Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf II-91-1

für eine Teilfläche des Grundstückes Rathenower Straße 15-17 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Verfahren gemäß § 13a BauGB mit frühzeitigen Beteiligungen

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	1
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2	Beschreibung des Plangebietes	1
	 2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 2.4 Geltendes Planungsrecht 	1 2 2 3
	2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne	3
	2.5 Verkehrserschließung	3
	2.5.1 Individualverkehr2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr	3 3 3
	2.6 Technische Infrastruktur	4
	 2.6.1 Trinkwasser/Löschwasser 2.6.2 Mischwasser/Regenwasser 2.6.3 Elektrizität 2.6.4 Gas 2.6.5 Telekommunikationslinien 2.6.6 Fernwärme 	4 4 4 4 4
	2.7 Altlasten	5
	2.8 Denkmalschutz	5
	2.8.1 Bodendenkmale	5
3	Planerische Ausgangsituation	5
	 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) 3.3 Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 3.4 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan 3.5 Flächennutzungsplan 3.6 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne 	5 5 5 6 6 7
	3.6.1 Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz	8
	 3.6.2 Programmplan Biotop- und Artenschutz 3.6.3 Programmplan Erholung und Freiraumnutzung 3.6.4 Programmplan Landschaftsbild 3.6.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption 	8 9 9 10
	3.7 Stadtentwicklungsplanungen	10
	 3.7.1 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 3.7.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 3.7.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr 3.7.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe 3.7.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima/ StEP Klima KONKRET 	10 11 11 12 12
	3.8 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	12

	3.8.1 Planwerk Innere Stadt 2010	12
	3.8.2 Lärmminderungsplan/Lärmaktionsplan 2013 – 2018	13
	3.8.3 Luftreinhalteplan	13
	3.8.4 Bereichsentwicklungsplanung 3.8.5 Soziale Infrastrukturkonzept (SIKO)	13 13
	• • • •	
	3.9 Angrenzende Bebauungspläne	13
	3.9.1 Festgesetzte Bebauungspläne	13
	3.9.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	14
	3.10 Planfeststellungen 3.11 Sonstiges	14 14
	3.11.1 Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung	14
4		15
•	4.1 Art des Verfahrens	16
II	PLANINHALT	18
1	Ziele und wesentlicher Planinhalt	18
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	18
3	Beabsichtigte Festsetzungen	19
	3.1 Art der Nutzung	19
	3.2 Maß der Nutzung	20
	3.3 Bauweise	20
	3.4 Weitere Arten der Nutzung	20
	3.5 Immissionsschutz3.6 Grünfestsetzungen	21 21
	3.7 Sonstige Festsetzungen	22
	3.8 Städtebaulicher Vertrag	22
	·	
 -		23
1	Auswirkungen auf die Umwelt	23
	1.1 Bestandserfassung und -bewertung	23
	1.2 Prognose der Umweltauswirkungen1.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25 26
	1.3 Vermelaung, Vermigerung und Ausgleich hachteiliger Auswirkungen 1.4 Eingriffsbewertung	27
	1.5 Baumschutzverordnung	27
	1.6 Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und	
	Pflanzenarten	28
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	28
3	Auswirkung auf die Soziale Infrastruktur	28
4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplan	ung 28
ΙV	/ VERFAHREN	30
1	Mitteilung der Planungsabsicht	30
2	Aufstellungsbeschluss	30
V	RECHTSGRUNDLAGEN	31

l Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Grundstück Rathenower Straß16 ist eine Teilfläche des Grundstücks 15-17 und liegt im Berliner Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, südwestlich des Fritz-Schloß-Parks, unweit des Hauptbahnhofs und der Europacity.

In den 1970er Jahren wurden die Grundstücke Rathenower Straße 15-17 als Komplex für den Gemeinbedarf mit Grundschule, Jugendclub, Kita, Kinderheim und Jugendwohnheim errichtet. Das Gebäude Rathenower Straße 16 (vormals Kinderheim und Jugendwohnen) wird seit längerer Zeit nicht mehr genutzt und soll teilweise rückgebaut werden.

Der derzeit rechtsgültige B-Plan II-91 von 1975 setzt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, Jugendzentrum (Jugendfreizeitheim, Jugendwohnheim, Kinderwohnheim und Kindertagesstätte) fest. 2011 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen neuen B-Plan II-91-1 für die Teilfläche Rathenower Straße 16 gefasst. Dieser ging von einem kompletten Rückbau des Bestandsgebäudes aus und wird nicht weiter verfolgt.

Das Hochhaus in der Rathenower Straße 16 soll nun erhalten bleiben. Auf dem durch den Teilrückbau frei werdenden Bereich ist ein Neubau geplant.

Die landeseigene Fläche Rathenower Straße 16 wird der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) übertragen. Sie soll das Ziel verfolgen, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Ziel- und Bedarfsgruppen zu schaffen und gleichzeitig den sozialen Standort zu erhalten und auszubauen.

Zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts wurde ein beschränktes kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis nun durch ein Bebauungsplanverfahren planerisch gesichert werden soll. Das Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, um das Grundstück einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen und den städtebaulichen Missstand durch den Leerstand zu beseitigen. Darüber hinaus ist die angestrebte Wohnnutzung derzeit nicht zulässig. Das Verfahren erfüllt die Voraussetzung eines Planes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und wird als beschleunigtes Verfahren, aber dennoch mit den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.6

Das Bebauungsplanverfahren wird darüber hinaus nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Moabit, im Bezirk Mitte, südwestlich des Fritz-Schloß-Parks, unweit des Hauptbahnhofs und der Europacity.

Das Gebiet liegt zwischen dem Fritz-Schloß-Park im Osten und der Rathenower Straße im Westen. Die Birkenstraße endet dort. Nördlich befinden sich eine Ju-

gendeinrichtung und die Kurt-Tucholsky-Grundschule, südlich grenzt eine Kindertagesstätte an.

Auf der gegenüberliegenden Seite besteht eine 5-geschossige Wohnbebauung in Blockrandstruktur aus den 1960er Jahren und Fragmente aus der Gründerzeit. Im Erdgeschoss haben sich unterschiedliche kleinere Gewerbeeinheiten angesiedelt. Unmittelbar gegenüber befindet sich eine 1-geschossige Autowerkstatt mit Stellplätzen, wodurch eine städtebauliche Lücke besteht.

Die Gebäude im und um das Plangebiet sind aus den 1960er und 1970er Jahren und haben keine einheitliche städtebauliche Figur und Höhenzusammengehörigkeit.

Das Gesamtgebiet ist im Süden und Osten geprägt durch Sonder-, Freizeit- und Erholungsnutzungen und dem Freiraum des Fritz-Schloß-Parks.

Das Grundstück weist durch die ansteigende Böschung zum Fritz-Schloß-Park unterschiedliche Höhen auf. Der aufgeschüttete Wall im Bereich der Rathenower Straße steht im Zuge der geplanten Grundstücksentwicklung zur Disposition.

Die angrenzende Rathenower Straße liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 34,5 m ü. NHN. Das Grundstück selbst reicht mit seinen Höhen von ca. 35,5 m ü. NHN. im ebenerdigen Bereich bis zu ca. 39 m ü. NHN. im Bereich der Böschung zum Fritz-Schloß-Park.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich stellt eine Teilfläche des landeseigenen Grundstücks Rathenower Straße 15-17 dar, im Folgenden Rathenower Str. 16 genannt. Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 8.400 m² (Teilflächen Flurstücke 348 und 350, Flur 42).

Es befindet sich aktuell im Besitz des Landes Berlin (vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH) und soll im Rahmen einer Grundstückseinbringung an die WBM zur Bewirtschaftung und künftigen Neubebauung übertragen werden.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Grundstück ist derzeit Bestandteil eines heterogen bebauten Gemeinbedarfs- und Sondergebiets. Die umliegende Bebauung wird vorrangig von einer 5-geschossigen, geschlossenen Blockbebauung der 1870er bis 1918er Jahre geprägt sowie Fragmente aus der Gründerzeit und einer entkernten Blockrandbebauungen, die nach 1945 durch einen Lückenschluss ergänzt wurde.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Bestandsbebauung aus dem Jahr 1972, bestehend aus einem achtgeschossigen Hochhaus, einem dreigeschossigen Flachbau sowie einer vorgelagerten eingeschossigen Überdachung für PKW-Stellplätze, die begehbar ist und als Erschließungsebene für die angrenzenden Baukörper dient. Die Gebäude werden überwiegend durch soziale Projekte, wie die Kiezküche und eine Moschee genutzt bzw. stehen seit längerer Zeit leer.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans II-91 (GVBI. S. 2758 vom 5.11.1975). Er setzt Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Jugendzentrum" (Jugendfreizeitheim, Jugendwohnheim, Kinderwohnheim, Kindertagesstätte bei einer GRZ von bis zu 0,4 und GFZ von bis zu 1,2 in der offenen Bauweise fest.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs weist für das Grundstück Rathenower Straße 18 die Zweckbestimmung Schule aus.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die Rathenower Straße direkt erschlossen und ist an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Sie ist im StEP Verkehr als örtliche Straße III kategorisiert, hat somit keine übergeordnete Funktion. Die Birkenstraße trifft aus Westen direkt auf das Plangebiet.

Für den Bereich der Rathenower Straße auf der Höhe des Plangebietes sind folgende Werte bekannt:

- Verkehrsstärkenkarte 2014 (DTVw): 9.300 Kfz / 24 h
- Verkehrsprognose 2030 SenUVK (DTVw): 12.000 Kfz / 24 h

Einen erheblichen Einfluss auf die fast 30 %ige Zunahme in der Rathenower Straße dürfte die geplante Straßenbahntrasse in der Turmstraße haben.

2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr

Der Straßenraum der Rathenower Straße verfügt beidseitig über Gehwege für Fußgänger und Radwegstreifen für Radfahrer. An dem Kreuzungspunkt Rathenower Straße / Birkenstraße sind Lichtsignalanlagen (LSA) für Fußgänger und Radfahrer vorhanden. Fußgängerüberwege sind ausschließlich in Verbindung mit den Lichtsignalanlagen eingerichtet. Der Radweg gehört nicht unmittelbar zu dem übergeordneten Radwegenetz der Stadt Berlin (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2017).

In dem östlich angrenzenden Fritz-Schloß-Park befindet sich eine befestigte Durchwegung für Rad- und Fußgänger, die eine Erschließung aus der Richtung gewährleistet.

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In jeweils einem Kilometer bzw. 15 bis 20 Gehminuten entfernt befinden sich der Hauptbahnhof sowie die U-Bahnhöfe Turm- und Birkenstraße. Unmittelbar vor dem Grundstück befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 123, mit dem die umliegenden Bahnhöfe, sowie der S-Bahnhof Beusselstraße in weniger als 10 Minuten erreicht werden können. Im Norden in der Perleberger Straße sowie im Süden in der Turmstraße (jeweils max. 5 Gehminuten) befinden sich weitere Bushaltestationen der Linie M27 sowie 187. In der Invalidenstraße besteht zusätzlich noch der Anschluss an die Tram Linien M5, M8, M10.

Die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) planen die Erweiterung der Straßenbahntrasse von der Invalidenstraße zum U-Bahnhof Turmstraße in Berlin-Mitte. Diese soll von der Invalidenstraße über die südliche Rathenower Straße in die Turmstraße führen.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist über die in der Rathenower Straße verlaufenden Leitungen mit allen Medien der Stadttechnik versorgt. Es werden weitere konkrete Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von den jeweiligen Versorgungsträger erwartet und im weiteren Verfahren ergänzt.

2.6.1 Trinkwasser/Löschwasser

Der Geltungsbereich ist an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz der Berliner Wasserbetriebe. In den Gehwegbereichen der Straßen am Planungsstandort verlaufen einseitig oder beidseitig Trinkwasserleitungen und versorgen die Wohngebäude über Hausanschlüsse.

2.6.2 Mischwasser/Regenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Mischwasserkanäle der Berliner Wasserbetriebe beidseitig in den Gehwegbereichen der Straßen im Planungsgebiet.

Die starke Begrenzung der zulässigen Regenwassereinleitmengen durch die Berliner Wasserbetriebe erfordert ein Konzept zur Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück. Die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung wird im Zuge des Verfahrens untersucht.

2.6.3 Elektrizität

In der Rathenower Straße befinden sich Stromleitungen.

2.6.4 Gas

Gasleitungen der GASAG AG verlaufen in den Gehwegbereichen der Rathenower Straße.

Die Kindertagesstätte wird über einen eigenen Gashausanschluss mit Wärme und Warmwasser versorgt.

2.6.5 Telekommunikationslinien

Entlang der Rathenower Straße verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten. Telekommunikationslinien dürfen ohne Zustimmung nicht verändert oder überbaut werden.

2.6.6 Fernwärme

Entlang Rathenower Straße liegen Fernwärmeleitungen aus dem Netz der Vattenfall AG. Die Versorgungsleitung verläuft parallel zur Straße auf den Baugrundstücken. Die Bestandsgebäude auf dem Grundstück Rathenower Straße 16, die Schule und der Jugendklub werden aktuell mit Fernwärme beheizt.

2.7 Altlasten

Altlasten/Bodenschutz

Die Grundstücke im Planungsbereich sind nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen. Erkenntnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor.

2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine eingetragenen Denkmale.

2.8.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

3 Planerische Ausgangsituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlagen für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der anvisierten Nutzungen sind folgende Grundsätze relevant:

- § 5 Abs. 1 LEPro: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
- § 5 Abs. 2 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklungstätigkeit Priorität haben.
- § 5 Abs. 3 LEPro: Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

3.3 Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Er wurde als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Festlegungskarte zum LEP HR stellt das Plangebiet als Teil des Gestaltungsraums Siedlung, Ziel 5.6 Absatz 1 dar. Das Ziel 5.6 trifft Aussagen zu Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt der Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung "unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden" soll.

Die beabsichtigte Planung steht daher in Übereinstimmung mit dem vorliegenden Entwurf des LEP HR.

3.4 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Landesplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplans sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP enthält für das Plangebiet keine regionalplanerische Festlegung im Sinne der textlichen Darstellung Nr. 1.

3.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABI. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABI. 2019 S. 8) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der unmittelbar angrenzenden Umgebung als Gemeinbedarfsfläche dar.



Abb.1: Ausschnitt aus dem FNP, aktuelle Arbeitskarte

3.6 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABI S. 1314) stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft dar. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: "Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen."

Das LaPro stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der in-

haltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen dar. Für das Planungsgebiet erfolgen folgende Aussagen:

3.6.1 Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Ziele sind:

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

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Freiräume werden als ehemaliges Rieselfeld dargestellt (Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser; Kontrolle der Schadstoffbelastung bei sensibler Nutzung).

3.6.2 Programmplan Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Plangebiet ist dem Innenstadtbereich zugeordnet. Folgende grundsätzliche Entwicklungsziele sind für das Plangebiet festgelegt:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dachund Wandbegrünung),
- Kompensation baulicher Verdichtungen,
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung,
- langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Freiräume werden in der Kategorie Biotopvernetzung als Entwicklung / Sicherung der Biotop Ver-

netzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen dargestellt.

3.6.3 Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Geltungsbereich als öffentlichen und halböffentlichen Freiraum der Dringlichkeitsstufe II dar.

Ziel ist die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Erhalt und Erschließung vorhandener Freiflächen
- Entwicklung und Qualifizierung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen.
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumbepflanzungen,
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Freiflächen.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Freiräume werden als Grünfläche / Parkanlage dargestellt (Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt; Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements; Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen). Es soll eine Verbesserung der Zugänglichkeit geben.

3.6.4 Programmplan Landschaftsbild

Der Programmplan Landschaftsbild stellt den Geltungsbereich als Innenstadtbereich dar. Für diese Einstufung gelten folgende Ziele:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Freiräume werden als Gestaltungstyp der Parkanlage dargestellt (Freifläche im Bereich von Rinnen, Senken und Feuchtgebieten; Grünanlage mit historischen Gestaltmerkmalen).

3.6.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des La-Pro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt die Grundelemente des Berliner Freiraumsystems dar. Hierzu gehört neben dem "grünen Achsenkreuz" auch der "innere" und "äußere" Parkring.

Das Plangebiet ist in der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption als Freiraumachse dargestellt.

3.7 Stadtentwicklungsplanungen

3.7.1 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, der am 20. August 2019 vom Senat beschlossen wurde, benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den geplanten Neubau von Wohnungen bis etwa zum Jahr 2030. Die Herausforderung für Berlin besteht darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP 2030 zeigt daher die Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und dem Umsetzungszeitraum des künftigen Neubaus in der Stadt. Dabei benennt der StEP 2030 Schwerpunkträume innerhalb der Stadt, in denen die Entwicklung vorrangig vollzogen werden soll. Er ist für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen, wie die mittel und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Der StEP Wohnen 2030 ersetzt gegenwärtig den vorangegangenen StEP Wohnen 2025, womit auf die in Berlin eingetretene Entwicklungsdynamik reagiert wird.

Eine der wesentlichen Kernaussagen des vorangegangenen StEP 2025, war ein Neubaubedarf von 10.000 Wohnungen im Jahr, um der wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden. Inzwischen hat sich gezeigt, dass sich die Entwicklungsdynamik noch weiter beschleunigt hat. Bis 2016 hat sich zudem ein Nachholbedarf von rund 80.000 Wohnungen aufgebaut. Die Folgen zeigen sich überall. Wohnungen sind zu einem knappen Gut geworden; Immobilienpreise und Mieten steigen rapide. Derweil verfügt knapp ein Drittel aller Haushalte über we-

niger als 1.300 Euro im Monat trotz gestiegener Durchschnittseinkommen. Die Bruttokalt-Mietbelastungsquote beträgt im Durchschnitt fast 30 Prozent.

Bis 2030 werden 194.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen. Erst ab Mitte des nächsten Jahrzehnts nimmt die Dynamik etwas ab. Damit hat die reale Entwicklung die Wachstumsannahmen des StEP Wohnen 2025 deutlich übertroffen (und das, obwohl diese von einigen als zu optimistisch kritisiert worden waren). Das machte es unabdingbar, den StEP Wohnen an die neue Bevölkerungsdynamik anzupassen.

Zusätzliche und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen in allen Teilen der Stadt zu bauen, ist Voraussetzung für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt. Der StEP Wohnen 2030 weist Potenziale für rund 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten nach, um den Neubaubedarf bis 2030 zu decken. Rund ein Viertel dieser Flächen sind landeseigen.

Der StEP Wohnen 2025, aus dem der StEP Wohnen 2030 hervorgegangen ist, stellt den Planungsraum innerhalb eines räumlichen Schwerpunktes, des Neubaubereichs Europa-City / Lehrter Str., dar. Er ist weder als Einzelstandort markiert noch hat er eine Realisierungseinschätzung. Zu der allgemeinen Zielsetzung (3.000 Wohneinheiten) für den in der Nähe befindlichen Prognoseraum trägt der Bebauungsplan II-91-1 mit einem Potenzial von ca. 80 Wohnungen bei.

3.7.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3

Der StEP Zentren 3 wurde am 12. April 2011 beschlossen und schreibt den StEP Zentren 2020 aus dem Jahr 2005 fort. Er enthält gesamtstädtische Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze sowie ein gesamtstädtisches Zentrenkonzept, mit dem die zu erwartende Entwicklung durch Qualitätskriterien und Orientierungsgrößen gesteuert werden soll. Gemeinsam mit anderen gesamtstädtischen Konzepten bildet er den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 nicht dargestellt. Das nächste Zentrum ist das Gesamtzentrum "Historische Mitte".

3.7.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr, beschlossen am 29. März 2011, trifft grundsätzliche Aussagen zur Verkehrsstruktur und deren Weiterentwicklung. Die Rathenower Straße wird durch den StEP Verkehr als Stufe III (örtliche Straßenverbindung) kategorisiert. Für den Zielhorizont 2025 ist keine geänderte Einstufung vorgesehen.

Im Teilplan Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist das Netz der schienengebundenen Verkehrsträger dargestellt. Das Plangebiet ist durch den in der Nähe befindlichen U-Bahnhof Birkenstraße an die U-Bahnlinie 9 angebunden.

Der Teilplan Radverkehrsnetz stellt im Geltungsbereich selbst keine übergeordneten Fahrradrouten dar. Das Plangebiet liegt aber unweit des Ergänzungsnet-

zes, das durch die Birkenstraße verläuft und im Westen an das Hauptnetz in der Stromstraße / Putlitzstraße anschließt.

3.7.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Flächenkulisse des StEP Gewerbe.

3.7.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima/ StEP Klima KONKRET

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin.

Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sollten ausgeschöpft werden.

Das Plangebiet hat keine Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher.

Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehört unter anderem:

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialen,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

3.8 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.8.1 Planwerk Innere Stadt 2010

Das Planwerk Innere Stadt beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde.

Das Planwerk Innere Stadt von 2010 sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen vor.

3.8.2 Lärmminderungsplan/Lärmaktionsplan 2013 – 2018

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Maßnahmengebiet des Lärmminderungsplans.

3.8.3 Luftreinhalteplan

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

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

3.8.4 Bereichsentwicklungsplanung

In der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte von 2004 ist der Planbereich und seine Umgebung als Gemeinbedarfsfläche für Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für Jugend und Kindertagestätte dargestellt.

3.8.5 Soziale Infrastrukturkonzept (SIKO)

Das Plangebiet gehört zur Planungsregion Moabit Ost. Das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKO, Stand August 2017) sieht für den Gemeinbedarfsstandort Rathenower Straße 15-17 folgende Maßnahmen vor:

- Erweiterung der Kurt-Tucholsky-Grundschule um 1,5 auf 6 Züge durch Übernahme ehem. Polizeigebäude Kruppstr. (aus Mitteln des städtebaulichen Vertrag zum Wohnungsbauvorhaben "Lehrter Str.") sowie die Umsetzung der Inklusion, den Einbau eines Aufzugs und die Sanierung.
- den Innensanierung des Kinder- und Jugendfreizeitheims "Zillehauses" und
- im Plangebiet selbst einen Parkeingang

3.9 Angrenzende Bebauungspläne

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind mehrere Bebauungspläne festgesetzt bzw. befinden sich im Verfahren.

3.9.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan II-91

Für das Untersuchungsgebiet und einer nördlichen Teilfläche in der Rathenower Straße südlich der Kruppstraße gilt der am 05.11.1975 festgesetzte Bebauungsplan II-91. Der Bebauungsplan setzt die bebaubare Fläche als Fläche für Ge-

meinbedarf fest. Es handelt sich hierbei um die Kurt-Tucholsky-Grundschule und das Kinder- und Jugendfreizeitheim "Zillehause" sowie die Kindertagesstätte.

Bebauungsplan II-26

Für die gegenüberliegenden angrenzenden Grundstücke Rathenower Straße 63-69, Dreysestraße 1-4,6, Wilsnacker Straße 17-28, Birkenstraße 1-5 und 71-78 gilt der am 18.09.1963 festgesetzte Bebauungsplan II-26. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und eine beschränktes Arbeitsgebiet an der Ecke Rathenower Straße / Birkenstraße fest.

Bebauungsplan II-99

Für die südwestlich gelegenen Grundstücke Dreysestraße, Rathenower Straße, Turmstraße, Wilsnacker Straße gilt der am 02.04.1991 festgesetzte Bebauungsplan II-99. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

Bebauungsplan II-80

Für die im Norden gelegene Straßenfläche Rathenower Straße, zwischen Perleberger Straße und Kruppstraße gilt der am 19.12.1966 festgesetzte Bebauungsplan II-80. Der Bebauungsplan setzt eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche fest.

3.9.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Bebauungsplan 1-79B

Für das Gelände zwischen Rathenower Str., Turmstr., Bandelstr. und Dreysestr. sowie für die Grundstücke Turmstr. 17-20 und Bandelstr. 34-45 befindet sich derzeit ein Bebauungsplan 1-79B im Verfahren.

3.10 Planfeststellungen

Im Gebiet befinden sich keine planfestgestellten Flächen

3.11 Sonstiges

3.11.1 Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung

Der Berliner Senat hat am 28.08.2014 mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin unterzeichnet. Diese ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Wohnungsbauvorhabens erforderlich ist. Vor dem Hintergrund der Stichtagsregelung lag am 28.08.2014 keine verbindliche Bauleitplanung vor, woraus die Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens abgeleitet werden könnte.

In dem Berliner Modell sind Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin, insbesondere zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung, zur Übernahme weiterer Bindungen sowie zur Sicherstellung der Angemessenheit der Maßnahmen aufgeführt. Grundsätzlich besagt das Berliner Modell, dass wohnungsbezogene Folgeinfrastrukturen immer dann zu sichern sind, wenn ein Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorsieht, die solche Folgebedarfe auslöst. Auch soll ein Mindestanteil an förderfähigem, mietpreisgebundenem Wohnungsbau bei allen Wohnungsbau-Bebauungsplänen gesichert werden, soweit nicht im Einzelfall besondere Umstände dagegen sprechen. Der für ganz Berlin verbindli-

che Anteil der mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnungen beträgt 30 Prozent der für Wohnutzung ermöglichten Geschossfläche.

Die Bedarfe an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind zu ermitteln.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist aufgrund der geplanten Geschossfläche für Wohnen anzuwenden. Für Grundstücke der WBM gilt zudem die Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" mit der sich die WBM dazu verpflichtet hat, bei Neubauprojekten mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 grundsätzlich mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum zu vermieten.

Die WBM beabsichtigt, sich nach Maßgabe des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur anteiligen Mietpreisbindung im Geschosswohnungsbau durch städtebaulichen Vertrag zu verpflichten. Zugleich wird sie sich an den Infrastrukturfolgekosten zur Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen beteiligen, sofern die durch das Vorhaben entstehenden Mehrbedarfe –unter Anrechnung der im derzeit geltenden Planungsrecht realisierbaren Fläche für Jugendwohnen- nicht durch vorhandene Einrichtungen gedeckt werden können. Im speziellen Fall wird zu ermitteln sein, ob die geplanten besonderen Wohnformen, insbesondere für betreutes Jugendwohnen, einen Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen auslösen werden. Der erforderliche Bedarf und Umfang an der benötigten sozialen Infrastruktur wird auf Grundlage aktueller Einwohnerprognosen und Bedarfsermittlungen von den zuständigen Fachämtern des Bezirks im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und abgestimmt.

4 Entwicklung von Planungsüberlegungen

In der Rathenower Str. 16 wurde mit dem 8-geschossigen Hochhaus und dem 3-geschossige Riegel ein Kinderheim geplant, welches zu diesem Zweck nur kurzzeitig genutzt wurde, jedoch im Fachvermögen der bezirklichen Jugendverwaltung verblieb. Aufgrund des Instandhaltungsrückstaus und der Belastung mit budget-wirksamen Kosten beschloss das Bezirksamt die Immobilie an den Liegenschaftsfonds abzugeben. Damit verbunden wurde das Ziel einer städtebaulichen Neuordnung.

Im Rahmen der Arbeiten zum Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße wurde in 2009/10 eine städtebauliche Neuordnungsstudie für das Grundstück Rathenower Straße 16 mit mehreren Varianten erstellt. Das damals abgestimmte Ergebnis sah eine vollständige Neubebauung auf zwei Baufeldern mit dazwischen liegendem Stadtplatz vor.

Parallel dazu wurde im März 2011 für das Grundstück Rathenower Straße 16 ein Bebauungsplanvorentwurf II-91-1 aufgestellt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung abgeschlossen. Das Grundstück sollte durch den Liegenschaftsfonds im Bieterverfahren zur Neubebauung veräußert werden. Der B-Plan wurde nicht festgesetzt.

In Abweichung von dem B-Planvorentwurf erstellte die GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung ein Entwicklungskonzept, das die Revitalisierung des beste-

henden Hochhauses sowie eine ergänzende Neubebauung für besondere Wohnformen, soziokulturelle Nutzungen, wie Büro-und Beratungsräume von Trägern für Jugend- und Sozialhilfe sowie preiswerte Arbeitsräume für Musiker und bildende Künstler. Darüber hinaus sollte die stadträumliche Anbindung an den Fritz-Schloß-Park durch einen öffentlichen Zugang und einen Stadtplatz als Ort der Begegnung gestärkt werden. Das aus dem Jahr 2015 stammende Entwicklungskonzept wurde im Rahmen des Programms "Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin" mit SIWA-Fördermitteln prämiert.

Auf dieser Grundlage des prämierten Konzeptes führte die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte als künftige Eigentümerin in Abstimmung mit dem Bezirksamt Mitte und dem Senat von Dezember 2018 bis Februar 2019 ein kooperatives Verfahren zur Entwicklung des städtebaulichen Konzepts mit drei teilnehmenden Büros durch. Das favorisierte Konzept von DAHM Architekten bildet nun die Grundlage für den B-Plan II-91-1. Am Standort Rathenower Straße 16 sollen insgesamt 11.800 m² BGF im Neubau errichtet werden. Für bezahlbaren Wohnraum als konventionelle und besondere Wohnformen für unterschiedliche Ziel- und Bedarfsgruppen und ergänzend sollen vorrangig in den Erdgeschosszonen Flächen für gemeinschaftliche und soziokulturelle Nutzungen sowie für Beratungs- und Bürozwecke von Trägern der Jugend- und Sozialhilfe entstehen.

Die Nutzung des zu errichtenden Neubaus soll zu ca. 1/3 gewerbliche /kulturelle/soziale Einrichtungen und zu 2/3 aus Wohnen umfassen. Im zu erhaltenden 8-Geschosser wird von nahezu 100% gewerblichen /kulturellen /sozialen Nutzungen ausgegangen. Insgesamt beträgt der Wohnanteil mit 7.800 m² 45 %.

4.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind wie folgt gegeben:

- Der Bebauungsplan wird für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.
- Durch die Planaufstellung soll eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans II-91.
- Durch Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung wird eine zulässige Grundfläche von ca. 3.640 m² auf dem Grundstück ermöglicht. Die Größe der Grundfläche liegt somit unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m².
- Der Bebauungsplan steht nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.
- Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. dem Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Geplant ist ein urbanes Gebiet.

 Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt, den noch werden die umweltrelevanten Belange abgewogen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Der Bezirk wird dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchführen. Darüber hinaus wurde der Öffentlichkeit das ausgewählte städtebauliche Konzept in einer Informationsveranstaltung am 23.01.2019 vorgestellt.

II Planinhalt

1 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind die für die Planung relevanten öffentlichen und privaten Belange, die insbesondere im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durch die formelle Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu ermitteln sind, untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum miteinander in Einklang zu bringen.

Ziel ist die Erhaltung und Qualifizierung des vorhandenen sozialen Standorts sowie die bessere Anbindung des Fritz-Schloß-Parks an das öffentliche Straßensystem. Das ausgewählte städtebauliche Konzept soll durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden. Dieses sieht vor, den VIII-geschossigen Gebäudeteil des Bestandes zu erhalten. Auf der frei gewordenen Fläche soll ein Neubau mit V und VIII Geschossen errichtet werden.

Das Plangebiet soll als Urbanes Gebiet planungsrechtlich festgesetzt werden. Das Maß der Nutzung wird durch die Grundfläche (zeichnerisch), durch Begrenzung der maximalen Geschossfläche auf insgesamt 17.800 m² und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zur Sicherung des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes ist eine erweiterte Baukörperausweisung erforderlich.

Im weiteren Verfahren werden Flächen mit einem Mindestanteil von 50 % an wohnungsbezogener Geschossfläche für eine Mietpreis- und Belegungsbindung gesichert.

Festsetzungen zum Immissionsschutz und zu Grünfestsetzungen werden im ebenfalls im weiteren Verfahren konkretisiert.

Durch eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche wird die Anbindung an den Fritz-Schloß-Park gesichert.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der FNP stellt den Geltungsbereich als Teil eines Gemeinbedarfsfläche dar. Aus Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan können gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der aktuellen AV FNP andere Baugebiete kleiner 3 ha entwickelt werden, wenn die Funktion und Wertigkeit der Baufläche, in diesem Fall der Gemeinbedarfsfläche, sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Darstellungsschwelle des FNP ist grundsätzlich eine Fläche von mindestens 3 ha. Dies hat zur Folge, dass kleinere, eingelagerte, zumeist vorhandene Nutzungen, die nicht der dargestellten Flächenkategorie entsprechen, dieser zunächst untergeordnet werden.

Wahrung der Funktion und Wertigkeit

Die Gemeinbedarfsflächen sind durch einen Grundschulstandort, eine Kindertagesstätte und eine Kinder- und Jugendfreizeit sowie durch soziale / kulturelle Einrichtungen geprägt. Die Planung betrifft den seit langem nicht ausgelasteten Teil, in dem sich die sozialen und kulturellen Einrichtungen befinden. Diese Nutzungen sollen im Gebiet erhalten bleiben und werden planungsrechtlich durch das Urbane Gebiet und einen beabsichtigten Mindestanteil an Flächen für soziale und kulturelle Einrichtung gesichert.

Die Grundschule, Kita und Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen bleiben davon unberührt, bzw. ist für die Kita und die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen im Einbringungsvertrag geregelt, dass die notwendigen Baulasten die für den jeweiligen Betrieb erforderlich sind, eingeräumt werden.

Im SIKO des Bezirks von 2017 ist im Geltungsbereich lediglich ein Parkzugang geplant. Die geplante Erweiterung der Kurt-Tucholsky-Grundschule und der Innenausbau der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen (siehe Kap. I. 3.9.3) werden dadurch nicht behindert.

Daher bleibt die Funktion und Wertigkeit der Gemeinbedarfsfläche gewahrt.

Die Infrastrukturbedarfe, die durch die Planung entstehen und dessen Versorgungsmöglichkeiten werden im Rahmen des Verfahrens geklärt.

Anforderungen des Immissionsschutzes

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen (Gewerbe, Wohnen und soziale sowie kulturelle Einrichtungen) mit den Gemeinbedarfsstandorten, insbesondere der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, wird fachplanerisch untersucht.

3 Beabsichtigte Festsetzungen

Folgende Festsetzungen sind beabsichtigt:

3.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet soll als Urbanes Gebiet planungsrechtlich festgesetzt werden. Es umfasst derzeit im Bestand mit dem verbleibenden Hochhaus und Flachbaukörper zentrale soziale Einrichtungen, die mit den geplanten Neubauten ausgebaut und durch Wohnungen ergänzt werden sollen. Vorgesehene und vorhandene Nutzungen sind Beschäftigungs- und Jugendhilfe, Obdachlosenbetreuung, Moschee, Kiezküche, besondere Wohnformen (Cluster), Gastronomie, Verwaltung/Büro und Wohnnutzung.

Im Zuge des Verfahrens wird geprüft, ob Mindestflächenanteile zu einzelnen Nutzungen insbesondere zum Anteil der sozialen und kulturellen Einrichtungen verbindlich geregelt werden.

Der künftige Wohnanteil (unter Berücksichtigung besonderer Wohnformen) beträgt im Plangebiet ca. 45%, d.h. rund 7.800 m² der gesamten Geschossfläche.

Das Urbane Gebiet dient vorrangig der Sicherung der Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen und kulturellen Einrichtungen.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundfläche, Begrenzung der maximalen Geschossfläche, die Gebäudehöhe durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundfläche

Die Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Sie wird hier zeichnerisch bestimmt durch eine erweiterte Baukörperausweisung. Diese beträgt derzeit ca. 3.640 m² und wird hinsichtlich eines weiteren Spielraums im Verfahren geprüft. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das Baugrundstück ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,44.

Geschossfläche

Die Geschossfläche (GF) gemäß § 20 BauNVO beschreibt die bebaubare Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden darf. Im Bebauungsplan wird die Geschossfläche beschränkt, insgesamt mit dem Bestandsgebäude auf maximal 17.800 m². Damit ergibt sich rechnerisch nach derzeitigem Planungsstand für das Baugrundstück eine Ausnutzung von GFZ 2,11.

Die Dichtewerte liegen somit weit unter den Obergrenzen für ein Urbanes Gebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 GRZ und 3,0 GFZ.

Höhen der Gebäude

Die Gebäudehöhe gemäß § 19 BauNVO ist durch die Zahl der Vollgeschosse beschränkt, im weiteren Verfahren wird diese durch die Gebäudehöhe in m ü NHN ersetzt.

Weitere geplante beabsichtigte Festsetzung im Verfahren sind die Nichtanrechnung von Garagengeschossen und die Beschränkung von Dachaufbauten.

3.3 Bauweise

Zur Sicherung des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes ist eine erweiterte Baukörperausweisung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Die Spielräume werden im Laufe des Verfahrens geprüft. Zwischen den beiden 8-Geschossern werden die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln in Teilen unterschritten.

Die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im weiteren Verfahren durch eine Grundrissprüfung und eine Besonnungsstudie für den betroffenen Bereich geprüft.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

Flächen mit einem Mindestanteil an Wohnungen mit mietpreis-und Belegungsbindungsbindung

Die Entwicklung des Plangebiets wird nach den Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur wird zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungs-

gebundenen Wohnraums mit der Wohnungsbaugesellschaft vertraglich vereinbart.

Ergänzend zu den vertraglichen Vereinbarungen soll für den Neubau nach weiterer Präzisierung festgesetzt werden, dass ein Mindestanteil der wohnbezogenen Geschossfläche von 50% als mietpreis- und belegungsgebunden errichtet werden. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB. Dieser Anteil der wohnbezogenen Geschossfläche wird mit SIWA-Mitteln für Besondere Wohnformen gefördert.

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie entspricht hier der Geltungsbereichsgrenze.

3.5 Immissionsschutz

Eine wesentliche Belastung für das Plangebiet stellt die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr der Rathenower Straße dar.

Nach der Strategische Lärmkarte Tag-Abend-Nacht-Index (links) und Nacht-Index (rechts) Straßenlärm 2017 (Umweltatlas) beträgt die Lärmbelastung durch den Verkehr an der Grundstücksgrenze zur Hauptverkehrsstraße im Tagesdurchschnitt 65-70 dB(A) in der Grundstückstiefe noch 55-60 dB(A), nachts liegt sie bei 60-65 DB(A) bzw. 50-55 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnen von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts überschritten. Auch bei Festsetzung eines Urbanen Gebietes und der Anwendung von zumutbaren höheren Pegeln am Tag von derzeit diskutierten 63 dB (A) bleibt die Überschreitung nachts davon unberührt.

Es wird eine lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm und zur Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzung im Geltungsbereich und auf den direkt angrenzenden Flächen erstellt. Entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz erfolgen nach Maßgabe der Untersuchung.

Das Plangebiet liegt gemäß FNP vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund soll die Zulässigkeit von Brennstoffen beschränkt werden.

3.6 Grünfestsetzungen

Anpflanzgebote

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität, aus Gründen der Stadtbildgestaltung sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen werden. Hierfür kommt die Festsetzung von zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Frage. Dies wird im Zuge des Verfahrens geprüft. Es ist beabsichtigt ein Entwurfsverfahren für den Freiraum durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist auch der Status des Platzes / der zentralen Freiraumanlage zu prüfen.

Dachbegrünung

Darüber hinaus soll für den Neubau die extensive Begrünung der Dächer, die mittlerweile als ökologischer Mindeststandard bei der Planung neuer Baugebiete anzusehen ist, festgesetzt werden. Der genaue Anteil wird noch geprüft. Die Dachbegrünung dient vor allem der Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt sowie der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Dazu gehört auch die Begrünung des Garagengeschosses, dass intensiv zu begrünen ist.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Gehrechte für die Allgemeinheit

Durch das Gebiet soll über die zentrale Freiraumanlage eine Anbindung an den Fritz-Schloß-Park hergestellt werden. Zur Sicherung der öffentlichen Nutzung wird eine Fläche gesichert, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Außerkrafttreten aller bisherigen Festsetzungen

Im Geltungsbereich treten alle bisherigen Festsetzungen des B-Planes II-91 außer Kraft. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

3.8 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin und der WBM wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Regelungsinhalte werden die Kostenübernahme der Planungs- und Gutachterkosten und die Verpflichtungen aus dem Berliner kooperativen Modell der Baulandentwicklung sein.

Die konkreten oder weiteren Regelungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

III Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan II-91-1 wird vielschichtige Auswirkungen haben. Im Fortgang des Verfahrens werden die Auswirkungen durch vertiefende Untersuchungen und Fachgutachten ermittelt und bewertet. Ggf. sind im Ergebnis entsprechende Regelungen im Bebauungsplan oder im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan II-91-1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Damit entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt müssen aber dennoch dargestellt werden, da der Verzicht auf die Umweltprüfung nicht von der materiellen Pflicht befreit, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans II-91-1 umfasst einen Teil des Grundstücks Rathenower Straße 15-17 mit einer Fläche von rund 8.400 m².

1.1 Bestandserfassung und -bewertung

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses überwiegend durch ein Hochhaus und einen Flachbaukörper überbaut. Die Gebäude sind Teil eines Komplexes aus Gemeinbedarf mit Grundschule, Jugendclub, Kita, Kinderheim und Jugendwohnheim, der in den 70er Jahren errichtet wurde. Das Kinderheim und Jugendwohnen steht seit längerem leer. Zur Rathenower Straße befindet sich Abstandsgrün. Östlich der Bebauung schließen private Vorgärten an. Direkt an die Vorgärten grenzt der Fritz-Schloß-Park. Westlich des Plangebietes verläuft die Rathenower Straße. Südlich und nördlich schließt weitere Bebauung an der Rathenower Straße an.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Fachgutachten und des Umweltatlas des Landes Berlin.

Bezogen auf das **Schutzgut Boden** ist das Plangebiet durch Bebauung extrem stark anthropogen überformt. Die im Plangebiet vorherrschende Bodengesellschaft im Bereich der unversiegelten Flächen wird aus Pararendzina + Lockersyrosem + Regosol gebildet. Die Naturnähe ist sehr gering. Der Versiegelungsgrad liegt bei mindestens 67% (FPB 2019). Unter Berücksichtigung, dass 926 m² zwar mit Vegetation bestanden, aber durch Garagen unterbaut sind und diese Fläche zu 50% als versiegelt angesetzt werden, so ist insgesamt von einem Versiegelungsgrad von 72% auszugehen. Die Böden sind insgesamt durch eine geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen > 10) geprägt. Die Böden weisen gemäß der "Planungshinweise Bodenschutz" eine geringe Schutzwürdigkeit auf.



Abb. 1: Versiegelte und unversiegelte Flächen im Bestand (FPB 2019)

Aktuelle Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Für das **Schutzgut Wasser** ist die Lage des Plangebietes am Rand des Urstromtals prägend. Der Flurabstand des Grundwassers liegt überwiegend bei 4-7 m, lokal bei 7-10 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Umweltatlas Berlin als mittel bewertet. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Naturnähe des Wasserhaushalts und damit die Veränderungsempfindlichkeit als gering zu bewerten.

In Bezug auf das **Schutzgut Klima** ist das Plangebiet als Siedlungsraum mit günstiger thermischer Situation dargestellt. Dies ist auf die Lage im Anschluss an den Fritz-Schloss-Parks zurückzuführen. Aufgrund der klimatischen Komfortlage besteht nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Die Fläche hat nur geringe Bedeutung für den Luftaustausch. Dieser verläuft von Osten kommend nach Westen in Richtung Birkenstraße. Die Intensität des Luftaustausches liegt laut Umwelttals Berlin bei 50-100 m³/s. Das Plangebiet zeigt nicht die für die Innenstadt typischen Überwärmungserscheinungen mit geringer nächtlicher Abkühlung, da das Plangebiet durch die Nähe zum Park in einer klimatischen Komfortlage liegt. Das Plangebiet weist keine besondere Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima aufgrund der demographischen Zusammensetzung oder einer klimasensiblen Gebäude-/Flächennutzung auf.

Die Verkehrsbedingte Luftbelastung auf der Rathenower Straße wird als mäßig belastet bewertet.

In Bezug auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt** hat das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades überwiegend nur eine geringe Bedeutung. Entlang der Rathenower Straße befindet sich eine Ahorn-Reihe (FPB 2019). Zwischen den Baukörpern befindet sich Abstandsgrün. Zum

Fritz-Schloß-Park orientiert befinden sich private Vorgärten mit 21 Bäumen. Hier besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Baumverlust.

In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** besteht nur eine mittlere Wertigkeit des Plangebietes im Bereich des Baumbestandes. Östlich des Baukörpers am Rand des Fritz-Schloß-Parks ist im Bereich der privaten Vorgärten von einer höheren Veränderungsempfindlichkeit aufgrund des Gehölzbestandes auszugehen.

Die Vorbelastung in Bezug auf das **Schutzgut Mensch und Gesundheit des Menschen** ist als hoch zu bewerten. Westlich des Plangebiets verläuft die Rathenower Straße, die durch Lärmemissionen vorbelastet ist. Im Straßenverlauf werden Werte von bis zu 70 dB(A) erreicht. Die Lärmemissionen nehmen nach Osten mit Abstand von der Straße ab. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Zunahme des Straßenverkehrslärms wird als hoch bewertet.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es befindet sich kein Denkmal auf dem Grundstück.

1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 8.400 m² auf. Geplant ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes mit Beschäftigungs- und Jugendhilfe, Obdachlosenbetreuung, Moschee, Kiezküche, besondere Wohnformen, Verwaltung/Büro und Wohnnutzung. Von der derzeitigen Bebauung mit einem 3-8-geschossigem Gebäude wird nur der 8-geschossige Gebäudeteil erhalten. Der 3-geschossige Flachbau sowie der vorgelagerte Erdwall werden zurückgebaut. Auf der frei gewordenen Fläche soll ein Neubau errichtet werden. Zwischen den geplanten Baukörpern wird eine Durchwegung zum Park geschaffen. Aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans II-91-1 werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt geprüft werden. Die Planung führt schutzgutbezogen zu folgenden Umweltauswirkungen:

Für das **Schutzgut Boden** werden anlagebedingt durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Das Plangebiet ist im Bestand mit rund 72% versiegelt. Geplant ist eine Baukörperausweisung, die einer GRZ von 0,44 entspricht. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,66 überschritten werden. Die Planung ermöglicht damit eine Versiegelung von 5.544 m². Der geplante Versiegelungsgrad entspricht damit der Bestandsversiegelung bzw. liegt sogar rund 500 m² darunter.

Für das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet gemäß Umweltatlas Berlin im Bestand an die Mischwasserkanalisation angeschlossen ist. Durch die extensive Begrünung von angenommenen mindestens 50% der Dachflächen des Neubaus und die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurück gehalten werden und verdunsten. Bei der Realisierung einer grundstücksinternen Entwässerung in einer unterirdischen Rigole in Kombination mit den Begrünungsmaßnahmen kann der Wasserhaushalt im Vergleich zum Ist-Zustand verbessert werden.

Für das **Schutzgut Klima/Luft** können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Im Bestand sind 2.806 m² Vegetation vorhanden. In der Planung wird ein Teil der nicht über- und unterbaubaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt (mindestens 34 % von 8.400 m² = 2.856 m²) und 50% der Dachflächen und der Garage des Neubaus begrünt. Damit wird zukünftig mehr Fläche Vegetation bestanden sein. Insbesondere im südlichen Bereich liegt der Baumbestand außerhalb der Baugrenzen. Im Rahmen der Freiraumplanung wird daher ein Erhalt geprüft. Auch unter Berücksichtigung eines geringeren Biovolumens aufgrund von Neupflanzungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Entlang der Rathenower Straße befindet sich eine Ahornreihe. Östlich der Gebäude befinden sich private Vorgärten mit Gehölzbestand am Rand. Die Lebensraumfunktion wird aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen für das Plangebiet insgesamt als gering bewertet. Durch eine extensive Dachbegrünung sowie die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Auswirkungen vermieden werden.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung. Die Planung fügt sich in die Bebauung ein. Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als Fläche mit unattraktiven Leerstand dar. Die Planung ist in Bezug auf das Landschaftsbild als positiv zu bewerten.

Für das **Schutzgut Mensch und Gesundheit des Menschen** könnten aufgrund der planbedingten Verkehrszunahme Beeinträchtigungen entstehen. Dies ist im weiteren Verfahren zu klären. Die geplante Durchwegung zum Fritz-Schloß-Park ist als positiv zu bewerten.

Der Bebauungsplan führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter. Durch die Planung sind keine Denkmale betroffen.

Für die Schutzgüter entstehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. können unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Es liegen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen vor.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten.

1.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen könnten, sind zu vermeiden.

Der Bebauungsplan wird folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen vorsehen

 Voraussichtliche g\u00e4rtnerische Anlage der nicht \u00fcber- und unterbaubaren Grundst\u00fccksfl\u00e4chen (ca. 2.800 m²) • extensive Dachbegrünung von voraussichtlich ca. 50% der Dachflächen Für die Umsetzung der Vermeidungsmaßnamen sollen entsprechende textliche Festsetzungen getroffen werden.

1.4 Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan bereitet deshalb keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vor.

1.5 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet wurde der Baumbestand aufgenommen, der gemäß Baumschutzverordnung geschützt ist (FPB 2019). Geschützt sind alle Laubbäume jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Vor Fällung der Bäume ist ein Antrag auf Fällgenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO beim Bezirk Mitte zu stellen. Wird der Fällung zugestimmt, sind die Bäume gemäß den Bestimmungen der Baumschutzverordnung auszugleichen.

Es wurden 37 Bäume im Plangebiet aufgenommen. Davon sind 23 Bäume aufgrund ihres Stammumfangs geschützt. Bei weiteren sechs Ahorn Bäumen mit geringerem Stammumfang wird geprüft, ob es sich bereits um Ersatzpflanzungen handelt. Diese befinden sich parallel zum derzeit bestehenden Hochbau.

Für die Fällungen sind eine Ausnahme zu beantragen und ein entsprechender Ausgleich sicherzustellen.

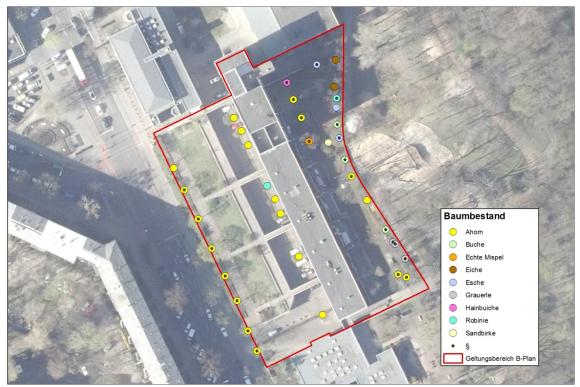


Abb. 2: Baumbestand (FPB 2019)

1.6 Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine faunistische Potentialerfassung durchgeführt.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischtes Quartier mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie bezahlbarem Wohnraum als konventionelle und in besonderen Wohnformen für unterschiedliche Ziel- und Bedarfsgruppen entstehen. Von den Wohnflächen soll im Sinne des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ein Anteil von mindestens 50 Prozent als mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten errichtet werden. Somit ist eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur zu erwarten und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum wird Rechnung getragen.

Ergänzend sollen Flächen für gemeinschaftliche und soziokulturelle Nutzungen sowie für Beratungs- und Bürozwecke von Trägern der Jugend- und Sozialhilfe angeboten werden, um den vorhandenen sozialen Standort zu erhalten und auszubauen.

Die Planung stabilisiert die im Plangebiet und in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen und ermöglicht verträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, durch die bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze entstehen werden.

Das Gebiet öffnet sich stärker zum Quartier. Die Anbindung des Gebiets an die Rathenower Straße und den Fritz-Schloß-Park als wohnungsnahe Grün- und Freifläche wird deutlich verbessert. Davon profitiert auch die Nachbarschaft.

Der Bebauungsplan wirkt deshalb positiv auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten aus.

3 Auswirkung auf die Soziale Infrastruktur

Durch den Bebauungsplan werden ca. 7.800 m² wohnungsbezogene Geschossflächen ermöglicht.

Rechnerisch ergeben sich daraus nach dem Berliner Modell (mit 100 m² / WE und 2 EW / WE im Geschosswohnungsbau) 78 Wohnungen und 156 Einwohner. Die Bedarfe, die aus der Entwicklung resultieren und deren Versorgungsmöglichkeiten, werden im Rahmen des Verfahrens durch die Fachämter ermittelt.

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

Auswirkungen auf den Bezirkshaushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan II-91-1 nicht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft WBM, der die Grundstücke übertragen werden, beabsichtigt im Rahmen eines Kostenübernahmevertrags die Planungs- und Gutachterkosten auf ihren Flächen zu tragen.

Weitere Kosten, die aus den Planungen resultieren, sind derzeit nicht erkennbar und werden ggf. im weiteren Verfahren ermittelt.

IV Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplan II-91-1 aufzustellen, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5.1 gem. § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 13.05.2019 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanung hat mit Schreiben vom 11.6.2019 mittgeteilt, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Nach dem zusammenfassenden Antwortschreiben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C vom 11. Juni 2019 berührt das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB aufgrund der Rathenower Straße, die gemäß StEP Verkehr Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes (Stufe 111) ist. Darüber hinaus sind dringende Gesamtinteressen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB aufgrund der Eigenart berührt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegen vor.

Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Die Entwicklungsfähigkeit aus der Darstellung Gemeinbedarfsfläche im FNP kann erst abschließend geprüft werden, wenn eine Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplans vorliegt, konkretere Angaben zu den Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung getroffen wurden und die in der AV-FNP genannten Entwicklungsvoraussetzungen für Gemeinbedarfsflächen nachgewiesen sind.

Sollte die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP nicht bescheinigt werden können, kann einen Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf Grund der geringen Flächengröße und der vermutlichen Insellage des Bebauungsplanes innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nicht in Aussicht gestellt werden.

Aus Gemeinbedarfsflächen im FNP können gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der aktuellen AV-FNP andere Baugebiete kleiner 3 ha entwickelt werden, wenn die Funktion und Wertigkeit der Baufläche, in diesem Fall der Gemeinbedarfsfläche, sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. (siehe dazu Kap. III. 2.)

Sonstige städtebauliche Planungen werden nicht berührt.

2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 01.10 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen (BA-Vorlage Nr. 915/2019, BA-Beschluss-Nr. 861).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.10.2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 42, S. 628.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist.

Berlin, 17.10.2019

gezeichnet

i.V. Klette

Kristina Laduch Fachbereichsleitung Stadtplanung