlichen Aufwendungen verursacht.

3.7 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

Da eine kanalgebundene Ableitung des Niederschlagswassers in der Planstraße A aufgrund der hohen Auslastung des aufnehmenden Oberflächenwassers / Regenwasserkanalisation für die geplante öffentliche Straße derzeit nicht genehmigungsfähig ist, muss das anfallende Niederschlagswasser hier über eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung entwässert werden (vgl. Kap. I.2.6 und I.4.6). Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36a Abs. 3 BWG festgesetzt, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. die Verwendung von Versickerungspflaster) in der Planstraße A zu versickern ist (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Die Machbarkeit einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser über sickerfähiges Pflaster wurde im Rahmen eines Überflutungsnachweises geprüft. Im Ergebnis kann der Überflutungsnachweis erbracht werden, wenn zusätzlich zum geplanten sickerfähigen Pflaster straßenbegleitende Mulden zur Versickerung des vom Pflaster ablaufenden Regenwassers angeordnet werden (vgl. Kap. I.4.6). Die Berliner Wasserbetriebe haben in Ihrer Stellungnahme (Hydraulische Stellungnahme zur Regenentwässerung vom 26.04.2019) bestätigt, dass der Überflutungsnachweis nachvollziehbar ist und den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den technischen Anforderungen der Berliner Wasserbetriebe entspricht. Der aus der Anlage der Versi-

ckerungsmulden resultierende Flächenbedarf hat bei der Festsetzung der Breite der Planstraße A bereits Berücksichtigung gefunden (vgl. Kap III.3.4.1).

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbilds sowie um der Lage des Mischgebiets umgeben von Wohnnutzungen Rechnung zu tragen, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Mischgebiet eingeschränkt. So wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass im Mischgebiet Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 21**). Die Beschränkung von Werbeanlagen auf Werbung mit lokalem Bezug – so genannte „Eigenwerbung“ an der Stätte der Leistung – und damit der Ausschluss so genannter „Fremdwerbung“ als formal eigenständige Gewerbenutzung erfolgt insbesondere aus Gründen der Ortsbildgestaltung. Es ist davon auszugehen, dass die im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe für sich werben bzw. auch hinsichtlich des problemlosen Auffindens, z.B. durch Fahnen oder Schilder, auf sich aufmerksam machen müssen. Eine darüberhinausgehende vermehrte Ansiedlung von Werbeanlagen würde hingegen zu negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild führen. Eine Häufung von Werbeanlagen soll daher in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen verhindert werden.

Um darüber hinaus eine das Ortsbild beeinträchtigende Überdimensionierung von selbständigen Werbeanlagen (z.B. Fahnen und Werbepylone) zu verhindern, wird innerhalb des Mischgebiets ferner gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB die Höhe der selbständigen Werbeanlagen begrenzt (**textliche Festsetzung Nr. 21**). Die selbständigen Werbeanlagen dürfen im Mischgebiet eine Höhe von ca. 6 m nicht überschreiten. Aufgrund der bestehenden Topographie – das Gelände fällt von der Neukirchstraße zur Idunastraße um ca. 3 m ab – werden dabei für den an der Neukirchstraße gelegenen Bereich sowie den an der Idunastraße gelegenen Bereich des Mischgebiets unterschiedliche Festsetzungen getroffen. So wird die Höhe entlang der Neukirchstraße bis zu einer Grundstückstiefe von bis zu 135 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Neukirchstraße auf maximal 57,5 m über NHN und im übrigen Bereich des Mischgebiets auf 55,0 m über NHN begrenzt.

Über die genannten Einschränkungen zu Werbeanlagen hinaus wird im Rahmen des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB festgesetzt, dass Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 20**). Diese Festsetzung liegt darin begründet, dass von Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht Belästigungen und Störungen auf die umliegende Wohnbebauung ausgehen können, die mit dem Ziel der verträglichen Einordnung der geplanten Nutzungen in das wohngepärgte Umfeld nicht vereinbar sind.

3.8 Hinweise

Bei der Anwendung der **textlichen Festsetzungen Nr. 10, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14** wird in Bezug auf die Baumpflanzungen die Verwendung von Arten aus der in der Anlage C.3 enthaltenen Pflanzliste I empfohlen. Die Pflanzliste enthält eine Auswahl gebietsheimischer Pflanzen, deren Anwendung aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen wird.

3.9 Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag

Zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 wurde mit Datum vom 12.08.2020 ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB sowie mit Datum vom 12.08.2020 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dabei kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin, Stand 01.11.2018) zur Anwendung (vgl. Kap. I.3.5.4). Mit dem Modell sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung, der

sozialen Infrastruktur sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Projektträger getroffen werden. Die Ermittlung der Bedarfszahlen im städtebaulichen Vertrag ist auf Grundlage des Rundschreibens Nr. 7/2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 08.11.2017 erfolgt, gemäß dem die Geschossfläche Wohnen in Nicht-Vollgeschossen bei der Berechnung nur dann zu berücksichtigen ist, wenn gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass diese Flächen ganz oder teilweise mitzurechnen sind. Da der Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzung enthält, geht die in den Nicht-Vollgeschossen realisierbare Geschossfläche nicht in die Ermittlung der Bedarfszahlen ein. Den Berechnungen liegt somit eine Geschossfläche von insgesamt 34.150 m² zu Grunde, wobei 33.486 m² Geschossflächen für Wohnnutzung und ca. 666 m² Geschossflächen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke berücksichtigt werden. Auf die Anwendung des Rundschreibens 2/2019 vom 02.12.2019, gemäß dem neben der Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche regelmäßig eine Festsetzung auf Grundlage von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vorzunehmen ist, und die damit verbundene Einbeziehung der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen in die Bedarfsberechnung wurde unter Berücksichtigung der Laufzeit des Verfahrens und des fortgeschrittenen Verfahrensstands verzichtet.

Im Ergebnis der Anwendung des Modells werden in dem städtebaulichen Vertrag bzw. dem Erschließungsvertrag die Beteiligung der Grundstückseigentümerin an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Ordnungs- und sonstigen städtebaulichen Maßnahmen und deren Finanzierung geregelt. Zugleich werden durch die vertraglichen Vereinbarungen die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele gefördert und gesichert.

Der städtebauliche Vertrag enthält u.a. Regelungen zur Übernahme der dem Land Berlin und dem Bezirk Pankow entstehenden Kosten durch die Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66:

- Kostenübernahme für die Erweiterung des bestehenden Spielplatzes auf dem Grundstück Romain-Rolland-Straße 111 in Heinersdorf einschließlich der kosten- und lastenfreien Übertragung der für die Erweiterung vorgesehenen Grundstücksflächen als Ausgleich für die aus dem geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen,
- Folgekostenzuschuss zur Deckung des durch das Vorhaben ausgelösten, ungedeckten Bedarfs an 30 Kindertagesstätten- und 33 Grundschulplätzen
- Kostenübernahme für die Durchführung von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Schutz des Braunbrustigels
- Kostenübernahme für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Freilegung und Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen

Weiterhin beinhaltet der städtebauliche Vertrag u.a. folgende Durchführungspflichten für die Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66:

- Verpflichtung zur Durchführung des Projekts innerhalb einer festgelegten Frist
- Verpflichtung zur Herstellung von 170 Stellplätzen
- Verpflichtung zur Bereitstellung zweier Wohnungen für die Nutzung zu betreutem Wohnen für Jugendliche oder im Eltern-Kind-Bereich
- Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 10.046 m² im Bereich der mit den Buchstaben g-m-l-s3-g gekennzeichneten Fläche (dies entspricht 30 % der in den Vollgeschossen geplanten Geschossfläche für Wohnen von 33.486 m²)
- Verpflichtung zur Erstellung eines Fachgutachtens zur Prüfung des Vorkommens des Braunbrustigels; bei einem entsprechenden Vorkommen Verpflichtung zur Herstellung und Erhaltung von zwei jeweils 250 m² großen Flächen zur Überwinterung, Fortpflanzung und als Ruhezone für die Art des Braunbrustigels

- Verpflichtung zur Beseitigung des Bodens im Bereich der nach der Altlastenerkundung und in den Stellungnahmen des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirksamts festgestellten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im allgemeinen Wohngebiet und Einbringen von unbelasteten Oberboden, damit auf diesen Kinderspielflächen, die gärtnerische Nutzung nicht überbauter Grundstücksflächen und eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser möglich sind
- Verpflichtung zur Durchführung einer begleitenden Gefahrenabschätzung und der Überwachung dieser Maßnahmen durch stichprobenweise Analysen des frei gelegten Bodens und Materials; sofern sich im Zuge der begleitenden Gefahrenabschätzung und Überwachung ergibt, dass weitere schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind, die eine Gefahr oder Beeinträchtigung für die geplante Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans darstellen oder die eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser beeinträchtigen, sind diese durch die Projektträgerin zu sanieren
- Verpflichtung zur Schalldämmung der Fassaden der geplanten Garage sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm vor den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Wohnnutzungen; sofern die ausreichende Wirkung gutachterlich nachgewiesen und von den zuständigen Stellen Berlins genehmigt wird, sind auch alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm möglich

Über den städtebaulichen Vertrag hinaus enthält der Erschließungsvertrag u.a. Regelungen zu folgenden Themen:

- Planung und Herstellung der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) im eigenen Namen und auf Kosten der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 als Erschließungsträgerin sowie kostenfreie Übertragung der Flächen
- Planung und Herstellung der festgesetzten privaten Erschließungsstraße im eigenen Namen und auf Kosten der Erschließungsträgerin
- Herstellung der Gehwegüberfahrten von der Iduna- und von der Neukirchstraße zur Privatstraße sowie Erneuerung der öffentlichen Erschließungsanlagen Gehweg in der Iduna- und in der Neukirchstraße für die Teilstrecken zwischen der Planstraße A und der Privatstraße
- die Herstellungspflichten umfassen dabei u.a. auch die Entwässerung und Baugrund- und Altlastenuntersuchungen sowie eine straßenbaubegleitende Gefahrenabschätzung und Überwachung der Freilegungsmaßnahmen durch stichprobenweise Analysen des frei gelegten Bodens und Materials
- Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich für die durch die Herstellung der Erschließungsanlagen verursachten Eingriffe (gemäß Entwurfsplanung Pflanzung von 20 Laubbäumen) einschließlich Fertigstellungspflege und einer dreijährigen Entwicklungspflege
- Sicherung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der als private Verkehrsfläche festgesetzten Fläche

Die im städtebaulichen Vertrag sowie im Erschließungsvertrag getroffenen Regelungen führen nicht zu einer unangemessenen Überforderung der Grundstückseigentümerin. Die Kostenbeteiligung wird der Höhe nach beschränkt. Sie liegt unterhalb der allein durch die Planung und die öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen bewirkten Bodenwertzuwächse.

3.10 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung (alle Werte gerundet):

Allgemeines Wohngebiet	28.460 m²
bebaubar gemäß GRZ	9.960 m ²

Mischgebiet		8.800 m²
bebaubar gemäß GRZ	5.280 m ²	
private Verkehrsfläche		2.330 m²
öffentliche Verkehrsfläche		6.190 m²
Gesamtfläche		45.780 m²

4. **Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche und private Belange beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen:

Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. So wird in dem durch eine Wohnnutzung geprägten Umfeld überwiegend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem angrenzenden festgesetzten Mischgebiet soll ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind. Dies sichert ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld.

Die Festsetzungen zur Begrünung (Mindestbegrünung der Grundstücke, Dachbegrünung, Gliederung der Stellplatzflächen, Baumpflanzungen sowie Anlage von Vegetationsflächen in der Planstraße A) tragen dazu bei, dass geplante und vorhandene Nutzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, den Erfordernissen des Umweltschutzes sowie mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang gebracht werden.

Die in Teilbereichen des Plangebiets noch vorhandenen Bodenverunreinigungen stellen bei sachgerechter Beseitigung in dem gutachterlich festgelegten Umfang keine Gefährdung für die zukünftigen Nutzer dar (vgl. Kapitel I.4.2). In den städtebaulichen Vertrag, der mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abgeschlossen wurde, wurden Durchführungspflichten zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen aufgenommen.

Für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es ferner relevant, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmbelastungen zu vermeiden. Dafür trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung umfangreiche Festsetzungen zum Schallschutz und sichert auf diese Weise gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die Festsetzung von Baugebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen (allgemeines Wohngebiet) sowie Baugebieten, die zu einem nicht unerheblichen Teil dem Wohnen dienen (Mischgebiet) eine besondere Gewichtung. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von insgesamt ca. 470 Wohneinheiten geschaffen. Somit wird dem übergeordneten Ziel der Schaffung von Pla-

nungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern u.a. zur Realisierung von städtischen Mietwohnungen nachgekommen. Zudem wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert, dass im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Fläche g-m-l-s3-g nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Auf diese Weise werden die besonderen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angemessen berücksichtigt. Zudem wird mit der Festsetzung den Anforderungen an eine sozialgerechte Bodennutzung und den Zielstellungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entsprochen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen insofern dazu bei, dass bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Die Umsetzung der im Geltungsbereich vorgesehenen Planungen wird zur Entlastung des Pankower Wohnungsmarkts beitragen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Sports und von Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird die Neuerrichtung von Wohnungen ermöglicht, deren künftige Bewohner eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen (vgl. auch Kapitel IV.4.1).

Der sich aus den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergebende Mehrbedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in den im Einzugsbereich in der Bezirksregion VII vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken. Diese Einrichtungen sind aktuell und nach den der Bedarfsberechnung zugrunde liegenden Prognosen auch auf absehbare Zeit voll ausgelastet. Ebenso kann der aus den Festsetzungen resultierende Bedarf an Grundschulplätzen durch die in der Umgebung befindlichen Schulstandorte nicht sichergestellt werden. So hat die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie mit Schreiben vom 30.01.2020 mitgeteilt, dass für die maßgebliche Schulplanungsregion (SPR) Weißensee / Heinersdorf – 5 auf Basis der aktuellen Abstimmungen innerhalb des Monitorings 2019 eine bestehende Schulplatzüberauslastung im Primarbereich in einer Größenordnung von etwa 1,5 Zügen zum Schuljahr 2018/19 vorlag. Durch die Entwicklung der Bestandsbevölkerung und im Falle der Realisierung künftigen Wohnungsbaus anhand identifizierter WoFIS-Potentiale werde unter Berücksichtigung kurzfristig vorgesehener Kapazitätserhöhungen sowie einem mittelfristig vorgesehenem 4-zügigem Neubau und der Kapazitätserweiterung der Grundschule am Weißensee von einer rechnerisch zunächst ansatzweisen ausgeglichenen Schulplatzversorgung zum Schuljahr 2022/23 in der SPR 5 zum Fertigstellungshorizont des hier geplanten Wohnungsbaus ausgegangen. Dies ändere sich jedoch in den Folgejahren drastisch. Es werde unter Berücksichtigung der Realisierung von Wohnungsbaupotenzialen in den Folgejahren eine defizitäre Schulplatzsituation mittel- und langfristig zwischen 3 bis maximal 5 Zügen erwartet.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Auslastung der Kindertageseinrichtungen und Grundschulen ist beabsichtigt, die vorhandenen Kindertagesstätte auf dem Grundstück Tino-Schwierzina-Str. 46C zu erweitern sowie am Standort Heinersdorfer Straße 22 eine Grundschule neu zu errichten. Die Kindertagesstätte wurde bereits erweitert. Durch die geplante Grundschule, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-65 (Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2018) planungsrechtlich gesichert werden soll, sollen die entsprechenden Bedarfe der südlich und östlich des Ortskerns Blankenburg gelegenen Siedlungsbereiche sowie auch aus dem nördlichen Ortsteil Heinersdorf gedeckt werden. Dabei kommt dem geplanten Grundschulstandort gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 3-65 (Stand 08.02.2019) insbesondere eine Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren 3-41 zu. Die Versorgung des Plangebiets mit Schulplätzen kann vor diesem Hintergrund im Grundsatz als gesichert angenommen werden, wobei es bis zur Fertigstellung des Neubaus temporär zu einer Unterdeckung mit Schulplätzen kommen kann. Diese wäre im Rahmen der Schulentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

Der Mangel an öffentlichen Spielplatzflächen wird sich durch das im allgemeinen Wohngebiet geplante Vorhaben noch verschärfen. Die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht. Dies liegt zum einen in den bestehenden Eigentumsverhältnissen begründet. Zum anderen sollen die Flächen unter Berücksichtigung der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation für die Realisierung von dringend erforderlichen Wohnungen zur Verfügung stehen. Zum Ausgleich für die aus dem geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen wurde jedoch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der mit der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abgeschlossen wurde, die Kostenübernahme für die Erweiterung des im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens vorhandenen Spielplatzes in der Romain-Rolland-Straße 111 sowie die Übertragung der noch nicht im Eigentum des Landes Berlins befindlichen Flächen an das Land Berlin gesichert.

Das Umfeld des Bebauungsplangebiets gilt auch als mit öffentlichen Grünflächen unterversorgt, wobei die Wohngebiete einen hohen Anteil an privaten Grünflächen aufweisen. Als öffentliche Grünflächen stehen im Bestand die im Umfeld vorhandenen Kleingartenanlagen, deren öffentliche Nutzbarkeit jedoch aufgrund ihrer Nutzungstypologie eingeschränkt ist, sowie der Sleiernerplatz und der Platz A in Heinersdorf zur Verfügung. In größerer Entfernung befinden sich darüber hinaus die Grünanlage südöstlich der Kaufhalle an der Vesaliusstraße, die Grünanlage an der Aidastraße / Tino-Schwierzina-Straße (Vorhaltefläche Schafwaschpühlgraben), der Schmöckpühlgrabengrünzug, der Schlosspark Schönhausen sowie die Malchower Feldflur.

Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht ferner ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Grünflächen. Auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch aus den gleichen Gründen, aus denen auch die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes unterbleibt, verzichtet. Es werden allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans größere private Freiflächen planungsrechtlich gesichert.

Soziale und kulturelle Einrichtungen sind sowohl in dem allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet allgemein zulässig, so dass die Errichtung weiterer Einrichtungen im Geltungsbereich planungsrechtlich möglich wäre. Zudem wurde in den mit der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen, gemäß der im allgemeinen Wohngebiet ca. 666 m² Geschossfläche für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zur Verfügung stehen soll.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Sowohl die geplante Umwandlung der brachliegenden ehemaligen Gärtnerieflächen in ein allgemeines Wohngebiet sowie zu Verkehrsflächen, als auch die Umstrukturierung der kleingewerblich genutzten Flächen auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 zu einem Mischgebiet tragen zur Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils Heinersdorf bei.

So führt die vorgesehene Umwandlung der brachliegenden ehemaligen Gärtnerieflächen in ein allgemeines Wohngebiet sowie zu Verkehrsflächen zur stadtgestalterischen Aufwertung der Flächen sowie zu einer Optimierung der Erschließung des gesamten Baublocks zwischen Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße.

Die Umwandlung der im Bestand überwiegend kleingewerblich genutzten Flächen auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 in ein Mischgebiet erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den im

Umfeld vorhandenen Nutzungen. Gleichzeitig trägt sie der Bestandsnutzung, die bezüglich ihrer Emissionen auch bislang bereits Rücksicht auf die im Umfeld vorhandene Wohnnutzung zu nehmen hatte, Rechnung. Zudem berücksichtigt sie im Bereich des Grundstücks Romain-Rolland-Straße 141 die konkreten Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers, die in Form eines Bauantrags vorliegen. Im Bereich des Grundstücks Neukirchstraße 62 haben bei der Festsetzung eines Mischgebiets die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Entwicklungsvorstellungen des damaligen Grundstückseigentümers Berücksichtigung gefunden.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die geplante bauliche Entwicklung der brachliegenden ehemaligen Gärtnerieflächen dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und trägt mit der Bebauung der Stadtbrache auch zur Aufwertung des Umfelds und somit zur Ortsbildpflege bei. Dabei wird das Ortsbild des Ortsteils Heinersdorf durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 fortentwickelt. Dabei soll die im Plangebiet geplante Bebauung durch die planungsrechtliche Sicherung einer freiraumbezogenen offenen, jedoch verdichteten Bebauung zwischen der das Umfeld maßgeblich prägenden kleinteiligen Einzelhausbebauung und den im Umfeld ebenfalls vorhandenen Geschosswohnungsbauten vermitteln. So stellen die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 festgesetzten Dichten gegenüber den umliegenden Einzelhausgrundstücken zwar eine Anhebung der Dichte dar. Es ist jedoch zu beachten, dass die im Umfeld des Plangebiets vorhandene Bebauungsstruktur im Bestand sehr heterogen ist und somit nicht ausschließlich durch die umliegenden Einzelhausgrundstücke geprägt wird. So ist das unmittelbare Umfeld des Bebauungsplangebiets neben den ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auch durch drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten sowie unmittelbar östlich des Bebauungsplangebiets entlang der Romain-Rolland-Straße durch gewerblich genutzte Grundstücke mit dreigeschossigen Zeilenbauten geprägt. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern wird die Anhebung der Dichte als verträglich angesehen.

Den Belangen der Ortsbildpflege wird darüber hinaus durch die Grünfestsetzungen und Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. Mindestbegrünung der Grundstücke, Begrünung der Stellplätze, Baumpflanzungen sowie Anlage von Vegetationsflächen in der Planstraße A, planungsrechtliche Sicherung der Vorgartenbereiche) sowie den gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen (Beschränkung auf Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Beschränkung der Höhe selbständiger Werbeanlagen, Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht) Rechnung getragen.

Umgebende Denkmäler werden in ihrem Erscheinungsbild durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 nicht beeinträchtigt.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden im Bebauungsplan insbesondere durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Grünfestsetzungen Berücksichtigung.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultiert mit Ausnahme der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Planstraße A kein ausgleichspflichtiger Eingriff in die umweltbezogenen Schutzgüter. Dies liegt darin begründet, dass die umweltbezogenen Schutzgüter durch die bereits vorhandenen Versiegelungen im Plangebiet im erheblichen Umfang negativ vorgeprägt sind.

Aus der Festsetzung der Planstraße A als öffentliche Straßenverkehrsfläche resultiert hingegen ein ausgleichspflichtiger Eingriff. Um den Eingriff zu minimieren, wird die Anlage von Vegetationsflächen mit einer Größe von insgesamt mindestens 450 m² sowie die Pflanzung von mindestens 15 Bäumen in der Planstraße A planungsrechtlich gesichert. Trotz dieser Minderungsmaßnahmen kann der aus der Festsetzung der Planstraße A als öffentliche Straßenverkehrsfläche resultierende Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden. Vor dem Hintergrund des vergleichsweise geringen Eingriffsumfangs (820 m²) erscheint jedoch auch die Zuordnung des Eingriffs zu einer externen Ausgleichsmaßnahme unangemessen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der in Berlin vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnraum verbunden mit der hohen Lagegunst der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegenen Flächen wird in der Gesamtbetrachtung den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein Vorrang vor dem vollständigen Ausgleich des Eingriffs eingeräumt und auf den vollständigen Ausgleich des aus der Errichtung der Planstraße A resultierenden Eingriffs im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet. Da die Planungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets inklusive der privaten Verkehrsfläche trotz der zulässigen baulichen Entwicklung zu einer Entsiegelung von 465 - 655 m² Bodenfläche führen und unter Berücksichtigung der aus Gründen des Klimaschutzes erfolgten Festsetzungen zur Dachbegrünung, führt die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 jedoch zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen davon auszugehen ist, dass infolge der Planung im Geltungsbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben werden.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets wurde bei der Kartierung zur erneuten Einschätzung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange per Zufallsfund ein Igel nachgewiesen (*Erinaceus europaeus*, aufgrund BArtSchVO besonders geschützte Art). Lebensraumpotenzial ist für die Tierart im Plangebiet und in angrenzenden Gärten vorhanden, so dass im Rahmen der Planung und Realisierung der Freianlagen im allgemeinen Wohngebiet auf den Erhalt bzw. das Schaffen geeigneter störungsfreier Habitatemente zur Überwinterung und Fortpflanzung der Art zu achten ist. Die Durchführung entsprechender Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Näheres zu den Belangen des Umweltschutzes kann dem Umweltbericht, insbesondere der allgemein verständlichen Zusammenfassung (Kap. II.4) entnommen werden.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Belange der Wirtschaft werden im Rahmen der Abwägung gegen die im Plangebiet konkurrierenden Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geringer gewichtet, welche derzeit auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum von besonderer Bedeutung sind.

Den Belangen der Wirtschaft wird jedoch dahingehend Rechnung getragen, dass unter Berücksichtigung der gewerblichen Bestandsnutzung auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 ein Mischgebiet festgesetzt wird und damit auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung ermöglicht wird. Die im Geltungsbereich vorhandenen Betriebe genießen dabei Bestandsschutz. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wird hier auch den im StEP Wirtschaft 2030 formulierten Leitlinien, gemäß denen das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in funktional gemischten Quartieren zu bewahren ist, Rechnung getragen.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist über eine Straßenbahnlinie, die östlich des Plangebiets an der Romain-Rolland-Straße endet, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen ca. 700 m und der nächstgelegene S-Bahnhof ca. 850 m vom Plangebiet entfernt. Somit können Benutzer und Besucher des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren. Die bauliche Entwicklung von Flächen mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei. Ferner kommt sie insbesondere den Bedürfnissen weniger mobilen Bevölkerungsgruppen entgegen.

Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs haben bei der Aufstellung des Bebauungsplans insofern Berücksichtigung gefunden, als dass entlang der Idunastraße ein vergleichsweise breiter Vorgartenbereich, in dem darüber hinaus Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig sind, planungsrechtlich gesichert wird, um einer möglichen zukünftigen Verlängerung der Tramlinie über die Idunastraße nicht entgegenzustehen.

Den Belangen des Individualverkehrs wird insbesondere durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) Rechnung getragen. Die Planstraße A dient der Erschließung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegenen allgemeinen Wohngebiets sowie der brachliegenden Wohnbauflächen im westlich angrenzenden B-Plan XVIII-36 und führt vor dem Hintergrund der vergleichsweise großen Tiefe der hier vorhandenen Grundstücke zu einer Optimierung der Erschließung des gesamten Baublocks zwischen Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße. Darüber hinaus werden zur verkehrlichen Erschließung des allgemeinen Wohngebiets zusätzliche private Verkehrsflächen festgesetzt.

Um die aus der Planung für das Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßennetz zu überprüfen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (vgl. Kap. I.4.3). Im Ergebnis des Gutachtens, in dem das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Bauvorhabens mit etwa 635 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert wird, ist das Plangebiet aus verkehrlicher Sicht gut und leistungsfähig erschlossen. Auch die Leistungsfähigkeitsbetrachtung für den Knotenpunkt der privaten Verkehrsfläche mit der Idunastraße zeigt eine sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs mit hohen Kapazitätsreserven, so dass keine Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs erforderlich sind.

In Bezug auf das festgesetzte Mischgebiet ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, der vorhandenen Straßenbreiten und der umliegenden Bebauungsstruktur ebenfalls davon auszugehen, dass die umliegenden Straßen die ggf. zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aufnehmen können und dass im Bereich der übergeordneten Knotenpunkte keine größeren Beeinträchtigungen entstehen.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den vorliegenden übergeordneten Planungen (vgl. Kapitel I.3, II.1.2.2, III.2). Vielmehr stehen sie mit diesen im Einklang oder sind aus diesen entwickelbar.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dargestellten Gebietskulisse der Überschwemmungs- und Risikogebiete sowie der mit Verordnungen vom 23.10.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebiete (GVBl. Nr. 28 vom 27.11.2018).

Allerdings ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten, dass die Panke bereits im Bestand hochwassergefährdet ist. Dies ist für die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans insofern relevant, als dass der in der Idunastraße vorhandene Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe in den Heimdallgraben und über den Schmöckpfehlgraben in die Panke entwässert. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass über das Maß des natürlichen Abflusses der unbebauten Grundstücksfläche des B-Plangebiets sowie der geplanten öffentlichen Straße hinaus keine zentrale Niederschlagswasserentsorgung möglich ist bzw. dass Maßnahmen der Abflussvermeidung und Abflussverzögerung erforderlich werden. Aus diesem Grund wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrere Untersuchungen zur Niederschlagswasserentsorgung durchgeführt (vgl. Kap. I.4.6 und I.4.7). Die Ergebnisse der Untersuchungen finden im Bebauungsplan dahingehend Berücksichtigung, dass im Bereich der Planstraße A eine Verpflichtung zur Versickerung des innerhalb der Straße anfallenden Niederschlagswassers durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt wird.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets tragen die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Bepflanzung und zur Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Abflussvermeidung bzw. -verzögerung bei. Im Rahmen der Untersuchungen wurden zudem verschiedene Möglichkeiten zur Entwässerung des Niederschlagswassers untersucht und die grundsätzliche Machbarkeit ebenso wie im Bereich der privaten Erschließungsstraße bestätigt. Für die Festlegung auf ein Konzept und damit verbunden auch die Festlegung der zu ergreifenden weitergehenden Maßnahmen besteht hier jedoch keine Veranlassung. Vielmehr ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Umsetzung unterschiedlicher Konzepte, so dass den Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf den Grundstücken verbleibt.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Da im Plangebiet Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind, können die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden jederzeit Berücksichtigung finden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen brachliegenden Flächen weisen aufgrund ihrer besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie aufgrund der anthropogenen Vorprägung durch die ehemalige Nutzung als Gärtnereiflächen eine besondere Eignung für die Wiedernutzbarmachung auf. Durch ihre Entwicklung wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche entspricht der nachhaltigen Stadtentwicklung und ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen.

Auch die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten und die damit verbundene, im Vergleich zur umliegenden Einzelhausbebauung höhere Dichte, trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden u.a. durch die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnbebauung auf einem gut integrierten und angebundenen Standort Berücksichtigung. Die trägt zur Vermeidung verkehrsbedingter Luftbelastungen bei.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ein hoher Freiflächenanteil gesichert und eine gute Durchlüftung ermöglicht. Ferner sind Dachbegrünungen und Maßnahmen zur Mindestbegrünung der Grundstücke festgesetzt, die zu einer Minderung der durch Baumassen und Versiegelung entstehenden negativen Wirkungen auf das Bioklima führen.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (GEG und EEG). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen die Auswirkungen der Neubebauung so weit minimiert werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtklimas und der Luftqualität erfolgt.

Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Vor dem Hintergrund der aktuellen angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin im Allgemeinen und in Pankow im Speziellen zielen die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor allem auf die Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zur Realisierung von städtischen Mietwohnungen. Diesem Belang wird Vorrang vor dem Ziel der Eigentumsbildung eingeräumt. Gleichwohl ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere im Mischgebiet auch die Entstehung von Eigentumswohnungen, so dass auch die Bildung von Wohneigentum ermöglicht wird.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke wird durch die Festsetzung von Baugebieten entsprochen. Dabei bietet der Bebauungsplan für die Eigentümerin der derzeit brachliegenden Grundstücks Neukirchstraße 63-66 und Idunastraße 11 Entwicklungsmöglichkeiten, die über das bislang geltende Planungsrecht hinausgehen. Die von der Eigentümerin beabsichtigte Realisierung einer Wohnbebauung zur Erweiterung des eigenen Mietwohnungsbestands wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht.

Die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet sind in Abstimmung mit der Eigentümerin entwickelt worden. Dies betrifft u.a. auch den vergleichsweise hohen Anteil an Wohnungen, die mit Mitteln der Wohnungsbauförderung errichtet werden können. Der vergleichsweise hohe Anteil liegt dabei darin begründet, dass sich das Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 im Eigentum einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft befinden, deren Aufgabe die Versorgung der Bevölkerung mit kostengünstigem Wohnraum ist. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft hat zusammen mit den übrigen städtischen Wohnungsbaugesellschaften am 04.09.2012 das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“

(sog. „Mietenbündnis“) unterzeichnet. In diesem Bündnis verpflichten sich die Wohnungsbaugesellschaften mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietspreisdämpfend zu wirken. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Planungen der Eigentümerin wird die Festsetzung als verhältnismäßig eingeschätzt, zumal die Festsetzung entlang der Idunastraße und der Neukirchstraße sowie ausnahmsweise auch in den Staffelgeschossen die Realisierung von Wohnungen ermöglicht, die den Förderkriterien nicht entsprechen.

Die Lage der festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist ebenfalls in Abstimmung mit der Eigentümerin entwickelt worden und orientiert sich an dem von der Eigentümerin vorgelegten städtebaulichen Konzept. Dabei ist die Neuanlage von Verkehrsflächen Folge und Voraussetzung der von der Eigentümerin beabsichtigten künftigen Bebauung des Grundstücks. Gleichwohl haben die Festsetzungen zur Sicherung der neu geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf dem Grundstück Neukirchstraße 63-66 und Idunastraße 11 Auswirkungen auf die private Eigentümerin. Das Land Berlin hat mit der Eigentümerin des Grundstücks einen Erschließungsvertrag sowie einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, in denen sich die Eigentümerin zur Planung, Herstellung und Finanzierung der Planstraße A sowie zu deren Übertragung an das Land Berlin verpflichtet. Eine unangemessene Überforderung der Grundstückseigentümerin wird dabei jedoch vermieden. Die von der Eigentümerin des Grundstücks Neukirchstraße 63-66 und Idunastraße 11 zu tragenden Kosten für die Neuanlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden vielmehr unterhalb der allein durch die Planung und die öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen bewirkten Bodenwertzuwächse liegen (vgl. Kapitel III.3.9).

Die Festsetzung der z.Z. überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 als Mischgebiet berücksichtigt im Bereich des Grundstücks Romain-Rolland-Straße 141 die konkreten Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers, die in Form eines Bauantrags vorliegen. Im Bereich des Grundstücks Neukirchstraße 62 waren u.a. die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Entwicklungsvorstellungen des damaligen Grundstückseigentümers ausschlaggebend für die Festsetzung eines Mischgebiets. Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke wird durch die mit der Umwandlung in ein Mischgebiet verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten folglich auch hier entsprochen.

Auf dem Grundstück Romain-Rolland-Straße 141 befindet sich ein Gebäude, das die festgesetzten Baugrenzen um ca. 20 cm überschreitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern jedoch keine Veränderungen an diesem Gebäude, es verfügt über Bestandschutz. Erst bei einem Neubau müssen die Festsetzungen beachtet werden. Auf die konkreten Entwicklungsabsichten des Eigentümers, gemäß denen ein Abriss des Gebäudes vorgesehen ist, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die geplante Neubebauung hält dabei die entlang der Romain-Rolland-Straße festgesetzten Baugrenzen ein.

Die im Bereich des allgemeinen Wohngebiets, der privaten Verkehrsfläche sowie des Mischgebiets erfolgten Grünfestsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 9 – 13 und 15) wirken sich auf die künftige Nutzung der jeweiligen Grundstücke aus. Da die Grünfestsetzungen mit Ausnahme der Dachbegrünung jedoch keine besonderen Aufwendungen bezüglich Anlage und Pflege erforderlich machen, werden private Belange nicht nachteilig beeinflusst. Die Festsetzungen dienen der Sicherung des Planungsziels, eine Durchgrünung zu schaffen und konkretisieren die Regelungen der Landesbauordnung, wonach nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Darüber hinaus wird dadurch den Zielen des Landschaftsprogramms (LaPro) Rechnung getragen. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird angesichts der zulässigen baulichen Dichte von GRZ 0,35 im allgemeinen Wohngebiet und von 0,6 im Mischgebiet und einer zulässigen Überschreitung dieser Dichte gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche, die im allgemeinen Wohngebiet einer GRZ von 0,525 und im Mischgebiet einer GRZ von 0,8 entspricht, durch die Grünfestsetzungen nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung, die aus Gründen des Klimaschutzes erfolgt (vgl. Kap. II.2.2.5), kann demgegenüber zu erhöhten Anforderungen bezüglich Anlage und Pflege führen. Die Verpflichtung zu einer Begrünung von 20 % der Dachflächen führt jedoch unter Berücksichtigung der aus den Festsetzungen resultierenden neu geschaffenen Entwicklungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die privaten Belange. Dem öffentlichen Belang des Klimaschutzes wird in der Gesamtbetrachtung der Belange Vorrang vor den privaten Belangen der Grundstückseigentümer eingeräumt. Dabei ist auch hier darauf hinzuweisen, dass die im Mischgebiet vorhandenen Gebäude über Bestandsschutz verfügen, die Dachbegrünung folglich erst bei einem Neubau erforderlich wird.

Der Bebauungsplan trifft zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zum Schallschutz. Die erhöhten, aber notwendigen Anforderungen an den Schallschutz gehen mit höheren finanziellen Belastungen des Bauherrn/ der Bauherrin einher. Die Mehraufwendungen sind in Abwägung gegenüber dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum, aber auch der Ausweisung von Bauflächen für den Bauherrn/ die Bauherrin verhältnismäßig und daher hinzunehmen.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Die für die z.Z. überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 geplante Umwandlung in ein Mischgebiet hat keine Folgen für die auf diesen Grundstücken ausgeübte Nutzung. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen mussten bezüglich ihrer Emissionen auch bislang bereits Rücksicht auf die im Umfeld vorhandene Wohnnutzung nehmen, so dass sich aus der Festsetzung eines Mischgebiets keine Nachteile ergeben.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine Kündigungen von bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen erforderlich.

Das Grundstück Neukirchstraße 63-66 und Idunastraße 11 liegt derzeit brach, so dass hier keine Belange von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern zu berücksichtigen sind.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (Kapitel II).

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets sowie eines Mischgebiets wird die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbessert, indem das bestehende Angebot durch die Neuerrichtung von Wohnungen überwiegend in Mehrfamilienhäusern ergänzt wird. Damit kann ein Beitrag zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin geleistet werden. Das Segment preiswerter Wohnungen wird durch die Festsetzung einer Fläche im allgemeinen Wohngebiet, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, gestärkt und so ein Beitrag zur Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen geleistet. Dabei gewährleistet die Festsetzung zwar noch nicht, dass die entstehenden Wohnungen tatsächlich mietpreis- und belegungsgebunden vermietet werden oder dass der Bauherr Fördermittel in Anspruch nehmen muss, die dafür erforderlichen baulichen Voraussetzungen müssen aber geschaffen werden.

Darüber hinaus können die bestehenden Siedlungsstrukturen in diesem Bereich positiv ergänzt werden. Die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden ehemaligen Gärtnerereiflächen wirkt sich insgesamt positiv auf das Ortsbild aus.

Dabei schaffen die Festsetzungen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Baugebieten und in dessen unmittelbarem Umfeld.

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 sowie Neukirchstraße 62 wird gewährleistet, dass mögliche Belastungen der Anwohner durch gewerbliche Nutzungen auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Gleichzeitig ist von einer Einschränkung der bestehenden gewerblichen Nutzungen durch die Festsetzung eines Mischgebiets nicht auszugehen, da die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auch bislang bereits Rücksicht auf die im Umfeld vorhandene Wohnnutzung nehmen müssen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben, die gemäß der Berliner Bauordnung gärtnerisch anzulegen sind. Dies trägt ebenso wie die festgesetzten Maßnahmen zur Mindestbegrünung der Grundstücke zur Schaffung eines durchgrünten Wohn- und Arbeitsumfelds bei.

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

Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

Zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 / Neukirchstraße 63-66 wurde ein Erschließungsvertrag sowie ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen (vgl. Kap. III.3.9). Darin hat sich die Grundstückseigentümerin u.a. zur Realisierung des geplanten Wohnungsbauvorhabens sowie zur Freilegung und Sanierung der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen, zur Planung und Herstellung der Planstraße A (inkl. Ausgleichsmaßnahmen) sowie der privaten Erschließungsstraße verpflichtet. Die Grundstückseigentümerin führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch und überträgt die Grundstücksflächen, die für die Anla-

ge der Planstraße A vorgesehen sind, unentgeltlich an das Land Berlin. Damit ist gewährleistet, dass dem Land Berlin für diese Maßnahmen keine Kosten entstehen.

Ferner regelt der städtebauliche Vertrag die Kostenübernahme für die Erweiterung / Aufwertung des bestehenden Spielplatzes auf dem Grundstück Romain-Rolland-Straße 111, für die Durchführung von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie für die Zahlung eines zweckgebundenen Folgekostenzuschusses zur Deckung des im Rahmen des städtebaulichen Vertrags ermittelten Bedarfs an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen durch die Grundstückseigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Ermittlung der Bedarfszahlen im städtebaulichen Vertrag auf Grundlage des Rundschreibens Nr. 7/2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 08.11.2017 erfolgt, gemäß dem die Geschossfläche Wohnen in Nicht-Vollgeschossen bei der Berechnung nur dann zu berücksichtigen ist, wenn gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass diese Flächen ganz oder teilweise mitzurechnen sind. Da der Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzung enthält, wird durch den im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Folgekostenzuschuss lediglich der in den Vollgeschossen entstehende Bedarf von 30 Kindertagesstätten- und 33 Grundschulplätzen abgesichert. Der über diese Plätze hinausgehende planbedingte Mehrbedarf von 6 Kindertagesstätten- und 7 Grundschulplätzen wird durch die Regelungen im städtebaulichen Vertrag hingegen nicht erfasst. Auf die Anwendung des Rundschreibens 2/2019 vom 02.12.2019, gemäß dem neben der Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche regelmäßig eine Festsetzung auf Grundlage von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vorzunehmen ist, und die damit verbundene Einbeziehung der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen in die Bedarfsberechnung wurde unter Berücksichtigung der Laufzeit des Verfahrens und des fortgeschrittenen Verfahrensstands verzichtet.

Maßnahmen, deren Finanzierung nicht gesichert ist

Dem Land Berlin werden folglich ggf. Kosten zur Deckung des planbedingten Mehrbedarfs an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen entstehen, deren Kostenübernahme nicht bereits über den städtebaulichen Vertrag abgesichert ist. Ausgehend von einem planbedingten Mehrbedarf von insgesamt 36 Kindertagesstättenplätzen und 40 Grundschulplätzen (vgl. Kap. IV.4.1) und unter Berücksichtigung der Regelungen im städtebaulichen Vertrag, die einen Folgekostenzuschuss zur Deckung des Bedarfs an 30 Kindertagesstätten- und 33 Grundschulplätzen vorsehen, ist von 6 Kindertagesstätten- und 7 Grundschulplätzen auszugehen. Unter Zugrundelegung von Herstellungskosten von 37.100 € pro Kindertagesstättenplatz und von 59.700 € pro Grundschulplatz (gemäß Fortschreibung der Kostenansätze zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vom 30.03.2020) sind hier Kosten in Höhe von ca. 222.600 € für die Herstellung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze und von ca. 417.900 € für die Herstellung zusätzlicher Grundschulplätze zu veranschlagen. Diese Kosten sind durch die zuständigen Fachämter im Rahmen der Schul- bzw. Kindertagesstättenentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

4. Weitere Auswirkungen

4.1 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans 3-41 werden zusätzliche Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus neu errichtet werden. Die künftigen Bewohner werden folglich auch eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen, welche in den folgenden Punkten näher dargestellt wird. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die in dieser Bedarfsberechnung ermittelten Werte von den im Rahmen des städtebaulichen Vertrags ermittelten Werten abweichen. Dies liegt darin begründet, dass die Berechnungen im städtebaulichen Vertrag auf Grundlage des Rundschreibens Nr. 7/2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 08.11.2017 erfolgt sind, so dass die Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen bei den Berechnungen zum städtebaulichen Ver-

trag keine Berücksichtigung gefunden hat (vgl. Kap. III.3.9 und IV.3). Bei der hier erfolgten Bedarfsberechnung findet die Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen hingegen Berücksichtigung, so dass hier höhere Bedarfe ermittelt wurden.

Berechnung der zu erwartenden Wohneinheiten

Die im Bebauungsplan 3-41 festgesetzte Geschossfläche in Vollgeschossen beträgt im allgemeinen Wohngebiet ca. 34.150 m² und im Mischgebiet ca. 10.560 m². Darüber hinaus ist die Realisierung weiterer Geschossflächen in einem Dach- bzw. Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, in einem Umfang von ca. 6.640 m² im allgemeinen Wohngebiet und von ca. 3.520 m² im Mischgebiet möglich, so dass für die Berechnung der zu erwartenden Wohneinheiten von einer zulässigen Geschossfläche von insgesamt ca. 40.790 m² im allgemeinen Wohngebiet und von 14.080 m² im Mischgebiet ausgegangen wird.

In Bezug auf die Ermittlung der Geschossfläche für Wohnen ist im Bereich des allgemeinen Wohngebiets zu beachten, dass sich die Grundstückseigentümerin des im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücks im Rahmen des städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet, ca. 666 m² Geschossfläche für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zur Verfügung zu stellen, so dass diese Flächen für eine Wohnnutzung nicht zur Verfügung stehen werden. Die für die Ermittlung der Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen relevante Geschossfläche für Wohnen beträgt im allgemeinen Wohngebiet folglich lediglich ca. 40.124 m².

Im Bereich des Mischgebiets wird von einem 50%igem Wohnanteil ausgegangen, so dass die für die Ermittlung der Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen relevante Geschossfläche für Wohnen ca. 7.040 m² beträgt.

Bei durchschnittlich 100 m² Geschossfläche pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau ergibt sich folgende zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten:

allgemeines Wohngebiet (40.124 m ² / 100) =	401 WE
Mischgebiet (7.040 m ² / 100) =	70 WE

Dies entspricht (bei einem Richtwert von 2 Personen / WE) im

allgemeines Wohngebiet	802 EW
Mischgebiet	140 EW

Bedarfsberechnung

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

- Anzahl der Kitakinder im Quartier (0- bis unter 7-Jährige):
7 % der Einwohner / Versorgungsgrad 70 %
- Anzahl der Grundschul Kinder im Quartier bei 6 Grundschuljahren:
6 % der Einwohner / Strukturquote 90 %
- Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze = 1 m² / Einwohner
- wohnungsnaher öffentlicher Grünflächenbedarf pro Einwohner = 6 m² / Einwohner

Der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen beträgt somit 39 Plätze im allgemeinen Wohngebiet und 7 Plätze im Mischgebiet. Der Bedarf an Grundschulplätzen beläuft sich auf 43 Plätze im allgemeinen Wohngebiet und 8 Plätze im Mischgebiet. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der ermittelte Bedarf nicht vollständig planbedingt ist. So wäre im allgemeinen Wohngebiet nach dem bislang geltenden Planungsrecht bereits eine Wohnbebauung im Umfang von ca. 3.030 m² Geschossfläche zulässig gewesen, die einen Bedarf von jeweils drei Kindertages-

stätten- und Grundschulplätzen auslösen würde. Im Mischgebiet war bereits nach dem bislang geltenden Planungsrecht die Realisierung einer Wohnbebauung in etwa gleichem Umfang wie in der Planung vorgesehen möglich, so dass hier planbedingt kein zusätzlicher Bedarf entsteht.

Der planbedingte Mehrbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich folglich auf das allgemeine Wohngebiet und liegt insgesamt lediglich bei 36 Kindertagesstättenplätzen und 40 Grundschulplätzen. Dieser Bedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen kann durch die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen, die bereits im Bestand überlastet sind, nicht gedeckt werden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, die vorhandene Kindertagesstätte auf dem Grundstück Tino-Schwierzina-Str. 46C zu erweitern sowie am Standort Heinersdorfer Straße 22 eine Grundschule neu zu errichten. Dabei hat sich die Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 im Rahmen des städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet, den im Rahmen des städtebaulichen Vertrags ermittelten Bedarf an 30 Kindertagesstätten- und 33 Grundschulplätzen durch Zahlung eines einmaligen zweckgebundenen Folgekostenzuschusses an das Land Berlin abzusichern (vgl. Kap. III.3.9 und IV.3). Die Erweiterung der Kindertagesstätte ist mittlerweile bereits erfolgt.

Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht zudem ein Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen (6 m² pro Einwohner) in einem Umfang von ca. 4.810 m² im allgemeinen Wohngebiet und von ca. 840 m² im Mischgebiet sowie an öffentlicher Spielplatzfläche (1 m² pro Einwohner) in einem Umfang von ca. 800 m² im allgemeinen Wohngebiet und von ca. 140 m² im Mischgebiet. Auch hier ist jedoch wiederum zu beachten, dass bereits nach bislang geltendem Planungsrecht eine Wohnbebauung zulässig wäre, die einen Bedarf von insgesamt ca. 1.205 m² wohnungsnaher Grünfläche (365 m² im allgemeinen Wohngebiet und 840 m² im Mischgebiet) und von ca. 200 m² öffentlicher Spielplatzfläche (60 m² im allgemeinen Wohngebiet und 140 m² im Mischgebiet) auslösen würde. Planbedingt ist folglich lediglich von einem Bedarf von ca. 4.445 m² öffentlicher Grünfläche und von ca. 740 m² öffentlicher Spielplatzfläche ausschließlich im allgemeinen Wohngebiet auszugehen.

In Bezug auf die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist zu beachten, dass das Umfeld des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand als unterversorgt gilt, wobei die Wohngebiete einen hohen Anteil an privaten Grünflächen aufweisen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation und des daraus resultierenden vorrangigen Ziels des Wohnungsbaus im Rahmen der Innenentwicklung wird jedoch auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzichtet. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden jedoch größere private Freiflächen planungsrechtlich gesichert.

Auf die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aus den gleichen Gründen, aus denen auch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche unterbleibt, verzichtet. Zum Ausgleich für die aus dem geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der mit der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abgeschlossen wurde, die Kostenübernahme für die Erweiterung des im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens vorhandenen Spielplatzes in der Romain-Rolland-Straße 111 sowie die Übertragung der sich noch nicht im Eigentum des Landes Berlins befindlichen Flächen an das Land Berlin gesichert.

4.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bereits im Bestand durch vorhandene öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Zur Optimierung der Erschließung des gesamten Baublocks zwischen Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße erfolgt ferner an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Iduna-

straße 11 und Neukirchstraße 63 – 66 die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche und ergänzend am östlichen Rand des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63 – 66 die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche. Dabei dient die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) der Erschließung der im Inneren des Baublocks gelegenen Flächen. Mit zusätzlichen Durchgangsverkehren, die über den eigentlichen Ziel- und Quellverkehr hinausgehen, ist nicht zu rechnen, da die Planstraße A ausschließlich eine Verbindungsfunktion zwischen der Idunastraße und der Neukirchstraße übernimmt. Eine Fortführung der Straße in Richtung Norden oder in Richtung Süden ist nicht geplant.

Die Ansiedlung einer Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet wird zwar eine Zunahme des Verkehrs gegenüber der derzeit vorhandenen Situation zur Folge haben. Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens (vgl. Kap. I.4.3) ist das Plangebiet jedoch aus verkehrlicher Sicht gut und leistungsfähig erschlossen, Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs sind nicht erforderlich.

Auch im Bereich des Mischgebiets ist aufgrund der geplanten Umstrukturierung der bisher überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke nach Umsetzung der Planung mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Dabei ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans davon auszugehen, dass über die bestehenden gewerblichen Nutzungen hinaus maximal 70 Wohneinheiten zusätzlich zu berücksichtigen wären, aus denen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 113 Kfz-Fahrten pro Tag resultieren würde. Dabei ist jedoch zu beachten, dass diese zusätzliche Belastung nicht planbedingt ist, da im festgesetzten Mischgebiet bereits nach dem bislang geltenden Planungsrecht die Realisierung einer Wohnbebauung in etwa gleichem Umfang wie in der Planung vorgesehen möglich war. Unabhängig davon ist unter Berücksichtigung des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens sowie der vorhandenen Straßenbreiten und der umliegenden Bebauungsstruktur davon auszugehen, dass die umliegenden Straßen die ggf. zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aufnehmen können. Auch in Bezug auf die übergeordneten Knotenpunkte ist nach Aussage des Verkehrsgutachters (Schreiben vom 27.03.2020) nicht von größeren Beeinträchtigungen auszugehen.

5. Ordnungsmaßnahmen

Die Planstraße A, die derzeit Bestandteil der brachliegenden Gärtnerflächen ist, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bei Umsetzung der Planung wird folglich die Übernahme der als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen (Planstraße A) durch das Land Berlin erforderlich. Diese wird im Rahmen des Erschließungsvertrags, der mit der Grundstückseigentümerin abgeschlossen wurde, geregelt (vgl. Kap. III.3.9). Zudem resultiert aus der Festsetzung der Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen das Erfordernis, die betroffenen Flächen als Verkehrsfläche zu widmen.

Darüber hinaus ist in Folge der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Erweiterung des außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, bestehenden Spielplatzes auf dem Grundstück Romain-Rolland-Straße 111 vorgesehen, so dass auch die Übernahme dieser bislang privaten Flächen durch das Land Berlin erforderlich wird. Die Übernahme der Flächen wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags, der zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Land Berlin abgeschlossen wurde, geregelt. Die betroffenen Flächen sind zudem als öffentliche Grün- und Erholungsanlage zu widmen.

V. VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 20.01.2012 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II C und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung über die Absicht, die Bebauungspläne XVIII-36, 3-41 und 3-44 unter Änderungen aufzustellen, informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit Schreiben vom 17.02.2012 mit, dass aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken bestehen und dass das Bebauungsplanverfahren 3-41 nach § 6 AGBauGB durchgeführt wird. In einem Nachtrag zum Schreiben vom 17.02.2012 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II C jedoch mit Schreiben vom 29.07.2016 mit, dass das Bebauungsplanverfahren aufgrund der Anzahl der potenziellen Wohneinheiten und seiner Eigenart besondere Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt besitzt, so dass das Verfahren in seiner Einstufung geändert und nunmehr nach § 6 Abs. 2 i.V. mit § 7 AGBauGB geführt wird.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen der Raumordnung mit Schreiben vom 07.02.2012 bestätigt.

2. Aufstellung

Das Bezirksamt Pankow hat mit Beschluss vom 16.10.2012 den Bebauungsplan XVIII-36 um die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62-66 eingeschränkt und für diese den Bebauungsplan 3-41 aufgestellt.

Der Änderung des Beschlusses des Bezirksamts Pankow von Berlin über die Einschränkung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan XVIII-36 sowie der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 3-41 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 09. November 2012 auf Seite 2027 bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 01.11.2012 wurden insgesamt 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 3-41 einschließlich Begründung, insbesondere auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads bei der Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung, gebeten.

Es haben sich insgesamt 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt.

Dabei wurde insbesondere zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanentwurfs Stellung genommen:

- Art der Nutzung (Alternativdarstellung auf den Grundstücken Romain-Rolland-Str. 141 und Neukirchstr. 62)
- Immissionsschutz
- Breite der privaten Verkehrsflächen
- Spielplatzplanung
- Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten und Schulen)
- Leitungsbestand
- Niederschlagsentwässerung
- Finanzen und haushaltsmäßige Auswirkungen
- Hinweise zum Umweltbericht
- Hinweise zum Artenschutz
- Hinweise zu den Altlasten

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde die Planzeichnung in folgenden Punkten geändert:

- Festlegung auf eine Entwicklungsalternative für die Grundstücke Romain-Rolland-Str. 141 und Neukirchstr. 62 durch Festsetzung eines Mischgebiets
- Verbreiterung der am östlichen Rand der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63 – 66 gelegenen privaten Verkehrsfläche auf 9 m

Neben den o.g. Überarbeitungen wurde die Begründung zum Bebauungsplan insbesondere in folgenden Punkten ergänzt bzw. angepasst:

- Ergänzung von Ausführungen zum Artenschutz
- Ergänzung des Umweltberichts
- Aktualisierung der Inhalte der Spielplatzplanung
- Hinweis auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur
- Ergänzung der Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan
- Ergänzung von Ausführungen zur Entwässerung der Niederschläge
- Ergänzung der Beschreibung des Leitungsbestands
- Ergänzung von Ausführungen zu dem mit den Eigentümern der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag

Ferner wurden zu folgenden Themen zusätzlich Fachgutachten beauftragt:

- Altlasten/Bodenschutz
- Immissionsschutz
- Artenschutz

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12. November bis einschließlich 12. Dezember 2012 nahezu parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sie wurde ortsüblich bekannt gemacht und fand im Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Storkower Straße 97, 10407 Berlin, statt. Zusätzlich erfolgte während des Auslegungszeitraums eine Präsentation des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung im Internet.

Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen.

Zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden insgesamt 23 schriftliche Äußerungen eingereicht. Darin wurde insbesondere zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanentwurfs Stellung genommen:

- Mangelhaftes Einfügen der Bebauung / Zerstörung des bestehenden Siedlungscharakters
- Geschosshöhe sowie Länge der straßenbegleitenden Bebauung
- Maß der baulichen Nutzung
- Abschottung der Wohnanlage / mangelhafte Öffnung zur Nachbarschaft
- Zahl der Wohneinheiten / Zunahme der bestehenden Einwohnerzahl
- Art der Nutzung auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstr. 62
- Positionierung der Stellplätze und privaten Erschließungsstraßen am Rand der Grundstücke
- Stellplatzzahl nicht ausreichend
- Auswirkungen auf den Verkehr in der Neukirchstraße und im Ortskern Heinersdorf
- Auswirkungen auf den Zustand der Straßen und der anliegenden Gebäude
- Baustellenverkehr

- Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Lärm, Verkehr, Abgase, Verschattung, Beeinträchtigung der Privatsphäre, Wertminderung)
- Hinweise zum Umweltbericht
- Hinweise zum Artenschutz
- Forderung nach weiteren Grünfestsetzungen (Pflanzbindungen, Zufahrten in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau, Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzliste)
- Verbleib des Regenwassers
- Planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes
- Auslastung der Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten / Grundschulen)
- Vermarktbarkeit der Wohnungen
- Abweichung von den Darstellungen des FNP
- Verlängerung der Tramlinie 2 (ggf. durch das Plangebiet)
- Kritik an der Öffentlichkeitsarbeit

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurde die Planzeichnung in folgenden Punkten geändert:

- geplante Festsetzung eines Mischgebiets auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62
- Beschränkung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse entlang der Neukirchstraße auf drei Vollgeschosse (dies beinhaltet auch den Verzicht auf die geplante Brücke im fünften Vollgeschoss)
- geplante Festsetzung der offenen Bauweise auch auf den Grundstücken Neukirchstraße 63-66 entlang der Neukirchstraße (Verzicht auf die abweichende Bauweise)
- Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze entlang der Neukirch- und Idunastraße durch Balkone und Erker auf 30 % der Gebäudelänge
- Ausschluss von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (mit Ausnahme von Einfriedungen) in den Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Straßen
- im allgemeinen Wohngebiet Ausschluss von Zufahrten in den Vorgartenbereichen entlang der Idunastraße und Neukirchstraße
- Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Festsetzung vorgesehenen Stellplatzflächen
- Änderung der Baugrenzen entlang der Idunastraße
- geplante Festsetzung von Stellplatzflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66
- geplante Festsetzung der Verpflichtung zur Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Ausschluss von blinkenden Werbeanlagen

Neben den o.g. Überarbeitungen wurde die Begründung zum Bebauungsplan insbesondere zu folgenden Sachverhalten ergänzt bzw. geändert:

- Auslastung der sozialen Infrastruktur
- Hinweis auf die hohe Auslastung des Leitungsbestands zur Ableitung des Regenwassers
- Konkretisierung hinsichtlich der Parkmöglichkeiten entlang der Neukirchstraße
- Hinweis auf die bis in die 1990er Jahre vorhandene Einzelhausbebauung entlang der Neukirchstraße im Geltungsbereich

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamts wurden mit Schreiben vom 06. März 2015 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 3-41 innerhalb eines Monats gebeten. Von den 37 beteiligten Stellen haben sich 27 schriftlich geäußert.

Übersicht

Stellungnahmen, für die eine Abwägung oder eine redaktionelle Änderung der Begründung erforderlich war, liegen von 6 Stellen vor:

- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung – Straßen- und Grünflächenamt
- BA Pankow Abt. Soziales, Gesundheit, Schule und Sport - Schul- und Sportamt
- BA Pankow Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice - Umwelt- und Naturschutzamt - Um Nat 112 / 117 / 211 / 216
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VIII D 25
- Senatsverwaltung für Finanzen - I D 32
- Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahmen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von 7 Stellen vor:

- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung - FB Vermessungsamt
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - WBL-Nord
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung - IV A11
- Berliner Feuerwehr - FI MM 4c
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR -
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG
- Vattenfall Europe Business Services GmbH

Stellungnahmen, die sich zustimmend zur Planung geäußert bzw. keine Bedenken haben/ Belange nicht berührt sind, liegen von 14 Stellen vor:

- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung - FB Bau- und Wohnungsaufsicht
- BA Pankow Abt. Jugend und Facility Management - SE Facility Management
- BA Pankow Abt. Jugend und Facility Management - FB Jugendamt
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I B 23
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I E 223
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VII B 43
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - IX C 36
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - X C 2
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Landesdenkmalamt LDA 241
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz u. technische Sicherheit - (LAGetsi) Referat IA
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin - Bereich Infrastruktur u. Stadtentwicklung
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ-Berlin
- Vattenfall Europe Wärme AG - Planung und Bau Projektsteuerung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben und deren Zustimmung zur Planung unterstellt werden kann, liegen von 10 Stellen vor:

- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung - FB Stadtentwicklung - Einzelvorhaben
- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung - FB Denkmalschutz
- BA Pankow Abt. Finanzen, Personal und Wirtschaft - Wirtschaftsförderung
- BA Pankow Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice - Ordnungsamt
- BA Pankow Abt. Finanzen, Personal u. Wirtschaft - SE Finanzen / Steuerungsdienst
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I E
- Verkehrslenkung Berlin - Abt. VLB B
- BVG Zentrale Leitungsverwaltung - Abt. VBI-BA 22
- Handwerkskammer Berlin
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH

Zusammenfassung

Die Stellungnahmen, in denen Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert wurden, werden im Folgenden nach Themen sortiert zusammengefasst:

1. Verkehr

1.1 Erweiterung Planstraße A

Äußerung: *Aufgrund der Aussage der Berliner Wasserbetriebe sei damit zu rechnen, dass in der Planstraße A die Ableitung der Oberflächenwässer von den befestigten Flächen entweder ausschließlich oder zum Teil in Mulden erfolgen muss. Für die Anlage von erforderlichen straßenbegleitenden Mulden seien zusätzliche Flächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. In der neuen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) mit einer Breite von 12 m müssten in diesem Fall sowohl die Anlage von Parkstreifen zwischen den geplanten Baumstandorten als auch die Anlage eines westlichen Gehweges entfallen. Diese fehlenden Flächen für einen künftigen westlichen Gehweg wären in einem westlich angrenzenden Bebauungsplanverfahren zusätzlich zu sichern.*

(BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung, Straßen- und Grünflächenamt)

Auswertung: Für die planungsrechtliche Sicherung eines über eine Breite von 12 m hinausgehenden Straßenquerschnitts wird im Bereich der Planstraße A keine Veranlassung gesehen. So ist in dem in der Entwurfsplanung für die Planstraße A (M + O Berlin Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: BV Planstraße 1 zw. Neukirchstraße 63-66 und Idunastraße 11 – Entwurfsplanung (BPU), Berlin 23.09.2019) vorgesehenen Straßenquerschnitt die Anlage eines 2,0 m breiten Gehwegs auf der Ostseite der Straße vorgesehen, an den sich ein 2,0 m breiter Grünstreifen bzw. Flächen für Parkbuchten anschließen. Die Fahrbahn besitzt in der Entwurfsplanung eine Breite von 5,5 m. An die Fahrbahn schließt sich ein 2,5 m breiter Grünstreifen an, in dem die Versickerungsmulden unterzubringen sind. Über diese Flächen hinaus wäre zwar für die Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-36 gelegenen Flächen die Anlage eines Gehwegs auf der westlichen Straßenseite der Planstraße A erforderlich, für eine Sicherung dieser Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-41 besteht jedoch keine Erforderlichkeit, da sie für die Erschließung des Geltungsbereichs nicht erforderlich sind. Vielmehr sind die Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XVIII-36 planungsrechtlich zu sichern.

➤ Keine Planänderung

1.2 Gehrecht innerhalb der privaten Verkehrsfläche

Äußerung: *Die private Verkehrsfläche sei mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird die Festsetzung einer neuen öffentlichen Verbindung (Planstraße A) als ausreichend angesehen. Unabhängig davon ist jedoch beabsichtigt, im Rahmen eines mit der Grundstückseigentümerin der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden Erschließungsvertrags im Bereich der privaten Verkehrsfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

➤ Keine Planänderung

2. Soziale Infrastruktur

2.1 Spielplatz

1. Äußerung: *Gemäß der Begründung solle „zum Ausgleich für die aus dem geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen ... die Aufwertung des im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens vorhandenen Spielplatzes in der Romain-Rolland-Straße 111“ durch die Eigentümer der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 erfolgen. Für den abzuschließenden Erschließungsvertrag seien hierzu konkrete Maßnahmen mit dem SGA/UmNat abzustimmen und darzustellen. Die Übernahme der Kosten für den abgestimmten Umfang der Aufwertung durch die Eigentümer der v.g. Grundstücke seien im Städtebaulichen Vertrag zu sichern. (BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung, Straßen- und Grünflächenamt)*

Auswertung: Der Anregung wurde gefolgt. Zum Ausgleich für die aus dem im allgemeinen Wohngebiet geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen soll im Rahmen eines mit der Eigentümerin der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme für die Erweiterung des im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens vorhandenen Spielplatz in der Romain-Rolland-Straße 111 um ca. 300 m² sowie die Übertragung der sich noch nicht im Eigentum des Landes Berlins befindlichen Flächen an das Land Berlin gesichert werden. Zudem sollen in dem städtebaulichen Vertrag auch Herstellungspflichten vereinbart werden, die auch Ausstattungsvorgaben sowie die Pflicht zur Abstimmung der Planung mit dem Bezirksamt beinhalten.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Die Aussagen zur Spielplatzplanung seien zu aktualisieren bzw. zu ergänzen. (BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Dem Hinweis wurde durch Aktualisierung bzw. Ergänzung der Begründung gefolgt.

➤ Keine Planänderung

2.2 Grundschule

Äußerung: *Die Grundschule am Wasserturm wird trotz des Erweiterungsbaus zum Schuljahr 2014/15 mittelfristig schon nicht in der Lage sein, den vorhandenen Bedarf (ohne Wohnungsneubau) decken zu können. Ein weiterer Ausbau des Standortes sei aufgrund fehlender Flächenpotentiale nicht mehr möglich.*

Auch stoße die Größe des Einschulungsbereiches an die Grenzen eines altersangemessenen Schulweges. Eine schulorganisatorische Steuerung, einen Ausgleich durch benachbarte Grundschulen v.a. in Weißensee zu erreichen, sei aufgrund der großen Entfernungen zwischen den Standorten nicht möglich. Auch lägen diese Grundschulen zurzeit überwiegend über ihren idealtypischen Aufnahmekapazitäten.

Die Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze, die hier benötigt werden, sei nicht möglich. Damit könne der Bezirk Pankow eine wohnortnahe Beschulung, die durch diesen und zukünftigen zusätzlichen Wohnungsneubau in dem Einschulungsbereich entstehen soll, momentan nicht sicherstellen.

Folglich sei die Aufstellung des B-Plans 3-41 und die Entwicklung des Gebietes nach jetzigem Stand aus Sicht des Schul- und Sportamtes zurückzustellen, bis die Entwicklung der Schülerzahlen eine adäquate Versorgung mit Grundschulplätzen durch den Wohnungsneubau zulässt.

(BA Pankow, Abt. Soziales, Gesundheit, Schule und Sport, Schul- und Sportamt)

Auswertung: Um den künftigen Bedarf an Grundschulplätzen der südlich und östlich des Ortskerns Blankenburg gelegenen Siedlungsbereiche sowie auch aus dem nördlichen Ortsteil Heinersdorf sicherzustellen, ist am Standort Heinersdorfer Straße 22 der Neubau einer Grundschule geplant. Der Standort soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-65 (Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2018) planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 3-65 (Stand 08.02.2019) kommt dem geplanten Grundschulstandort dabei insbesondere eine Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren 3-41 zu.

Im Bereich des im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegenen allgemeinen Wohngebiets findet zudem das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung. Hier soll zum Ausgleich für die entstehenden Bedarfe an Grundschulplätzen in einem mit der Grundstückseigentümerin der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass sich diese zur Zahlung eines Folgekostenzuschusses zur Schaffung der notwendigen Grundschulplätze verpflichtet. Das Geld soll für den Neubau der Grundschule am Standort Heinersdorfer Straße 22 verwendet werden.

➤ Keine Planänderung

3. Technische Infrastruktur

3.1 Leitungsbestand

1. Äußerung: *Gemäß den Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die äußere Erschließung des Standortes mit Trinkwasser ist gesichert. Auf Grund der geplanten Nutzungsverdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z. B. Verstärkungen) erforderlich werden. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträge) möglich.*
(Berliner Wasserbetriebe)

Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen sowie Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromversorgung.
(NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG, Vattenfall Europe Business Services GmbH)

Auswertung: Die vorhandenen Leitungen verlaufen im öffentlichen Straßenland.

➤ Keine Planänderung.

2. Äußerung: *Regenwasserkanäle seien nur teilweise vorhanden. Für bisher nicht erschlossene Gebiete sei eine konzeptionelle Planung erforderlich. Aufgrund der hohen Auslastung des aufnehmenden Oberflächengewässers/ Regenwasserkanalisation ist mit Maßnahmen der Abflussvermeidung und Abflussverzögerung im Planungsgebiet sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen befestigten Flächen zu rechnen.*
(Berliner Wasserbetriebe)

Auswertung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Vorbereitungen der Straßenplanung wurde bezüglich der Entwässerung der Planstraße A bereits festgelegt, dass die Entwässerung hier über sickerfähiges Pflaster sowie Versickerungsmulden erfolgen soll. Dem entsprechend soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist.

Das zur plangemäßen Nutzung der privaten Grundstücke erforderliche Regenwasserkonzept ist zur Planungsrealisierung zu erstellen und mit den zuständigen Behörden ab-

zustimmen. Dabei ist davon auszugehen, dass aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit und des hohen Grünflächenanteils das im Bereich der Baugrundstücke sowie der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

- Planänderung (Ergänzung einer textlichen Festsetzung)

3.2 Leitungsrechte

1. Äußerung: Für die geplanten öffentlichen Straßen (Planstraße A) könne eine Berohrung vorgesehen werden. Dafür sei eine Trassenoption vorzumerken. Die Berohrung erfolge entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge).
(Berliner Wasserbetriebe)

Auswertung: Die Festsetzung eines Leitungsrechts unter der Planstraße A ist nicht erforderlich. In öffentlichen Verkehrsstrassen ist das Verlegen von Wasserleitungen allgemein zulässig. Die Trassenfestlegung ist Bestandteil der Ausführungsplanung, in die die Berliner Wasserbetriebe einbezogen werden.

- Keine Planänderung

2. Äußerung: Für die privaten Verkehrsflächen seien Trassenoptionen vorzumerken und ein Leitungsrecht einzutragen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolge grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser könne nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.
(Berliner Wasserbetriebe)

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

(NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG)

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Sicherung von Leitungsrechten auf den privaten Grundstücken ist zur Erschließung der Grundstücke nicht erforderlich. Sowohl das Grundstück Idunastraße 11 als auch das Grundstück Neukirchstraße 63-66 befinden sich an öffentlichen Verkehrsflächen, so dass deren Erschließung bereits ausreichend gesichert ist.

- Keine Planänderung

4 Niederschlagsentwässerung

1. Äußerung: Es sei ein Regenwasserkonzept zu erstellen.
Ferner sei auf den Grundstücken eine dezentrale Versickerung über den belebten Boden vorzusehen und auch textlich festzusetzen.
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Es wird empfohlen, ein tragfähiges Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen, da auf Grund der begrenzten Ableitungskapazitäten in das Regenwasserkanalnetz der Berliner Wasserbetriebe und der unzureichenden Aufnahmefähigkeit der potentiell als Vorfluter für Regenwassereinleitungen zur Verfügung stehenden Gräben ohne geeignete Maßnahmen die Entwässerung des Plangebietes nicht gegeben sei.

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25)

Auswertung: Für die Planstraße A liegt mittlerweile eine Entwurfsplanung vor. Zudem wurde zum Nachweis der hydrologischen Leistungsfähigkeit der für die Planstraße A geplanten Entwässerungsanlagen ein Überflutungsnachweis durchgeführt, in dessen Ergebnis zur Entwässerung des auf der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers neben der geplanten Verwendung von sickerfähigem Pflaster auch Versickerungsmulden erforderlich werden. Die Ergebnisse des Überflutungsnachweises finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. So soll festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist.

Im Bereich der Baugrundstücke sowie der privaten Verkehrsfläche wird demgegenüber für die Entwicklung eines Regenwasserkonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Erforderlichkeit gesehen, da aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit und des hohen Grünflächenanteils davon auszugehen ist, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Den Eigentümern verbleibt aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf den Grundstücken. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist jedoch ein Regenwasserkonzept zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht wurden vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen nochmals überarbeitet und um entsprechende Ausführungen ergänzt.

➤ Planänderung (Ergänzung einer textlichen Festsetzung)

2. Äußerung: *Vermutlich sei mit einem Bedarf für Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Regenrückhaltebecken o.ä.) zu rechnen, der bislang bei der Planbearbeitung nicht berücksichtigt wurde.*

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25)

Auswertung: Die Darlegung ist nicht korrekt. Die Realisierung eines Regenwasserrückhaltebeckens als Bestandteil der wohngebietsbezogenen Freiflächengestaltung ist allgemein zulässig.

➤ Keine Planänderung

5 Grünfestsetzungen

1. Äußerung: *Zur Erhöhung des Vegetationsanteils sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu entsiegeln und zu 20 % mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.*

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Bebauungsplan enthält über seine Festsetzungen bereits ein höheres Maß an gärtnerisch anzulegenden Flächen (ca. 50 % im WA, 20 % im MI).

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Im allgemeinen Wohngebiet sei pro 250 m² und im Mischgebiet pro 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein gebietstypischer standortgerechter großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.*

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Baumpflanzung erzeugen einen wesentlich höheren Durchgrünungsgrad, da sich die Festsetzungen auf die gesamte Grundstücksfläche und nicht nur auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche beziehen.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Das vorhandene Gewerbegebiet sei wirkungsvoll einzugrünen. Hierfür sei eine zweireihige Pflanzung gebietsheimischer Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Mindestbreite von 5 m erforderlich. Ferner sei die Zulassung von Stellplätzen (und auch von Garagen) entlang der Privatstraße ersatzlos zu streichen, da sich hier sonst keine Abschirmung zum Gewerbegebiet realisieren lässt.*
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegene vorhandene Gewerbegebiet soll zu einem gemischt genutzten Gebiet umstrukturiert werden. Damit sieht der Bebauungsplan die übliche Abstufung Mischgebiet - Wohngebiet vor. Für die Festsetzung einer Abschirmungsbegrünung im geplanten Mischgebiet fehlt es an der Erforderlichkeit.

➤ Keine Planänderung

4. Äußerung: *Die Vorgartenbereiche seien auch entlang der Planstraße A und der privaten Verkehrsfläche mit mind. 5 m festzusetzen.*
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung der Planstraße A stellt bereits einen erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsverhältnisse dar. Für eine darüberhinausgehende weitere Einschränkung besteht keine städtebauliche Rechtfertigung.

➤ Keine Planänderung

5. Äußerung: *Beschattungen seien insbesondere an Süd- und Südwest-Fassaden sowie Gehwegen und Straßen vorzusehen. Demnach seien die fensterlosen Süd- und Südwestfassaden mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen. Garagen und überdachte Stellplätze seien ebenfalls zu bepflanzen.*
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Es wird davon ausgegangen, dass die Süd- und Südwestfassaden nicht fensterlos sein werden. Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen und beschränkt die Dachflächenbegrünung nicht auf Garagen, sondern auf 20 % aller Dachflächen.

➤ Keine Planänderung

6. Äußerung: *Von einer Verbesserung des Lokalklimas sei ab einer begrünter Dachfläche von 50% eines Quartiers auszugehen. Demnach sei der Anteil an Dachbegrünungen auf 50 % zu erhöhen.*
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Zur Minderung der negativen Auswirkungen u.a. auf das Bioklima war im Bebauungsplan bereits die Festsetzung einer Be-

grünung von 20 % der Dachflächen vorgesehen. Die Festsetzung eines darüberhinausgehenden Begrünungsanteils war nicht erforderlich, da für die Baugebiete auch ohne die Dachbegrünung eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt. Sie würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.

➤ Keine Planänderung

7. Äußerung: *Zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz von Boden und Wasser seien im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und für die private Verkehrsfläche die Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten diene der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Der versickerungsfähige Aufbau von Wegen und Zufahrten erhält in eingeschränktem Maße die natürlichen Bodenfunktionen und trägt zur Grundwasserneubildung bei.*
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt, da aufgrund der Größe der Grundstücke davon auszugehen ist, dass z.T. die Notwendigkeit einer Befahrbarkeit (z.B. für die Feuerwehr) und damit auch einer Befestigung der Flächen besteht, der eine solche Festsetzung widersprechen würde.

➤ Keine Planänderung

8. Äußerung: *Ebenerdige Stellplatzflächen seien durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze sei ein standortgerechter gebietstypischer Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei seien Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten dürfe.*
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Zwar wird auch weiterhin das Verhältnis 1:5 als ausreichend angesehen, aber die Mindestanforderung an die Baumqualität und die Pflanzfläche wurden als Festsetzung aufgenommen.

➤ Planänderung (Anpassung der textlichen Festsetzung)

9. Äußerung: *Es sollte planungsrechtlich gesichert werden, dass beidseitig der Planstraße A und der privaten Verkehrsfläche im Abstand von 12 m gebietstypische standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten sind. Die Baumpflanzungen tragen neben der Bodenverbesserung auch zur Verschattung und somit zur Verbesserung des Klimas bei.*
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Den Anregungen wurde teilweise gefolgt. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugebiete sowie zu Baumpflanzungen in der Planstraße A. Für eine über die bisher geplanten Festsetzungen hinausgehende Pflicht zur Bepflanzung besteht im Bereich der privaten Grundstücksflächen insbesondere vor dem Hintergrund, dass für die Baugebiete eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt, keine Erforderlichkeit. Sie würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.

Im weiteren Verfahren soll jedoch zur Minderung des Eingriffs im Bereich der Planstraße A die Anlage von Vegetationsflächen mit einer Fläche von insgesamt 450 m² planungsrechtlich gesichert werden. Auf die Festsetzung einer beidseitigen Bepflanzung der

Planstraße A durch Bäume soll dabei jedoch vor dem Hintergrund, dass innerhalb der Planstraße A die Anlage von Versickerungsmulden erforderlich wird, verzichtet werden.

➤ Planänderung (Ergänzung einer textlichen Festsetzung)

10. Äußerung: *Generell seien gebietsheimische Arten der in der Stellungnahme enthaltenen Pflanzlisten zu verwenden.*
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Die Pflanzlisten wurden mit Hinweischarakter in die Planung aufgenommen.

➤ Keine Planänderung

6. Grünflächen

Äußerung: *Die Deckung des Fehlbedarfs an wohnungsnahen Grünflächen sei durch die Ausweisung privater und/oder öffentlicher Grünflächen festzusetzen. Die Grünflächen seien durch die Anordnung von Einzelbäumen und lockeren Baum- und Strauchgruppen mit gebietsheimischen Arten (Anteil mind. 20 %) aufzuwerten. Die nicht mehr benötigten versiegelten Flächen im Bereich, der von Bebauung frei zu haltenden Gebiete, sind zu entsiegeln.*

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 bleibt ca. die Hälfte des allgemeinen Wohngebietes unbebaut. Eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen war bereits im Plan enthalten. Die Forderung nach nutzbarer Grünraumversorgung für die Bewohner des Gebietes (wohnungsnah Freifläche) wurde damit bereits im Plan berücksichtigt.

➤ Keine Planänderung

7. Klimaschutz

1. Äußerung: *Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange seien in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.*

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Kenntnisnahme. Die Abwägungsdirektiven des BauGB wurden beachtet. Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden u.a. durch die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnbebauung auf einem gut integrierten und angebotenen Standort Berücksichtigung. Darüber hinaus soll durch die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ein hoher Freiflächenanteil gesichert und eine gute Durchlüftung ermöglicht werden. Weiterhin sind Dachbegrünungen, Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung und Maßnahmen zur Mindestbegrünung der Grundstücke und der Planstraße A vorgesehen, die zu einer Minderung der negativen Wirkungen auf das Bioklima führen.

➤ Planänderung (Ergänzung textlicher Festsetzungen)

2. Äußerung: *Um den Kaltluftstrom nicht zu behindern und zu sichern, seien die Bauhöhen möglichst gering zu halten. Neubauten seien längs zur Luftleitbahn auszurichten. Randbebauung sei zu vermeiden. Es seien Korridore mit einer Breite von mind. 20 m von einer Bebauung und von einer dichten Vegetation frei zu halten.*
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Die zulässigen Bauhöhen mit überwiegend 3 und 4 Vollgeschossen werden als angemessen und nicht hoch beurteilt. Die Durchlüftung und der Luftaustausch waren durch Festsetzung der offenen Bauweise bereits im Plan berücksichtigt. Danach dürfen Baukörper eine Länge von 50 m nicht überschreiten, sie dürfen auch nicht an die Grundstücksgrenzen angebaut werden.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Weiterhin sei eine Erhöhung des Oberflächen-Albedos durch die Verwendung heller Fassaden, Dachflächen und Bodenbeläge erreichbar und festzulegen.*
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung baugestalterischer Regelungen soll nicht erfolgen.

➤ Keine Planänderung

8 Immissionsschutz

1. Äußerung: *Die Ansätze der Schalltechnischen Untersuchung seien plausibel. Der Schlussfolgerung der Schalltechnischen Untersuchung, dass von der derzeitigen gewerblichen Nutzung keine Immissionen ausgehen, die geeignet sind, erhebliche (Lärm-) Belästigungen an der geplanten Wohnbebauung zu verursachen, wird gefolgt. Da die Gewerbe aber keinen Einschränkungen unterliegen und somit auch im Außenbereich und nachts gearbeitet werden könnte, sind Konflikte nicht auszuschließen.*
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Bei der beabsichtigten Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen Idunastraße 11 / Romain-Rolland-Straße 141 seien ggf. aus der gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans resultierenden Belastungen, insbesondere Verkehre und betriebliche Emissionen, durch geeignete bauliche / technische Maßnahmen im Rahmen der heranrückenden Wohnbebauung zu berücksichtigen.
(Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A11)

Auswertung: An der engen Verflechtung zwischen Wohnen und Gewerbe ändert sich durch die Planung im Grundsatz nichts. Bereits heute besteht ein Rücksichtnahmeverhältnis des faktischen Gewerbegebiets mit freier Schallausbreitung und des faktischen Wohngebiets zueinander, so dass ungehinderte Gewerbenutzung bereits heute ausgeschlossen ist. Das Verhältnis der sich gegenseitig einschränkenden Nutzungen wurde im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 bestehende Gewerbegebiet zum Mischgebiet entwickelt werden soll. Darauf, dass aufgrund der seit dem Jahr 2015 geänderten Rahmenbedingungen und der im Jahr 2018 am städtebaulichen Konzept vorgenommenen Änderungen eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde, wird hingewiesen.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: Die Festsetzung eines Mischgebietes für den Bereich der Grundstücke Romain-Rolland-Str. 141 und Neukirchstr. 62 schränkt die Nutzungsmöglichkeiten für neu anzusiedelndes Gewerbe ein, lässt gleichzeitig aber Wohnen zu, was zu neuen Konflikten zwischen Gewerbe und Wohnen führen kann.
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Aufgrund der derzeit ausgeübten Nutzung wird hier kein Konflikt gesehen. Die vorhandenen Nutzungen sind mischgebietsverträglich und daher mit hinzukommendem Wohnen verträglich.

➤ Keine Planänderung

9. Altlasten

Äußerung: Im Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplan 3-41 sei der jeweils letzte Satz auf den in der Stellungnahme genannten Seiten gegen den nachfolgenden Satz auszutauschen:

„Daher ist in den Grundstücksbereichen, die sensibel genutzt werden sollen (z.B. als Kinderspielflächen), der vorhandene Oberboden in einer Stärke von 0,35 m gegen unbelasteten Boden in Z0-Qualität (entsprechend der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung / BBodSchV) auszutauschen.“

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Dem Hinweis wurde durch Aktualisierung der Begründung gefolgt.

➤ Keine Planänderung

10. Belange der Feuerwehr

Äußerung: Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken sei nicht gewährleistet. Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt.

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen durch FW-Fahrzeuge könne erst bestätigt werden, wenn dem VBG der Direktion Nord entsprechend dem Bauvorhaben aussagekräftige Bauvorlagen vorliegen. Aufgrund der geplanten Bebauung mit viergeschossigen Gebäuden müssen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge auf der Planstraße A und der privaten Erschließungsstraße zwischen Neukirch- und Idunastraße bzw. im Bebauungsgebiet gewährleistet sein.

(Berliner Feuerwehr)

Auswertung: Kenntnisnahme. Der Aussage wird widersprochen. Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist die Anfahrt für Feuerwehren und das Verlegen von Wasserleitungen grundsätzlich möglich. Einer Darstellung der Leitungsführung bedarf es regelmäßig nicht.

Die Befahrbarkeit der Grundstücke und die Einrichtung von Hydranten richten sich nach den Bestimmungen der BauO. Diese sind bei der Planumsetzung (z.B. bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung) zu beachten und nachzuweisen. Diesbezügliche Festsetzungen entbehren daher der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) und sind daher unzulässig.

➤ Keine Planänderung

11. Haushaltswirtschaftliche Aspekte

Äußerung: Die Ausführungen zu den haushaltswirtschaftlichen Aspekten („Maßnahmen, deren Finanzierung bisher nicht gesichert ist“) sind in der vorliegenden Form nicht ausreichend und bedürfen dringend einer Präzisierung.

Des Weiteren verweise ich auf das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitete „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“.

Insofern wird erwartet, dass durch die planungsaufstellende Behörde so detailliert wie möglich geprüft wird, welche infrastrukturellen Folgekosten (Kita, Grundschule, Jugendfreizeiteinrichtungen, Sport- und Grünflächen) durch die Bebauung ausgelöst werden. An diesen Kosten sind die Vorhabenträger anteilig und angemessen zu beteiligen. (Senatsverwaltung für Finanzen, I D 32)

Auswertung: Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird angewendet. Entsprechende Darlegungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgt eine angemessene Beteiligung der Bauträger an den Folgekosten. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

➤ Keine Planänderung

6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Jahr 2018 kam es zu einem Eigentümerwechsel der im Süden des Plangebiets gelegenen Flächen (Neukirchstraße 63-66), so dass sich nunmehr die gesamten im Geltungsbereich gelegenen brachliegenden Grundstücke im Eigentum eines städtischen Wohnungsunternehmens befinden. In der Folge des Eigentümerwechsels wurde das städtebaulich-hochbauliche Konzept im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets nochmals überarbeitet und angepasst. Vor diesem Hintergrund wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamts wurden mit Schreiben vom 05. Dezember 2019 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 3-41 bis zum 20. Januar 2020 gebeten. Von den 35 beteiligten Stellen haben sich 30 schriftlich geäußert.

Übersicht

Stellungnahmen, für die eine Abwägung oder eine redaktionelle Änderung der Begründung erforderlich ist, liegen von 8 Stellen vor:

- BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt
- Berliner Wasserbetriebe, Planung und Bau – Maßnahmenentwicklung PB-N/M
- Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, SenBildJugFam I D 1.3
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenStadtWohn WBL 5
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK IV B 11
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK II D 25
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK I C 31

Stellungnahmen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von 9 Stellen vor:

- BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung
- BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Straßen- und Grünflächenamt
- BA Pankow, Abt. Kultur, Finanzen und Personal, SE Finanzen / Steuerungsdienst
- Berliner Feuerwehr, ZS F MM 3
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe – BSR, GE Reinigung, VRO 30

- BVG, Netzentwicklung VA-P1
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG – NBB
- Vattenfall Europe Business Services GmbH / Vattenfall Wärme Berlin AG
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa, SenKultEuropa II B Sc

Stellungnahmen, die sich zustimmend zur Planung geäußert bzw. keine Bedenken haben/ Belange nicht berührt sind, liegen von 13 Stellen vor:

- BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht
- BA Pankow, Abt. Schule, Sport, Facility Management und Gesundheit, SE Facility Management, Grundstücksrechtsverkehr / Clusterung
- BA Pankow, Abt. Jugend, Wirtschaft und Soziales, FB Jugendamt
- Berliner Feuerwehr, Löschwasserversorgung
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL5
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin – ITDZ
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz u. technische Sicherheit Berlin – LAGetSi, IA
- Senatsverwaltung für Finanzen, Sen Fin I D 15
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, SenWiEnBe IV A 11
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenStadtWohn I B 21
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK III B 14
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa, SenKultEuropa, Landesdenkmalamt LDA 24
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK V AA 2

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben und deren Zustimmung zur Planung unterstellt werden kann, liegen von 5 Stellen vor:

- BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, FB Denkmalschutz
- BA Pankow, Abt. Jugend, Wirtschaft und Soziales, Wirtschaftsförderung
- BA Pankow, Abt. Schule, Sport, Facility Management und Gesundheit, Schul- und Sportamt
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Bereich Infrastruktur u. Stadtentwicklung

Zusammenfassung

Die Stellungnahmen, die eine Änderung des Bebauungsplans oder eine redaktionelle Änderung der Begründung hervorbrachten, werden im Folgenden nach Themen sortiert zusammengefasst:

1. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / Städtebaulicher Vertrag

1. Äußerung: *Der in der Begründung angegebene Stand zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sei auf den 01.11.2018 zu korrigieren. Die 30 % Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum seien in der Begründung aufzuzeigen. Für die Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen lägen neue Kostenkennwerte vor. Zudem werden im Laufe des 1. Quartals 2020 die für das Jahr 2020 geltenden Kostenansätze kommuniziert. Folglich seien die Angaben zu den Kostenkennwerten zur Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen zu aktualisieren. Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf angegebenen Flächengrößen, wie zum Beispiel die GF Wohnen, öffentliche Spielplatzfläche etc., seien inhaltlich untereinander zwischen städtebaulichem Vertrag sowie der Angemessenheitsprüfung (Berechnungstool) abzustimmen und anzupassen. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)*

Auswertung: Den Hinweisen wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Zur Umsetzung der Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung seien die Flächen, auf denen der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbau realisiert werden soll, nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB als solche Flächen festzusetzen, auf denen der entstehende Wohnraum förderfähig sein muss. Die Mietpreis- und Belegungsbindung werde allein durch den städtebaulichen Vertrag durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit geregelt. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)*

Auswertung: Dem Hinweis wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt werden.

➤ Planänderung (Ergänzung einer textlichen Festsetzung)

3. Äußerung: *Im gemeinsamen Abstimmungstermin am 02.12.2019 wurde der Fachbereich Stadtplanung bezüglich der geplanten Staffelgeschosse auf das aktuelle Rundschreiben 2/2019 zur Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hingewiesen. Eine Anwendung des aktuellen Rundschreibens 2/2019 lehnte der Fachbereich Stadtplanung ab. Folglich sei im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan 3-41 die Nichtanrechnung der Staffelgeschosse sowie die Sicherstellung der hieraus resultierenden Folgebedarfe an sozialer Infrastruktur (Kostenübernahme durch BA Pankow) städtebaulich zu begründen. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)*

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Auf die Anwendung des genannten Rundschreibens soll vor dem Hintergrund der mit einer Ergänzung der textlichen Festsetzung verbundenen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Laufzeit des Verfahrens und des fortgeschrittenen Verfahrensstandes verzichtet werden.

➤ Keine Planänderung

4. Äußerung: *Gemäß Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird der Stellplatzschlüssel von 0,5 angegeben. Hier sei entsprechend des Abstimmungstermins vom 02.12.2019 die konkrete Stellplatzzahl aufzuführen. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)*

Auswertung: Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

➤ Keine Planänderung

2. Verkehr

2.1 Auswirkungen des motorisierten Verkehrs

1. Äußerung: *Die durch LK Argus erstellte Verkehrsuntersuchung beziehe sich lediglich auf die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet. Für die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen liege keine verkehrliche Beurteilung vor. Auf S. 104 der Begründung heißt es, dass die umliegenden Straßen die ggf. zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aufnehmen können. Hierbei sei zu beachten, dass durch die Umstrukturierung der gewerblichen Bestandsnutzung in ein Mischgebiet und der hierdurch angestrebten Nutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe mit entsprechend höherer Dichte von einer höheren Verkehrserzeugung als derzeit auszugehen ist. Maßgebend für Aussagen zur verkehrlichen Erschließung seien dabei nicht die vorhandenen Straßenraumbreiten,*

*sondern die Anbindung des induzierten Ziel- und Quellverkehrs an das übergeordnete Straßennetz der Romain-Rolland-Straße.
(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)*

Auswertung: Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung um eine entsprechende Betrachtung ergänzt wird.

Aufgabenstellung der Verkehrsuntersuchung war es, die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf den Grundstücken Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 zu prüfen. Die im Umfeld dieser Grundstücke vorhandenen Nutzungen haben im Rahmen des Verkehrsgutachtens auf Grundlage der Bestandsnutzungen Berücksichtigung gefunden.

Die Einschätzung, dass nach Umsetzung der Planung im Mischgebiet gegenüber der bestehenden Situation von einer höheren Verkehrserzeugung auszugehen ist, wird geteilt. Dabei ist auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans davon auszugehen, dass über die bestehenden gewerblichen Nutzungen hinaus maximal 70 Wohneinheiten zusätzlich zu berücksichtigen wären, aus denen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 113 Kfz-Fahrten pro Tag resultieren würde. Nach Aussage des Gutachters (Schreiben vom 27.03.2020) würden diese zusätzlichen Fahrten die am Knotenpunkt der geplanten privaten Verkehrsfläche mit der Idunastraße festgestellte sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs mit hohen Kapazitätsreserven nicht wesentlich beeinträchtigen. Ggf. könne es zu einer Minderung auf die Qualitätsstufe B kommen, eine Verschlechterung auf die Qualitätsstufe E oder F wird gutachterlicherseits jedoch ausgeschlossen. Darauf, dass diese zusätzliche Belastung nicht planbedingt ist, da im geplanten Mischgebiet bereits derzeit die Realisierung einer Wohnbebauung in etwa gleichem Umfang wie in der Planung vorgesehen möglich ist, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Die im Kapitel 4 der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Leistungsfähigkeitsbetrachtungen beschränken sich nur auf das Nebennetz. Aussagen zu den übergeordneten Knotenpunkten (KP) in der Romain-Rolland-Str. sowie in der Prenzlauer Promenade (B 109) fehlen vollständig und sollten daher ergänzt werden. Hierbei seien auch mögliche Rückstauerscheinungen aufgrund des kurzen Knotenpunktabstandes in der Idunastraße zu berücksichtigen.
(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)*

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Nach Aussage des Gutachters (Schreiben vom 27.03.2020) ist in Bezug auf die übergeordneten Knotenpunkte nicht von größeren Beeinträchtigungen auszugehen. Vor diesem Hintergrund wird keine Veranlassung für eine Durchführung von Leistungsfähigkeitsberechnungen für diese Knotenpunkte gesehen.

➤ Keine Planänderung

2.2 Straßenbahnneubau

1. Äußerung: *Es sei darauf zu achten, dass in bzw. entlang der Idunastraße keine Eingriffe vorgenommen werden, die der späteren Umsetzung einer Straßenbahnneubaustrecke, einschließlich der in diesem Zuge notwendigen Querschnittserweiterung, entgegenstehen.
(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)*

Auswertung: Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Festlegung der Straßenbahnneubaustrecke und damit auch die ggf. erforderliche Querschnittserweiterung nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, sondern im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens erfolgen wird. Der Hinweis hat jedoch bei den vorgesehenen Festsetzungen bereits dahingehend Berücksichtigung gefunden, dass entlang der Idunastraße ein vergleichsweise breiter Vorgartenbereich in einer Tiefe von 6 m planungsrechtlich gesichert werden soll, um einer möglichen zukünftigen Verlängerung der Tramlinie über die Idunastraße nicht entgegenzustehen. Zudem sollen in den Vorgartenbereichen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig sein.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Die Erschließung des Bereiches werde sich mit den geplanten bzw. in Aussicht gestellten Netzerweiterungen der Straßenbahn im Raum Blankenburg/ Heinersdorf grundsätzlich verbessern. Nach derzeitigem Stand der Planungen werde das Neubauvorhaben „Tangentialverbindung Pankow –Weißensee“ den heutigen End-Abschnitt der Metro-Tram M2 beinhalten und somit in unmittelbarer Nachbarschaft des B-Plan-Gebietes verlaufen. Derzeit laufen für dieses Vorhaben die vorbereitenden Untersuchungen für das Planfeststellungsverfahren. Ebenso sei geplant, die Tram M2 bis zum S-Bahnhof Blankenburg zu verlängern. Auch mit der einhergehenden Trassierungsänderung im Ortsteil Heinersdorf, bleibe das Plangebiet an die in dichtem Takt verkehrende Tram M2 sehr gut angebunden.*
(BVG)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

➤ Keine Planänderung

2.3 Fuß- und Radwegeanbindung

1. Äußerung: *In einer Luftlinienentfernung von rund 550 m vom Plangebiet befindet sich der S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf mit einem attraktiven S-Bahn-Angebot. Dieser S-Bahnhof sei mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus dem Plangebiet aktuell nicht zu erreichen. Aus Sicht des Rad- und Fußverkehrs sei dieser S-Bahnhof aktuell ebenfalls nur mit längeren Umwegen (entlang der stark befahrenen B 109), und damit nicht attraktiv, erreichbar. Perspektivisch (insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Entwicklungen auf dem Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs) werde hier ein direkter Zugang zum S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf von der Ostseite der Bahntrasse erforderlich.*
Angesichts der anzustrebenden Stärkung des Umweltverbundes solle durch den Bezirk sichergestellt werden, dass zukünftig ein entsprechender Ostzugang auch aus dem Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 3-41 per Fuß und Rad direkt und attraktiv erreicht werden kann. Dies solle auch eine direkte Quermöglichkeit der Kleingartenanlagen (KGA Feuchter Winkel Ost) in Ost-West-Richtung einschließen.
(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anbindung des Plangebiets an den S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf für den Fußgängerverkehr erfolgt über eine Wegeverbindung von der Heimdallstraße aus über die Prenzlauer Promenade. Zudem erfolgt eine Fußgänger- und Radfahrverbindung von der Neukirchstraße aus parallel – aber durch eine Bepflanzung getrennt – zur Prenzlauer Promenade. Beide Wege stoßen auf Höhe des ehemaligen Rangierbahnhofs auf die Prenzlauer Promenade, so dass sich der Weg unmittelbar entlang der Prenzlauer Promenade auf den ca. 200 m langen Ab-

schnitt über das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs und die Gleise der Bahntrasse beschränkt. Vor dem Hintergrund dieser bestehenden Anbindungen wird resultierend aus der angestrebten baulichen Entwicklung im Plangebiet die Schaffung einer direkten Quermöglichkeit der Kleingartenanlage in Ost-West-Richtung nicht als erforderlich erachtet.

Ungeachtet dessen ist zwar eine Verbesserung der Anbindung durch Schaffung eines neuen Zugangs zum S-Bahnhof anzustreben, diese betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Vielmehr ist sie im Rahmen der übergeordneten Planungen im Kontext mit der Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs zu berücksichtigen.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Auf diese Problematik hinsichtlich der fehlenden bzw. schlechten Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Pankow-Heinersdorf im Rahmen des Umweltverbundes werde in der Verkehrsuntersuchung nicht eingegangen. Mögliche Alternativen und sich ggf. daraus ergebende notwendige Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes wurden nicht untersucht. Diese Betrachtung solle (auch unter Einbeziehung der geplanten Straßenbahnverbindung) ergänzt werden.*

(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Aufgabe der verkehrstechnischen Untersuchung war es, die Auswirkungen der Planung auf das umliegende Straßennetz zu betrachten und für die durchzuführende schalltechnische Untersuchung die Stellplatzfrequentierung der Quartiersgarage aufzuzeigen.

Die Verbesserung der übergeordneten Anbindung des Plangebiets und der Umgebung für Fußgänger und Radfahrer sowie die Prüfung von Alternativen für verschiedene übergeordnete Wegeführungen ist vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Verbindungen nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Zudem ist eine isolierte Betrachtung des Plangebiets nicht zweckmäßig. Vielmehr ist die Planung einer übergeordneten Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer im Kontext mit der Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs und mit der geplanten Straßenbahnverbindung zu prüfen.

➤ Keine Planänderung

2.4 StEP Verkehr

1. Äußerung: *Das im StEP Verkehr in der Beschlussfassung vom 29.03.2011 dargestellte übergeordnete Straßennetz Bestand und Planung 2025 werde fortlaufend weiterentwickelt. Der jeweils aktuelle Stand könne im Internet abgerufen werden und sei entsprechend auf den FIS-Broker bzw. die zur Verfügung gestellten Karten zu referenzieren.*
(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Aussagen der Begründung zu dem im StEP Verkehr dargestellten Straßennetz im weiteren Verfahren nochmals überprüft.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr werde unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und befinde sich derzeit in der Abstimmung.*

(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: Die auf S. 7 der Verkehrsuntersuchung beschriebene Abstufung der Romain-Rolland-Straße basiert auf der sogenannten Verkehrslösung Heinersdorf, die zu Entlastungen im Bereich führt und in diesem Kontext entsprechend erwähnt werden sollte. (Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

➤ Keine Planänderung

3. Immissionsschutz

1. Äußerung: Der Aussage in der Schalltechnischen Untersuchung, dass von den gewerblichen Anlagen in und außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes (mit Ausnahme der Parkgarage) keine erheblichen Immissionen ausgehen und diese „mischgebietstauglich“ seien, könne gefolgt werden. Jedoch werde dabei in Kauf genommen, dass bestehende Gewerbebetriebe abwandern, da sie sich nicht einschränken wollen. (BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auch bislang Rücksicht auf die im Umfeld bereits vorhandene Wohnnutzung zu nehmen hatten.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: Der Beurteilung der von der geplanten Parkgarage ausgehenden Lärmimmissionen nach TA Lärm werde gefolgt. Die Ansätze der Schalltechnischen Untersuchung zur Parkgarage seien nachvollziehbar. Im Ergebnis der Lärmbeurteilung werde ein Konflikt aufgezeigt. Es wurde eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte und der Maximalpegel nachts prognostiziert. Der notwendige Schallschutz soll durch eine Schalldämmung der Fassade der Parkgarage erreicht werden. In der Schalltechnischen Beurteilung wurden verschiedene Szenarien durchgerechnet, deren Ergebnisse in Abhängigkeit von der Entfernung zwischen geplanter Wohnbebauung und Parkgarage und der gewählten Schalldämmung der Fassade variieren. Im B-Plan sei bisher vorgesehen, die Fläche, die Geschoszahl und die Zufahrt festzulegen. Regelungen zur Lösung des Lärmkonfliktes sollen allerdings nicht im B-Plan erfolgen, sondern in den Städtebaulichen Vertrag ausgelagert werden. In der Begründung zur erneuten TÖB werde eine „Verpflichtung zur Schalldämmung der Fassade der Parkgarage“ genannt. Dies sei wegen der fehlenden konkreten Planung verständlich, jedoch solle die Verpflichtung ergänzend mit einer nochmaligen gutachterlichen Prüfung verbunden sein, da genaue Angaben zur notwendigen Schalldämmwerten fehlen. (BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Dem Hinweis wird gefolgt. In den städtebaulichen Vertrag wird die Verpflichtung zur Errichtung der Garage mit einer Vorhangfassade mit einer Schalldämmung DLR von mindestens 9 dB sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm vor den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Wohnnutzungen aufgenommen. Zugleich soll jedoch die Möglichkeit eröffnet werden, alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der

TA Lärm durchzuführen, wenn die ausreichende Wirkung gutachterlich nachgewiesen und von den zuständigen Stellen Berlins genehmigt worden ist.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Das schalltechnische Gutachten von ALB vom 12.04.2019 zeige, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet an den zur Planstraße A und der Idunastraße zugewandten und nächstgelegenen Fassaden überschritten werden. Es wird daher empfohlen, eine geschlossene Gebäudelinie zu dieser Seite anzustreben. Ggf. sei auch eine Kombination aus nahestehenden Gebäudekörpern und schallabsorbierenden Giebelfassaden zur Pegelreduzierung auf der ruhigen Seite denkbar.*

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Zwar könnte eine geschlossene Gebäudelinie in Richtung Planstraße A zu einer Pegelreduzierung auf der ruhigeren Seite beitragen, die Realisierung einer geschlossenen Gebäudelinie und damit von Baukörpern mit über 50 m Länge entspricht vor dem Hintergrund der Tiefe des Baugrundstücks sowie der angestrebten Baustruktur jedoch nicht dem Ziel der Planung. Vielmehr soll die im Plangebiet geplante Bebauung zwischen der das Umfeld maßgeblich prägenden kleinteiligen Einzelhausbebauung und den im Umfeld ebenfalls vorhandenen Geschosswohnungsbauten u.a. durch die zur Festsetzung vorgesehene offene Bauweise vermitteln. Die offene Bauweise trägt zudem zur Durchlüftung und zum Luftaustausch im Plangebiet bei. Da gesunde Wohnverhältnisse auch ohne Realisierung des schallrobusten Städtebaus in Form einer geschlossenen Gebäudelinie erreicht werden können, werden die Belange des Lärmschutzes hinter den Belangen des Ortsbildes sowie des Klimaschutzes zurückgestellt.

➤ Keine Planänderung

4. Äußerung: *Zusätzlich werde befürwortet, kleine Wohnungen mit einseitig ausgerichteten Grundrissen nicht zur Idunastraße und Planstraße A anzulegen.*

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass im überwiegenden Bereich des allgemeinen Wohngebiets die Errichtung von Geschosswohnungsbauten geplant ist, von denen ein bestimmter Anteil mit Mietpreisbindung (gefördert) errichtet werden soll. Unter diesen Bedingungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass viele kleine Wohnungsgrößen realisiert werden. Ein Verzicht auf die einseitige Ausrichtung von Wohnungen auf die Idunastraße und Planstraße A würde diese Zielstellung insbesondere im Hinblick auf eine wirtschaftliche Errichtung, die einen Beitrag zu moderaten Mietpreisen leisten kann, jedoch in Frage stellen. Wirtschaftliche Gebäudegrundrisse bedingen unmittelbar einen möglichst geringen Erschließungsaufwand durch eine Reduzierung von Erschließungskernen, der zu einem großen Nutzflächenanteil beiträgt. Durchgesteckte Wohnungen geringer Größe erfordern jedoch einen vergleichsweise hohen Erschließungsaufwand da sich i.d.R. nur „Zweispänner“ (d. h. ein Flur erschließt zwei Wohnungen je Geschoss) bzw. maximal „Dreispänner“ entwickeln lassen, um den Anforderungen gerecht werden zu können.

➤ Keine Planänderung

5. Äußerung: *Der Argumentation von ALB, dass die Einhaltung der Mischgebietswerte im allgemeinen Wohngebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts aufgrund der bestehenden Verkehrslärmvorbelastung pauschal als ausreichend anzusehen ist, werde nicht gefolgt. Die Orientierungshilfe des Lärmleitfadens sage deutlich, dass eine Überschreitung bis ca. 5 dB ein erhöhtes Abwägungserfordernis auslöst und somit durch eine Einzelfallprüfung ggf. Maßnahmen festzulegen seien. Zur differenzierten Maßnahmenab-*

schätzung wäre daher eine detailliertere Abbildung (1 dB-Schritte im Bereich zwischen 45<=50 dB(A)) der Gebäudelärmkarten für den Verkehrslärm im Prognosefall hilfreich. Darauf basierend sollten Vorkehrungen und Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm geprüft werden.

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Gründe, die im Allgemeinen sowie im Speziellen für eine Hinnahme einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete sprechen, werden sowohl im Lärmgutachten (im Kapitel 7.2.1) als auch in der Begründung (im Kapitel I.4.3.3) detailliert ausgeführt. Vor diesem Hintergrund wird die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete bis zu dem Orientierungswert für Mischgebiete als verträglich angesehen und – da die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben – die Festsetzung weiterer, über die Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen hinausgehender Maßnahmen im Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet. Dem entsprechend ist auch eine detailliertere Abbildung der Gebäudelärmkarten und daraus resultierend eine differenziertere Maßnahmenabschätzung nicht erforderlich.

➤ Keine Planänderung

6. Äußerung: *Bezüglich der Annahmen der Fahrbahnart für die Straßenbahn (Abbildung 42 des Schalltechnischen Berichts) sei darzustellen, warum für die (kurzen) Abschnitte des Gleiskörpers, entlang des Weges, der die Wendeschleife 2 Mal kreuzt (in Abbildung 42 parallel zur Linie 111 verlaufend), von Referenzfahrbahn ausgegangen werde. Hier könnte auch die Annahme eines Abschnitts straßenbündigen Gleiskörpers angemessen sein.*

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund, dass die Straßenbahn nur in unmittelbarer Nähe der Wendeschleife relevante Immissionsbeiträge zur Höhe des Gesamtlärms liefert und dass die Geräuschimmissionen der Straßenbahn nur im südlichen Bereich des geplanten Mischgebiets und nur im bodennahen Bereich die Höhe des Gesamtverkehrslärms beeinflussen, wird davon ausgegangen, dass die Annahmen der Fahrbahnart lediglich eine untergeordnete Rolle spielen und keinen maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis haben. Vor diesem Hintergrund wird eine Anpassung des Gutachtens nicht als erforderlich erachtet.

➤ Keine Planänderung

7. Äußerung: *Für die Straßenbahnneubaustrecke Tangentialverbindung Pankow-Heinersdorf – Weißensee werde empfohlen, den aktuellen Stand der Planung darzustellen und - falls erforderlich - die entstehenden Verkehrslärmbelastungen zu berücksichtigen.*

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In dem Lärmgutachten ist ein Hinweis auf den zum damaligen Zeitpunkt aktuellen Stand der Planung für die Straßenbahnneubaustrecke enthalten. Eine Berücksichtigung der für das Plangebiet ggf. entstehenden Verkehrsbelastungen ist vor dem Hintergrund des noch nicht abgeschlossenen Linienfindungsverfahrens nicht zweckmäßig.

➤ Keine Planänderung

8. Äußerung: *Zum Thema Belastungen durch Fluglärm, sollte die Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert werden. Für den Flughafen Berlin-Tegel (TXL) wurde mit der Verordnung des Senats von Berlin vom 17.12.2019 (FlugLärmTXLV Bln) entsprechend dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm ein Lärmschutzbereich festgesetzt, dieser ersetze den Lärmschutzbereich aus dem Jahr 1976. Mit der Sicherstellung der vollständigen und*

dauerhaften Einstellung des Flughafenbetriebs und wenn die Betreiberin des Verkehrsflughafens Berlin-Tegel von ihrer Betriebspflicht entbunden wird, treten sowohl die Berliner als auch die Brandenburger Verordnung zur Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Tegel außer Kraft - der Lärmschutzbereich TXL erlischt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 3-41 liegt innerhalb des Lärmschutzbereichs.

Der Senat hat in seiner Pressemitteilung vom 17.12.2019 aus der Sitzung des Senats mitgeteilt:

„Der jetzt neu festgesetzte Lärmschutzbereich wird wieder aufgehoben, sobald die bestandskräftig beschiedene Schließung des Flughafens Berlin-Tegel wirksam wird. Hier- von ist spätestens im April 2021 auszugehen. Im Schutzbereich wird kein Bauverbot ausgesprochen, da eine Bezugsfertigkeit der Wohnungen erst nach dem Schließungs- termin des Flughafens Berlin-Tegel anzunehmen ist und somit keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.“ Pressemitteilung des Landes Berlin vom 17.12.2019

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend aktualisiert.

➤ Keine Planänderung

4. Technische Infrastruktur

1. Äußerung: *Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trennkanalisation, erstaufneh- mendes Gewässer ist der Heimdallgraben (Gewässer 2. Ordnung).*
(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 25)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *In dem betrachteten Gebiet befinden sich Gasleitungen sowie Mittel- und Niederspannungsanlagen.*
(Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG, Vattenfall Europe Business Ser- vices GmbH)

Auswertung: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf den Leitungsbestand ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Eine Aussage, dass das vorhandene Stromnetz für die Versorgung ausrei- chend ist, wurde seitens der Vattenfall Europe Business Services GmbH nicht getätigt. Es könne je nach Umfang der Bebauung erforderlich werden, das vorhandene Netz zu verstärken. Hierbei sei mit der Errichtung von Netzstationen und Kleinverteilerschränken sowie entsprechenden Kabellegungen zu rechnen. Dies trifft insbesondere auf die Plan- straße A zu.*
(Vattenfall Europe Business Services GmbH)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Aussage, dass das vorhandene Stromnetz für die Versorgung ausreichend ist, sondern lediglich die Aussage, dass die zur Versorgung des Gebiets er- forderlichen Leitungen in den umliegenden Straßen vorhanden sind. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass die Ausführungen zur ggf. erforderlichen Netzverstär- kung in die Begründung aufgenommen werden.

➤ Keine Planänderung

4. Äußerung: *Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.*
(Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit den teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen der Idunastraße, der Neukirchstraße und der Romain-Rolland-Straße sowie mit der im Geltungsbereich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße A stehen öffentliche Verkehrsflächen, innerhalb derer Versorgungsleitungen gelegt werden können, zur Verfügung. Zusätzliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind nicht erforderlich.

➤ Keine Planänderung

5. Niederschlagsentwässerung

1. Äußerung: *Die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Romain-Rolland-Straße und in der Idunastraße seien hydraulisch überlastet. Eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser sei nicht möglich.*
Bei Bauvorhaben sei das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser solle auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.
(Berliner Wasserbetriebe)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die hohe Auslastung des aufnehmenden Oberflächengewässers / Regenwasserkanalisation ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten. Vor diesem Hintergrund wurde sowohl für das geplante allgemeine Wohngebiet als auch für die Planstraße A ein Entwässerungskonzept erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingehen.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür wird empfohlen, einen Fachplaner hinzuzuziehen.*
Die in der textlichen Festsetzung Nr. 17 festgesetzte Dachbegrünung von mindestens 20% der Dachfläche wird als nicht ausreichend erachtet. Aufgrund der Überlastung der angrenzenden Regenwasserkanalisation und keiner möglichen zusätzlichen Einleitung von Regenwasser müsse sämtliches Regenwasser im Baugebiet bewirtschaftet werden. Es wird angeregt, den Flächenanteil der zu begrünenden Dachflächen deutlich zu erhöhen.
(Berliner Wasserbetriebe)

Für die Grundstücksflächen liegt ein Konzept zur Regenentwässerung vor. Dieses sieht die Entwässerung über gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Kanalisation vor. Für verschiedene Szenarien (Harddach bzw. Gründach) wird die Bemessung eines Rückhaltespeichers vorgenommen, sowohl für die Regelentwässerung als auch für den Überflutungsnachweis (T=30a). Die Bemessung erscheine plausibel und den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt.

Die Entwässerung der Planstraße A soll über Versickerung erfolgen. Für die Straßenfläche der Planstraße A wurde ein Antrag bei der Wasserbehörde gestellt, der sich zurzeit in Bearbeitung befindet.

Sofern die im Entwässerungskonzept empfohlenen Maßnahmen

- *für den Vorhabenträger, z.B. durch Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag oder durch Absicherung über textliche Festsetzungen und*
- *die Entwässerung der Planstraße durch die Wasserbehörde zugelassen werde, könne die Entwässerung für den größten Teil des Plangebietes als gesichert gelten; eine Ausnahme stelle die private Verkehrsfläche dar, die im Entwässerungskonzept nicht behandelt wurde und nicht Bestandteil des wasserbehördlichen Antragsverfahrens ist. Um ggf. auftretende Schäden bei Dritten infolge einer ungeklärten Niederschlagsentwässerung vorzubeugen, wird eine Klärung der Entwässerung der privaten Verkehrsfläche empfohlen.*

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 25)

Auswertung: Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt. Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Versickerung des auf der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen (Versickerung durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung).

In Bezug auf das allgemeine Wohngebiet und die private Erschließungsstraße soll dem Hinweis hingegen nicht gefolgt werden. Im Rahmen von Entwässerungskonzepten für die private Erschließungsstraße und das allgemeine Wohngebiet wurden verschiedene Möglichkeiten zur Entwässerung des Niederschlagswassers untersucht und die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt. Für die Festlegung auf ein Konzept und damit verbunden auch die Festlegung der zu ergreifenden weitergehenden Maßnahmen (wie z.B. eine weitergehende Dachbegrünung, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens oder die Anlage von Versickerungsmulden) besteht weder auf der Ebene der Bebauungsplanung noch im städtebaulichen Vertrag eine Veranlassung. Vielmehr ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Umsetzung unterschiedlicher Konzepte, so dass den Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf den Grundstücken verbleibt. Die Ergebnisse der Entwässerungskonzepte werden im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

➤ Keine Planänderung

6. Altlasten

1. Äußerung: *In der Begründung sei das Ergebnis der 2013 und 2019 durchgeführten Untersuchungen zu den Bodenbelastungen falsch dargestellt und für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen nicht ausreichend beschrieben.*

Pfad Boden - Mensch

Im Gutachten der GeoTeam GmbH vom 06.12.2013 seien in den zehn Oberbodenmischproben keine Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt worden. Allerdings werde an den 25 Rammkernsondierungen der Prüfwert siebenmal für Kinderspielflächen für die Parameter Blei oder Benzo(a)pyren (Einzelbestandteil der PAK) zum Teil deutlich überschritten. Eine erhebliche Belastung der Flächen liege damit nicht vor, aber aus diesem Grund sei, wie im Text beschrieben, ein Bodenaushub für sensibel genutzte Grundstücksbereiche erforderlich.

(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Der Prüfwert für Kinderspielflächen wurde im Ergebnis des Gutachtens insgesamt sechsmal überschritten. Bei einer dieser Proben handelte es sich um eine vereinigte Probe (RKB 14/1+2). Aufgrund der hier übermittelten Überschreitung wurden die beiden Einzelproben nochmals nachuntersucht. Im Ergebnis dieser Nachuntersuchung zeigten die Einzelproben Werte, die deutlich unter dem Prüfwert für Kinderspielflächen lagen. Die Gutachter weisen darauf hin, dass der hohe Wert der vereinigten Probe auf eine einzelne Agglomeration oder ein Ein-

zelstück zurückzuführen sei. Vor diesem Hintergrund wird diese Probe bei der Gesamtbewertung nicht mehr aufgeführt. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass dieser Sachverhalt in der Begründung nochmals herausgearbeitet wird.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: Pfad Boden - Grundwasser

Das Gutachten der GeoTeam GmbH vom 21.05.2019 beinhaltet die Probennahme und Analyse von sechs Bodenproben entlang der geplanten Planstraße A. Zwar werden in den an sechs Punkten entnommenen Proben keine Beurteilungswertüberschreitungen nach Berliner Liste 2005 (Schutzziel Grundwasser) festgestellt, aber die Böden werden hinsichtlich der Schwermetallbelastung als Z1.2 bis Z2 nach LAGA eingestuft. Eine Analyse der PAK sei nicht erfolgt.

(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Hinweis ist nicht korrekt. Im Kapitel 2 des Gutachtens wird ausgeführt, dass eine Analytik auf Schwermetalle im Feststoff und Eluat MKW, PAK, Cyaniden sowie Sulfat durchgeführt wurde. Zudem ist dem Prüfbericht zu entnehmen, dass der PAK-Gehalt bei sämtlichen Proben unterhalb der Bestimmungsgrenze lag.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Im Bericht vom 06.12.2013 werden an den Rammkernsondierungen im Bereich der Straße sowie auch auf der weiteren Fläche erhöhte Schadstoffgehalte an Schwermetall und PAK im Boden nachgewiesen. Der PAK-Gehalt von 77,9 mg/kg TS und damit deutlich oberhalb des Beurteilungswertes der Berliner Liste, 2005, sei vermutlich auf eine einzelne Agglomeration zurückzuführen. Ein ähnlich hoher Gehalt und damit eine deutliche Überschreitung des Beurteilungswerts könne an anderer Stelle nicht ausgeschlossen werden. Über die gesamte Grundstücksfläche seien Schuttbeimengungen im Boden bis zu zwei Metern nachgewiesen. Damit sei eine schadloose Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und §36 Berliner Wassergesetz (BWG) nicht möglich.*

Der Ausbau der Planstraße A sei als technische Versickerungsanlage mit einem nach DIBt Z-84.1 zugelassenem Flächenbelag geplant, so dass hier das schadloose Versickern gemäß NWFreiV und BWG gegeben sei. Die eingereichten Unterlagen wurden von der SenUVK II D geprüft und inhaltlich bestätigt.

Anders sei es bei den geplanten straßenbegleitenden Versickerungsmulden mit einer Punkt- bzw. Linierversickerung. Aufgrund der Schuttbeimengungen im Boden sei das besorgnisfreie Versickern des Niederschlagswassers nicht gegeben. Aus diesem Grund seien die vorhandenen Schuttbeimengungen unterhalb der Mulden vollständig zu entfernen, eine Sohlbeprobung durchzuführen und es ist Z0-Boden ggf. mit der Zugabe geeigneten Materials zur Verbesserung des Stoffbindungsvermögens der belebten Bodenzone einzubauen. Auf den Flurabstand von einem Meter zum Bemessungsgrundwasserstand sei zu achten.

(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Der Hinweis, dass im Bericht vom 06.12.2013 im Bereich der geplanten Straße erhöhte Schadstoffgehalte an Schwermetall und PAK im Boden nachgewiesen wurden, ist jedoch nicht korrekt.

Vielmehr liegen die im Bericht aus dem Jahre 2013 untersuchten Rammkernbohrungen außerhalb der zur Festsetzung vorgesehenen Planstraße A.

Da bei Erkundungen des Untergrunds im Bereich der geplanten Straße im Vorfeld jedoch anthropogene Auffüllungen von mindestens 0,8 m Mächtigkeit beschrieben wurden, wurde für die Planstraße A ein gesondertes Gutachten erstellt, um die Unbedenklichkeit der Straßenplanung in Bezug auf das Grundwasser zu überprüfen (Geoteam GmbH: Zusätzliche Erkundung der Bodenbelastungen im Bereich einer geplanten öffent-

lichen Straße zwischen Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66, 21.05.2019). Im Ergebnis des Gutachtens zeigen sämtliche der insgesamt 20 Bodenproben unbedenkliche Werte, eine Gefährdung des Grundwassers kann somit ausgeschlossen werden. Unabhängig davon soll jedoch im Rahmen eines mit der Grundstückseigentümerin der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden Erschließungsvertrags festgelegt werden, dass die Herstellungspflichten der Erschließungsträgerin auch die Altlastenuntersuchungen sowie eine straßenbaubegleitende Gefahrenabschätzung und Überwachung der Freilegungsmaßnahmen durch stichprobenweise Analysen des frei gelegten Bodens und Materials umfassen.

➤ Keine Planänderung

7. Soziale Infrastruktur

1. Äußerung: *Innerhalb des für die öffentlichen allgemein bildenden Schulen zuständigen Referats I D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie bestehen hinsichtlich der vorliegenden Planungen grundsätzlich keine Einwände, solange die Schulplatzbedarfe zeitgerecht in der entsprechenden Grundschulplanungsregion gedeckt werden können.*

Das Plangebiet sei derzeit der Schulplanungsregion (SPR) Weißensee / Heinersdorf - 5 zugeordnet, in welcher auf Basis der aktuellen Abstimmungen innerhalb des Monitorings 2019 eine bestehende Schulplatzüberauslastung im Primarbereich in einer Größenordnung von etwa 1,5 Zügen zum Schuljahr 2018/19 vorlag. Durch die Entwicklung der Bestandsbevölkerung und im Falle der Realisierung künftigen Wohnungsbaus anhand identifizierter WoFIS-Potentiale werde unter Berücksichtigung kurzfristig vorgesehener Kapazitätserhöhungen von einer rechnerisch zunächst ansatzweisen ausgeglichenen Schulplatzversorgung zum Schuljahr 2022/23 in der SPR 5 zum Fertigstellungshorizont des hier geplanten Wohnungsbaus ausgegangen. Dies ändere sich jedoch in den Folgejahren drastisch. Es werde unter Berücksichtigung der Realisierung von Wohnungsbau-potenzialen in den Folgejahren eine defizitäre Schulplatzsituation mittel- und langfristig zwischen 3 bis maximal 5 Zügen erwartet.

Bei den im Geltungsbereich des B-Planentwurfs ermittelten planungsrechtlich zulässigen bzw. künftig zu erwartenden 471 Wohneinheiten wäre von einem rechnerischen Folgebedarf von ca. 51 Schulplätzen auszugehen. Dieser weiche von der bisher angenommenen Zugrundelegung der WoFIS ID W030_051a; Fertigstellungshorizont 2022: 390 WE, Stand 31.12.2018 ab. Der zusätzliche Folgebedarf wäre somit noch in Ansatz zu bringen.

Gemäß der Begründung zum B-Planentwurf können 41 Grundschulplätze durch die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen, die bereits im Bestand überlastet sind, nicht gedeckt werden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, am Standort Heinersdorfer Straße 22 eine Grundschule neu zu errichten. Der Standort befindet sich derzeit in der benachbarten SPR Blankenburg/Franz. Buchholz/Blankenfelde (9). Frühestens zum Schuljahr 2023/24 werden hier zusätzliche Schulkapazitäten, u.a. auch für eine anteilige Versorgung der Teilregion Heinersdorf (5), zur Verfügung stehen. Bis zur Fertigstellung dieser Kapazitäten sei die bedarfsgerechte Grundschulplatzversorgung sicherzustellen. (Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D 1.3)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis enthalten, dass der Mehrbedarf an Grundschulplätzen durch die in der Umgebung vorhandenen Schulstandorte nicht sichergestellt werden kann. Um den künftigen Bedarf an Grundschulplätzen der südlich und östlich des Ortskerns Blankenburg gelegenen Siedlungsbereiche sowie auch aus dem nördlichen Ortsteil Heinersdorf sicherzustellen, ist am Standort Heinersdorfer Straße 22 der Neubau einer Grundschule geplant. Der Standort soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-65 (Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2018) planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 3-65 (Stand

08.02.2019) kommt dem geplanten Grundschulstandort dabei insbesondere eine Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren 3-41 zu. Die Versorgung des Plangebiets mit Schulplätzen kann vor diesem Hintergrund im Grundsatz als gesichert angenommen werden.

Die temporäre Sicherstellung der bedarfsgerechten Grundschulplatzversorgung bis zur Fertigstellung des Neubaus ist im Rahmen der Schulentwicklungsplanung zu berücksichtigen und sicherzustellen.

➤ Keine Planänderung

8. Spielplatzplanung

1. Äußerung: *Die Aussagen zur Spielplatzplanung seien anzupassen. (BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.

➤ Keine Planänderung

9. Grünflächenversorgung

1. Äußerung: *Es fehle eine Beschreibung der Auswirkungen auf die Versorgung mit öffentlich nutzbarer grüner Infrastruktur. Das bereits jetzt vorhandene Defizit an öffentlichen Grünflächen werde sich weiter erhöhen. Dieser Sachverhalt sei rechnerisch mit Angabe der prognostizierten Einwohnerzahlen zu ergänzen. (BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf den Bedarf an öffentlichen Grünflächen ist im Kapitel IV.4.1 „Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur“ bereits enthalten. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in das Kapitel II.2.2.1 ein Verweis auf das Kapitel IV.4.1 aufgenommen wird.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Ggf. bestehe die Möglichkeit, die Defizite an öffentlichem Grün in unmittelbarer Nachbarschaft auszugleichen. Im Rahmenplan Heinersdorf werde als möglicher Grünraum mit Aufwertungspotenzial eine Fläche westlich der Heimdallstraße im Bereich der landeseigenen Kleingartenanlage Feuchter Winkel Ost benannt. Ggf. ließe sich hier analog zu den Spielplätzen eine Qualifizierung erreichen. (BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich der Rahmenplan derzeit in Aufstellung befindet und der angesprochene Grünraum als solcher noch nicht verbindlich gesichert ist. Zudem ist zu beachten, dass auch das Umfeld des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand als unterversorgt gilt, so dass sich das Erfordernis zur Sicherung der benannten öffentlichen Grünfläche nicht ausschließlich auf die im Plangebiet angestrebte Entwicklung zurückführen lässt. Vielmehr ist die Sicherung der Fläche – die auch dem Abbau des aus der Entwicklung im Plangebiet entstehenden Defizits dienen würde – im Rahmen der übergeordneten bezirklichen Fachplanung zu berücksichtigen.

➤ Keine Planänderung

10. Belange des Artenschutzes

1. Äußerung: Die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Gebäudebrüterverordnung) wurde geändert, so dass sich mit dem 22.11.2019 neue Zuständigkeiten ergeben haben. Für die Entfernung von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen an Fassaden, Balkonen, Loggien und im gesamten Dachbereich ist eine Anzeige bei der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamts nötig. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge eines Abrisses bedarf hingegen einer Befreiung durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.

➤ Keine Planänderung

11. Kulturelle Belange

1. Äußerung: Die SenKultEuropa verweist auf die dringenden Bedarfe nach Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler und die Kunstproduktion als innenstadtaffines Gewerbe, das jedoch aufgrund der stetig steigenden Mieten im Gewerbesektor mehr und mehr von Verdrängung an die Peripherie der Stadt bedroht ist.

Die SenKultEuropa bittet daher um Prüfung, inwieweit bei den geplanten Bauvorhaben im Plangebiet durch ein städtisches Wohnungsunternehmen Kooperationen zwischen Wohn-, sozialen und kulturellen Nutzungen möglich und darüber hinaus erstrebenswert seien bei der Entwicklung des Gebiets als lebendiges und gemischtes Quartier. Die Einrichtung von Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler würde sich weder auf soziale Einrichtungen noch auf Wohnformen störend auswirken, da sie weder Lärm- noch Geruchsemissionen verursachen.

Neben der Umnutzung von Bestandsobjekten bedürfe es ebenso des Neubaus von künstlerischen Arbeitsräumen, der auch stadträumlich ein Gewinn sein kann, dem Leitbild der gemischten Stadt entspricht („Berliner Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt.

(Senatsverwaltung für Kultur und Europa, II B Sc)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Ansiedlung von kulturellen Nutzungen nicht entgegen. Vielmehr sind kulturelle Nutzungen sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet allgemein zulässig.

➤ Keine Planänderung

12. Haushaltswirtschaftliche Belange

1. Äußerung: Zu den Maßnahmen, deren Finanzierung nicht gesichert sind, haben die betroffenen Ämter (Jugendamt / Schulamt) entsprechend Vorsorge in ihren weiteren Planungen zu treffen und somit zu sichern.

(BA Pankow, Abt. Kultur, Finanzen und Personal, SE Finanzen / Steuerungsdienst)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

➤ Keine Planänderung

13. Vereinbarkeit mit der Raumordnung

1. Äußerung: *Es sei derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsicht sei an die Ziele der Raumordnung angepasst. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liege das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen (insb. von Allgemeines Wohngebiet u. Mischgebiet) seien hier grundsätzlich zulässig. (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL5)*

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

- Keine Planänderung

14. Belange der Feuerwehr

1. Äußerung: *Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolge zwar im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüferingenieur für Brandschutz, gleichwohl sei für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergebe sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet. (Berliner Feuerwehr, ZS F MM 3)*

Auswertung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Einer Darstellung der Leitungsführung bedarf es im Bebauungsplan jedoch regelmäßig nicht. Insofern betrifft der Hinweis nicht den Inhalt des Bebauungsplans, sondern ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

- Keine Planänderung

2. Äußerung: *In dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke. (Berliner Feuerwehr, Löschwasserversorgung)*

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Keine Planänderung

7. Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat in seiner Sitzung am 01. September 2020 der Auswertung und dem Ergebnis der Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der 2. erneuten Beteiligung der Behörden zugestimmt und beschlossen, den Bebauungsplan 3-41 vom 20.07.2020 mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 30. September 2020 mit Drucksache-Nr. VIII-1237 die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplanentwurf 3-41 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans vom 20.07.2020 mit Begründung und Umweltbericht einschließlich der umweltbezogenen Stellungnahmen konnte in der

Zeit vom 28. September 2020 bis einschließlich 28. Oktober 2020 im Bezirksamt Pankow von Berlin im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden.

Die o. g. Unterlagen konnten während des Auslegungszeitraumes auch im Internet unter <http://www.berlin.de/ba-pankow/beteiligungen> sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter www.mein.berlin.de eingesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin am 11.09.2020 auf der Seite 4797 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurde auf die Beteiligung der Öffentlichkeit am 18.09.2020 durch eine Anzeige in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Nr. 218, Seite 6) aufmerksam gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 14.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Der Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen der üblichen Komplexität bauleitplanerischer Regelerfordernisse. Ein Grund für die Beteiligung der Öffentlichkeit für eine über den gesetzlichen Regelzeitraum hinausgehende Dauer lag nicht vor. Der Beteiligungszeitraum lag auch nicht überwiegend innerhalb eines Ferienzeitraums und wurde auch nicht durch eine hohe Anzahl von Feiertagen unangemessen verkürzt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 3-41 wurden von der Öffentlichkeit 3 schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Zudem gingen 8 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Übersicht

Es wurden 3 Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und 1 Stellungnahme einer Behörde eingereicht, für die eine Abwägung oder eine redaktionelle Änderung der Begründung erforderlich ist:

- Stellungnahme 1
- Stellungnahme 2
- Stellungnahme 3
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenSW WBL 5

Stellungnahmen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von 1 Stelle vor:

- Berliner Feuerwehr, Direktion Nord, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Stellungnahmen, die sich zustimmend zur Planung geäußert bzw. keine Bedenken haben bzw. Belange nicht berührt sind, liegen von 6 Stellen vor:

- Berliner Feuerwehr, ZS FG PB 231d
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL5
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin – ITDZ
- Vattenfall Wärme Berlin AG
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK V AA 2
- BA Pankow, Abt. Jugend, Wirtschaft und Soziales, Jugendamt

Zusammenfassung

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise werden im Folgenden nach Themen sortiert aufgeführt. Im Ergebnis der Abwägung wurde die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt. Änderungen an der Planzeichnung waren nicht erforderlich.

1. Vereinbarkeit mit der Raumordnung

1. Äußerung: *Nach der Festlegungskarte des LEP HR liege das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung sei an die Ziele der Raumordnung angepasst.*

(Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL5)

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

➤ Keine Planänderung

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

1. Äußerung: *Der Flächennutzungsplan von Berlin gibt in Wohnbauflächen W3 mit Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet eine GFZ von 0,8 vor. Die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehene GFZ von 1,2 liege über diesen Forderungen. Eine Genehmigungsfähigkeit sei nur mit einer Art „Kunstgriff“ erreichbar, indem eine private Verkehrsfläche dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werde, um damit die Anwendung des Entwicklungsgrundsatzes 3 zu legitimieren. Auch wenn darin ein rechtlicher Weg zur Durchsetzung einer GFZ von 1,2 gesehen werde, spricht nach Ansicht des Stellungnehmenden die daraus entstehende Baumasse dagegen. Ersichtlich werde dies in der 3-D Animation zum Baumassenmodell, welche eindeutig die Disharmonie zwischen bestehender und gegenüberliegender geplanter Bebauung zeige. Die Herangehensweise mag rechtlich durchsetzbar sein, zeige aber auch, dass die städtebauliche Qualität in den Hintergrund rückt.*

(Stellungnahme 2)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einbeziehung der privaten Verkehrsflächen erfolgt jedoch nicht, um die Überschreitung der im FNP im Bereich von Wohnbauflächen W3 vorgesehenen GFZ (bis 0,8) zu legitimieren. Vielmehr wird im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit der Bebauungspläne in Flächen, die kleiner und Flächen, die größer als 3 ha sind, unterschieden. Dabei werden an die Gebiete, die kleiner als 3 ha sind, geringere Anforderungen gestellt, da sie die Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans unterschreiten. Bei einer isolierten Betrachtung nur des allgemeinen Wohngebiets würde diese Schwelle unterschritten werden, da das Wohngebiet lediglich eine Größe von 2,8 ha aufweist. Dies erscheint der Situation jedoch nicht angemessen, da die private Verkehrsfläche in direktem Zusammenhang mit dem Wohngebiet steht. Vor diesem Hintergrund wurde die private Verkehrsfläche in die Betrachtung einbezogen, so dass an die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan höhere Anforderungen zu stellen sind.

Gleichwohl ermöglicht der Entwicklungsgrundsatz 3 auch bei Wohnbauflächen größer als 3 ha eine Überschreitung der GFZ, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese werden in der Begründung ausgeführt. Im Ergebnis der Betrachtungen ist die geplante Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets mit einer GFZ von 1,2 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Dies wurde durch die für die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung zuständige Behörde des Landes Berlin (SenUVK IB) letztmalig mit Schreiben vom 17.01.2020 bestätigt.

➤ Keine Planänderung

3. Maß der baulichen Nutzung

1. Äußerung: *Laut Bebauungsplan werde für die Neukirchstraße 63-66 eine 3-geschossige Bebauung geplant, welche mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss ausgestattet ist. Dachterrassen Richtung Süden seien nicht ausgeschlossen.*

Die Unausgewogenheit zwischen Gebäudebestand und geplanter Bebauung zeige sich sehr deutlich (zur Veranschaulichung wurde von dem Stellungnehmenden eine Abbildung des Straßenprofils beigefügt). Einer Bestands-Traufhöhe von ca. 3,70 m über Straßenniveau stünden geplante Traufhöhen von ca. 11,55 m gegenüber (angenommene Geschosshöhe von 2,80 m). Auch wenn das Staffelgeschoss zurückgesetzt sei, lassen potenzielle Dachterrassen eine Höhe von ca. 9,65 m vermuten. Dieser Eindruck werde noch verschärft, stelle man sich die gemäß B-Plan anschließende 4 geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss bzw. die 5 Vollgeschosse Richtung Idunastraße vor.

Der Argumentation, dass die Blockbebauung an der nordöstlichen Eingangssituation zur Neukirchstraße die geplante Höhe rechtfertigen würde, könne nicht gefolgt werden. Die Neukirchstraße 56-59 bilde bereits den Übergang zur Romain-Rolland-Straße mit mehrgeschossigen Wohnzeilen der 1920er Jahre. Hier überwiege im Gegensatz zum Verlauf der Neukirchstraße Richtung Westen ein eindeutig städtischer Charakter.

Es werde ersichtlich, dass die geplante Bebauung Neukirchstraße 63-66 vollkommen überdimensioniert wirke.

(Stellungnahme 2)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird jedoch nicht geteilt. Zwar ist richtig, dass ein Großteil der Neukirchstraße durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist und dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 zur Festsetzung vorgesehene Geschossigkeit gegenüber den umliegenden Einzelhausgrundstücken eine Anhebung der Gebäudehöhen darstellen. Insgesamt gesehen ist das Umfeld des Bebauungsplans jedoch heterogen strukturiert. So befinden sich in unmittelbarem Umfeld des Bebauungsplangebiets neben den ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auch drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten sowie unmittelbar östlich des Bebauungsplangebiets entlang der Romain-Rolland-Straße gewerblich genutzte Grundstücke mit dreigeschossigen Zeilenbauten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die an die gewerblich genutzten Grundstücke angrenzenden brachliegenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66) aufgrund ihrer Tiefe und ihrer Vornutzung als Gärtnereifläche eine andere städtebauliche Prägung aufweisen, als die insbesondere südlich der Neukirchstraße gelegenen mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke. Vor diesem Hintergrund sowie vor dem Hintergrund der in Berlin im Allgemeinen und in Pankow im Speziellen vorhandenen Wohnungsnot und dem damit verbundenen Ziel zur Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern wird die Anhebung der Dichte als vertretbar angesehen.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Auch die geplanten Baukörper und deren Geschossigkeit in der Idunastraße seien städtebaulich unausgewogen. Die 5-geschossige Wohnbebauung und eine „Quartiersgarage“ mit 3 Geschossen stehen unmittelbar nebeneinander und ließen städtebauliche Qualität vermissen.*

(Stellungnahme 2)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen die geplanten Baukörper an der Idunastraße unausgewogen sein und städtebauliche Qualität vermissen lassen sollen.

➤ Keine Planänderung

4. Bauweise

1. Äußerung: Die Gebäudelängen der geplanten Gebäude mit geschätzten 30 und 50 m stünden der bestehenden Einzelhausbebauung konträr gegenüber. Selbst diese benannten Gebäudelängen seien veränderbar, da sie im B-Plan für die Fläche I, m, f, s1 nicht festgeschrieben sind. Im ungünstigsten Fall wäre also ein Einzelblock mit einer Länge von ca. 100 m möglich (Länge des Baufeldes).

(Stellungnahme 2)

Auswertung: Der Hinweis, dass entlang der Neukirchstraße ein Einzelblock mit einer Länge von 100 m entstehen könnte, ist nicht korrekt. Vielmehr ist im allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise zur Festsetzung vorgesehen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen (§ 22 BauNVO).

Zudem ist zu beachten, dass das unmittelbare Umfeld des Bebauungsplangebiets auch hinsichtlich der vorhandenen Gebäudelängen heterogen strukturiert ist. So besitzt das Gebäude Neukirchstraße 56-59 beispielsweise eine Länge von ca. 50 m, das Gebäude Idunastraße 42-44 eine Länge von ca. 36 m und das Gebäude Idunastraße 47-51 eine Länge von über 70 m.

➤ Keine Planänderung

5. Überbaubare Grundstücksflächen

1. Äußerung: Eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Idunastraße und Neukirchstraße für Balkone und Erker solle nicht zugelassen werden. Baugrenzen haben die Funktion, städtebauliche Planungen festzusetzen und sollten deshalb nicht unterwandert werden. Eine Auflockerung der Fassaden wäre nicht notwendig, wenn die Baukörper sich insgesamt in das Straßenbild einfügen würden.

(Stellungnahme 2)

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Funktion von Baugrenzen wird durch die Schaffung von Überschreitungsmöglichkeiten nicht per se in Frage gestellt. Vielmehr wird in § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung die Regelung von Ausnahmen in Bezug auf die Baugrenzen im Rahmen eines Bebauungsplans ausdrücklich ermöglicht. Dabei sollen Art und Umfang der Ausnahmen geregelt werden. Dem entsprechend soll in der geplanten textlichen Festsetzung neben der Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit auf Balkone und Erker auch die maximale Länge und Tiefe der Balkone und / oder Erker festgesetzt werden und die Überschreitungsmöglichkeit auf einen prozentualen Anteil der Gebäudelänge beschränkt werden. Auf diese Weise wird eine generelle Überschreitung der Baugrenze verhindert.

➤ Keine Planänderung

6. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / Städtebaulicher Vertrag

1. Äußerung: Die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Geschossfläche Wohnen (33.484 m²) sei im Begründungsentwurf nicht dargestellt, folglich sei die Darlegung des 30 % Anteils für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 10.046 m² nicht nachvollziehbar ableitbar. Aus diesem Grund wird um entsprechende Aufnahme und nachvollziehbare Darstellung im Begründungsentwurf gebeten.

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)

Auswertung: Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung um eine entsprechende Betrachtung ergänzt wird.

➤ Keine Planänderung

7. Verkehr

1. Äußerung: *Der letzte Satz im Kapitel 2.5 „Verkehrerschließung“, gemäß dem das Plangebiet nach Aussage der BVG an die in dichtem Takt verkehrende Tram M2 sehr gut angebunden bleibt, sei irreführend. Die Tram M2 verkehre seit Jahren im 20-Minuten-Takt und sei damit für gestresste Großstädter keine Alternative zum Auto.*
(Stellungnahme 1)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell angepasst.

Die Aussage der BVG, dass das Plangebiet an die in dichtem Takt verkehrende Tram M2 sehr gut angebunden bleibt, bezieht sich auf die geplanten bzw. in Aussicht gestellten Netzerweiterungen der Straßenbahn im Raum Blankenburg/ Heinersdorf und nicht auf die Bestandssituation. Zur Klarstellung wird dem Hinweis dahingehend gefolgt, dass in die Begründung ein Hinweis auf den Takt, in dem die Straßenbahn derzeit verkehrt, aufgenommen wird. Unter Berücksichtigung der geringen Entfernung des Plangebiets zur Straßenbahnhaltestelle wird die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr im Bestand jedoch auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Takts als gut beurteilt.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Ohne eine sofortige Verdichtung des Taktes werden die neu zu errichtenden Wohnungen zu mehr Autoverkehr, mehr Lärmbelästigung und mehr Staus im chronisch verstopften Ortskern führen. Die für eine Neubebauung in dem geplanten Umfang erforderliche Infrastruktur müsse entsprechend mit ausgebaut werden. Eine Verdichtung des Straßenbahn-Taktes sei kurzfristig möglich und solle nicht erst nach Abschluss der noch viele Jahre dauernden Tangentialverbindung Pankow-Weißensee erfolgen.*
(Stellungnahme 1)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anpassung des ÖPNV-Angebots zählt jedoch nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans, sie liegt im Verantwortungsbereich des zuständigen Leistungsanbieters. Der Ausbau des ÖPNV-Netzes bzw. die Verdichtung des Taktes orientiert sich immer an der Veränderung der Nachfrage.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das Straßennetz zu überprüfen. Im Ergebnis des Gutachtens ist das Plangebiet aus verkehrlicher Sicht gut und leistungsfähig erschlossen, Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs sind nicht erforderlich. Zudem ist nach Aussage des Verkehrsgutachters (Schreiben vom 27.03.2020) auch in Bezug auf die übergeordneten Knotenpunkte nicht von größeren Beeinträchtigungen auszugehen.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Es wird darauf hingewiesen, dass zur Verbesserung der Verkehrssituation auch genügend Fahrradstellplätze auf dem Gelände und die Errichtung von Ladesäulen für Elektroautos gehören.*
(Stellungnahme 1)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung von ausreichend Fahrradabstellanlagen sowie die Errichtung von Ladesäulen für Elektroautos ist jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

➤ Keine Planänderung

8. Dach- / Fassadenbegrünung

1. Äußerung: Warum werde die Fläche der extensiven Dachbegrünung auf 20% der Dachfläche begrenzt? Im LaPro sei keine derartige Beschränkung vorgesehen, im Gegenteil: zur Kompensierung des allgemeinen Biotopverlustes werde dort auch Wandbegrünung gefordert, die im B-Plan nicht festgesetzt werde. Es solle mehr Fläche für Dachbegrünung vorgesehen werden und im Übrigen auch eine ausreichende Deckschicht (>12cm) textlich festgesetzt werden.
(Stellungnahme 1)

Das Regenwasserkonzept bzgl. der Straßenentwässerung in Muldensystemen und der extensiven Dachbegrünung wird begrüßt. Jedoch wird vom Stellungnehmenden eine Dachbegrünung mit einer größeren durchwurzelbaren Deckschicht als 0,10 m und einem größeren Anteil als 20 % gewünscht. Dieses Mindestmaß stelle keinen anerkegnbaren Ausgleich für den Funktionsverlust an Lebensräumen dar, wie es in der Begründung S. 57 dargestellt werde. Aufgrund des allgemein anerkannten Klimawandels solle alles dafür getan werden, die Gesundheit der Menschen durch Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse in Wohnbereichen zu schützen und zu stärken, statt nur das Mindestmaß umzusetzen. Die Kosten dafür seien zumutbar. Mit einer stärkeren Deckschicht hätten zudem tatsächlich Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen werden können. So werde nur ein Nahrungsplatz für Insekten hergestellt, da mit einer so geringen Deckschicht lediglich kleinwüchsige Arten, wie Sedum, angepflanzt werden können, in deren Stängeln keine Insekten nisten können. Dafür bedürfe es höherwüchsiger Pflanzen mit Hohlstängeln bzw. einer diversen Dachgestaltung. Die benötigen jedoch eine stärkere durchwurzelbare Deckschicht. Lediglich die Blüten dienen dann als Nahrungsergänzung. Somit könne ein Ausgleich des Verlustes an Lebensräumen durch Dachbegrünungen nicht anerkannt werden.

(Stellungnahme 3)

Auswertung: Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Ausgleichsbedarf entsteht nur für Eingriffe, die über die nach geltendem Planungsrecht bereits zulässige Nutzung hinausgehen. Insofern sind Bauvorhaben differenziert zu betrachten.

Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Unter der Voraussetzung, dass das Nutzungsmaß ausgeschöpft wird und die Größe der Dachflächen der maximal zulässigen bebaubaren Fläche gemäß GRZ entspricht, wird der zu begrünende Anteil im allgemeinen Wohngebiet ca. 1.990 m² umfassen. Durch diese Maßnahme werden u.a. auch Bezugsflächen und Ersatzlebensräume mit hohem Wert für Flora und Fauna geschaffen. Dem steht gemessen an der bereits zulässigen Versiegelung ein Netto-Funktionsverlust der Biotopflächen im Umfang von lediglich ca. 165 m² Grundfläche gegenüber, die mit einem Verlust der Vegetation verbunden ist.

Die Festsetzung eines über die geplante Festsetzung hinausgehenden Begrünungsanteils (Dach- und / oder Wandbegrünung) im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da für die Baugebiete auch ohne die Dachbegrünung, die im vorliegenden Fall insbesondere der Minderung der klimatischen Auswirkungen der Planung dient, eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt. Sie würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.

Eine über die Festsetzung einer extensiven Begrünung hinausgehende Festsetzung einer Dicke der Vegetationsschicht ist ebenfalls nicht erforderlich. Bereits die Festsetzung einer extensiven Begrünung impliziert eine Mindestdicke. Die tatsächlich zu realisierende Deckschicht richtet sich nach der genauen Art der Bepflanzung.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wird vom Stellungnehmenden angeregt, Fassadenbegrünungen für die geplanten Neubauwohnblöcke festzusetzen, um diese Immissionen im Sinne der Gesundheit des Menschen zu mil-

*dem. Sie böten nicht nur einen zusätzlichen Schallschutz, sondern erfüllen obendrein auch eine Bandbreite an zusätzlichen Ökosystemleistungen.
(Stellungnahme 3)*

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Den besonderen Anforderungen an den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel wird bereits durch das Regenwasserkonzept und die geplante Dachbegrünung, deren Umfang über den Ausgleichsbedarf im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hinaus geht, Rechnung getragen. Für das Schutzgut Klima/ Luft oder andere Ökosystemleistungen ist daher keine weitere Festsetzung erforderlich.

Eine Festsetzung weitergehender Maßnahmen würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.

➤ Keine Planänderung

9. Solaranlagen

1. Äußerung: *Neben der Festsetzung von Wandbegrünung verpasse der B-Plan auch die Chance, hier verbindlich die Installation von Solaranlagen auf der Dachfläche festzusetzen. Da es sich um ein öffentliches Bauvorhaben handele, werde Berlin wieder einmal seiner Vorbildfunktion im Bereich klimafreundliches Bauen nicht gerecht.
(Stellungnahme 1)*

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Installation von Solaranlagen nicht entgegen. Auf die verbindliche Festsetzung von Solaranlagen soll jedoch verzichtet werden, da diese zu einer statischen Festlegung führen würde und somit keine Flexibilität zur Anlage anderweitiger (ebenfalls klimafreundlicher) Anlagen zur Produktion von Wärme bestehen würde. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen dynamischen Entwicklung im Bereich des Energiefachrechts nicht Ziel der Planung. Vielmehr sollte eine Flexibilität für anderweitige Lösungen bestehen bleiben.

➤ Keine Planänderung

10. Artenschutz

1. Äußerung: *Ende September/Anfang Oktober 2020 wurde von dem Stellungnehmenden abends nach Sonnenuntergang auf dem südl. Gehweg der Idunastraße, direkt nördlich des Planungsbereichs, ein ausgewachsener und gut genährter Igel gesichtet. Da es sich um eine besonders geschützte Art handelt, sollten die vorgesehenen Erhaltungsmaßnahmen auch wirklich umgesetzt und kontrolliert werden.
(Stellungnahme 1)*

In dem Dokument "Igel Anforderungen" heiße es "Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste nicht zur Empfehlung, sondern zwingend festsetzen". Dies wird von Seiten des Stellungnehmenden unterstützt eine entsprechende Festsetzung, statt nur einer Empfehlung angeregt.

Es sollen zudem laut Dokument "sonstige Bepflanzungen" wie Bäume, Sträucher angelegt werden, die auch als Nahrungsgrundlage für den Igel dienen. Igel sind Insektenfresser und bevorzugen Beute, die auf dem Boden unterwegs ist. Daher sei fraglich, inwiefern die Sträucher und Bäume dem Igel als Nahrungsgrundlage dienen sollen. Das solle nochmals überarbeitet werden. Dennoch würde es seitens des Stellungnehmenden begrüßt, wenn die „sonstigen Bepflanzungen“ mittels der vorgeschlagenen Dornensträu-

*cher umgesetzt werden. Diese seien hervorragend als Rückzugsort für Igel geeignet und auch sonst sind solche Sträucher besonders bienen- und insektenfreundlich.
(Stellungnahme 3)*

Auswertung: Der Hinweis zur Umsetzung und Kontrolle der Erhaltungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten. Dem Hinweis zur Anpassung sowie zur zwingenden Festsetzung der Pflanzliste wird hingegen nicht gefolgt. Die zwingende Festsetzung der Pflanzliste im Bebauungsplan wird zur Sicherung einer geeigneten Gehölzauswahl zum Schutz des Braunbrustigels nicht für erforderlich gehalten. Vielmehr soll auf eine verbindliche Festsetzung zugunsten einer Flexibilität für unterschiedliche Gehölzpflanzungen verzichtet werden.

Die Voraussetzungen zur Umsetzung und Kontrolle der Erhaltungsmaßnahmen wurden mit dem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abgeschlossen wurde, geschaffen. Dieser beinhaltet eine Verpflichtung zur Erstellung eines Fachgutachtens zur Prüfung des Vorkommens des Braunbrustigels sowie bei einem entsprechenden Vorkommen die Verpflichtung zur Herstellung und Erhaltung von zwei Flächen zur Überwinterung, Fortpflanzung und als Ruhezone für die Art des Braunbrustigels. Zudem sind Maßnahmen-, Pflege- und Zeitpläne für die Schutzflächen zu erstellen, die mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks abzustimmen sind. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Flächen zum Schutz des Igels derart gestaltet werden, dass sie ihrer Bedeutung als Flächen zum Schutz des Igels gerecht werden. Schließlich beinhaltet der Vertrag auch die Verpflichtung zur Durchführung und Abschluss der abgestimmten Maßnahmen sowie der Pflegemaßnahmen auf den Schutzflächen.

➤ Keine Planänderung

2. **Äußerung:** *Bei der Artenschutzrechtlichen Untersuchung von Frau Stauch vom Mai 2018 handele es sich lediglich um eine Potentialeinschätzung. Dieses werde grundsätzlich abgelehnt, da dies kein artenschutzfachliches Gutachten, sondern nur eine oberflächliche Einschätzung der IST-Situation anhand von Bäumen und Sträuchern darstelle. Das sei in einem B-Plan-Verfahren nicht anerkenntbar, um rechtssicher die Betroffenheit von geschützten Arten ausschließen zu können und einen möglichen Verstoß gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Untersuchungen von Herrn Scharon vom September 2012 seien zu alt und fanden zu spät im Jahr statt, um Brutgeschehen zweifelsfrei ausschließen zu können. Aber der Bericht wies damals schon auf ein mögliches potentiell Habitat für Reptilien hin. Der Gutachter konnte ein Vorkommen nicht gänzlich ausschließen. Zudem reichen 4 Begehungen im Juli und August nicht aus, um diese Art zweifelsfrei ausschließen zu können, zumal der Gutachter erwähnt, dass die Untersuchungen durch anhaltende Regenfälle im Juli 2012 stark eingeschränkt waren. Somit hätte eine detaillierte Untersuchung zur Weiterführung des B-Plans durchgeführt werden müssen. Auch wenn der ehem. Rangierbahnhof Pankow-Heinersdorf ca. 800 – 1000 m entfernt liegt, bestehe über deren Ostfläche, den angrenzenden Kleingärten sowie den wenig befahrenen Heimdall- bzw. Idunastraße eine für abwandernde Amphibien und Reptilien überwindbare Verbindung. Der Nachweis des Vorkommens von Amphibien (Kreuzkröte) und Reptilien auf der Ostfläche am Lokschruppen des ehem. Rangierbahnhofs sei vorhanden. Demzufolge bestehe die Möglichkeit des Vorhandenseins von besonders bzw. streng geschützten Arten auf der Plangebietsfläche. Eine detaillierte Untersuchung diesbezüglich müsse dringend nachgeholt werden, sonst bestehe die Möglichkeit des Verstoßes gegen § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG. Bei Nachweis solcher Arten sei eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen und ein entsprechendes Ausweichquartier vor Ort zu planen.*
Das Vorkommen von Fledermäusen wurde ebenfalls im September 2012 untersucht. Jedoch wurden nur Gebäude mittels Lampe, aber nicht mit Endoskop oder Detektor untersucht, aber keine Bäume. Es wurde auch nicht untersucht, ob es sich bei dem Plan-

gebiet um ein Jagdhabitat für Fledermäuse handelt. Das müsse ebenfalls nachgeholt werden.

FFH-Arten wie Heldbock, Eremit oder Hirschkäfer können nicht ausgeschlossen werden, da die Altbaumbestände bzw. Ablagerungen vor Ort nicht tiefergehend untersucht wurden, auch wenn das Potential von der Gutachterin Frau Stauch als gering eingeschätzt wurde.

(Stellungnahme 3)

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Untersuchungsumfang der Untersuchung aus dem Jahre 2012 wurde hinsichtlich der zu untersuchenden Arten im Vorfeld der mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Pankow als zuständiges Fachamt abgestimmt. Aufgrund der Dauer des Bebauungsplanverfahrens und des langen Zeitraums, der seit Erhebung der Bestandsdaten im Jahr 2012 zu den Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und zu den besonders geschützten Arten vergangen ist, wurde im Jahr 2018 zudem eine erneute Einschätzung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen. Darin wurde überprüft, ob wesentliche Änderungen bezüglich der betroffenen Belange des Artenschutzes eingetreten sind, aus denen das Erfordernis weiterer faunistischer Untersuchungen resultiert. Im Ergebnis der Einschätzung war dies nicht der Fall, so dass auf weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen verzichtet wurde.

Von Seiten des zuständigen Fachamts des Bezirks wurden im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung sowie im Rahmen der Offenlage weder bezüglich dieser Vorgehensweise noch bezüglich der Methodik oder der Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2012 Einwände vorgebracht. Auch von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wurden keine Bedenken geäußert. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass auf der Ebene der Bebauungsplanung keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich sind und dass eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Artenschutzes auf der Vollzugsebene, d.h. im Rahmen der Umsetzung der Planung hergestellt werden kann. Darauf, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Die Schalltechnische Untersuchung lasse die Negativwirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen außer Acht. Das müsse zwingend nachgeholt werden. Wie wirke sich der bspw. Schall auf Fledermäuse und Vögel aus? Der Stellungnehmende gehe davon aus, dass Brutpaare gestört oder Fledermäuse und Vögel sogar vollends vergrämt werden können. Das würde einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 entsprechen. Daher müsse diese Beeinträchtigung mit in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit aufgenommen werden.*

(Stellungnahme 3)

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Es ist zutreffend, dass im Schallgutachten lediglich die für das Schutzgut Mensch/Gesundheit relevanten Lärmgrenz- und Orientierungswerte ermittelt wurden. Für die Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen im Rahmen eines gesonderten Gutachtens wird jedoch aus folgenden Gründen keine Veranlassung gesehen:

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsgebiet mit vorhandenen Lärmbelastungen und anderen Störungen. Wissenschaftliche Studien weisen zwar negative Auswirkungen durch überwiegend verkehrsbedingten Lärm auch auf Stadtvögel nach, aber bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu Verstößen gegen das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, das zusätzlich zu den Zugriffsverboten zu berücksichtigen wäre.

Auch von Fledermäusen ist bekannt, dass sie durch Umgebungslärm beeinflusst werden. Sie haben aber auch die Fähigkeit, ihre im Ultraschallbereich ausgesendeten Rufe

an den Umgebungslärm anzupassen (Lombard-Effekt). Grenz- oder Schwellenwerte, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Fledermausarten durch Lärm führen, gibt es nicht. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen und der vergleichsweise geringen Zunahme des nächtlichen Lärmpegels ist aber davon auszugehen, dass auch für diese Artengruppe keine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Bebauungsplan 3-41 vorbereitet wird.

➤ Keine Planänderung

4. *Äußerung: Die Beleuchtung des Bebauungsgebiets solle insektenfreundlich erfolgen. So könne ein Beitrag zum Schutz und Erhalt der Artenvielfalt und zum Schutz der Nachtruhe und somit der Gesundheit der Menschen getan werden. Das Verbot von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht wird vom Stellungnehmenden begrüßt. Die Beleuchtung der Werbeanlagen könne ebenfalls insektenfreundlich gestaltet werden. (Stellungnahme 3)*

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Regelung zur Bestimmung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln im Bebauungsplan ist aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht zulässig. Der Bebauungsplan darf insbesondere keine Einzelheiten der bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Entscheidungen vorwegnehmen, d.h. er darf nicht den Anforderungen vorgreifen, die erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren nach Immissionsschutzrecht oder Bauordnungsrecht zu stellen sind.

➤ Keine Planänderung

11. Sonstige grünordnerische Belange

1. *Äußerung: Eine gärtnerische Gestaltung könne nur dann den Verlust an Lebensräumen ausgleichen, wenn diese naturnah mit heimischen Arten und Rückzugsbereichen (dichten Hecken) gestaltet werden. Das sei jedoch meist nicht der Fall, da die Pflanzliste nur empfehlenden Charakter hat und nur Empfehlungen für Bäume und Sträucher, aber nicht für niederwüchsige Arten bzw. krautige Pflanzen enthält. Somit könne ein Ausgleich des Verlustes an Lebensräumen durch gärtnerische Gestaltung von Freiflächen nicht anerkannt werden. (Stellungnahme 3)*

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Zutreffend ist, dass gärtnerisch gestaltete Flächen häufig nur eine geringe Naturnähe aufweisen und den Verlust der Ruderalvegetation nicht gleichartig ausgleichen können. Aber auch hier ist zu berücksichtigen, dass ein Ausgleichsbedarf nur für Eingriffe entsteht, die über die nach geltendem Planungsrecht bereits zulässige Nutzung hinausgehen. Der zusätzliche, auf die Grundfläche bezogene Totalverlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen beträgt analog zu der zusätzlichen Netto-Neuversiegelung 165 m². Da keine besonders gefährdeten oder geschützten Lebensräume von Tieren und Pflanzen betroffen sind, stehen die städtebaulich begründeten Grünfestsetzungen den planungsrechtlich relevanten Funktionsverlusten für Tiere und Pflanzen bereits in einem vergleichsweise hohen Flächenverhältnis gegenüber. Dabei entwickeln sich die extensiv begrünten Dachflächen besonders für die Insektenfauna zu wertvollen Lebensräumen und dienen damit Fledermäusen und diversen Vogelarten als Nahrungsgebiet. Ferner wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen eine ökologische Mindestqualität der künftigen Freiflächen gesichert, obwohl die empfohlenen Gehölzarten nur empfehlenden Charakter haben. Darüberhinausgehende Festsetzungen zum Ausgleich sind nicht angemessen.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Der Stellungnehmende plädiert für den Erhalt der lt. Begründung S. 49 als „prägend“ eingestuften Linde im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets. Dieser Baum stehe soweit am Rand, dass ein Erhalt ohne weitere Einschränkungen in der Bebauung möglich sei. Sollte der Baum trotzdem gefällt werden, wird ein Ausgleich an Neupflanzungen von mindestens 1:2 und einem Ausgleich an potentiellen Niststätten (Höhlen und Risse) ebenfalls im Verhältnis von 1:2 sowohl für Vögel, als auch Fledermäuse gefordert.*
(Stellungnahme 3)

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung zur zwingenden Erhaltung der angesprochenen Linde soll nicht erfolgen, da sie in dem Bereich steht, der als private Verkehrsfläche zur Festsetzung vorgesehen ist. Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche ist erforderlich, um vor dem Hintergrund der vergleichsweise großen Grundstückstiefe die Lage der privaten Erschließungsflächen planungsrechtlich zu sichern und die damit verbundenen nachbarrechtlichen Auswirkungen zu klären. Da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist, resultiert aus der Festsetzung der privaten Verkehrsfläche zwar nicht zwangsläufig die Fällung des Baums, unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungen der Grundstückseigentümerin ist jedoch davon auszugehen, dass der Baum gefällt werden muss. Der angemessene Ersatz für die Fällung wird im Rahmen der Fällgenehmigung nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt, ermittelt werden.

Da sich die Eignung von Bäumen als Niststätte im Laufe der Zeit verändern kann, muss die Überprüfung, ob ein Baum tatsächlich wiederholt als Niststätte für besonders und streng geschützte Arten genutzt wird, zeitnah vor der zu beantragenden Fällgenehmigung geprüft werden, um Tötungs- oder Störungsverbotstatbestände bei der Baumfällung zu vermeiden. In diesem Zug ist auch der Bedarf an Ersatzquartieren zu ermitteln.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Der Erhalt weiterer vorhandener Bäume solle angestrebt werden, da Neuanpflanzungen mehrere Jahre bis Jahrzehnte benötigen, um die bereits vorhandene Leistung erbringen zu können.*
(Stellungnahme 3)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit der Erhalt vorhandener Bäume möglich ist, ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen. Darauf, dass die Baumschutzverordnung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

➤ Keine Planänderung

12. Wertminderung

1. Äußerung: *Es sei zu befürchten, dass die geplante und im B-Plan 3-41 dargestellte Bebauung zu einer entscheidenden Wertminderung des Grundstücks des Stellungnehmenden und der benachbarten Grundstücke führen werde. Dies werde durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen zur Erschließung von rund 400 Wohnungen unterstützt.*
(Stellungnahme 2)

Auswertung: Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, wird jedoch nicht geteilt. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine bestehende, ehemals gewerblich genutzte Brachfläche in ein Wohngebiet umgewidmet. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des bislang geltenden Planungsrechts, gemäß dem straßenbegleitend auch eine gewerbliche Bebauung zulässig wäre, ist nicht davon aus-

zugehen, dass die geplante Bebauung zu einer Wertminderung der Bestandsgrundstücke führt.

- Keine Planänderung

13. Belange der Feuerwehr

1. Äußerung: *In dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.
(Berliner Feuerwehr, ZS FG PB 231d)*

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Keine Planänderung

2. Äußerung: *Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt. Im Bereich der Planstraße A seien zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zusätzliche Löschwasserentnahmestellen nötig.
(Berliner Feuerwehr, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz)*

Auswertung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Einer Darstellung der Leitungsführung oder von Löschwasserentnahmestellen bedarf es im Bebauungsplan jedoch regelmäßig nicht. Insofern betreffen die Hinweise nicht den Inhalt des Bebauungsplans, sondern sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

- Keine Planänderung

8. Beschlussfassung über das Abwägungsergebnis und den Bebauungsplan

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat am 16.03.2021 mit Beschluss Nr. VIII-1864 der Auswertung und dem Ergebnis der Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt und den sich aus der Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans 3-41 vom 20.07.2020 für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 - 66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf einschließlich Begründung beschlossen sowie den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der Verordnung zur Festsetzung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB anzuzeigen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 24.03.2021 mit Drucksache-Nr. VIII-1454 den Beschluss zur Kenntnis genommen.

9. Anzeige des Bebauungsplans

Mit Schreiben vom 24.03.2021 wurde der Bebauungsplan bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung IIC gemäß § 6 Abs. 2 i.V. mit § 7 AGBauGB nach AV Anzeigeverfahren angezeigt. Die Senatsverwaltung teilte mit Schreiben vom 27.05.2021 mit, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei sei und nach BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Es wurden jedoch verschiedene Hinweise zur Begründung bzw. zum Umweltbericht gegeben, die dringend beachtet werden sollten bzw. deren Beachtung empfohlen wird. Nach Prüfung der Hinweise sind redaktionelle Änderungen in der Begründung und im Umweltbericht erfolgt (zum Beispiel: ergänzende Ausführungen zum Immissionsschutz, Kürzen bzw. Streichen der Ausführungen zum Fluglärm, Klarstellung von Rechtsgrundlagen, Aktualisierung von Gesetzeszitate(n)).

10. Änderung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung

Das Baugesetzbuch sowie die Baunutzungsverordnung wurden durch das das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland kurz "Baulandmobilisierungsgesetz" vom 14. Juni 2021(BGBl. I S. 1802) geändert. Nach § 233 Abs. 1 BauGB sind Bebauungsplanverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Nach dem neu eingefügten § 25e BauNVO ist auf den Entwurf eines Bebauungsplans, der vor dem 23. Juni 2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden ist, die Baunutzungsverordnung in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung anzuwenden. Für den Bebauungsplan 3-41 kommen die Überleitungsvorschriften zur Anwendung.

11. Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat, nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen am 2021 (Drs. Nr.), den Bebauungsplan 3-41 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB in ihrer Sitzung am 2021 beschlossen.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

Aufgestellt:

Berlin, den 26.07.2021
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Sabine Thierbach
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für
Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Diese Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB gehört zum Bebauungsplan 3-41 vom 20.07.2020, festgesetzt durch die Verordnung vom 2021 (GVBl.)

Berlin, den 2021
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt

.....
Amtsleiter

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Anlagen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
3. Für die baulichen Anlagen entlang der Neukirchstraße und der Idunastraße ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Erker bis maximal je 3,5 m Länge und 1,5 m Tiefe oberhalb des 1. Vollgeschosses bis zu einer Gesamtlänge von maximal 30 vom Hundert der Gebäudelänge ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche a-b-c-d-e-f-g-a zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit GA 3 bezeichneten Fläche für Garagen zulässig. Zufahrten für die mit GA 3 bezeichnete Fläche für Garagen sind nur innerhalb der Fläche a-b-c-d-a zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Straßen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
7. Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Idunastraße sowie der Neukirchstraße Ein- und Ausfahrten unzulässig. Dies gilt nicht für Feuerwehrezufahrten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
8. Im Mischgebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
9. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10. Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB)
11. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen sind an den Grundstücksgrenzen zu dem östlich angrenzenden Mischgebiet gelegene Stellplätze auf einer Tiefe von mindestens 0,75 m durch eine mindestens 1,5 m hohe, immergrüne und blickdichte Hecke oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung abzuschirmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 10 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
13. Im Mischgebiet ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
14. In der Planstraße A sind mindestens 15 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
15. Innerhalb der Fläche h-i-j-k-h sind insgesamt mindestens 450 m² Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten. Die Anlage von Mulden zur Versickerung des in der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers ist innerhalb der Vegetationsflächen zulässig und auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Die über diese Festsetzung hinausgehende Einteilung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
16. Das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in der Planstraße A zu versickern.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36a Abs. 3 BWG)
17. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sowie innerhalb des Mischgebiets sind mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
18. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden
 - im allgemeinen Wohngebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linie s2-s3 ausgerichtet ist, oberhalb des 1. Vollgeschosses
 - im allgemeinen Wohngebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linien s1-s2, s3-s4 und s4-s5 ausgerichtet ist, in allen Geschossen
 - im Mischgebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linien s6-s7 und s7-s8 ausgerichtet ist, in allen Geschossenbei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Baugrenzen abgewandt ausgerichtet sein.

Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o. g. Baugrenzen ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen sowie in Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in 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 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)

19. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der aufgeführten Raumarten, die auf die Baugrenzen entlang der Linie s4-s5 im allgemeinen Wohngebiet oder entlang der Linie s6-s7-s8 im Mischgebiet ausgerichtet sind, erforderliche 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 im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sowie in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten im Mischgebiet
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet
- nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R_{w,res}^1$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage zur Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV) zuletzt geändert am 23. September 1997. Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

20. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)
21. Im Mischgebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Selbständige Werbeanlagen dürfen bis zu einer Grundstückstiefe von 135 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Neukirchstraße eine Höhe von maximal 57,5 m ü. NHN und von dieser Linie bis zur Idunastraße und Romain-Rolland-Straße eine Höhe von 55,0 m ü. NHN nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)
22. In dem allgemeinen Wohngebiet dürfen innerhalb der Fläche g-m-l-s3-g nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können in Staffelgeschossen nicht förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
23. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen der Idunastraße, Neukirchstraße sowie der Romain-Rolland-Straße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2. Hinweise

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 wird in Bezug auf die Baumpflanzungen die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste I empfohlen.

3. Pflanzlisten

Pflanzliste I – Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Pflanzliste II – Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

4. Biotoptypenkartierung



5. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

A. Auswertung

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 3-41 für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62-66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf.

I. Verfahren der Beteiligung

Für den Bebauungsplanentwurf 3-41 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans vom 20.07.2020 mit Begründung und Umweltbericht einschließlich der umweltbezogenen Stellungnahmen konnte in der Zeit vom 28. September 2020 bis einschließlich 28. Oktober 2020 im Bezirksamt Pankow von Berlin im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden.

Die o. g. Unterlagen konnten während des Auslegungszeitraumes auch im Internet unter <http://www.berlin.de/ba-pankow/beteiligungen> sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter www.mein.berlin.de eingesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt für Berlin am 11.09.2020 auf der Seite 4797 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurde auf die Beteiligung der Öffentlichkeit am 18.09.2020 durch eine Anzeige in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Nr. 218, Seite 6) aufmerksam gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 14.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 3-41 wurden von der Öffentlichkeit 3 schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Zudem gingen 8 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

II. Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlussfolgerungen:

Es wurden **3** Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und **1** Stellungnahme einer Behörde eingereicht, für die eine Abwägung oder eine redaktionelle Änderung der Begründung erforderlich ist:

- Stellungnahme 1
- Stellungnahme 2
- Stellungnahme 3
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenSW WBL 5

Stellungnahmen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von **1** Stelle vor:

- Berliner Feuerwehr, Direktion Nord, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Stellungnahmen, die sich zustimmend zur Planung geäußert bzw. keine Bedenken haben bzw. Belange nicht berührt sind, liegen von **6** Stellen vor:

- Berliner Feuerwehr, ZS FG PB 231d
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL5
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin – ITDZ
- Vattenfall Wärme Berlin AG
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK V AA 2
- BA Pankow, Abt. Jugend, Wirtschaft und Soziales, Jugendamt

Die Stellungnahmen, die eine Änderung des Bebauungsplans oder eine redaktionelle Änderung der Begründung mit sich bringen würden, werden im Folgenden aufgeführt. Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und die Begründung zum Bebauungsplan in der Folge redaktionell ergänzt. Änderungen an der Planzeichnung sind im Ergebnis der Abwägung nicht erforderlich.

B. Zusammenfassung der bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen

Vereinbarkeit mit der Raumordnung

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liege das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung sei an die Ziele der Raumordnung angepasst.

(Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL5)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin gibt in Wohnbauflächen W3 mit Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet eine GFZ von 0,8 vor. Die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehene GFZ von 1,2 liege über diesen Forderungen. Eine Genehmigungsfähigkeit sei nur mit einer Art „Kunstgriff“ erreichbar, indem eine private Verkehrsfläche dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werde, um damit die Anwendung des Entwicklungsgrundsatzes 3 zu legitimieren. Auch wenn darin ein rechtlicher Weg zur Durchsetzung einer GFZ von 1,2 gesehen werde, spricht nach Ansicht des Stellungnehmenden die daraus entstehende Baumasse dagegen. Ersichtlich werde dies in der 3-D Animation zum Baumassenmodell, welche eindeutig die Disharmonie zwischen bestehender und gegenüberliegender geplanter Bebauung zeige. Die Herangehensweise mag rechtlich durchsetzbar sein, zeige aber auch, dass die städtebauliche Qualität in den Hintergrund rückt.

(Stellungnahme 2)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einbeziehung der privaten Verkehrsflächen erfolgt jedoch nicht, um die Überschreitung der im FNP im Bereich von Wohnbauflächen W3 vorgesehenen GFZ (bis 0,8) zu legitimieren. Vielmehr wird im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit der Bebauungspläne in Flächen, die kleiner und Flächen, die größer als 3 ha sind, unterschieden. Dabei werden an die Gebiete, die kleiner als 3 ha sind, geringere Anforderungen gestellt, da sie die Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans unterschreiten. Bei einer isolierten Betrachtung nur des allgemeinen Wohngebiets würde diese Schwelle unterschritten werden, da das Wohngebiet lediglich eine Größe von 2,8 ha aufweist. Dies erscheint der Situation jedoch nicht angemessen, da die private Verkehrsfläche in direktem Zusammenhang mit dem Wohngebiet steht. Vor diesem Hintergrund wurde die private Verkehrsfläche in die Betrachtung einbezogen, so dass an die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan höhere Anforderungen zu stellen sind.

Gleichwohl ermöglicht der Entwicklungsgrundsatz 3 auch bei Wohnbauflächen größer als 3 ha eine Überschreitung der GFZ, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese werden in der Begründung ausgeführt. Im Ergebnis der Betrachtungen ist die geplante Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets mit einer GFZ von 1,2 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Dies wurde durch die für die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung zuständige Behörde des Landes Berlin (SenUVK IB) letztmalig mit Schreiben vom 17.01.2020 bestätigt.

→ **Keine Planänderung**

Maß der baulichen Nutzung

Laut Bebauungsplan werde für die Neukirchstraße 63-66 eine 3-geschossige Bebauung geplant, welche mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss ausgestattet ist. Dachterrassen Richtung Süden seien nicht ausgeschlossen.

Die Unausgewogenheit zwischen Gebäudebestand und geplanter Bebauung zeige sich sehr deutlich (zur Veranschaulichung wurde von dem Stellungnehmenden eine Abbildung des Straßenprofils beigefügt). Einer Bestands-Traufhöhe von ca. 3,70 m über Straßenniveau stünden geplante Traufhöhen von ca. 11,55 m gegenüber (angenommene Geschosshöhe von 2,80 m). Auch wenn das Staffelgeschoss zurückgesetzt sei, lassen potenzielle Dachterrassen eine Höhe von ca. 9,65 m vermuten. Dieser Eindruck werde noch verschärft, stelle man sich die gemäß B-Plan anschließende 4 geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss bzw. die 5 Vollgeschosse Richtung Idunastraße vor.

Der Argumentation, dass die Blockbebauung an der nordöstlichen Eingangssituation zur Neukirchstraße die geplante Höhe rechtfertigen würde, könne nicht gefolgt werden. Die Neukirchstraße 56-59 bilde bereits den Übergang zur Romain-Rolland-Straße mit mehrgeschossigen Wohnzeilen der 1920er Jahre. Hier überwiege im Gegensatz zum Verlauf der Neukirchstraße Richtung Westen ein eindeutig städtischer Charakter.

Es werde ersichtlich, dass die geplante Bebauung Neukirchstraße 63-66 vollkommen überdimensioniert wirke.

(Stellungnahme 2)

Auch die geplanten Baukörper und deren Geschossigkeit in der Idunastraße seien städtebaulich unausgewogen. Die 5-geschossige Wohnbebauung und eine „Quartiersgarage“ mit 3 Geschossen stehen unmittelbar nebeneinander und ließen städtebauliche Qualität vermissen.

(Stellungnahme 2)

Bauweise

Die Gebäudelängen der geplanten Gebäude mit geschätzten 30 und 50 m stünden der bestehenden Einzelhausbebauung konträr gegenüber. Selbst diese benannten Gebäudelängen seien veränderbar, da sie im B-Plan für die Fläche I, m, f, s1 nicht festgeschrieben sind. Im ungünstigsten Fall wäre also ein Einzelblock mit einer Länge von ca. 100 m möglich (Länge des Baufeldes).

(Stellungnahme 2)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Einschätzung wird jedoch nicht geteilt. Zwar ist richtig, dass ein Großteil der Neukirchstraße durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist und dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 zur Festsetzung vorgesehene Geschossigkeit gegenüber den umliegenden Einzelhausgrundstücken eine Anhebung der Gebäudehöhen darstellen. Insgesamt gesehen ist das Umfeld des Bebauungsplans jedoch heterogen strukturiert. So befinden sich in unmittelbarem Umfeld des Bebauungsplangebiets neben den ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auch drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten sowie unmittelbar östlich des Bebauungsplangebiets entlang der Romain-Rolland-Straße gewerblich genutzte Grundstücke mit dreigeschossigen Zeilenbauten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die an die gewerblich genutzten Grundstücke angrenzenden brachliegenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66) aufgrund ihrer Tiefe und ihrer Vornutzung als Gärtnereifläche eine andere städtebauliche Prägung aufweisen, als die insbesondere südlich der Neukirchstraße gelegenen mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke.

Vor diesem Hintergrund sowie vor dem Hintergrund der in Berlin im Allgemeinen und in Pankow im Speziellen vorhandenen Wohnungsnot und dem damit verbundenen Ziel zur Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern wird die Anhebung der Dichte als vertretbar angesehen.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen die geplanten Baukörper an der Idunastraße unausgewogen sein und städtebauliche Qualität vermissen lassen sollen.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis, dass entlang der Neukirchstraße ein Einzelblock mit einer Länge von 100 m entstehen könnte, ist nicht korrekt. Vielmehr ist im allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise zur Festsetzung vorgesehen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen (§ 22 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Idunastraße und Neukirchstraße für Balkone und Erker solle nicht zugelassen werden. Baugrenzen haben die Funktion, städtebauliche Planungen festzusetzen und sollten deshalb nicht unterwandert werden. Eine Auflockerung der Fassaden wäre nicht notwendig, wenn die Baukörper sich insgesamt in das Straßenbild einfügen würden.

(Stellungnahme 2)

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / Städtebaulicher Vertrag

Die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Geschossfläche Wohnen (33.484 m²) sei im Begründungsentwurf nicht dargestellt, folglich sei die Darlegung des 30 % Anteils für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 10.046 m² nicht nachvollziehbar ableitbar. Aus diesem Grund wird um entsprechende Aufnahme und nachvollziehbare Darstellung im Begründungsentwurf gebeten.

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)

Verkehr

Der letzte Satz im Kapitel 2.5 „Verkehrerschließung“, gemäß dem das Plangebiet nach Aussage der BVG an die in dichtem Takt verkehrende Tram M2

Zudem ist zu beachten, dass das unmittelbare Umfeld des Bebauungsplanbereichs auch hinsichtlich der vorhandenen Gebäudelängen heterogen strukturiert ist. So besitzt das Gebäude Neukirchstraße 56-59 beispielsweise eine Länge von ca. 50 m, das Gebäude Idunastraße 42-44 eine Länge von ca. 36 m und das Gebäude Idunastraße 47-51 eine Länge von über 70 m.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Funktion von Baugrenzen wird durch die Schaffung von Überschreitungsmöglichkeiten nicht per se in Frage gestellt. Vielmehr wird in § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung die Regelung von Ausnahmen in Bezug auf die Baugrenzen im Rahmen eines Bebauungsplans ausdrücklich ermöglicht. Dabei sollen Art und Umfang der Ausnahmen geregelt werden. Dem entsprechend soll in der geplanten textlichen Festsetzung neben der Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit auf Balkone und Erker auch die maximale Länge und Tiefe der Balkone und / oder Erker festgesetzt werden und die Überschreitungsmöglichkeit auf einen prozentualen Anteil der Gebäudelänge beschränkt werden. Auf diese Weise wird eine generelle Überschreitung der Baugrenze verhindert.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung um eine entsprechende Betrachtung ergänzt wird.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell angepasst.

sehr gut angebunden bleibt, sei irreführend. Die Tram M2 verkehre seit Jahren im 20-Minuten-Takt und sei damit für gestresste Großstädter keine Alternative zum Auto.
(Stellungnahme 1)

Ohne eine sofortige Verdichtung des Taktes werden die neu zu errichtenden Wohnungen zu mehr Autoverkehr, mehr Lärmbelästigung und mehr Staus im chronisch verstopften Ortskern führen. Die für eine Neubebauung in dem geplanten Umfang erforderliche Infrastruktur müsse entsprechend mit ausgebaut werden. Eine Verdichtung des Straßenbahn-Taktes sei kurzfristig möglich und solle nicht erst nach Abschluss der noch viele Jahre dauernden Tangentialverbindung Pankow-Weißensee erfolgen.
(Stellungnahme 1)

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Verbesserung der Verkehrssituation auch genügend Fahrradstellplätze auf dem Gelände und die Errichtung von Ladesäulen für Elektroautos gehören.
(Stellungnahme 1)

Dach- / Fassadenbegrünung

Warum werde die Fläche der extensiven Dachbegrünung auf 20% der Dachfläche begrenzt? Im LaPro sei keine derartige Beschränkung vorgesehen, im Gegenteil: zur Kompensierung des allgemeinen Biotopverlustes werde dort auch Wandbegrünung gefordert, die im B-Plan nicht festgesetzt werde. Es solle mehr Fläche für Dachbegrünung vorgesehen werden und im Übrigen auch eine ausreichende Deckschicht (>12cm) textlich festgesetzt werden.
(Stellungnahme 1)

Die Aussage der BVG, dass das Plangebiet an die in dichtem Takt verkehrende Tram M2 sehr gut angebunden bleibt, bezieht sich auf die geplanten bzw. in Aussicht gestellten Netzerweiterungen der Straßenbahn im Raum Blankenburg/ Heinersdorf und nicht auf die Bestandssituation. Zur Klarstellung wird dem Hinweis dahingehend gefolgt, dass in die Begründung ein Hinweis auf den Takt, in dem die Straßenbahn derzeit verkehrt, aufgenommen wird. Unter Berücksichtigung der geringen Entfernung des Plangebiets zur Straßenbahnhaltestelle wird die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr im Bestand jedoch auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Takts als gut beurteilt.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anpassung des ÖPNV-Angebots zählt jedoch nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans, sie liegt im Verantwortungsbereich des zuständigen Leistungsanbieters. Der Ausbau des ÖPNV-Netzes bzw. die Verdichtung des Taktes orientiert sich immer an der Veränderung der Nachfrage.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das Straßennetz zu überprüfen. Im Ergebnis des Gutachtens ist das Plangebiet aus verkehrlicher Sicht gut und leistungsfähig erschlossen, Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs sind nicht erforderlich. Zudem ist nach Aussage des Verkehrsgutachters (Schreiben vom 27.03.2020) auch in Bezug auf die übergeordneten Knotenpunkte nicht von größeren Beeinträchtigungen auszugehen.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung von ausreichend Fahrradabstellanlagen sowie die Errichtung von Ladesäulen für Elektroautos ist jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

→ **Keine Planänderung**

Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Ausgleichsbedarf entsteht nur für Eingriffe, die über die nach geltendem Planungsrecht bereits zulässige Nutzung hinausgehen. Insofern sind Bauvorhaben differenziert zu betrachten.

Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Unter der Voraussetzung, dass das Nutzungsmaß ausgeschöpft wird und die Größe der Dachflächen der maximal zulässigen bebaubaren Fläche gemäß GRZ entspricht, wird der zu begrü-

Das Regenwasserkonzept bzgl. der Straßenentwässerung in Muldensystemen und der extensiven Dachbegrünung wird begrüßt. Jedoch wird vom Stellungnehmenden eine Dachbegrünung mit einer größeren durchwurzelbaren Deckschicht als 0,10 m und einem größeren Anteil als 20 % gewünscht. Dieses Mindestmaß stelle keinen anerkehbaren Ausgleich für den Funktionsverlust an Lebensräumen dar, wie es in der Begründung S. 57 dargestellt werde. Aufgrund des allgemein anerkannten Klimawandels solle alles dafür getan werden, die Gesundheit der Menschen durch Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse in Wohnbereichen zu schützen und zu stärken, statt nur das Mindestmaß umzusetzen. Die Kosten dafür seien zumutbar. Mit einer stärkeren Deckschicht hätten zudem tatsächlich Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen werden können. So werde nur ein Nahrungsplatz für Insekten hergestellt, da mit einer so geringen Deckschicht lediglich kleinstwüchsige Arten, wie Sedum, angepflanzt werden können, in deren Stängeln keine Insekten nisten können. Dafür bedürfe es höherwüchsiger Pflanzen mit Hohlstängeln bzw. einer diversen Dachgestaltung. Die benötigen jedoch eine stärkere durchwurzelbare Deckschicht. Lediglich die Blüten dienen dann als Nahrungsergänzung. Somit könne ein Ausgleich des Verlustes an Lebensräumen durch Dachbegrünungen nicht anerkannt werden.

(Stellungnahme 3)

Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wird vom Stellungnehmenden angeregt, Fassadenbegrünungen für die geplanten Neubauwohnblöcke festzusetzen, um diese Immissionen im Sinne der Gesundheit des Menschen zu mildern. Sie böten nicht nur einen zusätzlichen Schallschutz, sondern erfüllen obendrein auch eine Bandbreite an zusätzlichen Ökosystemleistungen.

(Stellungnahme 3)

Solaranlagen

Neben der Festsetzung von Wandbegrünung verpasse der B-Plan auch die Chance, hier verbindlich die Installation von Solaranlagen auf der Dachfläche festzusetzen. Da es sich um ein öffentliches Bauvorhaben handele, werde

nende Anteil im allgemeinen Wohngebiet ca. 1.990 m² umfassen. Durch diese Maßnahme werden u.a. auch Bezugsflächen und Ersatzlebensräume mit hohem Wert für Flora und Fauna geschaffen. Dem steht gemessen an der bereits zulässigen Versiegelung ein Netto-Funktionsverlust der Biotopflächen im Umfang von lediglich ca. 165 m² Grundfläche gegenüber, die mit einem Verlust der Vegetation verbunden ist.

Die Festsetzung eines über die geplante Festsetzung hinausgehenden Begrünungsanteils (Dach- und / oder Wandbegrünung) im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da für die Baugebiete auch ohne die Dachbegrünung, die im vorliegenden Fall insbesondere der Minderung der klimatischen Auswirkungen der Planung dient, eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt. Sie würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.

Eine über die Festsetzung einer extensiven Begrünung hinausgehende Festsetzung einer Dicke der Vegetationsschicht ist ebenfalls nicht erforderlich. Bereits die Festsetzung einer extensiven Begrünung impliziert eine Mindestdicke. Die tatsächlich zu realisierende Deckschicht richtet sich nach der genauen Art der Bepflanzung.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Den besonderen Anforderungen an den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel wird bereits durch das Regenwasserkonzept und die geplante Dachbegrünung, deren Umfang über den Ausgleichsbedarf im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hinaus geht, Rechnung getragen. Für das Schutzgut Klima/ Luft oder andere Ökosystemleistungen ist daher keine weitere Festsetzung erforderlich.

Eine Festsetzung weitergehender Maßnahmen würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Installation von Solaranlagen nicht entgegen. Auf die verbindliche Festsetzung von Solaranlagen soll jedoch verzichtet werden, da diese zu ei-

Berlin wieder einmal seiner Vorbildfunktion im Bereich klimafreundliches Bauen nicht gerecht.
(Stellungnahme 1)

Artenschutz

Ende September/Anfang Oktober 2020 wurde von dem Stellungnehmenden abends nach Sonnenuntergang auf dem südl. Gehweg der Idunastraße, direkt nördlich des Planungsbereichs, ein ausgewachsener und gut genährter Igel gesichtet. Da es sich um eine besonders geschützte Art handelt, sollten die vorgesehenen Erhaltungsmaßnahmen auch wirklich umgesetzt und kontrolliert werden.
(Stellungnahme 1)

In dem Dokument "Igel Anforderungen" heiße es "Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste nicht zur Empfehlung, sondern zwingend festsetzen". Dies wird von Seiten des Stellungnehmenden unterstützt eine entsprechende Festsetzung, statt nur einer Empfehlung angeregt.
Es sollen zudem laut Dokument "sonstige Bepflanzungen" wie Bäume, Sträucher angelegt werden, die auch als Nahrungsgrundlage für den Igel dienen. Igel sind Insektenfresser und bevorzugen Beute, die auf dem Boden unterwegs ist. Daher sei fraglich, inwiefern die Sträucher und Bäume dem Igel als Nahrungsgrundlage dienen sollen. Das solle nochmals überarbeitet werden. Dennoch würde es seitens des Stellungnehmenden begrüßt, wenn die „sonstigen Bepflanzungen“ mittels der vorgeschlagenen Dornensträucher umgesetzt werden. Diese seien hervorragend als Rückzugsort für Igel geeignet und auch sonst sind solche Sträucher besonders bienen- und insektenfreundlich.
(Stellungnahme 3)

Bei der Artenschutzrechtlichen Untersuchung von Frau Stauch vom Mai 2018 handele es sich lediglich um eine Potentialeinschätzung. Dieses werde grundsätzlich abgelehnt, da dies kein artenschutzfachliches Gutachten, sondern nur eine oberflächliche Einschätzung der IST-Situation anhand von

ner statischen Festlegung führen würde und somit keine Flexibilität zur Anlage anderweitiger (ebenfalls klimafreundlicher) Anlagen zur Produktion von Wärme bestehen würde. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen dynamischen Entwicklung im Bereich des Energiefachrechts nicht Ziel der Planung. Vielmehr sollte eine Flexibilität für anderweitige Lösungen bestehen bleiben.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis zur Umsetzung und Kontrolle der Erhaltungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten. Dem Hinweis zur Anpassung sowie zur zwingenden Festsetzung der Pflanzliste wird hingegen nicht gefolgt. Die zwingende Festsetzung der Pflanzliste im Bebauungsplan wird zur Sicherung einer geeigneten Gehölzauswahl zum Schutz des Braunbrustigels nicht für erforderlich gehalten. Vielmehr soll auf eine verbindliche Festsetzung zugunsten einer Flexibilität für unterschiedliche Gehölzpflanzungen verzichtet werden.

Die Voraussetzungen zur Umsetzung und Kontrolle der Erhaltungsmaßnahmen wurden mit dem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abgeschlossen wurde, geschaffen. Dieser beinhaltet eine Verpflichtung zur Erstellung eines Fachgutachtens zur Prüfung des Vorkommens des Braunbrustigels sowie bei einem entsprechenden Vorkommen die Verpflichtung zur Herstellung und Erhaltung von zwei Flächen zur Überwinterung, Fortpflanzung und als Ruhezone für die Art des Braunbrustigels. Zudem sind Maßnahmen-, Pflege- und Zeitpläne für die Schutzflächen zu erstellen, die mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks abzustimmen sind. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Flächen zum Schutz des Igels derart gestaltet werden, dass sie ihrer Bedeutung als Flächen zum Schutz des Igels gerecht werden. Schließlich beinhaltet der Vertrag auch die Verpflichtung zur Durchführung und Abschluss der abgestimmten Maßnahmen sowie der Pflegemaßnahmen auf den Schutzflächen.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Untersuchungsumfang der Untersuchung aus dem Jahre 2012 wurde hinsichtlich der zu untersuchenden Arten im Vorfeld der mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Pankow als zuständiges Fachamt abgestimmt. Aufgrund der Dauer des Bebauungsplanver-

Bäumen und Sträuchern darstelle. Das sei in einem B-Plan-Verfahren nicht anerkennbar, um rechtssicher die Betroffenheit von geschützten Arten ausschließen zu können und einen möglichen Verstoß gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Untersuchungen von Herrn Scharon vom September 2012 seien zu alt und fanden zu spät im Jahr statt, um Brutgeschehen zweifelsfrei ausschließen zu können. Aber der Bericht wies damals schon auf ein mögliches potentiell Habitat für Reptilien hin. Der Gutachter konnte ein Vorkommen nicht gänzlich ausschließen. Zudem reichen 4 Begehungen im Juli und August nicht aus, um diese Art zweifelsfrei ausschließen zu können, zumal der Gutachter erwähnt, dass die Untersuchungen durch anhaltende Regenfälle im Juli 2012 stark eingeschränkt waren. Somit hätte eine detaillierte Untersuchung zur Weiterführung des B-Plans durchgeführt werden müssen.

Auch wenn der ehem. Rangierbahnhof Pankow-Heinersdorf ca. 800 – 1000 m entfernt liegt, bestehe über deren Ostfläche, den angrenzenden Kleingärten sowie den wenig befahrenen Heimdall- bzw. Idunastraße eine für abwandernde Amphibien und Reptilien überwindbare Verbindung. Der Nachweis des Vorkommens von Amphibien (Kreuzkröte) und Reptilien auf der Ostfläche am Lokschruppen des ehem. Rangierbahnhofs sei vorhanden. Demzufolge bestehe die Möglichkeit des Vorhandenseins von besonders bzw. streng geschützten Arten auf der Plangebietsfläche. Eine detaillierte Untersuchung diesbezüglich müsse dringend nachgeholt werden, sonst bestehe die Möglichkeit des Verstoßes gegen § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG. Bei Nachweis solcher Arten sei eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen und ein entsprechendes Ausweichquartier vor Ort zu planen.

Das Vorkommen von Fledermäusen wurde ebenfalls im September 2012 untersucht. Jedoch wurden nur Gebäude mittels Lampe, aber nicht mit Endoskop oder Detektor untersucht, aber keine Bäume. Es wurde auch nicht untersucht, ob es sich bei dem Plangebiet um ein Jagdhabitat für Fledermäuse handelt. Das müsse ebenfalls nachgeholt werden.

FFH-Arten wie Heldbock, Eremit oder Hirschkäfer können nicht ausgeschlossen werden, da die Altbaumbestände bzw. Ablagerungen vor Ort nicht tiefergehend untersucht wurden, auch wenn das Potential von der Gutachterin Frau Stauch als gering eingeschätzt wurde.

(Stellungnahme 3)

Die Schalltechnische Untersuchung lasse die Negativwirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen außer Acht. Das müsse zwingend nachgeholt werden. Wie wirke sich bspw. Schall auf Fledermäuse und Vögel aus? Der Stellungnehmende gehe davon aus, dass Brutpaare gestört oder Fledermäuse und Vögel sogar vollends vergrämt werden können. Das würde einem Verstoß

fahrens und des langen Zeitraums, der seit Erhebung der Bestandsdaten im Jahr 2012 zu den Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und zu den besonders geschützten Arten vergangen ist, wurde im Jahr 2018 zudem eine erneute Einschätzung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen. Darin wurde überprüft, ob wesentliche Änderungen bezüglich der betroffenen Belange des Artenschutzes eingetreten sind, aus denen das Erfordernis weiterer faunistischer Untersuchungen resultiert. Im Ergebnis der Einschätzung war dies nicht der Fall, so dass auf weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen verzichtet wurde.

Von Seiten des zuständigen Fachamts des Bezirks wurden im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung sowie im Rahmen der Offenlage weder bezüglich dieser Vorgehensweise noch bezüglich der Methodik oder der Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2012 Einwände vorgebracht. Auch von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wurden keine Bedenken geäußert. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass auf der Ebene der Bebauungsplanung keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich sind und dass eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Artenschutzes auf der Vollzugsebene, d.h. im Rahmen der Umsetzung der Planung hergestellt werden kann. Darauf, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Es ist zutreffend, dass im Schallgutachten lediglich die für das Schutzgut Mensch/Gesundheit relevanten Lärmgrenz- und Orientierungswerte ermittelt wurden. Für die Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen im Rahmen eines gesonderten Gutachtens wird jedoch aus folgenden Gründen

gegen § 44 BNatSchG (1) Nr. 2 entsprechen. Daher müsse diese Beeinträchtigung mit in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit aufgenommen werden.

(Stellungnahme 3)

Die Beleuchtung des Bebauungsgebiets solle insektenfreundlich erfolgen. So könne ein Beitrag zum Schutz und Erhalt der Artenvielfalt und zum Schutz der Nachtruhe und somit der Gesundheit der Menschen getan werden. Das Verbot von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht wird vom Stellungnehmenden begrüßt. Die Beleuchtung der Werbeanlagen könne ebenfalls insektenfreundlich gestaltet werden.

(Stellungnahme 3)

Sonstige grünordnerische Belange

Eine gärtnerische Gestaltung könne nur dann den Verlust an Lebensräumen ausgleichen, wenn diese naturnah mit heimischen Arten und Rückzugsbereichen (dichten Hecken) gestaltet werden. Das sei jedoch meist nicht der Fall, da die Pflanzliste nur empfehlenden Charakter hat und nur Empfehlungen für Bäume und Sträucher, aber nicht für niederwüchsige Arten bzw. krautige Pflanzen enthält. Somit könne ein Ausgleich des Verlustes an Lebensräumen durch gärtnerische Gestaltung von Freiflächen nicht anerkannt werden.

(Stellungnahme 3)

keine Veranlassung gesehen:

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsgebiet mit vorhandenen Lärmbelastungen und anderen Störungen. Wissenschaftliche Studien weisen zwar negative Auswirkungen durch überwiegend verkehrsbedingten Lärm auch auf Stadtvögel nach, aber bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu Verstößen gegen das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, das zusätzlich zu den Zugriffsverboten zu berücksichtigen wäre.

Auch von Fledermäusen ist bekannt, dass sie durch Umgebungslärm beeinflusst werden. Sie haben aber auch die Fähigkeit, ihre im Ultraschallbereich ausgesendeten Rufe an den Umgebungslärm anzupassen (Lombard-Effekt). Grenz- oder Schwellenwerte, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Fledermausarten durch Lärm führen, gibt es nicht. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen und der vergleichsweise geringen Zunahme des nächtlichen Lärmpegels ist aber davon auszugehen, dass auch für diese Artengruppe keine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Bebauungsplan 3-41 vorbereitet wird.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Regelung zur Bestimmung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln im Bebauungsplan ist aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht zulässig. Der Bebauungsplan darf insbesondere keine Einzelheiten der bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Entscheidungen vorwegnehmen, d.h. er darf nicht den Anforderungen vorgreifen, die erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren nach Immissionsschutzrecht oder Bauordnungsrecht zu stellen sind.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Zutreffend ist, dass gärtnerisch gestaltete Flächen häufig nur eine geringe Naturnähe aufweisen und den Verlust der Ruderalvegetation nicht **gleichartig** ausgleichen können. Aber auch hier ist zu berücksichtigen, dass ein Ausgleichsbedarf nur für Eingriffe entsteht, die über die nach geltendem Planungsrecht bereits zulässige Nutzung hinausgehen. Der zusätzliche, auf die Grundfläche bezogene Totalverlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen beträgt analog zu der zusätzlichen Netto-Neuersiegelung 165 m². Da keine besonders gefährdeten oder geschützten Lebensräume von Tieren und Pflanzen betroffen sind, stehen die städtebaulich begründeten Grünfestsetzungen den planungsrechtlich relevanten Funk-

Der Stellungnehmende plädiert für den Erhalt der lt. Begründung S. 49 als „prägend“ eingestuften Linde im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets. Dieser Baum stehe soweit am Rand, dass ein Erhalt ohne weitere Einschränkungen in der Bebauung möglich sei. Sollte der Baum trotzdem gefällt werden, wird ein Ausgleich an Neupflanzungen von mindestens 1:2 und einem Ausgleich an potentiellen Niststätten (Höhlen und Risse) ebenfalls im Verhältnis von 1:2 sowohl für Vögel, als auch Fledermäuse gefordert.
(Stellungnahme 3)

Der Erhalt weiterer vorhandener Bäume solle angestrebt werden, da Neuanpflanzungen mehrere Jahre bis Jahrzehnte benötigen, um die bereits vorhandene Leistung erbringen zu können.
(Stellungnahme 3)

tionsverlusten für Tiere und Pflanzen bereits in einem vergleichsweise hohen Flächenverhältnis gegenüber. Dabei entwickeln sich die extensiv begrünten Dachflächen besonders für die Insektenfauna zu wertvollen Lebensräumen und dienen damit Fledermäusen und diversen Vogelarten als Nahrungsgebiet. Ferner wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen eine ökologische Mindestqualität der künftigen Freiflächen gesichert, obwohl die empfohlenen Gehölzarten nur empfehlenden Charakter haben. Darüberhinausgehende Festsetzungen zum Ausgleich sind nicht angemessen.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung zur zwingenden Erhaltung der angesprochenen Linde soll nicht erfolgen, da sie in dem Bereich steht, der als private Verkehrsfläche zur Festsetzung vorgesehen ist. Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche ist erforderlich, um vor dem Hintergrund der vergleichsweise großen Grundstückstiefe die Lage der privaten Erschließungsflächen planungsrechtlich zu sichern und die damit verbundenen nachbarrechtlichen Auswirkungen zu klären. Da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist, resultiert aus der Festsetzung der privaten Verkehrsfläche zwar nicht zwangsläufig die Fällung des Baums, unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungen der Grundstückseigentümerin ist jedoch davon auszugehen, dass der Baum gefällt werden muss. Der angemessene Ersatz für die Fällung wird im Rahmen der Fällgenehmigung nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt, ermittelt werden.

Da sich die Eignung von Bäumen als Niststätte im Laufe der Zeit verändern kann, muss die Überprüfung, ob ein Baum tatsächlich wiederholt als Niststätte für besonders und streng geschützte Arten genutzt wird, zeitnah vor der zu beantragenden Fällgenehmigung geprüft werden, um Tötungs- oder Störungsverbotstatbestände bei der Baumfällung zu vermeiden. In diesem Zug ist auch der Bedarf an Ersatzquartieren zu ermitteln.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit der Erhalt vorhandener Bäume möglich ist, ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen. Darauf, dass die Baumschutzverordnung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

→ **Keine Planänderung**

Wertminderung

Es sei zu befürchten, dass die geplante und im B-Plan 3-41 dargestellte Bebauung zu einer entscheidenden Wertminderung des Grundstücks des Stellungnehmenden und der benachbarten Grundstücke führen werde. Dies werde durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen zur Erschließung von rund 400 Wohnungen unterstützt.

(Stellungnahme 2)

Belange der Feuerwehr

In dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.

(Berliner Feuerwehr, ZS FG PB 231d)

Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt. Im Bereich der Planstraße A seien zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zusätzliche Löschwasserentnahmestellen nötig.

(Berliner Feuerwehr, Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz)

Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, wird jedoch nicht geteilt. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine bestehende, ehemals gewerblich genutzte Brachfläche in ein Wohngebiet umgewidmet. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des bislang geltenden Planungsrechts, gemäß dem straßenbegleitend auch eine gewerbliche Bebauung zulässig wäre, ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauung zu einer Wertminderung der Bestandsgrundstücke führt.

→ **Keine Planänderung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

→ **Keine Planänderung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Einer Darstellung der Leitungsführung oder von Löschwasserentnahmestellen bedarf es im Bebauungsplan jedoch regelmäßig nicht. Insofern betreffen die Hinweise nicht den Inhalt des Bebauungsplans, sondern sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

→ **Keine Planänderung**

C. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

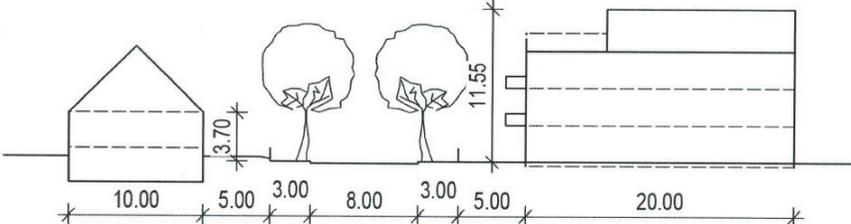
Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
01.	Stellungnahme 1 11.10.2020	<p>Zu den Gutachten habe ich folgende Anmerkungen:</p> <p>[Begründung, Pkt. 2.5 - Verkehrserschließung]: Der letzte Satz: "... bleibt das Plangebiet nach Aussage der BVG an die in dichtem Takt verkehrende Tram M2 sehr gut angebunden." ist irreführend. Die Tram M2 verkehrt seit Jahren im 20-Minuten-Takt und ist damit für gestresste Großstädter keine Alternative zum Auto.</p> <p>Ohne eine sofortige Verdichtung des Taktes werden die neu zu errichtenden Wohnungen zu mehr Autoverkehr, mehr Lärmbelästigung und mehr Staus im chronisch verstopften Ortskern führen. Wir freuen uns alle auf die neuen Nachbarn, aber die dafür erforderliche Infrastruktur muss entsprechend mit ausgebaut werden. Eine Verdichtung des Straßenbahn-Taktes ist kurzfristig möglich und sollte nicht erst nach Abschluss der noch viele Jahre dauernden Tangentialverbindung Pankow-Weißensee erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell angepasst. Die Aussage der BVG, dass das Plangebiet an die in dichtem Takt verkehrende Tram M2 sehr gut angebunden bleibt, bezieht sich auf die geplanten bzw. in Aussicht gestellten Netzerweiterungen der Straßenbahn im Raum Blankenburg/ Heinersdorf und nicht auf die Bestandssituation. Zur Klarstellung wird dem Hinweis dahingehend gefolgt, dass in die Begründung ein Hinweis auf den Takt, in dem die Straßenbahn derzeit verkehrt, aufgenommen wird. Unter Berücksichtigung der geringen Entfernung des Plangebiets zur Straßenbahnhaltestelle wird die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr im Bestand jedoch auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Takts als gut beurteilt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anpassung des ÖPNV-Angebots zählt jedoch nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans, sie liegt im Verantwortungsbereich des zuständigen Leistungsanbieters. Der Ausbau des ÖPNV-Netzes bzw. die Verdichtung des Taktes orientiert sich immer an der Veränderung der Nachfrage.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das Straßennetz zu überprüfen. Im Ergebnis des Gutachtens</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Zur Verbesserung der Verkehrssituation gehören im Übrigen auch genügend Fahrradstellplätze auf dem Gelände und die Errichtung von Ladesäulen für Elektroautos.</p> <p>[Textliche Festsetzung Nr. 17]: Warum ist die Fläche der extensiven Dachbegrünung auf 20% der Dachfläche begrenzt? Im LaPro ist keine derartige Beschränkung vorgesehen, im Gegenteil: zur Kompensierung des allgemeinen Biotopverlustes wird dort auch Wandbegrünung gefordert, die im B-Plan überhaupt nicht festgesetzt ist. Es sollte mehr Fläche für Dachbegrünung vorgesehen werden und im Übrigen auch eine ausreichende Deckschicht (>12cm) textlich festgesetzt werden.</p>	<p>ist das Plangebiet aus verkehrlicher Sicht gut und leistungsfähig erschlossen, Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs sind nicht erforderlich. Zudem ist nach Aussage des Verkehrsgutachters (Schreiben vom 27.03.2020) auch in Bezug auf die übergeordneten Knotenpunkte nicht von größeren Beeinträchtigungen auszugehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung von ausreichend Fahrradabstellanlagen sowie die Errichtung von Ladesäulen für Elektroautos ist jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis, dass die Fläche für die Dachbegrünung auf 20 % begrenzt wird, ist nicht korrekt. Vielmehr wird festgesetzt, dass <u>mindestens</u> 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Die Festsetzung eines darüberhinausgehenden Begrünungsanteils (Dach- und / oder Wandbegrünung) im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da für die Baugebiete auch ohne die Dachbegrünung, die im vorliegenden Fall insbesondere der Minderung der klimatischen Auswirkungen der Planung dient, eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt. Sie würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen. Eine über die Festsetzung einer extensiven Begrünung hinausgehende Festsetzung einer Dicke der Vegetationsschicht ist nicht erforderlich. Bereits die Festsetzung einer extensiven Begrünung impliziert eine Mindestdicke. Die tatsächlich zu realisierende Dicke richtet sich nach der genauen Art der Bepflanzung.</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Neben der Festsetzung von Wandbegrünung verpasst der B-Plan auch die Chance, hier verbindlich die Installation von Solaranlagen auf der Dachfläche festzusetzen. Da es sich um ein öffentliches Bauvorhaben handelt, wird Berlin wieder einmal seiner Vorbildfunktion im Bereich klimafreundliches Bauen nicht gerecht.</p> <p>[Anforderungen Igel] Ende September/Anfang Oktober 2020 sichtete ich abends nach Sonnenuntergang auf dem südl. Gehweg der Idunastraße, direkt nördlich des Planungsbereiches, einen ausgewachsenen und gut genährten Igel. Da es sich um eine besonders geschützte Art handelt, sollten die vorgesehenen Erhaltungsmaßnahmen auch wirklich a) umgesetzt und b) kontrolliert werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Installation von Solaranlagen nicht entgegen. Auf die verbindliche Festsetzung von Solaranlagen soll jedoch verzichtet werden, da diese zu einer statischen Festlegung führen würde und somit keine Flexibilität zur Anlage anderweitiger (ebenfalls klimafreundlicher) Anlagen zur Produktion von Wärme bestehen würde. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen dynamischen Entwicklung im Bereich des Energiefachrechts nicht Ziel der Planung. Vielmehr sollte eine Flexibilität für anderweitige Lösungen bestehen bleiben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten. Die entsprechenden Voraussetzungen wurden mit dem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abgeschlossen wurde, geschaffen. Dieser beinhaltet eine Verpflichtung zur Erstellung eines Fachgutachtens zur Prüfung des Vorkommens des Braunbrust- igels sowie bei einem entsprechenden Vorkommen die Verpflichtung zur Herstellung und Erhaltung von zwei Flächen zur Überwinterung, Fortpflanzung und als Ruhezone für die Art des Braunbrustigels. Zudem sind Maßnahmen-, Pflege- und Zeitpläne für die Schutzflächen zu erstellen. Schließlich beinhaltet der Vertrag auch die Verpflichtung zur Durchführung und Abschluss der abgestimmten Maßnahmen sowie der Pflegemaßnahmen auf den Schutzflächen.</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
02.	Stellungnahme 2 17.10.2020	<p>Nach dem Beteiligungsverfahren 2012 sind Jahre vergangen, in denen es auf dem brachliegenden Gelände keine Veränderungen gab. Deshalb begrüßen meine Familie und ich den zu erwartenden Baubeginn sehr. Die Chance, die Fläche einer Nutzung zuzuführen und beste Wohnbedingungen für zukünftige Bewohner zu schaffen, sollte genutzt werden. Mit den positiven Erwartungen gehen jedoch Befürchtungen einher, dass Bedürfnisse zur Wohnqualität der z. T. jahrzehntelang hier lebenden Anlieger zu wenig bzw. keine Berücksichtigung finden.</p> <p>Als Eigentümerin des Grundstückes [...] gehöre ich zu den unmittelbar betroffenen Anwohnern im Umfeld des Bebauungsplanes 3-41. Nach Durchsicht der vorliegenden Planungen ergeben sich Einwände insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet, welche sich in der Bebauungsdichte, der Geschossigkeit, der Baumasse und der Anzahl der Wohnungen mit dazugehörigen KFZ-Stellplätzen widerspiegeln.</p> <p>Diese möchte ich wie folgt zusammenfassen (Zitate wurden dem Entwurf der „Begründung zum Bebauungsplan 3-41“, Stand 06.05.2020, entnommen).</p> <p>1. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Der Flächennutzungsplan von Berlin (AV FNP) vom 18.07.2017 gibt in Wohnbauflächen W3 mit Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet eine GFZ von 0,8 vor. Die Grenzwertigkeit des vorliegenden B-Planes 3-41 zeigt sich bereits hier, da die GFZ von 1,2 über diesen Forderungen liegt. Eine Genehmigungsfähigkeit ist nur mit einer Art „Kunstgriff“ erreichbar.</p> <p>Zitat S. 79: <i>„Zwar entspricht das zur Festsetzung vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (GFZ 1.2) nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, dabei ist jedoch der Entwicklungsgrundsatz 3, der die Obergrenze der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen regelt, zu beachten. Zwar ist das zur Festsetzung vorgesehene allgemeine Wohngebiet nunmehr lediglich 2,8 ha groß, unter Einbeziehung der dem allgemeinen Wohngebiet funktional zugeordneten privaten Verkehrsflächen ist das Gebiet jedoch knapp 3,1 ha groß, so dass dieser Entwicklungsgrundsatz Anwendung findet.“</i></p>	

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p><i>Gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 ist eine Überschreitung der GFZ in Wohnbauflächen größer 3 ha zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen,“</i></p> <p>Im Folgenden werden diese Gründe ausführlich dargelegt. Der Einspruch meinerseits bezieht sich jedoch auf den Sachverhalt, eine private Verkehrsfläche dem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen, um damit die Anwendung des Entwicklungsgrundsatzes 3 zu legitimieren. Auch wenn darin ein rechtlicher Weg zur Durchsetzung einer GFZ von 1,2 gesehen wird, spricht die daraus entstehende Baumasse dagegen. Ersichtlich wird dies in der 3-D Animation zum Baumassenmodell, welche eindeutig die Disharmonie zwischen bestehender und gegenüberliegender geplanter Bebauung zeigt. Diese Herangehensweise mag rechtlich durchsetzbar sein, zeigt aber auch, dass die städtebauliche Qualität in den Hintergrund rückt.</p>  <p>Ausschnitt der Abbildung 8 auf S. 13 der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 3-41 im Bezirk Pankow von Berlin, erstellt von ALB Akustiklabor Berlin</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einbeziehung der privaten Verkehrsflächen erfolgt in dem zitierten Absatz jedoch nicht, um die Überschreitung der im FNP im Bereich von Wohnbauflächen W3 vorgesehenen GFZ (bis 0,8) zu legitimieren. Vielmehr wird im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit der Bebauungspläne in solche Flächen, die kleiner und solche, die größer als 3 ha sind, unterschieden. Dabei werden an die Gebiete, die kleiner als 3 ha sind, geringere Anforderungen gestellt, da sie die Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans unterschreiten. Bei einer isolierten Betrachtung nur des allgemeinen Wohngebiets würde diese Schwelle unterschritten werden, da das Wohngebiet lediglich eine Größe von 2,8 ha aufweist. Dies erscheint der Situation jedoch nicht angemessen, da die private Verkehrsfläche in direktem Zusammenhang mit dem Wohngebiet steht. Vor diesem Hintergrund wurde die private Verkehrsfläche in die Betrachtung einbezogen, so dass an die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan höhere Anforderungen zu stellen sind.</p> <p>Gleichwohl ermöglicht der Entwicklungsgrundsatz 3 auch bei Wohnbauflächen größer als 3 ha eine Überschreitung der GFZ, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese werden in der Begründung im Anschluss an den zitierten Absatz ausgeführt. Im Ergebnis der Betrachtungen ist die geplante Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets mit einer GFZ von 1,2 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.</p> <p>Dies wurde durch die für die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung zuständige</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>2. Baukörpergestaltung und Geschossigkeit</p> <p>Lt. B-Plan wird für die Neukirchstraße 63-66 eine 3-geschossige Bebauung geplant, welche mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss ausgestattet ist. Dachterrassen Richtung Süden sind nicht ausgeschlossen.</p> <p>Zitat S. 105 <i>Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Planungen der Eigentümerin wird die Festsetzung als verhältnismäßig eingeschätzt, zumal die geplante Festsetzung entlang der Idunastraße und der Neukirchstraße sowie ausnahmsweise auch in den Staffelgeschossen die Realisierung von Wohnungen ermöglicht, die den Förderkriterien nicht entsprechen.</i></p> <p>Damit ergibt sich folgendes Straßenraumprofil:</p>  <p>Abbildung Straßenraumprofil der Neukirchstraße nach B-Plan 3-41</p> <p>Die Unausgewogenheit zwischen Gebäudebestand und geplanter Bebauung zeigt sich auch hier sehr deutlich. Einer Bestands-Traufhöhe von ca. 3,70 über Straßenniveau stehen geplante Traufhöhen von ca. 11,55 m gegenüber (angenommene Geschosshöhe von 2,80 m). Auch wenn das Staffelgeschoss zurückgesetzt ist, lassen potenzielle Dachterrassen</p>	<p>Behörde des Landes Berlin (SenUVK IB) letztmalig mit Schreiben vom 17.01.2020 bestätigt. Zu dem vom Einwender als disharmonisch wahrgenommenen Verhältnis zwischen bestehender und geplanter Bebauung vgl. Auswertung zu dem nächsten Punkt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung wird jedoch nicht geteilt. Zwar ist richtig, dass ein Großteil der Neukirchstraße durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser gekennzeichnet ist und dass die im Geltungsbereich</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>eine Höhe von ca. 9,65 m vermuten. Dieser Eindruck wird noch verschärft, stellt man sich die gemäß B-Plan anschließende 4 geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss bzw. die 5 Vollgeschosse Richtung Idunastraße vor.</p> <p>Der Argumentation, dass die Blockbebauung an der nordöstlichen Eingangssituation zur Neukirchstraße die geplante Höhe rechtfertigen würde, kann nicht gefolgt werden. Die Neukirchstraße 56-59 bildet bereits den Übergang zur Romain-Rolland-Straße mit mehrgeschossigen Wohnzeilen der 1920er Jahre. Hier überwiegt im Gegensatz zum Verlauf der Neukirchstraße Richtung Westen ein eindeutig städtischer Charakter.</p> <p>Es wird ersichtlich, dass die geplante Bebauung Neukirchstraße 63-66 vollkommen überdimensioniert wirkt.</p> <p>Unterstützt wird dies durch die Gebäudelängen der geplanten Gebäude, die mit geschätzten 30 und 50 m der bestehenden Einzelhausbebauung konträr gegenüberstehen. Selbst diese benannten Gebäudelängen sind veränderbar, da sie im B-Plan für die Fläche I, m, f, s1 nicht festgeschrieben sind. Im ungünstigsten Fall wäre also ein Einzelblock mit einer Länge von ca. 100 m möglich (Länge des Baufeldes).</p>	<p>des Bebauungsplans 3-41 zur Festsetzung vorgeordnete Geschossigkeit gegenüber den umliegenden Einzelhausgrundstücken eine Anhebung der Höhen darstellen. Insgesamt gesehen ist das Umfeld des Bebauungsplans jedoch heterogen strukturiert. So befinden sich in unmittelbarem Umfeld des Bebauungsplangebiets neben den ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auch drei- bis viergeschossige Geschosswohnungsbauten sowie unmittelbar östlich des Bebauungsplangebiets entlang der Romain-Rolland-Straße gewerblich genutzte Grundstücke mit dreigeschossigen Zeilenbauten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die an die gewerblich genutzten Grundstücke angrenzenden brachliegenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66) aufgrund ihrer Tiefe und ihrer Vornutzung als Gärtnereifläche eine andere städtebauliche Prägung aufweisen, als die insbesondere südlich der Neukirchstraße gelegenen (Wohn-) Grundstücke.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sowie vor dem Hintergrund der in Berlin im Allgemeinen und in Pankow im Speziellen vorhandenen Wohnungsmarktsituation und dem damit verbundenen Ziel zur Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern wird die Anhebung der Dichte als verträglich angesehen.</p> <p>Der Hinweis, dass entlang der Neukirchstraße ein Einzelblock mit einer Länge von 100 m entstehen könnte, ist nicht korrekt.</p> <p>Vielmehr ist im allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise zur Festsetzung vorgesehen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen (§ 22 BauNVO). Zudem ist zu beachten, dass das unmittelbare Um-</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Auch die geplanten Baukörper und deren Geschossigkeit in der Idunastraße sind städtebaulich unausgewogen. Die 5-geschossige Wohnbebauung und eine „Quartiersgarage“ mit 3 Geschossen stehen unmittelbar nebeneinander und lassen städtebauliche Qualität vermissen.</p> <p>3. Baugrenzen und deren Überbauung In den Planungen liegt die Baugrenze im Abstand von der Grundstücksgrenze 5 m entfernt.</p> <p>Zitat S. 82f <i>„Unter Berücksichtigung der vergleichsweise tiefen Vorgartenzonen entlang der Neukirchstraße und der Idunastraße soll hier festgesetzt werden, dass die Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses sowohl entlang der Neukirchstraße als auch entlang der Idunastraße durch Balkone oder Erker ausnahmsweise bis 1,5 m Tiefe überschritten werden dürfen... Um jedoch ein durchgehendes Überschreiten entlang der gesamten Gebäudefront zu vermeiden, soll ferner festgesetzt werden, dass die vortretenden Gebäudeteile lediglich eine Länge von maximal 3,5 m besitzen dürfen und dass sie in der Summe maximal 30 % der Gebäudelänge betragen dürfen (Textliche Festlegung Nr. 3).“</i></p> <p>Diese Ausnahmeregelung sollte nicht zugelassen werden. Baugrenzen haben die Funktion, städtebauliche Planungen festzusetzen und sollten deshalb nicht unterwandert werden. Eine Auflockerung der Fassaden wäre nicht notwendig, wenn die Baukörper sich insgesamt in das Straßenbild einfügen würden.</p>	<p>feld des Bebauungsplangebiets auch hinsichtlich der vorhandenen Gebäudelängen heterogen strukturiert ist. So besitzt das Gebäude Neukirchstraße 56-59 beispielsweise eine Länge von ca. 50 m, das Gebäude Idunastraße 42-44 eine Länge von ca. 36 m und das Gebäude Idunastraße 47-51 eine Länge von über 70 m.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen die geplanten Baukörper an der Idunastraße unausgewogen sein und städtebauliche Qualität vermissen lassen sollen.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Funktion von Baugrenzen wird durch die Schaffung von Überschreitungsmöglichkeiten nicht per se in Frage gestellt. Vielmehr wird in § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung die Regelung von Ausnahmen in Bezug auf die Baugrenzen im Rahmen eines Bebauungsplans ausdrück-</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>4. Schlussfolgerung Es ist zu befürchten, dass die geplante und im B-Plan 3-41 dargestellte Bebauung zu einer entscheidenden Wertminderung unseres und der benachbarten Grundstücke führen wird. Dies wird durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen zur Erschließung von rund 400 Wohnungen unterstützt. Dagegen möchten wir uns deutlich aussprechen. Eine Bebauung der brachliegenden Fläche möchten wir generell nicht verhindern, jedoch sollte sich diese harmonisch in das Umfeld einfügen. Das „Schutzgut Mensch“ sollte sich auch auf die jahrelang hier lebenden Einwohner beziehen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist eine durchaus städtische Lösung, erscheint jedoch für das Ortsbild von Heinersdorf speziell im Bereich der Neukirchstraße erheblich überzogen. Deshalb bitten wir, die benannten Hinweise im weiteren Verfahren aufzunehmen und nach alternativen Planungsansätzen zu suchen.</p>	<p>lich ermöglicht. Dabei sollen Art und Umfang der Ausnahmen geregelt werden. Dem entsprechend soll in der geplanten textlichen Festsetzung neben der Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit auf Balkone und Erker auch die maximale Länge und Tiefe der Balkone und / oder Erker festgesetzt werden und die Überschreitungsmöglichkeit auf einen prozentualen Anteil der Gebäudelänge beschränkt werden. Auf diese Weise wird eine generelle Überschreitung der Baugrenze verhindert.</p> <p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen, wird jedoch nicht geteilt. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine bestehende, ehemals gewerblich genutzte Brachfläche in ein Wohngebiet umgewidmet. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des bislang geltenden Planungsrechts, gemäß dem straßenbegleitend auch eine gewerbliche Bebauung zulässig wäre, wird bezweifelt, dass die geplante Bebauung zu einer Wertminderung der Bestandsgrundstücke führt.</p> <p>In Bezug auf das Einfügen des geplanten Vorhabens in die Umgebung vgl. Auswertung zu Punkt 2.</p>
03.	Stellungnahme 3 28.10.2020	<p>Bei der Artenschutzrechtlichen Untersuchung von Frau Stauch vom Mai 2018 handelt es sich lediglich um eine Potentialeinschätzung. Das lehnen wir grundsätzlich ab, da dies kein artenschutzfachliches Gutachten, sondern nur eine oberflächliche Einschätzung der IST-Situation anhand von Bäumen und Sträuchern darstellt. Das ist in einem B-Plan-Verfahren nicht anerkennbar, um rechtssicher die Betroffenheit von geschützten Arten ausschließen zu können und einen möglichen Verstoß gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Untersuchungen von Herrn Scharon vom September 2012 sind zu alt und fanden zu spät im Jahr</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Untersuchungsumfang der Untersuchung aus dem Jahre 2012 wurde hinsichtlich der zu untersuchenden Arten im Vorfeld der mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Pankow als zuständiges Fachamt abgestimmt. Aufgrund der Dauer des Bebauungsplanverfahrens und des langen Zeitraums, der seit Erhebung der Bestandsdaten im Jahr 2012 zu den Lebensräumen von Tieren und</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>statt, um Brutgeschehen zweifelsfrei ausschließen zu können. Aber der Bericht wies damals schon auf ein mögliches potentiell Habitat für Reptilien hin. Der Gutachter konnte ein Vorkommen nicht gänzlich ausschließen (s. S. 15). Reptilien nutzen bereits geringe Flächen in der Größe von Maulwurfshügeln als Eiablageplätze und Mäuselöcher als Winterquartier. Zudem reichen 4 Begehungen im Juli und August nicht aus, um diese Art zweifelsfrei ausschließen zu können, zumal der Gutachter erwähnt, dass die Untersuchungen durch anhaltende Regenfälle im Juli 2012 stark eingeschränkt waren. Bei einer Fläche mit dichtem Besatz findet man dann trotzdem Tiere, wie es der Gutachter auch beschrieben hat, bei einem geringen Besatz werden Tiere meist übersehen. Somit hätte eine detaillierte Untersuchung zur Weiterführung des B-Plans durchgeführt werden müssen.</p> <p>Auch wenn der ehem. Rangierbahnhof Pankow-Heinersdorf ca. 800 – 1000 m entfernt liegt, besteht über deren Ostfläche, den angrenzenden Kleingärten sowie den wenig befahrenen Heimdall- bzw. Idunastraße eine für abwandernde Amphibien und Reptilien überwindbare Verbindung. Der Nachweis des Vorkommens von Amphibien (Kreuzkröte) und Reptilien auf der Ostfläche am Lokschruppen des ehem. Rangierbahnhofs ist vorhanden. Demzufolge besteht die Möglichkeit des Vorhandenseins von besonders bzw. streng geschützten Arten auf der o. g. Planfläche. Eine detaillierte Untersuchung diesbezüglich muss dringend nachgeholt werden, sonst besteht die Möglichkeit des Verstoßes gegen § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG. Bei Nachweis solcher Arten ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen und ein entsprechendes Ausweichquartier vor Ort zu planen.</p> <p>Das Vorkommen von Fledermäusen wurde ebenfalls im September 2012 untersucht. Jedoch wurden nur Gebäude mittels Lampe, aber nicht mit Endoskop oder Detektor untersucht, aber keine Bäume. Es wurde auch nicht untersucht, ob es sich bei dem Plangebiet um ein Jagdhabitat für Fledermäuse handelt. Das muss ebenfalls nachgeholt werden.</p> <p>FFH-Arten wie Heldbock, Eremit oder Hirschkäfer können nicht ausgeschlossen werden, wie es in der Begründung auf S. 66 beschrieben wird, da die Altbaumbestände bzw. Ablagerungen vor Ort nicht tiefergehend untersucht wurden, auch wenn das Potential von der Gutachterin Frau Stauch als gering eingeschätzt wurde.</p>	<p>Pflanzen und zu den besonders geschützten Arten vergangen ist, wurde im Jahr 2018 zudem eine erneute Einschätzung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen. Darin wurde überprüft, ob wesentliche Änderungen bezüglich der betroffenen Belange des Artenschutzes eingetreten sind, aus denen das Erfordernis weiterer faunistischen Untersuchungen resultiert. Im Ergebnis der Einschätzung war dies nicht der Fall, so dass auf weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen verzichtet wurde.</p> <p>Von Seiten des zuständigen Fachamts des Bezirks wurden im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung sowie im Rahmen der Offenlage weder bezüglich dieser Vorgehensweise noch bezüglich der Methodik oder der Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2012 Einwände vorgebracht. Auch von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wurden keine Bedenken geäußert. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass auf der Ebene der Bebauungsplanung keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich sind und dass eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Artenschutzes auf der Vollzugsebene, d.h. im Rahmen der Umsetzung der Planung hergestellt werden kann. Darauf, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>In dem Dokument "Igel Anforderungen" heißt es "Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste nicht zur Empfehlung, sondern zwingend festsetzen". Das unterstützen wir und plädieren für eine entsprechende Festsetzung, statt nur Empfehlung (s. Hinweise in der Planzeichnung).</p> <p>Es sollen, laut Dokument "sonstige Bepflanzungen" wie Bäume, Sträucher angelegt werden, die auch als Nahrungsgrundlage für den Igel dienen. Igel sind Insektenfresser und bevorzugen Beute, die auf dem Boden unterwegs ist. Daher ist fraglich, inwiefern die Sträucher und Bäume dem Igel als Nahrungsgrundlage dienen sollen. Das sollte nochmals überarbeitet werden. Dennoch würden wir es begrüßen, wenn die „sonstigen Bepflanzungen“ mittels der vorgeschlagenen Dornensträucher umgesetzt werden. Diese sind hervorragend als Rückzugsort für Igel geeignet und auch sonst sind solche Sträucher besonders bienen- und insektenfreundlich.</p> <p>Die Sicherung von Flächen, für den Igel, wie es die Gutachterin Frau Stauch vorschlägt und sich in der Begründung auf S. 70 wiederfindet, begrüßen wir. Wir empfehlen für die detaillierte Planung des Maßnahmenkonzeptes und der Außengestaltung im Plangebiet die Vorschläge des Animal Aided Design (AAD), welche auch vom BfN empfohlen werden, einzubeziehen.¹</p> <p>Es ist uns aufgefallen, dass die Schalltechnische Untersuchung die Negativwirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen außer Acht lässt. Das muss zwingend nachgeholt werden. Wie wirkt sich der bspw. Schall auf Fledermäuse und Vögel aus? Wir gehen davon aus, dass Brutpaare gestört oder Fledermäuse und Vögel sogar vollends vergrämt werden können. Das würde einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG (1)</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die zwingende Festsetzung der Pflanzliste im Bebauungsplan wird zur Sicherung einer geeigneten Gehölzauswahl zum Schutz des Braunbrustigels nicht für erforderlich gehalten. Vielmehr soll auf eine verbindliche Festsetzung zugunsten einer Flexibilität für unterschiedliche Gehölzpflanzungen verzichtet werden.</p> <p>Durch die im Rahmen des städtebaulichen Vertrags, der zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abgeschlossen wurde, getroffenen Regelungen wird jedoch sichergestellt, dass für die Schutzflächen des Braunbrustigels Maßnahmen-, Pflege- und Zeitpläne zu erarbeiten und mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks abzustimmen sind. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Flächen zum Schutz des Igels derart gestaltet werden, dass sie ihrer Bedeutung als Flächen zum Schutz des Igels gerecht werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Es ist zutreffend, dass im Schallgutachten lediglich die für das Schutzgut Mensch/Gesundheit relevanten Lärmgrenz- und Orientierungswerte ermittelt wurden. Für die Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgü-</p>

¹ <https://www.bfn.de/foerderung/e-e-vorhaben/liste-aktueller-vorhaben/e-e-lauf-steckbriefe-landschaftsplanung/einbeziehung-von-tierbeduerfnissen-in-die-planung-und-gestaltung-von-freiraeumen-animal-aided-design-voruntersuchung.html> sowie https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/planung/siedlung/Dokumente/AAD_Broschuere.pdf

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Nr. 2 entsprechen. Daher muss diese Beeinträchtigung mit in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit aufgenommen werden.</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung erachten wir es als sinnvoll, Fassadenbegrünungen für die geplanten Neubauwohnblöcke festzusetzen, um diese Immissionen im Sinne der Gesundheit des Menschen zu mildern. Sie bieten nicht nur einen zusätzlichen Schallschutz, sondern erfüllen obendrein auch eine Bandbreite an zusätzlichen Ökosystemleistungen. Mikroklimatisch würde die Fassadenbegrünung im Sommer kühlen und im Winter wärmeisolierend wirken. Oben-</p>	<p>ter Tiere und Pflanzen im Rahmen eines gesonderten Gutachtens wird jedoch aus folgenden Gründen keine Veranlassung gesehen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsgebiet mit vorhandenen Lärmbelastungen und anderen Störungen. Wissenschaftliche Studien weisen zwar negative Auswirkungen durch überwiegend verkehrsbedingten Lärm auch auf Stadtvögel nach, aber bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu Verstößen gegen das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, das zusätzlich zu den Zugriffsverboten zu berücksichtigen wäre.</p> <p>Auch von Fledermäusen ist bekannt, dass sie durch Umgebungslärm beeinflusst werden. Sie haben aber auch die Fähigkeit, ihre im Ultraschallbereich ausgesendeten Rufe an den Umgebungslärm anzupassen (Lombard-Effekt). Grenz- oder Schwellenwerte, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Fledermausarten durch Lärm führen, gibt es nicht. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen und der vergleichsweise geringen Zunahme des nächtlichen Lärmpegels ist aber davon auszugehen, dass auch für diese Artengruppe keine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch den Bebauungsplan 3-41 vorbereitet wird.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Den besonderen Anforderungen an den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel wird bereits durch das Regen-</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>drein verringert die große Blattoberfläche der Pflanzen die Feinstaubbelastung der Pkw-Abgase aus der Luft und Sauerstoff produzieren. Wenn eine Fassadenbegrünung direkt an der Hauswand nicht möglich ist, gibt es div. Lösungen, diese auch mit Abstand zur Hauswand davor zu setzen und so den gewünschten Effekt zu erhalten (Bsp. Physik-Campus der HU in Adlershof Grünfassade² oder das von der Fraunhofer UMSICHT präsentierte System³).</p> <p>Das Regenwasserkonzept bzgl. der Straßenentwässerung in Muldensystemen und der extensiven Dachbegrünung begrüßen wir. Jedoch hätten wir uns eine Dachbegrünung mit einer größeren durchwurzelbaren Deckschicht als 0,10 m und einem größeren Anteil als 20 % gewünscht. Dieses Mindestmaß stellt keinen anerkannten Ausgleich für den Funktionsverlust an Lebensräumen dar, wie es in der Begründung S. 57 dargestellt wird. In vergleichbaren Bauvorhaben werden Dachbegrünungen von bis zu 60 % realisiert. Aufgrund des allgemein anerkannten Klimawandels sollte alles dafür getan werden, die Gesundheit der Menschen durch Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse in Wohnbereichen zu schützen und zu stärken, statt nur auf das Mindestmaß umzusetzen. Die Kosten dafür sind zumutbar. Mit einer stärkeren Deckschicht hätten zudem, in Zeiten des enormen Artenrückgangs, tatsächlich Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen werden können. So wird nur ein Nahrungsplatz für Insekten hergestellt, da mit einer so geringen Deckschicht lediglich kleinwüchsige Arten, wie Sedum, angepflanzt werden können, in deren Stängeln keine Insekten nisten können. Dafür bedarf es höherwüchsiger Pflanzen mit Hohlstängeln bzw. einer diversen Dachgestaltung, wie es Prof. Brenneisen der ZHAW entwickelt hat⁴. Die benötigen jedoch eine stärkere durchwurzelbare Deckschicht. Lediglich die Blüten dienen dann als Nahrungsergänzung. Somit kann ein Ausgleich des Verlustes an Lebensräumen durch Dachbegrünungen nicht anerkannt werden.</p>	<p>wasserkonzept und die geplante Dachbegrünung, deren Umfang über den Ausgleichsbedarf im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hinaus geht, Rechnung getragen. Für das Schutzgut Klima/ Luft oder andere Ökosystemleistungen ist daher keine weitere Festsetzung erforderlich. Eine Festsetzung weitergehender Maßnahmen würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Ausgleichsbedarf entsteht nur für Eingriffe, die über die nach geltendem Planungsrecht bereits zulässige Nutzung hinausgehen. Insofern sind Bauvorhaben differenziert zu betrachten.</p> <p>Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Unter der Voraussetzung, dass das Nutzungsmaß ausgeschöpft wird und die Größe der Dachflächen der maximal zulässigen bebaubaren Fläche gemäß GRZ entspricht, wird der zu begründende Anteil im allgemeinen Wohngebiet ca. 1.990 m² umfassen. Durch diese Maßnahme werden u.a. auch Bezugsflächen und Ersatzlebensräume mit hohem Wert für Flora und Fauna geschaffen. Dem steht gemessen an der bereits zulässigen Versiegelung ein Netto-Funktionsverlust der Biotopflächen im Umfang von lediglich ca. 165 m² Grundfläche gegenüber, die mit einem Verlust der Vegetation verbunden ist.</p> <p>Die Festsetzung eines über die geplante Festsetzung hinausgehenden Begrünungsanteils im Be-</p>

² <http://www.bine.info/themen/energiesysteme/publikation/technologiestandort-waechst-energieeffizient/waermeverbundnetz-wohnen-am-campus/>

³ <https://www.umsicht.fraunhofer.de/content/dam/umsicht/de/dokumente/kompetenz/produkte/urbane-begruenung.pdf>

⁴ https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/downloads/wgic_vortraege/Brenneisen_Stephan.pdf

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Eine gärtnerische Gestaltung kann nur dann den Verlust an Lebensräumen ausgleichen, wenn diese naturnah mit heimischen Arten und Rückzugsbereichen (dichten Hecken) gestaltet werden. Das ist jedoch meist nicht der Fall, da die Pflanzliste nur empfehlenden Charakter hat und nur Empfehlungen für Bäume und Sträucher, aber nicht für niederwüchsige Arten bzw. krautige Pflanzen enthält. Somit kann ein Ausgleich des Verlustes an Lebensräumen durch gärtnerische Gestaltung von Freiflächen nicht anerkannt werden.</p>	<p>bauungsplan ist nicht erforderlich, da für die Baugebiete auch ohne die Dachbegrünung, die im vorliegenden Fall insbesondere der Minderung der klimatischen Auswirkungen der Planung dient, eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt. Sie würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.</p> <p>Eine über die Festsetzung einer extensiven Begrünung hinausgehende Festsetzung einer Dicke der Vegetationsschicht ist ebenfalls nicht erforderlich. Bereits die Festsetzung einer extensiven Begrünung impliziert eine Mindestdicke. Die tatsächlich zu realisierende Dicke richtet sich nach der genauen Art der Bepflanzung.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Zutreffend ist, dass gärtnerisch gestaltete Flächen häufig nur eine geringe Naturnähe aufweisen und den Verlust der Ruderalvegetation nicht gleichartig ausgleichen können. Aber auch hier ist zu berücksichtigen, dass ein Ausgleichsbedarf nur für Eingriffe entsteht, die über die nach geltendem Planungsrecht bereits zulässige Nutzung hinausgehen. Der zusätzliche, auf die Grundfläche bezogene Totalverlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen beträgt analog zu der zusätzlichen Netto-Neuersiegelung 165 m². Da keine besonders gefährdeten oder geschützten Lebensräume von Tieren und Pflanzen betroffen sind, stehen die städtebaulich begründeten Grünfestsetzungen den planungsrechtlich relevanten Funktionsverlusten für Tiere und Pflanzen bereits in einem vergleichsweise hohen Flächenverhältnis gegenüber. Dabei entwickeln sich die extensiv begrüneten Dachflächen besonders für die Insektenfauna zu wertvollen Lebensräumen und dienen damit Fledermäusen und diversen Vogelarten als Nahrungsgebiet. Ferner wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen eine</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Die Beleuchtung des Bebauungsgebiets sollte insektenfreundlich erfolgen. So kann noch ein weiterer Beitrag zum Schutz und Erhalt der Artenvielfalt und zum Schutz der Nachtruhe und somit der Gesundheit der Menschen getan werden. Wir legen Ihnen die Vorschläge des Sterneparks Schwäbische Alb ans Herz, mit guten Hinweisen für Bauherren.⁵ Das Verbot von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht begrüßen wir. Die Beleuchtung der Werbeanlagen kann ebenfalls insektenfreundlich gestaltet werden.</p> <p>Wir plädieren für den Erhalt der lt. Begründung S. 49 als „prägend“ eingestuften Linde im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets. Dieser Baum steht soweit am Rand, dass ein Erhalt ohne weitere Einschränkungen in der Bebauung möglich ist. Für den Erhalt sollte der Baum sowohl im Stamm-, als auch Wurzel- und Kronenbereich geschützt werden. Sollte der Baum trotzdem gefällt werden, fordern wir einen Ausgleich an Neupflanzungen von mindestens 1:2 und einem Ausgleich an potentiellen Niststätten (Höhlen und Risse) ebenfalls im Verhältnis von 1:2 sowohl für Vögel, als auch Fledermäuse. Für Fledermäuse gilt dieses Ausgleichsverhältnis sowieso⁶.</p>	<p>ökologische Mindestqualität der künftigen Freiflächen gesichert, obwohl die empfohlenen Gehölzarten nur empfehlenden Charakter haben. Darüberhinausgehende Festsetzungen zum Ausgleich sind nicht angemessen.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Regelung zur Bestimmung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln im Bebauungsplan ist aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht zulässig. Der Bebauungsplan darf insbesondere keine Einzelheiten der bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Entscheidungen vorwegnehmen, d.h. er darf nicht den Anforderungen vorgehen, die erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren nach Immissionsschutzrecht oder Bauordnungsrecht zu stellen sind.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung zur zwingenden Erhaltung der angesprochenen Linde soll nicht erfolgen, da sie in dem Bereich steht, der als private Verkehrsfläche zur Festsetzung vorgesehen ist. Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche ist erforderlich, um vor dem Hintergrund der vergleichsweise großen Grundstückstiefe die Lage der privaten Erschließungsflächen planungsrechtlich zu sichern und die damit verbundenen nachbarrechtlichen Auswirkungen zu klären. Da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist, resultiert aus der Festsetzung der privaten Verkehrsfläche zwar nicht zwangsläufig die Fällung des Baums, unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungen der Grundstückseigentümerin ist jedoch davon auszugehen,</p>

⁵ <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten.html>

⁶ Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 06.11.2019, § 3 (1)

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Der Erhalt weiterer vorhandener Bäume sollte angestrebt werden, da Neuanpflanzungen mehrere Jahre bis Jahrzehnte benötigen, um die bereits vorhandene Leistung erbringen zu können.</p>	<p>dass der Baum gefällt werden muss. Der angemessene Ersatz für die Fällung wird im Rahmen der Fällgenehmigung nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt, ermittelt werden.</p> <p>Da sich die Eignung von Bäumen als Niststätte im Laufe der Zeit verändern kann, muss die Überprüfung, ob ein Baum tatsächlich wiederholt als Niststätte für besonders und streng geschützte Arten genutzt wird, zeitnah vor der zu beantragenden Fällgenehmigung geprüft werden, um Tötungs- oder Störungsverbotstatbestände bei der Baumfällung zu vermeiden. In diesem Zug ist auch der Bedarf an Ersatzquartieren zu ermitteln.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit der Erhalt vorhandener Bäume möglich ist, ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen. Darauf, dass die Baumschutzverordnung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>
	<p>Berliner Feuerwehr Zentraler Service Fahrzeuge und Geräte ZS FG PB 231d Löschwasserversorgung</p> <p>28.09.2020</p>	<p>Wir haben Ihre Unterlagen überprüft. In dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich <u>keine</u> Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Berliner Feuerwehr</p> <p>Direktion Nord Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz</p>	<p>Auf dem Grundstück befinden sich:</p> <p><input type="checkbox"/> Löschwasserbrunnen <input type="checkbox"/> Tiefspiegelbrunnen <input type="checkbox"/> Zisternen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die Umsetzung der Planung.</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
	05.10.2020	<p>Die Löschwasserelementen sind bei Bauvorhaben zu schützen. Sie müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken ist gewährleistet.</p> <p><input type="checkbox"/> Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück bleiben erhalten.</p> <p><input type="checkbox"/> Entsprechend der beabsichtigten Bebauung notwendig werdende Fahrrechte zum Erreichen der Anschlussgrundstücke sind gesichert.</p> <p>Zusätzliche Hinweise</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.</p> <p><input type="checkbox"/> Es grenzen Industrieanlagen oder Störfallbetriebe an. Auf folgende mögliche Auswirkungen wird hingewiesen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige Bemerkungen: Im Bereich der Planstraße A sind zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zusätzliche Löschwasserelementen nötig.</p> <p>Im Zuge der Folgeplanung zu geplanten Bauvorhaben auf der o.g. Fläche, bitte ich die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der zu erwartenden Gebäudeklassen 4 und 5 zu gegebener Zeit zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Einer Darstellung der Leitungsführung oder von Löschwasserelementen bedarf es im Bebauungsplan jedoch regelmäßig nicht. Insofern betreffen die Hinweise nicht den Inhalt des Bebauungsplans, sondern ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen die Umsetzung der Planung zu beachten.</p>
	Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL 5 02.10.2020	<p>Zielmitteilung 1 Erläuterungen: Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. <u>Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</u></p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) • Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin — Brandenburg (LEP HR) vom 29.04,2019 (GVBl. S. 294) 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03.03.2020 (ABl. S. 1683) <p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. • Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation), <ul style="list-style-type: none"> ○ Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung / Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen; ○ bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ mit Download-Link, - keine CD / DVD -); ○ Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich; ○ dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. 	

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<ul style="list-style-type: none"> Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf. 	
	IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ 28.09.2020	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass <input type="checkbox"/> Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT- Dienstleistungszentrums <input checked="" type="checkbox"/> Keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums betroffen sind. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen. [Anlagen: Anschreiben zur Benachrichtigung über die Offenlage sowie Planzeichnung des Bebauungsplans, jeweils versehen mit dem Vermerk „Keine Kabelanlagen des ITDZ Berlin“]	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Vattenfall Wärme Berlin AG 24.09.2020	Die Planungsunterlagen zum oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem unmittelbar angefragten örtlichen Bereich sind keine Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen SenSW – WBL 5 23.10.2020	Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat zum Entwurf der Unterlagen zum Bebauungsplan 3-41, die unter http://www.berlin.de/ba-pankow/beteiligungen eingesehen wurden, folgende Anmerkung: Die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Geschossfläche Wohnen (33.484 m ²) ist im Begründungsentwurf nicht dargestellt, folglich ist die Darlegung des 30 % Anteils für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 10.046 m ² nicht nachvollziehbar ableitbar. Aus diesem Grund bitte ich Sie um entsprechende Aufnahme und nachvollziehbare	Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung um eine entsprechende Betrachtung ergänzt wird.

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Darstellung im Begründungsentwurf bspw. unter 3.9 <i>Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag</i> oder 4.1 <i>Berechnung der zu erwartenden Wohneinheiten</i>.</p> <p>Mit Bezug auf die Stellungnahme der Wohnungsbauleitstelle vom 30.03.2020 zum endverhandelten Entwurf des städtebaulichen Vertrags in der Fassung vom 20.03.2020 <u>merken wir zu dem uns vorliegenden Entwurf des städtebaulichen Vertrags vom 12.08.2020 folgendes erneut an:</u></p> <p>§ 7 Kosten für Kinderbetreuungseinrichtungen Die Plausibilisierung des kausalen Zusammenhangs sowie die Plausibilität der Kosten bzw. des Kostenkennwertes von 27.000 Euro/Platz sind durch das Bezirksamt Pankow in einem entsprechenden Vermerk nachzuweisen und der WBL als Kopie für die Akten bis zum 27.11.2020 zur Verfügung zu stellen.</p> <p>§ 8 Erweiterung der öffentlichen Spielplatzfläche Romain-Rolland-Straße 111 Die Abweichung der Erweiterungsflächen der öffentlichen Spielplatzfläche von den Kennwerten des Berliner Modells ist durch das Bezirksamt Pankow in einem entsprechenden Vermerk nachzuweisen und der WBL als Kopie für die Akten bis zum 27.11.2020 zur Verfügung zu stellen.</p> <p>§ 11 (1a) Pflicht zur Durchführung des Projekts, zur Herstellung von Stellplätzen und zur Bereitstellung zweier Wohnungen Die stark abweichende Frist zur Einreichung der Bauvorlagen bzw. zur Stellung der Bauanträge von 16 Monaten ist der Wohnungsbauleitstelle gegenüber schriftlich zu begründen und kann dem Vertrag als Anlage beigefügt werden.</p> <p>Hinweise zu den Anlagen: Die gemäß Entwurf des städtebaulichen Vertrags vom 12.08.2020 aufgeführten Anlagen A und B lagen der Wohnungsbauleitstelle nicht vor.</p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Unterlagen wurden der Wohnungsbauleitstelle mittlerweile zugesandt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme / Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Fachbereichs Stadtplanung
	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz SenUVK – V A A 2 28.10.2020	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A B 1 V C A V D V B A V C B V O S V B B V C C V B C V C D V B D V C E V C F <u>Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Bezirksamt Pankow von Berlin Abt. Jugend, Wirtschaft und Soziales Jugendamt/ Jug GG 15.10.2020	Nach Durchsicht der ausgelegten Unterlagen gibt es seitens des Jugendamtes keine weiteren Hinweise.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Berlin, 04.01.2021

Im Auftrag

Dr. Leue

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans 3-41
im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf

Vom 2021

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Pankow von Berlin:

§ 1

Der Bebauungsplan 3-41 vom 20.07.2020 für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 – 66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt Pankow von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

- (2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 2021

Bezirksamt Pankow von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und
Bürgerdienste

Anlage 3: Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche - Versiegelungsgrad				X		
2. Wasser - Wasserverbrauch				X		
3. Energie - Energieverbrauch - Anteil erneuerbarer Energie				X		
4. Abfall - Hausmüllaufkommen - Gewerbeabfallaufkommen				X		
5. Verkehr - Verringerung des Individualverkehrs - Anteil verkehrsberuhigter Zonen - Busspuren - Straßenbahnvorrangschaltungen - Radwege				x		
6. Immissionen - Schadstoffe - Lärm				x		
7. Einschränkung von Fauna und Flora			x	x		
8. Bildungsangebot	X					
9. Kulturangebot	x					
10. Freizeitangebot						
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen		X	x			
12. Arbeitslosenquote		X				
13. Ausbildungsplätze		X				
14. Betriebsansiedlungen		X				
15. Wirtschaftliche Diversifizierung nach Branchen		x				

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen.

