

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. ....

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 25.4.2023

- 1. Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplan 8-96  
(„Buckower Damm / Zimmererweg“)  
- Ergebnis frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:**
  - a. Das Bezirksamt beschließt als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplanentwurf 8-96, dass die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs beibehalten werden.  
  
Die Planunterlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-96 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 vom 06.08.2019.
  - b. Der Bebauungsplan 8-96 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
  - c. Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Fachämter ermittelt werden.
  - d. Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - beauftragt.

## 4. Begründung

### 4.1 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch Anzeigen in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 16.09.2022 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Neben dem Aushang im Rathaus konnte auch im Internet Einsicht in die Planentwürfe genommen werden.

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung, und im Internet auf den Seiten des Bezirksamtes Neukölln, Stadtentwicklungsamt, sowie auf [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand von zwei Plakaten mit folgenden maßgeblichen Inhalten dargelegt:

- Anlass und Erforderlichkeit
- Planerische Ausgangssituation
- Wesentlicher Planinhalt
- Städtebauliches und Freiraumkonzept

### 4.2 Beteiligung und Resonanz der Bürger

Zur Planung gingen 95 schriftliche Äußerungen ein. Davon haben 78 Bürger und Bürgerinnen jeweils eine Äußerung mit dem gleichen Wortlaut eingereicht. Sofern diese lediglich wortähnlich sind oder trotz Wortgleichheit mit Ergänzungen versehen wurden, werden die Äußerungen separat wiedergegeben. Mündlich wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert.

### 4.3 Auswertung

#### 1. Schreiben 1-78 vom 19.09.-07.10.2022

##### Äußerung 1.1

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstücks keine Veränderungen oder zeitweise Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

## **Äußerung 1.2**

*Abstand zum Nachbargrundstück:*

*Zum Zeitpunkt der Errichtung der bestehenden Bauten wurden diese überbaut. Durch eine weitere Verdichtung der Grundstücksfläche ist mit einer erheblichen Verschattung der anliegenden Grundstücke zu rechnen, wodurch eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien eintritt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltete eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Es wird ein überarbeitetes und geändertes städtebauliches Konzept geben, in dem der Neubau „Haus Nord“ in seiner Kubatur angepasst wird, so dass alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Ergebnis liegen dann alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt.

### **Äußerung 1.3**

*Eine Durchmischung der Gesellschaft, wie sie durch die Berlinovo angestrebt wird, kann bei dem Projekt nur erreicht werden, wenn keine Wohneinheiten mit WBS Berechtigung gebaut werden, da der derzeitige Anteil an WBS Berechtigten in den bestehenden Wohnungen extrem hoch ist. Daher muss der bestehende Anteil an WBS Berechtigten in das Gesamtprojekt eingerechnet werden und sollte 30% für das Gesamtprojekt nicht übersteigen um einer bereits erkennbaren Verslumung entgegen zu wirken. Anzeichen dafür sind die Müllentsorgung der Mieter in der Grünanlage mit dem entsprechenden Aufkommen an Ungeziefer. Hinzu kommt, dass die Bepflanzung lückenhaft ist und keinen ausreichenden Lärm- und Sichtschutz bietet.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Wird durch einen Bebauungsplan eine Geschossfläche für Wohnungsbau festgesetzt, die 5.000 qm übersteigt, so ist das „Berliner Modell“ zwingend anzuwenden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 8-96 der Fall.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung von Wohngebieten soll die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Neubauplanungen, bezogen auf die Geschossfläche für Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. 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 Absatz 5 Satz 1

BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6). Parallel hierzu nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 % der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren zu steigenden Mietpreisen in allen Wohnungsmarktsegmenten 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.

Neben unterschiedlicher Maßnahmen im Bestand (Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen, Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, Mietpreisbremse) besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell“ in allen Bebauungsplanverfahren anzuwenden, die den Wohnungsneubau (ab 5.000 qm Geschossfläche Wohnen) zum Gegenstand haben.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex

„Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Gesamtindex soziale Ungleichheit 2021 auf Ebene der 542 Planungsräume). Von einer „Verstumung“ kann daher im Plangebiet nicht die Rede sein. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Ein Zurückstellen der vorgetragenen Argumente ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Durch die geplante Festsetzung des überwiegenden Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Nutzung im Bestand (Wohnen) entsprochen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zum Lärmschutz nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planerische Konfliktsituation erzeugt. Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls und die Säuberung der privaten Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

#### **Äußerung 1.4**

*Die geplanten Spielplätze, Begegnungsflächen, Müllplätze und Parkplätze grenzen z.T. direkt an die benachbarten Grundstücke an, wodurch eine zusätzliche Lärm- und Abgasbelastung entsteht und ein massiver Eingriff in die Privatsphäre der angrenzenden Anwohner erfolgt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze liegen überwiegend auf der Westseite des Grundstückes entlang des Buckower Damms. Einzelne Stellplatzanlagen liegen horizontal zwischen den Bestandsbauten und den geplanten Neubauten. Die im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen, liegen näher an den östlich benachbarten Grundstücken, als die neu geplanten Stellplätze. Lediglich vier bis fünf Stellplätze nördlich des Neubaus Haus Süd

reichen näher an die östlichen Nachbargrundstücke heran als im Bestand. Die horizontal gelegenen Stellplatzanlagen liegen ca. 8 m bis 12 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt und sichern somit einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Des Weiteren werden die Stellplätze von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert, so dass diesbezüglich nicht mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen ist.

Die geplanten Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes verlegt und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.

Die kleinteiligen Spielflächen sind auf der Ostseite des Grundstückes verortet. Potenzielle Lärmquellen, die von den Spielflächen ausgehen, sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

## **2. Schreiben 79 vom 20.09.2022**

### **Äußerung 2.1**

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen

Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstücks keine Veränderungen oder zeitweise Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

## Äußerung 2.2

*Abstand zum Nachbargrundstück:*

*Zum Zeitpunkt der Errichtung der bestehenden Bauten wurden diese überbaut. Durch eine weitere Verdichtung der Grundstücksfläche ist mit einer erheblichen Verschattung der anliegenden Grundstücke zu rechnen, wodurch eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien eintritt. Wir haben in diesem Jahr eine Photovoltaikanlage für 35.000€ auf unsere Flachdächer installieren lassen (besonders flach gehalten, damit die Nachbarn davon nicht beeinträchtigt werden). Durch eine zusätzliche Bebauung auf der Westseite, ist mit erheblichen Einbußen in der Stromgewinnung zu rechnen.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltete eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Das überarbeitete städtebauliche Konzept wurde bereits dahingehend geändert, dass der Neubau Haus Nord in seiner Kubatur angepasst wurde, sodass alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Ergebnis liegen alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt.



### Äußerung 2.3

*Eine Durchmischung der Gesellschaft, wie sie durch die Berlinovo angestrebt wird, kann bei dem Projekt nur erreicht werden, wenn keine Wohneinheiten mit WBS Berechtigung gebaut werden, da der derzeitige Anteil an WBS Berechtigten in den bestehenden Wohnungen extrem hoch ist. Daher muss der bestehende Anteil an WBS Berechtigten in das Gesamtprojekt eingerechnet werden und sollte 30% für das Gesamtprojekt nicht übersteigen um einer bereits erkennbaren Verslumung entgegen zu wirken. Anzeichen dafür sind die Müllentsorgung der Mieter in der Grünanlage mit dem entsprechenden Aufkommen an Ungeziefer. Hinzu kommt, dass die Bepflanzung lückenhaft ist und keinen ausreichenden Lärm- und Sichtschutz bietet.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Wird durch einen Bebauungsplan eine Geschossfläche für Wohnungsbau festgesetzt, die 5.000 qm übersteigt, so ist das „Berliner Modell“ zwingend anzuwenden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 8-96 der Fall.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung von Wohngebieten soll die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Neubauplanungen, bezogen auf die Geschossfläche für Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. 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 Absatz 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6). Parallel hierzu nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 % der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren zu steigenden Mietpreisen in allen Wohnungsmarktsegmenten 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.

Neben unterschiedlicher Maßnahmen im Bestand (Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen, Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, Mietpreisbremse) besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell“ in allen Bebauungsplanverfahren anzuwenden, die den Wohnungsneubau (ab 5.000 qm Geschossfläche Wohnen) zum Gegenstand haben.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex „Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben liegt nicht in dem soeben beschriebenen

Planungsraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Gesamtindex soziale Ungleichheit 2021 auf Ebene der 542 Planungsräume). Von einer „Verslumung“ kann daher im Plangebiet nicht die Rede sein. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Ein Zurückstellen der vorgetragenen Argumente ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Durch die geplante Festsetzung des überwiegenden Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Nutzung im Bestand (Wohnen) entsprochen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zum Lärmschutz nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planerische Konfliktsituation erzeugt. Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls und die Säuberung der privaten Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

#### **Äußerung 2.4**

*Die geplanten Spielplätze, Begegnungsflächen, Müllplätze und Parkplätze grenzen z.T. direkt an die benachbarten Grundstücke an, wodurch eine zusätzliche Lärm- und Abgas Belastung entsteht und ein massiver Eingriff in die Privatsphäre der angrenzenden Anwohner erfolgt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze liegen überwiegend auf der Westseite des Grundstückes entlang des Buckower Damms. Einzelne Stellplatzanlagen liegen horizontal zwischen den Bestandsbauten und den geplanten Neubauten. Die im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen, liegen näher an den östlich benachbarten Grundstücken, als die neu geplanten Stellplätze. Lediglich vier bis fünf Stellplätze nördlich des Neubaus Haus Süd reichen näher an die östlichen Nachbargrundstücke heran, als im Bestand. Die horizontal gelegenen Stellplatzanlagen liegen ca. 8 m bis 12 m von der östlichen

Grundstücksgrenze entfernt und sichern somit einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Des Weiteren werden die Stellplätze von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert, so dass diesbezüglich nicht mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen ist. Die geplanten Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes verlegt und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.

Die kleinteiligen Spielflächen sind auf der Ostseite des Grundstückes verortet. Potenzielle Lärmquellen die von den Spielflächen ausgehen sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

### **3. Schreiben 80 vom 20.09.2022**

#### **Äußerung 3.1**

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstückes keine Veränderungen oder zeitweise

Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

### **Äußerung 3.2**

*Abstand zum Nachbargrundstück:*

*Zum Zeitpunkt der Errichtung der bestehenden Bauten wurden diese überbaut. Durch eine weitere Verdichtung der Grundstücksfläche ist mit einer erheblichen Verschattung der anliegenden Grundstücke zu rechnen, wodurch eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien eintritt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltete eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Es wird ein überarbeitetes und geändertes städtebauliches Konzept geben, in dem der Neubau „Haus Nord“ in seiner Kubatur angepasst wird, sodass alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Ergebnis liegen dann alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt. .

### **Äußerung 3.3**

*Eine Durchmischung der Gesellschaft, wie sie durch die Berlinovo angestrebt wird, kann bei dem Projekt nur erreicht werden, wenn keine Wohneinheiten mit WBS Berechtigung gebaut werden, da der derzeitige Anteil an WBS Berechtigten in den bestehenden Wohnungen extrem hoch ist. Daher muss der bestehende Anteil an WBS Berechtigten in*

*das Gesamtprojekt eingerechnet werden und sollte 30% für das Gesamtprojekt nicht übersteigen. Es kommt derzeit vermehrt zur Müllentsorgung der Mieter in die Grünanlage mit dem entsprechenden Aufkommen an Ungeziefer. Hinzu kommt, dass die Bepflanzung lückenhaft ist und keinen ausreichenden Lärm- und Sichtschutz bietet.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Wird durch einen Bebauungsplan eine Geschossfläche für Wohnungsbau festgesetzt, die 5.000 qm übersteigt, so ist das „Berliner Modell“ zwingend anzuwenden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 8-96 der Fall.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung von Wohngebieten soll die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Neubauplanungen, bezogen auf die Geschossfläche für Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. 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 Absatz 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6). Parallel hierzu nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 % der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren

beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren zu steigenden Mietpreisen in allen Wohnungsmarktsegmenten 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.

Neben unterschiedlicher Maßnahmen im Bestand (Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen, Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, Mietpreisbremse) besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell“ in allen Bebauungsplanverfahren anzuwenden, die den Wohnungsneubau (ab 5.000 qm Geschossfläche Wohnen) zum Gegenstand haben.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex „Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Gesamtindex soziale Ungleichheit 2021 auf Ebene der 542 Planungsräume). Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Ein Zurückstellen der vorgetragenen Argumente ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Durch die geplante Festsetzung des überwiegenden Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Nutzung im Bestand (Wohnen) entsprochen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zum Lärmschutz nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planerische Konfliktsituation erzeugt. Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls und die Säuberung der privaten Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

#### **Äußerung 3.4**

*Die geplanten Spielplätze, Begegnungsflächen, Müllplätze und Parkplätze grenzen z.T. direkt an die benachbarten Grundstücke an, wodurch eine zusätzliche Lärm- und Abgas Belastung entsteht und ein massiver Eingriff in die Privatsphäre der angrenzenden Anwohner erfolgt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze liegen überwiegend auf der Westseite des Grundstückes entlang des Buckower Damms. Einzelne Stellplatzanlagen liegen horizontal zwischen den Bestandsbauten und den geplanten Neubauten. Die im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen, liegen näher an den östlich benachbarten Grundstücken, als die neu geplanten Stellplätze. Lediglich vier bis fünf Stellplätze nördlich des Neubaus Haus Süd reichen näher an die östlichen Nachbargrundstücke heran, als im Bestand. Die horizontal gelegenen Stellplatzanlagen liegen ca. 8 m bis 12 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt und sichern somit einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Des Weiteren werden die Stellplätze von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert, sodass diesbezüglich nicht mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen ist.

Die geplanten Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes verlegt und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.



Die kleinteiligen Spielflächen sind auf der Ostseite des Grundstückes verortet. Potenzielle Lärmquellen die von den Spielflächen ausgehen sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

### **Äußerung 3.5**

*Daher widerspreche ich dem Vorhaben, da die Nachbargrundstücke einen Wertverlust erleiden werden und es derzeit nicht angedacht ist eine Kompensationszahlung zu leisten.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der dargestellten Aspekte ist nicht ersichtlich, dass eine Wertminderung des Grundstücks eintritt. Bezogen auf eine mögliche Verschattung wird dies weiter oben ausgeführt. Der Bau eines 30%igen Anteils mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum hat ebenso wenig Einfluss auf eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke, zumal die Erschließung vollständig vom Buckower Damm erfolgt und somit unabhängig von den Bestandsgrundstücken in der Neuland-Siedlung. Die oben beschriebenen Auswirkungen sozialadäquater Geräusche sind zumutbar und damit ebenso wenig wertmindernd.

## **4. Schreiben 81 vom 21.09.2022**

### **Äußerung 4.1**

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstücks keine Veränderungen oder zeitweise Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

#### **Äußerung 4.2**

*Abstand zum Nachbargrundstück:*

*Zum Zeitpunkt der Errichtung der bestehenden Bauten wurden diese überbaut. Durch eine weitere Verdichtung der Grundstücksfläche ist mit einer erheblichen Verschattung der anliegenden Grundstücke zu rechnen, wodurch eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien eintritt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltete eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Es wird ein überarbeitetes und geändertes städtebauliches Konzept geben, in dem der Neubau „Haus Nord“ in seiner Kubatur angepasst wird, sodass alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Ergebnis liegen dann alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt. .

### **Äußerung 4.3**

*Leider entsorgen die Mieter jetzt schon ihren Müll in den Grünanlagen mit entsprechendem Aufkommen von Ungeziefer. Hinzu kommt, dass die Bepflanzung lückenhaft ist und keinen ausreichenden Lärm- und Sichtschutz bietet. Die geplanten Spielplätze, Begegnungsflächen, Müllplätze und Parkplätze grenzen z.T. direkt an die benachbarten Grundstücke an, wodurch ein zusätzlicher Lärm- Abgasbelastung entsteht und ein massiver Eingriff in die Privatsphäre der angrenzenden Anwohner erfolgt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze liegen überwiegend auf der Westseite des Grundstückes entlang des Buckower Damms. Einzelne Stellplatzanlagen liegen horizontal zwischen den Bestandsbauten und den geplanten Neubauten. Die im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen, liegen näher an den östlich benachbarten Grundstücken, als die neu geplanten Stellplätze. Lediglich vier bis fünf Stellplätze nördlich des Neubaus Haus Süd reichen näher an die östlichen Nachbargrundstücke heran, als im Bestand. Die horizontal gelegenen Stellplatzanlagen liegen ca. 8 m bis 12 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt und sichern somit einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Des Weiteren werden die Stellplätze von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert, sodass diesbezüglich nicht mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen ist.

Die geplanten Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes verlegt und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.

Die kleinteiligen Spielflächen sind auf der Ostseite des Grundstückes verortet. Potenzielle Lärmquellen die von den Spielflächen ausgehen sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende

Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls und die Säuberung der privaten Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

## **5. Schreiben 82-83 vom 21.09.2022**

### **Äußerung 5.1**

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstücks keine Veränderungen oder zeitweise Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

### **Äußerung 5.2**

*Abstand zum Nachbargrundstück:*

*Zum Zeitpunkt der Errichtung der bestehenden Bauten wurden diese überbaut. Durch eine weitere Verdichtung der Grundstücksfläche ist mit einer erheblichen Verschattung der anliegenden Grundstücke zu rechnen, wodurch eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien eintritt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltete eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Es wird ein überarbeitetes und geändertes städtebauliches Konzept geben, in dem der Neubau „Haus Nord“ in seiner Kubatur angepasst wird, sodass alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Ergebnis liegen dann alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt.

### **Äußerung 5.3**

*Eine Durchmischung der Gesellschaft, wie sie durch die Berlinovo angestrebt wird, kann bei dem Projekt nur erreicht werden, wenn keine Wohneinheiten mit WBS Berechtigung gebaut werden, da der derzeitige Anteil an WBS Berechtigten in den bestehenden Wohnungen extrem hoch ist. Daher muss der bestehende Anteil an WBS Berechtigten in das Gesamtprojekt eingerechnet werden und sollte 30% für das Gesamtprojekt nicht übersteigen um einer bereits erkennbaren Verslumung entgegen zu wirken. Anzeichen dafür ist die Müllentsorgung der Mieter in der Grünanlage mit dem entsprechenden Aufkommen an Ungeziefer. Hinzu kommt, dass die Bepflanzung lückenhaft ist und keinen ausreichenden Lärm- und Sichtschutz bietet.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Wird durch einen Bebauungsplan eine

Geschossfläche für Wohnungsbau festgesetzt, die 5.000 qm übersteigt, so ist das „Berliner Modell“ zwingend anzuwenden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 8-96 der Fall.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung von Wohngebieten soll die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Neubauplanungen, bezogen auf die Geschossfläche für Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. 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 Absatz 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6). Parallel hierzu nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 % der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren zu steigenden Mietpreisen in allen Wohnungsmarktsegmenten 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 einkommenschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Neben unterschiedlicher Maßnahmen im Bestand (Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen, Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, Mietpreisbremse) besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell“ in allen Bebauungsplanverfahren anzuwenden, die den Wohnungsneubau (ab 5.000 qm Geschossfläche Wohnen) zum Gegenstand haben.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex „Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Gesamtindex soziale Ungleichheit 2021 auf Ebene der 542 Planungsräume). Von einer „Verslumung“ kann daher im Plangebiet nicht die Rede sein. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Ein Zurückstellen der vorgetragenen Argumente ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Durch die geplante Festsetzung des überwiegenden Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Nutzung im Bestand (Wohnen) entsprochen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zum Lärmschutz nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planerische Konfliktsituation erzeugt. Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls und die Säuberung der privaten Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

#### **Äußerung 5.4**

*Die geplanten Spielplätze, Begegnungsflächen, Müllplätze und Parkplätze grenzen z.T. direkt an die benachbarten Grundstücke an, wodurch eine zusätzliche Lärm und Abgas Belastung entsteht und ein massiver Eingriff in die Privatsphäre der angrenzenden Anwohner erfolgt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze liegen überwiegend auf der Westseite des Grundstückes entlang des Buckower Damms. Einzelne Stellplatzanlagen liegen horizontal zwischen den Bestandsbauten und den geplanten Neubauten. Die im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen, liegen näher an den östlich benachbarten Grundstücken, als die neu geplanten Stellplätze. Lediglich vier bis fünf Stellplätze nördlich des Neubaus Haus Süd reichen näher an die östlichen Nachbargrundstücke heran, als im Bestand. Die horizontal gelegenen Stellplatzanlagen liegen ca. 8 m bis 12 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt und sichern somit einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Des Weiteren werden die Stellplätze von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert, sodass diesbezüglich nicht mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen ist.

Die geplanten Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes verlegt und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.

Die kleinteiligen Spielflächen sind auf der Ostseite des Grundstückes verortet. Potenzielle Lärmquellen die von den Spielflächen ausgehen sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende



Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

### **Äußerung 5.5**

#### *§ 33 (1) MBO*

*Die Aufstellflächen und Durchfahrten für die Feuerwehr sind laut Baubezeichnung nicht erkennbar. Ein Befahren mit einer Drehleiter als zweiten Rettungsweg, auch für die Bestandsbauten, ist so nicht mehr möglich. Aufstellflächen müssen nach (BauO Bln) (AV FwFl) mindestens 5,5 m breit und 11 m lang und Bewegungsflächen für jedes Fahrzeug mindestens 7 m breit und 12 m lang sein.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufstellflächen und Durchfahrten für die Feuerwehr zählen gemäß § 9 BauGB nicht zu den regelbaren Inhalten eines Bebauungsplans, sondern sind Gegenstand nachgeordneter Bauzulassungsverfahren. Nach derzeitiger Planung werden für die Neubauten keine Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück benötigt. Die Rettungswege werden baulich über einen notwendigen Treppenraum und eine Außentreppe sichergestellt. Für die Aufstockungen der Bestandsgebäude sind ebenfalls keine Aufstellflächen erforderlich, da im angrenzenden öffentlichen Straßenland Bewegungsflächen in ausreichender Menge zur Verfügung stehen. Von hier aus können wirksame Löschangriffe aufgebaut werden. Weitere Bewegungsflächen sind auf den Grundstücken nicht erforderlich.

### **Äußerung 5.6**

*Tierarten z.B. Fledermäuse und auch Eulen sind außerdem auch besonders geschützt (§ 7 Abs. 2 Nummer 14 Bundesnaturschutzgesetz), welche bei uns zu Hause sind und nicht vertrieben werden dürfen.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen

Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Hierbei wird auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

### **Äußerung 5.7**

*Zu wenig Durchlüftung zwischen den Bauten führt zu vermehrten Windbeeinträchtigungen. Beim Zeitpunkt der Errichtung fand bereits eine Überbauung der derzeitigen Arwobauten statt. Aus den oben genannten Gründen bitte ich Sie dem Einspruch statt zu geben.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich bei den geplanten Neubauten um freistehende Gebäude handelt, bleibt ausreichend Raum zum Luftaustausch. Darüber hinaus ist der Luftaustausch aufgrund der geringen Dichte und Höhe in der Neuland-Siedlung aus allen anderen Richtungen gewährleistet.

## **6. Schreiben 84 vom 22.09.2022**

### **Äußerung 6.1**

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstücks keine Veränderungen oder zeitweise Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

## Äußerung 6.2

*Abstand zum Nachbargrundstück:*

*Zum Zeitpunkt der Errichtung der bestehenden Bauten wurden diese überbaut. Durch eine weitere Verdichtung der Grundstücksfläche ist mit einer erheblichen Verschattung der anliegenden Grundstücke zu rechnen, wodurch eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien eintritt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltete eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Es wird ein überarbeitetes und geändertes städtebauliches Konzept geben, in dem der Neubau „Haus Nord“ in seiner Kubatur angepasst wird, sodass alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Ergebnis liegen dann alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt. .

## Äußerung 6.3

*Eine Durchmischung der Gesellschaft, wie sie durch die Berlinovo angestrebt wird, kann bei dem Projekt nur erreicht werden, wenn keine Wohneinheiten mit WBS Berechtigung gebaut werden, da der derzeitige Anteil an WBS Berechtigten in den bestehenden Wohnungen extrem hoch ist. Daher muss der bestehende Anteil an WBS Berechtigten in das Gesamtprojekt eingerechnet werden und sollte 30% für das Gesamtprojekt nicht übersteigen um einer bereits erkennbaren Verslumung entgegen zu wirken. Anzeichen*

*dafür ist die Müllentsorgung der Mieter in der Grünanlage mit dem entsprechenden Aufkommen an Ungeziefer. Hinzu kommt, dass die Bepflanzung lückenhaft ist und keinen ausreichenden Lärm- und Sichtschutz bietet.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Wird durch einen Bebauungsplan eine Geschossfläche für Wohnungsbau festgesetzt, die 5.000 qm übersteigt, so ist das „Berliner Modell“ zwingend anzuwenden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 8-96 der Fall.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung von Wohngebieten soll die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Neubauplanungen, bezogen auf die Geschossfläche für Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. 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 Absatz 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6). Parallel hierzu nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 % der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren zu steigenden Mietpreisen in allen Wohnungsmarktsegmenten 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 einkommenschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Neben unterschiedlicher Maßnahmen im Bestand (Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen, Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, Mietpreisbremse) besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell“ in allen Bebauungsplanverfahren anzuwenden, die den Wohnungsneubau (ab 5.000 qm Geschossfläche Wohnen) zum Gegenstand haben.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex „Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Gesamtindex soziale Ungleichheit 2021 auf Ebene der 542 Planungsräume). Von einer „Verslumung“ kann daher im Plangebiet nicht die Rede sein. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Ein Zurückstellen der vorgetragenen Argumente ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Durch die geplante Festsetzung des überwiegenden Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Nutzung im Bestand (Wohnen) entsprochen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zum Lärmschutz nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planerische Konfliktsituation erzeugt. Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls und die Säuberung der privaten Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

#### **Äußerung 6.4**

*Die geplanten Spielplätze, Begegnungsflächen an der Häuserrückseite, Müllplätze und Parkplätze grenzen z.T. direkt an die benachbarten Grundstücke an, wodurch eine zusätzliche Lärm und Abgas Belastung entsteht und ein massiver Eingriff in die Privatsphäre der angrenzenden Anwohner erfolgt. Insbesondere die Lärmbelastung durch Reflexion an der Hauswand der Bestandsbauten wird erheblich sein. Schon jetzt können Gespräche von den Balkonen leicht mitgehört werden (und umgekehrt natürlich auch). Diesen Effekt kennt vermutlich jeder, der schon einmal in der Innenstadt gewohnt hat.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze liegen überwiegend auf der Westseite des Grundstückes entlang des Buckower Damms. Einzelne Stellplatzanlagen liegen horizontal zwischen den Bestandsbauten und den geplanten Neubauten. Die im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen, liegen näher an den östlich benachbarten Grundstücken, als die neu geplanten Stellplätze. Lediglich vier bis fünf Stellplätze nördlich des Neubaus Haus Süd reichen näher an die östlichen Nachbargrundstücke heran, als im Bestand. Die horizontal gelegenen Stellplatzanlagen liegen ca. 8 m bis 12 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt und sichern somit einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Des Weiteren werden die Stellplätze von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert, sodass diesbezüglich nicht mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen ist.

Die geplanten Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes verlegt und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.

Die kleinteiligen Spielflächen sind auf der Ostseite des Grundstückes verortet. Potenzielle Lärmquellen die von den Spielflächen ausgehen sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

Im Bestand ist bereits größtenteils ein dichter Baumbestand entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

Gespräche von Balkonen von Wohngebäuden unterliegen aus immissionsrechtlicher Sicht den Regelungen des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin. Hierbei sind die Immissionsschutzpflichten zum Schutz vor Geräuschen einzuhalten. Solange diese eingehalten werden, zählen private Gespräche zu den sozialadäquaten und somit zumutbaren Geräuschen. Eine Verstärkung der Balkongespräche durch Reflexion ist nicht ersichtlich, da sowohl die Neu- als auch die Bestandsbauten in einer Linie ausgerichtet sind. Lärmreflexionen entstehen durch gegenüberliegende oder vertikal zueinander stehende Wandflächen.

## **7. Schreiben 85 vom 23.09.2022**

### **Äußerung 7.1**

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstücks keine Veränderungen oder zeitweise Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

## **Äußerung 7.2**

*Abstand zum Nachbargrundstück:*

*Zum Zeitpunkt der Errichtung der bestehenden Bauten wurden diese überbaut. Durch eine weitere Verdichtung der Grundstücksfläche ist mit einer erheblichen Verschattung der anliegenden Grundstücke zu rechnen, wodurch eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien eintritt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltete eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Es wird ein überarbeitetes und geändertes städtebauliches Konzept geben, in dem der Neubau „Haus Nord“ in seiner Kubatur angepasst wird, sodass alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Ergebnis liegen dann alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.



Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt. .

### **Äußerung 7.3**

*Eine Durchmischung der Gesellschaft, wie sie durch die Berlinovo angestrebt wird, kann bei dem Projekt nur erreicht werden, wenn keine Wohneinheiten mit WBS Berechtigung gebaut werden, da der derzeitige Anteil an WBS Berechtigten in den bestehenden Wohnungen extrem hoch ist. Daher muss der bestehende Anteil an WBS Berechtigten in das Gesamtprojekt eingerechnet werden und sollte 30% für das Gesamtprojekt nicht übersteigen um einer bereits erkennbaren Verslumung entgegen zu wirken. Anzeichen dafür ist die Müllentsorgung der Mieter in der Grünanlage mit dem entsprechenden Aufkommen an Ungeziefer. Hinzu kommt, dass die Bepflanzung lückenhaft ist und keinen ausreichenden Lärm- und Sichtschutz bietet.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Wird durch einen Bebauungsplan eine Geschossfläche für Wohnungsbau festgesetzt, die 5.000 qm übersteigt, so ist das „Berliner Modell“ zwingend anzuwenden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 8-96 der Fall.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung von Wohngebieten soll die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Neubauplanungen, bezogen auf die Geschossfläche für Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. 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 Absatz 5 Satz 1

BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6). Parallel hierzu nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 % der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren zu steigenden Mietpreisen in allen Wohnungsmarktsegmenten 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.

Neben unterschiedlicher Maßnahmen im Bestand (Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen, Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, Mietpreisbremse) besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell“ in allen Bebauungsplanverfahren anzuwenden, die den Wohnungsneubau (ab 5.000 qm Geschossfläche Wohnen) zum Gegenstand haben.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex

„Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Gesamtindex soziale Ungleichheit 2021 auf Ebene der 542 Planungsräume). Von einer „Verslumung“ kann daher im Plangebiet nicht die Rede sein. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Ein Zurückstellen der vorgetragenen Argumente ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Durch die geplante Festsetzung des überwiegenden Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Nutzung im Bestand (Wohnen) entsprochen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zum Lärmschutz nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planerische Konfliktsituation erzeugt. Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls und die Säuberung der privaten Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

#### **Äußerung 7.4**

*Regenwasser:*

*Weiterhin steht in der Baubeschreibung das Regenwasser wird auf den Dächern der Neubauten durch die intensive und extensive Begrünung rückgehalten. Darüber hinaus werden in den Grünflächen um die Gebäude sanfte Sickermulden angelegt, welche das restliche Regenwasser aufnehmen. Bei den heutigen Mengen an Regenwasser (Starkregen) wird ist das wohl nicht Zielführend. Die Angrenzenden Grundstücke sowie der Dachdeckerweg liegen abschüssig zum Bauvorhaben. Das hat zur Folge das sich die Anwohner schon jetzt mit dem Niederschlag rumplagen der von den Parkplätzen (trotz Entwässerung durch Gully) herabläuft.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung und der Umgang mit Starkregenereignissen von einem Fachbüro erarbeitet.

### **Äußerung 7.5**

*(§ 33 (1) MBO*

*Die Aufstellflächen und Durchfahrten für die Feuerwehr sind laut Baubezeichnung nicht erkennbar. Ein Befahren mit einer Drehleiter als zweiten Rettungsweg, auch für die Bestandsbauten, ist so nicht mehr möglich. Aufstellflächen müssen nach (BauO Bln) (AV FwFl) mindestens 5.50m breit und 11m lang und Bewegungsflächen für jedes Fahrzeug mindestens 7m breit und 12m lang sein.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufstellflächen und Durchfahrten für die Feuerwehr zählen gemäß § 9 BauGB nicht zu den regelbaren Inhalten eines Bebauungsplans, sondern sind Gegenstand nachgeordneter Bauzulassungsverfahren. Nach derzeitiger Planung werden für die Neubauten keine Aufstellflächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück benötigt. Die Rettungswege werden baulich über einen notwendigen Treppenraum und eine Außentreppe sichergestellt. Für die Aufstockungen der Bestandsgebäude sind ebenfalls keine Aufstellflächen erforderlich, da im angrenzenden öffentlichen Straßenland Bewegungsflächen in ausreichender Menge zur Verfügung stehen. Von hier aus können wirksame Löschangriffe aufgebaut werden. Weitere Bewegungsflächen sind auf den Grundstücken nicht erforderlich.

### **Äußerung 7.6**

*Die geplanten Spielplätze, Begegnungsflächen, Müllplätze und Parkplätze grenzen z.T. direkt an die benachbarten Grundstücke an, wodurch ein zusätzlicher Lärm- und Abgasbelastung entsteht und ein massiver Eingriff in die Privatsphäre der angrenzenden Anwohner erfolgt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze liegen überwiegend auf der Westseite des Grundstückes entlang des Buckower Damms. Einzelne Stellplatzanlagen liegen horizontal zwischen den Bestandsbauten und den geplanten Neubauten. Die im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen, liegen näher an den östlich benachbarten Grundstücken, als die neu

geplanten Stellplätze. Lediglich vier bis fünf Stellplätze nördlich des Neubaus Haus Süd reichen näher an die östlichen Nachbargrundstücke heran, als im Bestand. Die horizontal gelegenen Stellplatzanlagen liegen ca. 8 m bis 12 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt und sichern somit einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Des Weiteren werden die Stellplätze von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert, sodass diesbezüglich nicht mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen ist.

Die geplanten Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes verlegt und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.

Die kleinteiligen Spielflächen sind auf der Ostseite des Grundstückes verortet. Potenzielle Lärmquellen die von den Spielflächen ausgehen sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

## **8. Schreiben 86 vom 26.09.2022**

### **Äußerung 8.1**

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen

Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstücks keine Veränderungen oder zeitweise Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

### **Äußerung 8.2**

*Zum Zeitpunkt der Errichtung der bestehenden Mehrfamilienhäuser wurden die Siedlungshäuser überbaut. Durch eine weitere Verdichtung der Grundstücksfläche ist mit einer erheblichen Verschattung der anliegenden Grundstücke und des Wohnraumes zu rechnen, wodurch eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien eintritt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltete eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Es wird ein überarbeitetes und geändertes städtebauliches Konzept geben, in dem der Neubau „Haus Nord“ in seiner Kubatur angepasst wird, sodass alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Ergebnis liegen dann alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt.

### **Äußerung 8.3**

*Eine Durchmischung der Gesellschaft, wie sie durch die Berlinovo angestrebt wird, kann bei dem Projekt nur erreicht werden, wenn keine Wohneinheiten mit WBS Berechtigung*

*gebaut werden, da der derzeitige Anteil an WBS Berechtigten in den bestehenden Wohnungen extrem hoch ist. Daher muss der bestehende Anteil an WBS Berechtigten in das Gesamtprojekt eingerechnet werden und sollte 30% für das Gesamtprojekt nicht übersteigen, um einer bereits erkennbaren Verslumung entgegen zu wirken. Anzeichen dafür ist die Müllentsorgung der Mieter in der Grünanlage mit dem entsprechenden Aufkommen an Ungeziefer (insbesondere Ratten). Hinzu kommt, dass die Bepflanzung stark lückenhaft ist und keinen ausreichenden Lärm- und Sichtschutz bietet. Um einen angemessenen Sicht- und Lärmschutz über die notwendige Höhe zu erzielen, sollten die Pläne fallen gelassen oder ergänzt werden.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Wird durch einen Bebauungsplan eine Geschossfläche für Wohnungsbau festgesetzt, die 5.000 qm übersteigt, so ist das „Berliner Modell“ zwingend anzuwenden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 8-96 der Fall.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung von Wohngebieten soll die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Neubauplanungen, bezogen auf die Geschossfläche für Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. 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 Absatz 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen

und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6). Parallel hierzu nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 % der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren zu steigenden Mietpreisen in allen Wohnungsmarktsegmenten 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.

Neben unterschiedlicher Maßnahmen im Bestand (Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen, Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, Mietpreisbremse) besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell“ in allen Bebauungsplanverfahren anzuwenden, die den Wohnungsneubau (ab 5.000 qm Geschossfläche Wohnen) zum Gegenstand haben.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex „Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Gesamtindex soziale Ungleichheit 2021 auf Ebene der 542 Planungsräume). Von einer



„Verslumung“ kann daher im Plangebiet nicht die Rede sein. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Ein Zurückstellen der vorgetragenen Argumente ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Durch die geplante Festsetzung des überwiegenden Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Nutzung im Bestand (Wohnen) entsprochen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zum Lärmschutz nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planerische Konfliktsituation erzeugt. Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls und die Säuberung der privaten Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

#### **Äußerung 8.4**

*Die geplanten Spielplätze, Begegnungsflächen, Müllplätze und Parkplätze grenzen z.T. direkt an die benachbarten Grundstücke an, wodurch ein zusätzlicher Lärm- und Abgasbelastung entsteht und ein massiver Eingriff in die Privatsphäre der angrenzenden Anwohner erfolgt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze liegen überwiegend auf der Westseite des Grundstückes entlang des Buckower Damms. Einzelne Stellplatzanlagen liegen horizontal zwischen den Bestandsbauten und den geplanten Neubauten. Die im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen, liegen näher an den östlich benachbarten Grundstücken, als die neu geplanten Stellplätze. Lediglich vier bis fünf Stellplätze nördlich des Neubaus Haus Süd reichen näher an die östlichen Nachbargrundstücke heran, als im Bestand. Die horizontal gelegenen Stellplatzanlagen liegen ca. 8 m bis 12 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt und sichern somit einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Des Weiteren werden die Stellplätze von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert, sodass diesbezüglich nicht mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen ist.

Die geplanten Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes verlegt und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.

Die kleinteiligen Spielflächen sind auf der Ostseite des Grundstückes verortet. Potenzielle Lärmquellen die von den Spielflächen ausgehen sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

### **Äußerung 8.5**

*Die sich verstärkenden klimawandelbedingten Luftströmungen und sowie die resultierende Luftzirkulation wird durch die geplante verdichtende und fast geschlossene Bebauung verändert. Dies wird sich auf die gewachsene Vegetation und deren Standfestigkeit negativ auswirken.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich bei den geplanten Neubauten um freistehende Gebäude handelt, bleibt ausreichend Raum zum Luftaustausch bzw. zur Luftzirkulation. Somit sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Standfestigkeit der vorhandenen Vegetation zu erwarten.

## **9. Schreiben 87 vom 06.10.2022**

### **Äußerung 9.1**

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und*

*der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstücks keine Veränderungen oder zeitweise Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

## **Äußerung 9.2**

*Sperrung des Dachdeckerweg:*

*Behinderung des Liefer-, versorger-, Entsorgerverkehrs wegen der engeren Straßenführungen in der angrenzenden Siedlung. Behinderung der Rettungswege bei eventuellen Notfällen. Unangemessener Durchgangsverkehr in den Straßen Zimmererweg, Maurerweg, Steinträgerweg, da die Siedlerstellen nicht mehr anders zu ihren Grundstücken gelangen.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Der im Plangebiet liegende Abschnitt des Dachdeckerweges soll gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Damit wird dem städtebaulichen Konzept Rechnung getragen und die Funktion des geplanten neuen Quartierszentrums und einer Kita an diesem Standort gestärkt. Die geplante Verkehrsberuhigung des Dachdeckerweges im Bereich des Bebauungsplans führt zu keinen unzumutbaren verkehrstechnischen Einschränkungen. Liefer-, Ver- und Entsorgerverkehr bleiben ebenso gewährleistet wie Rettungsverkehr.

Die gesamte Erschließung des Grundstückes erfolgt fast ausschließlich über den Buckower Damm, so dass die Erschließungsstraßen der Neuland-Siedlung durch das Neubauvorhaben nicht zusätzlich belastet werden. Lediglich einige Stellplätze werden

von dem im Geltungsbereich liegenden Teil des Zimmererweges angefahren. Zusätzlicher Durchgangsverkehr ist somit nicht zu erwarten.

### **Äußerung 9.3**

*Abstand zum Nachbargrundstück:*

*Zum Zeitpunkt der Errichtung der bestehenden Bauten wurden diese überbaut. Durch eine weitere Verdichtung der Grundstücksfläche ist mit einer erheblichen Verschattung der anliegenden Grundstücke zu rechnen, wodurch eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien eintritt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltete eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Es wird ein überarbeitetes und geändertes städtebauliches Konzept geben, in dem der Neubau „Haus Nord“ in seiner Kubatur angepasst wird, sodass alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Ergebnis liegen dann alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt.

### **Äußerung 9.4**

*Eine Durchmischung der Gesellschaft, wie sie durch die Berlinovo angestrebt wird, kann bei dem Projekt nur erreicht werden, wenn keine Wohneinheiten mit WBS Berechtigung gebaut werden, da der derzeitige Anteil an WBS Berechtigten in den bestehenden Wohnungen extrem hoch ist. Daher muss der bestehende Anteil an WBS Berechtigten in*

*das Gesamtprojekt eingerechnet werden und sollte 30% für das Gesamtprojekt nicht übersteigen um einer bereits erkennbaren Verslumung entgegen zu wirken. Anzeichen dafür ist die Müllentsorgung der Mieter in der Grünanlage mit dem entsprechenden Aufkommen an Ungeziefer. Hinzu kommt, dass die Bepflanzung lückenhaft ist und keinen ausreichenden Lärm- und Sichtschutz bietet.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Wird durch einen Bebauungsplan eine Geschossfläche für Wohnungsbau festgesetzt, die 5.000 qm übersteigt, so ist das „Berliner Modell“ zwingend anzuwenden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 8-96 der Fall.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung von Wohngebieten soll die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Neubauplanungen, bezogen auf die Geschossfläche für Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. 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 Absatz 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6). Parallel hierzu nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 % der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S.

31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren zu steigenden Mietpreisen in allen Wohnungsmarktsegmenten 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.

Neben unterschiedlicher Maßnahmen im Bestand (Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen, Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, Mietpreisbremse) besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell“ in allen Bebauungsplanverfahren anzuwenden, die den Wohnungsneubau (ab 5.000 qm Geschossfläche Wohnen) zum Gegenstand haben.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex „Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Gesamtindex soziale Ungleichheit 2021 auf Ebene der 542 Planungsräume). Von einer „Verslumung“ kann daher im Plangebiet nicht die Rede sein. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Ein Zurückstellen der vorgetragenen Argumente ist daher

angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Durch die geplante Festsetzung des überwiegenden Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Nutzung im Bestand (Wohnen) entsprochen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zum Lärmschutz nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planerische Konfliktsituation erzeugt. Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls und die Säuberung der privaten Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

### **Äußerung 9.5**

*Die geplanten Spielplätze, Begegnungsflächen, Müllplätze und Parkplätze grenzen z.T. direkt an die benachbarten Grundstücke an, wodurch ein zusätzlicher Lärm- und Abgasbelastung entsteht und ein massiver Eingriff in die Privatsphäre der angrenzenden Anwohner erfolgt. Jetzige Streitfälle wegen der Müllentsorgung über den Balkon, extremer Lautstärke sind kein Seltenheitsfall und von Seiten der Siedler her berechtigt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze liegen überwiegend auf der Westseite des Grundstückes entlang des Buckower Damms. Einzelne Stellplatzanlagen liegen horizontal zwischen den Bestandsbauten und den geplanten Neubauten. Die im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen, liegen näher an den östlich benachbarten Grundstücken, als die neu geplanten Stellplätze. Lediglich vier bis fünf Stellplätze nördlich des Neubaus Haus Süd reichen näher an die östlichen Nachbargrundstücke heran, als im Bestand. Die horizontal gelegenen Stellplatzanlagen liegen ca. 8 m bis 12 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt und sichern somit einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Des Weiteren werden die Stellplätze von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert, sodass diesbezüglich nicht mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen ist.

Die geplanten Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes verlegt und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.

Die kleinteiligen Spielflächen sind auf der Ostseite des Grundstückes verortet. Potenzielle Lärmquellen die von den Spielflächen ausgehen sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

**Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls und die Säuberung der privaten Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. 10. Schreiben 88 vom 06.10.2022**

**Äußerung 10.1**

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstückes keine Veränderungen oder zeitweise



Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

### **Äußerung 10.2**

*Abstand zum Nachbargrundstück:*

*Zum Zeitpunkt der Errichtung der bestehenden Bauten wurden diese überbaut. Durch eine weitere Verdichtung der Grundstücksfläche ist mit einer erheblichen Verschattung der anliegenden Grundstücke zu rechnen, wodurch eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien eintritt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltete eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Es wird ein überarbeitetes und geändertes städtebauliches Konzept geben, in dem der Neubau „Haus Nord“ in seiner Kubatur angepasst wird, sodass alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Ergebnis liegen dann alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt. .

### **Äußerung 10.3**

*Für die angrenzenden Grundstücke ist keinerlei wirksamer Lärm- oder Sichtschutz vorgesehen. Die Lebensqualität der Bewohner sinkt demnach da sie sich sowohl im Garten als auch im Haus auf dem sogenannten "Präsentierteller" für die Nutzer der*

*duztenden Balkone befinden. Es ist um die Lebensqualität nicht über Maßen zu reduzieren ein ausreichend hoher Sichtschutz >10m von Beginn an zu erstellen.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln liegen auf dem eigenen Grundstück.

Die Abstände zwischen den drei geplanten Neubauten und den Gebäuden der Neuland-Siedlung liegen zwischen 20 m und 40 m. Die benannten Abstände gehen weit über die Erfordernisse des § 6 BauO Bln zu den Abstandsflächen hinaus. Somit ist ein ausreichender Abstand vorhanden, sodass die Privatsphäre in den Außenbereichen auf den angrenzenden Grundstücken ohne einen zusätzlichen mindestens zehn Meter hohen Sichtschutz gewahrt bleibt. Darüber hinaus ist im Bestand bereits größtenteils ein dichter Baumbestand entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen im Sinne eines Sichtschutzes erfolgen.

Durch die geplante Festsetzung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Nutzung im Bestand (Wohnen) entsprochen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zum Lärmschutz nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planerische Konfliktsituation erzeugt. Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

#### **Äußerung 10.4**

*Die geplanten Spielplätze, Begegnungsflächen, Müllplätze und Parkplätze grenzen z.T. direkt an die benachbarten Grundstücke an, wodurch eine zusätzliche Lärm- und Abgasbelastung entsteht und ein massiver Eingriff in die Privatsphäre der angrenzenden Anwohner erfolgt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze liegen überwiegend auf der Westseite des Grundstückes entlang des Buckower Damms. Einzelne Stellplatzanlagen liegen horizontal zwischen den Bestandsbauten und den geplanten Neubauten. Die im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen, liegen näher an den östlich benachbarten Grundstücken, als die neu geplanten Stellplätze. Lediglich vier bis fünf Stellplätze nördlich des Neubaus Haus Süd reichen näher an die östlichen Nachbargrundstücke heran, als im Bestand. Die horizontal gelegenen Stellplatzanlagen liegen ca. 8 m bis 12 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt und sichern somit einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Des Weiteren werden die Stellplätze von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert, sodass diesbezüglich nicht mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen ist.

Die geplanten Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes verlegt und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.

Die kleinteiligen Spielflächen sind auf der Ostseite des Grundstückes verortet. Potenzielle Lärmquellen die von den Spielflächen ausgehen sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

## **11. Schreiben 89 vom 06.10.2022**

### **Äußerung 11.1**

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch*

*die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstücks keine Veränderungen oder zeitweise Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

### **Äußerung 11.2**

*Abstand zum Nachbargrundstück:*

*Zum Zeitpunkt der Errichtung der bestehenden Bauten wurden diese überbaut. Durch eine weitere Verdichtung der Grundstücksfläche ist mit einer erheblichen Verschattung der anliegenden Grundstücke zu rechnen, wodurch eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien eintritt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltete eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Es wird ein überarbeitetes und geändertes städtebauliches Konzept geben, in dem der Neubau „Haus Nord“ in seiner Kubatur angepasst wird, sodass alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Ergebnis liegen dann alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt. .

### **Äußerung 11.3**

*Eine Durchmischung der Gesellschaft, wie sie durch die Berlinovo angestrebt wird, kann bei dem Projekt nur erreicht werden, wenn keine Wohneinheiten mit WBS Berechtigung gebaut werden, da der derzeitige Anteil an WBS Berechtigten in den bestehenden Wohnungen extrem hoch ist. Daher muss der bestehende Anteil an WBS Berechtigten in das Gesamtprojekt eingerechnet werden und sollte 30% für das Gesamtprojekt nicht übersteigen, um einer bereits erkennbaren Verslumung entgegen zu wirken. Anzeichen dafür ist die Müllentsorgung der Mieter in der Grünanlage mit dem entsprechenden Aufkommen an Ungeziefer. Wandalismus und massenhaft "entsorgte" Einkaufswagen im gesamten Straßenzug. Hinzu kommt, dass die Bepflanzung lückenhaft ist und keinerlei ausreichenden Lärm- und Sichtschutz bietet. Zudem werden mehrere Wohnungen in den bestehenden Wohnblöcken von osteuropäischen Wanderarbeitern bevölkert und nicht ca. von wohnungssuchenden Familien.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Wird durch einen Bebauungsplan eine Geschossfläche für Wohnungsbau festgesetzt, die 5.000 qm übersteigt, so ist das „Berliner Modell“ zwingend anzuwenden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 8-96 der Fall.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung von Wohngebieten soll die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Neubauplanungen, bezogen auf die

Geschossfläche für Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. 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 Absatz 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6). Parallel hierzu nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 % der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren zu steigenden Mietpreisen in allen Wohnungsmarktsegmenten 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.

Neben unterschiedlicher Maßnahmen im Bestand (Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen, Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, Mietpreisbremse) besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell“ in allen

Bebauungsplanverfahren anzuwenden, die den Wohnungsneubau (ab 5.000 qm Geschossfläche Wohnen) zum Gegenstand haben.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex „Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Gesamtindex soziale Ungleichheit 2021 auf Ebene der 542 Planungsräume). Von einer „Verslumung“ kann daher im Plangebiet nicht die Rede sein. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Ein Zurückstellen der vorgetragenen Argumente ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Durch die geplante Festsetzung des überwiegenden Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Nutzung im Bestand (Wohnen) entsprochen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zum Lärmschutz nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planerische Konfliktsituation erzeugt. Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls und die Säuberung der privaten Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

Da sich in den Bestandsgebäuden überwiegend kleine Wohnungen befinden, die nicht familientauglich sind, werden diese vorwiegend an Einzelpersonen vermietet.

#### **Äußerung 11.4**

*Die geplanten Spielplätze, Begegnungsflächen, Müllplätze und Parkplätze grenzen z.T. direkt an die benachbarten Grundstücke an, wodurch eine zusätzliche Lärm- und*

*Abgasbelastung entsteht und ein massiver Eingriff in die Privatsphäre der angrenzenden Anwohner erfolgt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze liegen überwiegend auf der Westseite des Grundstückes entlang des Buckower Damms. Einzelne Stellplatzanlagen liegen horizontal zwischen den Bestandsbauten und den geplanten Neubauten. Die im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen, liegen näher an den östlich benachbarten Grundstücken, als die neu geplanten Stellplätze. Lediglich vier bis fünf Stellplätze nördlich des Neubaus Haus Süd reichen näher an die östlichen Nachbargrundstücke heran, als im Bestand. Die horizontal gelegenen Stellplatzanlagen liegen ca. 8 m bis 12 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt und sichern somit einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Des Weiteren werden die Stellplätze von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert, sodass diesbezüglich nicht mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen ist.

Die geplanten Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes verlegt und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.

Die kleinteiligen Spielflächen sind auf der Ostseite des Grundstückes verortet. Potenzielle Lärmquellen die von den Spielflächen ausgehen sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

### **Äußerung 11.5**

*Zusätzlich ist der ohnehin schon sehr starke und eigentlich verbotene, da Privatstraße, Durchgangsverkehr durch die gesamte Siedlung mit ihren kleinen und engen Straßen*



*einer weiteren Zunahme damit unterlegen. Nicht nur sämtliche Kosten der Instandhaltung werden alle Anwohner der angrenzenden Siedlung tragen müssen, sondern zusätzlicher Lärm, Abgas und Gefahren für Kinder, Alte und Tiere müssen von uns hingenommen werden. Aus allen genannten Gründen lehne ich und meine mit mir lebende Familie diesen Bebauungsplan komplett ab und lege entschieden unseren Einspruch ein!*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Siedlungsgebiet der Neuland-Siedlungen gelegenen Straßen (Schlosserweg, Zimmererweg, Dachdeckerweg, Steinträgerweg, Bauhüttenweg, Töpferweg) sind Anliegerstraßen. Sie befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und sind keine Privatstraßen.

Sowohl die Bestandsbauten als auch die geplanten Neubauten des Planvorhabens werden ausschließlich über den Buckower Damm erschlossen. Des Weiteren erfolgt auch die gesamte Ver- und Entsorgung über den Buckower Damm, so dass mit einem Zuwachs des Verkehrsaufkommens in den Straßen Zimmerer-, Dachdecker- und Steinträgerweg aufgrund des geplanten Bauvorhabens nicht zu rechnen ist.

## **12. Schreiben 90 vom 07.10.2022**

### **Äußerung 12.1**

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstücks keine Veränderungen oder zeitweise

Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

### **Äußerung 12.2**

*Abstand zum Nachbargrundstück:*

*Zum Zeitpunkt der Errichtung der bestehenden Bauten wurden diese überbaut. Durch eine weitere Verdichtung der Grundstücksfläche ist mit einer erheblichen Verschattung der anliegenden Grundstücke zu rechnen, wodurch eine Wertminderung der angrenzenden Immobilien eintritt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltete eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Es wird ein überarbeitetes und geändertes städtebauliches Konzept geben, in dem der Neubau „Haus Nord“ in seiner Kubatur angepasst wird, sodass alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im Ergebnis liegen dann alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt. .

### **Äußerung 12.3**

*Eine Durchmischung der Gesellschaft, wie sie durch die Berlinovo angestrebt wird, kann bei dem Projekt nur erreicht werden, wenn keine Wohneinheiten mit WBS Berechtigung gebaut werden, da der derzeitige Anteil an WBS Berechtigten in den bestehenden Wohnungen extrem hoch ist. Daher muss der bestehende Anteil an WBS Berechtigten in*

*das Gesamtprojekt eingerechnet werden und sollte 30% für das Gesamtprojekt nicht übersteigen um einer bereits erkennbaren Verslumung entgegen zu wirken. Anzeichen dafür ist die Müllentsorgung der Mieter in der Grünanlage mit dem entsprechenden Aufkommen an Ungeziefer. Hinzu kommt, dass die Bepflanzung lückenhaft ist und keinen ausreichenden Lärm- und Sichtschutz bietet.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Wird durch einen Bebauungsplan eine Geschossfläche für Wohnungsbau festgesetzt, die 5.000 qm übersteigt, so ist das „Berliner Modell“ zwingend anzuwenden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 8-96 der Fall.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung von Wohngebieten soll die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Neubauplanungen, bezogen auf die Geschossfläche für Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. 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 Absatz 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6). Parallel hierzu nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 % der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S.

31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren zu steigenden Mietpreisen in allen Wohnungsmarktsegmenten 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.

Neben unterschiedlicher Maßnahmen im Bestand (Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen, Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, Mietpreisbremse) besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell“ in allen Bebauungsplanverfahren anzuwenden, die den Wohnungsneubau (ab 5.000 qm Geschossfläche Wohnen) zum Gegenstand haben.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex „Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Gesamtindex soziale Ungleichheit 2021 auf Ebene der 542 Planungsräume). Von einer „Verslumung“ kann daher im Plangebiet nicht die Rede sein. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Ein Zurückstellen der vorgetragenen Argumente ist daher

angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Durch die geplante Festsetzung des überwiegenden Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Nutzung im Bestand (Wohnen) entsprochen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zum Lärmschutz nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planerische Konfliktsituation erzeugt. Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Mülls und die Säuberung der privaten Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

#### **Äußerung 12.4**

*Die geplanten Spielplätze, Bewegungsflächen, Müllplätze, Parkplätze grenzen zum Teil direkt an die benachbarten Grundstücke an, wodurch eine zusätzliche Lärm- und Abgasbelastung entsteht und ein massiver Eingriff in die Privatsphäre der angrenzenden Anwohner erfolgt.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze liegen überwiegend auf der Westseite des Grundstückes entlang des Buckower Damms. Einzelne Stellplatzanlagen liegen horizontal zwischen den Bestandsbauten und den geplanten Neubauten. Die im Bestand vorhandenen Stellplatzanlagen, liegen näher an den östlich benachbarten Grundstücken, als die neu geplanten Stellplätze. Lediglich vier bis fünf Stellplätze nördlich des Neubaus Haus Süd reichen näher an die östlichen Nachbargrundstücke heran, als im Bestand. Die horizontal gelegenen Stellplatzanlagen liegen ca. 8 m bis 12 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt und sichern somit einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken.

Des Weiteren werden die Stellplätze von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert, sodass diesbezüglich nicht mit einer Erhöhung der Emissionen zu rechnen ist.

Die geplanten Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes verlegt und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.

Die kleinteiligen Spielflächen sind auf der Ostseite des Grundstückes verortet. Potenzielle Lärmquellen die von den Spielflächen ausgehen sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

### **Äußerung 12.5**

*Die Überbebauung der Grundstücke mit den bestehenden Häusern wurde damals vor Gericht damit begründet, dass die Häuser abwechseln, aus städtebaulicher Sicht, in unterschiedlichen Höhen hergestellt werden sollten. Das jetzt nochmals eine zusätzlich Überbebauung der Grundstücke gestattet werden soll ist für mich nicht nachvollziehbar. Mein Glaube an die Behörden würde durch Genehmigung stark reduziert werden.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das vorliegende Konzept greift die städtebauliche Bestandssituation mit ihren unterschiedlichen Höhen und Raumkanten auf. Mit den vier geplanten Neubauten im Bereich der heutigen Stellplatzanlagen soll die Chance ergriffen werden, Akzente zu setzen und ein neues Zentrum auszuformulieren. Die drei neuen Wohngebäude erzeugen einen Rhythmus, indem sie leicht aus der Bauflucht des Bestands hervortreten und sich darüber hinaus in der Höhenentwicklung absetzen. Die Grundgeometrie der drei Wohnbauten ist aus den Lärmemissionen des Buckower Damms, der Besonnung und den notwendigen Abständen heraus entwickelt.

In § 1a Absatz 2 BauGB wird ausgeführt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Als mögliche Maßnahmen werden unter anderem die Nachverdichtung und die Innenentwicklung benannt. Der Bebauungsplan 8-96 soll

ein Bauvorhaben ermöglichen, das genau diesem Ziel entspricht. So handelt es sich bei dem vorliegenden Grundstück um eine verkehrlich gut erschlossene Fläche, an dem alle erforderlichen Medien anliegen. Somit werden vorhandene Ressourcen (öffentliche Straßen, Medien) sinnvoll genutzt, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zudem lassen sich durch die Inanspruchnahme von Flächen in integrierter Lage für den Natur- und Umweltschutz wertvolle Außenbereichsflächen schonen.

### **13. Schreiben 91 vom 22.09.2022**

#### **Äußerung 13.1**

*Hiermit möchte ich als Anwohnerin in der Siedlung Neuland II Stellung nehmen zum Bebauungsplan 8-96 „Buckower Damm / Zimmererweg“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.*

*Grundsätzlich ist die Nutzung einer Stellplatzfläche zur Nachverdichtung mit Wohnbebauung zu begrüßen, da so Eingriffe in Natur und Landschaft und erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden können. Auch begrüßen wir den geplanten Erhalt von Bäumen sowie die angedachten Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Durchgrünung.*

*Leider wurde zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auf die Möglichkeit verzichtet, einen Bebauungsplan-Vorentwurf zum Gegenstand der Plakate zu machen. Die Unterlagen sind daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht dahingehend aussagekräftig, ob die Abstandsflächen zu meinem Wohngebäude Zimmererweg [...] vom Baukörper Nord eingehalten werden. Wir bitten daher um Darlegung der Abstandsflächen.*

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln liegen auf dem eigenen Grundstück. Der Entwurf der Planzeichnung wird im weiteren Planverfahren vorgelegt.

#### **Äußerung 13.2**

*Der geplante Baukörper ist mit den sechs geplanten Vollgeschossen so hoch, dass ich einen deutlichen Eingriff in meine Privatsphäre sehe. Der Gartenbereich wird deutlich einsichtig sein von den angedachten Fenstern und Balkonen der Ostseite des Baukörpers Nord. Die geplanten Bäume werden erst in 25 Jahren einen Sichtschutz bieten und dann auch nur hinsichtlich der unteren Geschosse. Die Höhe des Baukörpers ist daher auf 4*

*Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zu beschränken, um eine verträgliche Einbindung in die gewachsene Siedlungsstruktur zu ermöglichen.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Das städtebauliche Konzept wurde von der Vorhabenträgerin in einem Wettbewerbsverfahren erarbeitet. Auf Basis der städtebaulichen Vorgabe sollten Wohngebäude entworfen werden, die in ihrer Gestaltung und Grundrisskonzeption einen hochwertigen Wohnstandort erwarten lassen und eine dem Ort angemessene architektonische Lösung bieten. Gleichzeitig sollen die Bau- und Instandhaltungs-, Pflege- und Wartungskosten optimiert und den Anforderungen an ein kostensparendes Bauen Rechnung getragen werden. Im Rahmen des Verfahrens sollen kostengünstige Bauformen und baukonstruktive Optimierungen erfolgen.

In § 1a Absatz 2 BauGB wird ausgeführt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Als mögliche Maßnahmen werden unter anderem die Nachverdichtung und die Innenentwicklung benannt. Der Bebauungsplan 8-96 soll ein Bauvorhaben ermöglichen, das genau diesem Ziel entspricht. So handelt es sich bei dem vorliegenden Grundstück um eine verkehrlich gut erschlossene Fläche, an dem alle erforderlichen Medien anliegen. Somit werden vorhandene Ressourcen (öffentliche Straßen, Medien) sinnvoll genutzt, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zudem lassen sich durch die Inanspruchnahme von Flächen in integrierter Lage für den Natur- und Umweltschutz wertvolle Außenbereichsflächen schonen.

Des Weiteren herrscht auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein großer Bedarf an neuem Wohnraum. Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6). Analog nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 Prozent der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).



Um mit der Ressource Boden sparsam umzugehen, bei gleichzeitiger Schaffung des benötigten Wohnraums, wird eine höhere Bebauung vorgesehen. Hierdurch werden die Eingriffe in Umwelt, Natur und Klima sowie die Versiegelung des Bodens minimiert.

Für das nördliche Gebäude sind sechs Geschosse vorgesehen. Der Abstand von dem nördlichen Neubau zu dem Wohnhaus des Bürgers in der Neuland-Siedlung beträgt ca. 23 m. Der benannte Abstand geht weit über die Erfordernisse des § 6 BauO Bln zu den Abstandsflächen hinaus und ist somit städtebaulich hinreichend. So liegen die jeweiligen Abstandsflächen des nördlichen Neubaus und dem Wohnhaus des Bürgers mindestens 11 m auseinander. Somit ist ein ausreichender Abstand vorhanden, so dass die Privatsphäre auch im Außenbereich des Grundstücks gewahrt bleibt.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte wird eine sechsgeschossige Bebauung als städtebaulich vertretbar eingestuft.

### **Äußerung 13.3**

*Eine weitere Beeinträchtigung des Grundstücks könnte aus der geplanten Wegeverbindung resultieren, die gemäß Freiraumkonzept mit Erholungs-, Spiel- und Bewegungsorten geplant ist. Die ggf. damit verbundenen schalltechnischen Auswirkungen sind im weiteren Planverfahren hinsichtlich Freizeitlärm im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung darzulegen. Zwischen der Wegeverbindung und meinem Grundstück ist daher eine ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ festzusetzen, um einen Sozialabstand zu gewährleisten.*

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei den geplanten Spielflächen handelt es sich gemäß Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln) nicht um Freizeitanlagen. In § 6 Absatz 3 der Vorschrift wird eindeutig benannt, dass Kinderspielplätze keine Freizeitanlagen sind. Daher ist die Freizeitlärmrichtlinie des Landes Berlin nicht anzuwenden.

Potenzielle Lärmquellen, die von Spielflächen ausgehen, sind wie folgt zu bewerten: Gemäß § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen

werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz und -richtwerte nicht herangezogen werden. Des Weiteren setzt das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG) gemäß § 6 Absatz 1 fest, dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. In der AV LImSchG Bln ist in § 6 Absatz 3 benannt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich sozial adäquat sind.

Im Bestand ist bereits größtenteils ein dichter Baumbestand entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

#### **Äußerung 13.4**

*Aufgrund der Planung sehe ich insgesamt eine deutliche Minderung des Wertes meines Eigentums.*

Abwägung:

Bebauungspläne regeln die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinden. Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Eine Wertminderung des Eigentums aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht ersichtlich.

#### **14. Schreiben 92 vom 29.09.2022**

#### **Äußerung 14.1**

*Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben ist in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (Artikel 12), der Europäischen Menschenrechtskonvention (Artikel 8) und der Europäischen Charta der Grundrechte (Artikel 7) verankert. Dieses Recht wird durch die zusätzliche Bebauung noch weiter eingeschränkt als es durch die bestehenden Häuser ohnehin der Fall ist.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre und auf ein Privatleben gemäß der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Europäischen Menschenrechtskonvention und der Europäischen Charta der Grundrechte zielt auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in einem privaten

abgeschirmten Bereich ab. Diese Grundrechte beinhalten aber nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstücks keine Veränderungen oder zeitweise Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, sodass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre ersichtlich sind.

### **Äußerung 14.2**

*Grundsätzlich möchte ich der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum nicht im Wege stehen. Dennoch wird die Lebensqualität in unserer Region durch genau diesen Bebauungsplan stark minimiert. Hier ein paar Beispiele:*

*- Durch die geplanten Dachaufstockungen werden die anliegenden Grundstücke weiter verschattet. Dies führt zu einer Wertminderung der Immobilie, sowie einer eingeschränkteren Gartennutzung im Sommer.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich durch die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach der BauO Bln gilt als Indiz für die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Abstände zwischen den derzeit viergeschossigen Bestandsgebäuden am Buckower Damm und den Wohngebäuden in der Neuland-Siedlung betragen zwischen 34 m und 52 m. Die benannten Abstände gehen weit über die Erfordernisse des § 6 BauO Bln zu den Abstandsflächen hinaus.

Bei einer Aufstockung der Bestandsgebäude werden die notwendigen Abstandsflächen ebenfalls eingehalten.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Dachaufstockungen kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

Von einer Wertminderung der Immobilie ist nicht auszugehen, sofern keine unzumutbare zusätzliche Verschattung erfolgt.

Darüber hinaus ist im Bestand bereits größtenteils ein dichter Baumbestand entlang der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit entlang der östlichen Grundstücksgrenze neue Anpflanzungen festgesetzt werden können.

Aufgrund der Abstände und geplanten Abpflanzungen bleibt die Privatsphäre auf den Grundstücken gewahrt. Das betrifft auch die Außenbereiche.

### Äußerung 14.3

*- Der Anteil der Sozialwohnungen ist in unserer Region ohnehin bereits sehr hoch und mit einer Erweiterung ist mit einer zunehmenden Verschlechterung der Wohnqualität zu rechnen. Anzeichen dafür sind die Müllentsorgung der Mieter in der Grünanlage. Für das Gesamtprojekt der bestehenden und zukünftigen Bauten sollte der Anteil der WBS Wohnungen maximal 30% betragen. Zudem ist es einfach ungerecht, dass Neukölln für die geplanten und wichtigen neuen Sozialwohnungen aufkommen muss, während in Mitte ein Luxusapartmenthaus nach dem nächsten gebaut wird.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Wird durch einen Bebauungsplan eine Geschossfläche für Wohnungsbau festgesetzt, die 5.000 qm übersteigt, so ist das „Berliner Modell“ zwingend anzuwenden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 8-96 der Fall.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die städtebauliche Entwicklung von Wohngebieten soll die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für Neubauplanungen, bezogen auf die Geschossfläche für Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. 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 Absatz 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6).

Parallel hierzu nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 % der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren zu steigenden Mietpreisen in allen Wohnungsmarktsegmenten 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.

Neben unterschiedlicher Maßnahmen im Bestand (Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen, Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum, Mietpreisbremse) besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das „Berliner Modell“ in allen Bebauungsplan-Verfahren anzuwenden, die den Wohnungsneubau (ab 5.000 qm Geschossfläche Wohnen) zum Gegenstand haben, unabhängig davon, in welchem Bezirk der Bebauungsplan aufgestellt wird.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex „Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Das Vorhaben liegt nicht in dem soeben beschriebenen Planungsraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Gesamtindex soziale Ungleichheit 2021 auf Ebene der 542 Planungsräume). Weitere

städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Ein Zurückstellen der vorgetragenen Argumente ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Durch die geplante Festsetzung des überwiegenden Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet wird der Nutzung im Bestand (Wohnen) entsprochen. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zum Lärmschutz nur dann getroffen werden, wenn sie städtebaulich erforderlich sind und einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird keine planerische Konfliktsituation erzeugt. Bezüglich verhaltensbedingtem Lärm (z.B. Ruhestörungen durch Nachbarn) besteht keine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan.

Die beobachtete Vermüllung der Grünanlagen kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Hierüber wird die Eigentümerin in Kenntnis gesetzt.

#### **Äußerung 14.4**

*- Die Geplanten Müll und Parkplatzflächen grenzen zum Teil direkt an die benachbarten Grundstücke an. Daher fordere ich, gerade bei den geplanten Neubauten, die Müllräume, genauso wie die Parkplätze in eine Tiefgarage zu verlegen. Wir wissen alle, wie sehr herumstehende Autos das Stadtbild schädigen und sinnlos Platz wegnehmen. Eine großzügige Tiefgarage, idealerweise mit einer möglichen, kostengünstigen Stellplatzanmietung für alle, wäre hier die viel, viel bessere Lösung. Die aktuelle Planung ist da nicht hinnehmbar.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Insgesamt wird das private Stellplatzangebot innerhalb des Geltungsbereichs von 166 Stellplätzen auf 129 reduziert. Die Stellplätze werden in kleinteiligeren Anlagen als heute über das Grundstück verteilt und mit Baumpflanzungen gestaltet. Somit fallen große, monotone Stellplatzanlagen, wie sie im Bestand vorhanden sind, zukünftig weg.

Die Müllplätze der Wohnanlagen werden auf der Westseite des Grundstückes gestalterisch integriert und sind somit von den Grundstücken der östlich angrenzenden Neuland-Siedlung nicht sichtbar.

Der Bau einer Tiefgarage ist aufgrund der erheblichen Mehrkosten von Seiten der Vorhabenträgerin nicht geplant. Das Ziel der landeseigenen Immobiliengesellschaft ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

#### **Äußerung 14.5**

*- Zuletzt stehe ich auch den geplanten Ladengeschäften sehr kritisch gegenüber. So bin ich grundsätzlich dafür, dass wir Restaurants, Imbissen, Geschäften oder Banken in unserer Region ein Zuhause bieten. Sollten diese Pläne allerdings weitere Shisha-Bars oder Wettbüros, womöglich noch im Besitz der regional ansässigen Großfamilien/Clans bedeuten, so kann ich dies nur in ganzer Linie ablehnen. Niemand braucht ein 300. Wettbüro, in dem niemand je ist, welches aber seltsamerweise sehr viel Gewinn erwirtschaftet. Ist doch echt mal Blödsinn.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Vergnügungsstätten, zu denen Wettbüros zählen, sind in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich nicht zulässig. Gemäß § 1 Absatz 5 und 6 BauNVO können einzelne in allgemeinen Wohngebieten zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob davon Gebrauch gemacht wird, um die sensiblen Wohnnutzungen, auch in der Umgebung, zu schützen.

#### **Äußerung 14.6**

*Insgesamt kann ich die aktuellen Pläne nur ablehnen und höre auch in meiner Siedler-Nachbarschaft, dass die geplante Bebauung flächendeckend abgelehnt wird. Daher möchte ich Sie bitten, gemeinsam mit anderen Anwohnern der Region eine gemeinsame Lösung zu finden und das Bauvorhaben nicht nach Plan umzusetzen.*

*Ich glaube, dass der geplante Bau der Kita und auch die Neubauten auf den aktuellen Potentialflächen, bspw. Parkplatz Steinträgerweg, sofern diese auf maximal 4 Stockwerke begrenzt sind, gemeinsam mit neuen Grünflächen, kleinen Geschäften, Spielplätzen und Begegnungsflächen eine erhebliche Mehrung der Wohnqualität dieser Region schaffen können. Im Detail sollte dafür der aktuell bestehende Plan allerdings überarbeitet*



*werden. Am Ende wollen wir alle einfach nur unser Zuhause auch ein schönes Zuhause nennen können.*

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist es, Planungsrecht für dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Auf dem Berliner Wohnungsmarkt herrscht ein großer Bedarf an neuem Wohnraum. Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6). Analog nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und schon heute bestehen 80 Prozent der Haushalte aus nur einer oder zwei Personen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 31). Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2020]: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, S. 9).

In § 1a Absatz 2 BauGB wird ausgeführt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Als mögliche Maßnahmen werden unter anderem die Nachverdichtung und die Innenentwicklung benannt. Der Bebauungsplan 8-96 soll ein Bauvorhaben ermöglichen, das genau diesem Ziel entspricht. So handelt es sich bei dem vorliegenden Grundstück um eine verkehrlich gut erschlossene Fläche, an dem alle erforderlichen Medien anliegen. Somit werden vorhandene Ressourcen (öffentliche Straßen, Medien) sinnvoll genutzt, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zudem lassen sich durch die Inanspruchnahme von Flächen in integrierter Lage für den Natur- und Umweltschutz wertvolle Außenbereichsflächen schonen.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte wird eine sechs- bis siebengeschossige Bebauung zuzüglich einer eingeschossigen Aufstockung der derzeit viergeschossigen Bestandsgebäude als städtebaulich vertretbar eingestuft. Um mit der Ressource Boden sparsam umzugehen, bei gleichzeitiger Schaffung des benötigten Wohnraums, ist eine höhere Bebauung sinnvoll. Hierdurch werden die Eingriffe in Umwelt, Natur und Klima und die Versiegelung des Bodens minimiert. Eine viergeschossige Neubebauung führt bei gleicher Anzahl an Wohneinheiten bzw. Geschossfläche zu einer größeren Versiegelung des Grundstücks und es kann nicht genügend neuer Wohnraum unter wirtschaftlichen Bedingungen (mietpreisgebundener Wohnraum) zur Verfügung gestellt werden.

## 15. Schreiben 93 vom 06.10.2022

### **Äußerung 15.1**

*Es kommt zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen und Pflanzen zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen können selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um im genannten allgemeinen Wohngebiet eine erhebliche Erhöhung der Emissionen in Bezug auf Lärm und Verkehr zu sanktionieren. Das ist aufgrund der unmittelbaren Nähe des Einfamilien-Bungalows unseres Mandanten nicht hinnehmbar.*

*Abwägung:*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden.

Das Plangebiet ist durch unterschiedliche Lärmquellen durch Schall belastet. Die stärksten Lärmbelastungen gehen vom Straßenverkehr des Buckower Damms aus. Durch die Nachverdichtung des Grundstückes durch die geplanten Wohngebäude werden die östlich angrenzenden Wohngebäude der Neuland-Siedlung zusätzlich vom Verkehrslärm des Buckower Damms abgeschirmt.

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabengrundstückes erfolgt ausschließlich über den Buckower Damm, sodass die Erschließungsstraßen der Neuland-Siedlung nicht zusätzlich belastet werden.

Insgesamt ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung der Emissionen in Bezug auf Lärm und Verkehr zu rechnen, da es sich lediglich um punktuelle städtebauliche Nachverdichtungen innerhalb einer Bestandsbebauung handelt.

### **Äußerung 15.2**

*Das Haus unseres Mandanten ist ein Bungalow, der mit seinem Unterbau (Kellergeschoss) eine Firsthöhe von höchstens 5 m hat. Die zukünftigen Gebäude sollen eine Höhe von 6 Stockwerken haben, was mindestens 15 m entspricht und somit der dreifachen Höhe des Hauses unseres Mandanten. Dies führt zu einer Verschattung des Grundstückes unseres*

*Mandanten in der Form, dass von Oktober bis zum Frühling keine Sonne mehr auf das Grundstück scheinen kann.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für das nördliche Gebäude sind sechs Geschosse vorgesehen. Der vorhandene Bungalow, nördlich des geplanten Neubaus, steht auf einem ehemaligen ca. 3 m hohen Bunker und ist ca. 9,5 m von der südlichen Außenwand des Bunkers eingerückt. Die Außenkante des Bunkers liegt ca. 4 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt und verfügt lediglich über kleine Öffnungen. Die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln des geplanten Neubaus und des Bunkers liegen jeweils auf dem eigenen Grundstück und überlagern sich nicht.

Der Abstand von dem nördlichen Neubau zu dem nördlich angrenzenden Wohnhaus (inkl. Bunker) beträgt ca. 12-15 m. Der benannte Abstand geht über die Erfordernisse des § 6 BauO Bln zu den Abstandsflächen hinaus. Somit ist ein ausreichender Abstand vorhanden, sodass die Privatsphäre auch im Außenbereich des Grundstücks gewahrt bleibt.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Nachverdichtung kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

### **Äußerung 15.3**

*Grundsätzlich sieht Ihr Bauplan zwar vor, die Abstandsflächen einzuhalten, allerdings gab es schon eine informelle Anfrage an unseren Mandanten, ob es möglich wäre, die Feuertreppe ohne Einhaltung der Abstandsflächen zu bauen. In diesem Zusammenhang wird auf den Kamin auf dem Grundstück unseres Mandanten hingewiesen, der die Abluft der Heizung des Kellergeschosses nach außen transportiert. Dieser steht vier Meter von der Grundstücksgrenze zum geplanten Bauprojekt entfernt. Hier sind mit Sicherheit brand- und ablufttechnische Überlegungen zu tätigen.*

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte städtebauliche Konzept beinhaltet eine Unterschreitung der Abstandsflächen des Neubaus Haus Nord zum nördlichen angrenzenden Nachbargrundstück. Das städtebauliche Konzept wird

dahingehend geändert, dass der Neubau Haus Nord in seiner Kubatur angepasst wurde und alle notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten werden. Insgesamt befinden sich nun alle Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf dem eigenen Grundstück.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob der vorhandene Kamin auf dem Nachbargrundstück Auswirkungen hat oder sonstige brand- und ablufttechnischen Maßnahmen erfordert.

#### **Äußerung 15.4**

*Der geplante Parkplatz unter Abholzung der vorhandenen Bäume führt dazu, dass die zukünftig dort parkenden Autos direkt am Wohnzimmer unseres Mandanten vorbeifahren. Da die Bäume nicht mehr vorhanden wären, um den Lärm der Fahrzeuge zu dämmen und die Luft zu verbessern, käme es hier zu erheblichen Abgas und Geräusch-Emissionen. Zusätzlich würden die Scheinwerfer der auf dem geplanten Parkplatz einfahrenden PKWs, direkt in den gesamten Wohnbereich einstrahlen.*

*Das Problem mit den Geräusch-Emissionen wird noch weiter verstärkt durch die vorgesehene Bauweise der neuen Häuser. Diese orientieren sich nicht an der Baulinie der bestehenden Häuser, sondern sollen quer zu diesen gebaut werden. Dies führt zu einer erhöhten Geräusch-Emission des vorbeifahrenden Verkehrs, da sich der Lärm an den quer stehenden Wänden bricht und auf das Wohnhaus unseres Mandanten zurückgeworfen wird.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unmittelbar südlich des Gebäudes Buckower Damm 95 soll auf einer kleineren Fläche eine Stellplatzanlage mit ca. 14 Stellplätzen errichtet werden. Dies ist erforderlich, um eine Mindestanzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen, da an anderen Stellen aufgrund der Neubauten größere Stellplatzflächen entfallen. Insgesamt reduziert sich die Zahl der Stellplätze von 166 auf 129 bei gleichzeitiger Erhöhung der Zahl der Wohnungen. Aus diesem Grund ist die Inanspruchnahme der benannten Fläche für Ersatzstellplätze erforderlich. Von den 5 vorhanden Bäumen sollen voraussichtlich lediglich 2 Bäume gefällt werden. Die nächsten Fenster des Bungalows liegen 25 m von dem geplanten Neubau entfernt. Des Weiteren befinden sich das Wohngebäude auf dem ca. 3 m hohen Bunker und somit auf der Ebene des 1. Obergeschosses. Folglich ist in dieser Höhe nicht mit störenden Scheinwerfereinstrahlungen von Pkw, die auf der Stellplatzfläche stehen bzw. fahren auszugehen. Da der Bunker lediglich über einzelne

kleine Öffnungen verfügt, ist auch auf dieser Ebene nicht mit einer erhöhten Scheinwerfereinstrahlung von Pkws zu rechnen.

Die Bestandsgebäude auf der östlichen Seite des Buckower Damms verspringen immer wieder vor und zurück und liegen somit nicht auf einer einheitlichen Baulinie.

Die Grundgeometrie der drei Wohnbauten ist aus den Lärmemissionen des Buckower Damms, der Besonnung und den notwendigen Abständen heraus entwickelt. Im weiteren Planungsverlauf wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

### **Äußerung 15.5**

*Die Schneisen bzw. Baufluchtlinien sowie die Höhe aller Gebäude in der aktuellen Bebauung dienen als Belüftungs- und Abluftflächen für das BUGA-Gelände und die Gropiusstadt und sind ursprünglich mit Bedacht so angelegt worden. Über diese sogenannten Durchlüftungsbahnen soll frische Luft durchwehen können. Diese Schneisen wurden ursprünglich somit als wichtig empfunden und es ist nicht ersichtlich, was sich daran nunmehr geändert haben soll. Die getätigten Aussagen sollen bei der Abwägung im Bezirksamt zur Sprache kommen und sachlich bewertet werden.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich bei den geplanten Neubauten um freistehende Gebäude handelt, bleibt ausreichend Raum zum Luftaustausch. Es ist nicht zu befürchten, dass der Luftaustausch zwischen dem Britzer Garten und der Gropiusstadt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans beeinträchtigt wird.

Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB eingereichten Äußerungen werden gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch ausgewertet; die öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

## **16. Schreiben 94 vom 07.10.2022**

### **Äußerung 16.1**

*Sowohl die drei Neubauten, als auch die Aufstockung der Bestandsbauten in dem geplanten Maße sind ein Eingriff in die Privatsphäre und vermindern die Lebensqualität erheblich.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Recht auf Privatsphäre beinhaltet nicht, dass außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Grundstücks keine Veränderungen oder zeitweise Beeinträchtigungen auftreten. Bei dem geplanten Vorhaben werden die baurechtlichen Vorschriften eingehalten, so dass keine unzumutbaren Eingriffe in die Privatsphäre und keine Minderung der Lebensqualität ersichtlich sind.

### **Äußerung 16.2**

*Der Abstand zwischen den Bestandsbauten und den dahinterliegenden, 1-stöckigen, Häusern beträgt ja grad mal 20 Meter. Wenn jetzt dort aufgestockt wird und 7 Stockwerke neugebaut werden, mit Dachbegrünung und Solarzellen oben drauf, wird die Beschattung der Gärten immens sein.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es sind drei neue Wohngebäude vorgesehen. Das nördlich der geplanten Kita vorgesehene Gebäude soll sieben Geschosse, die anderen beiden sechs Geschosse haben. Die Abstände zwischen den geplanten drei Neubauten und der östlich angrenzenden Gebäude der Neuland-Siedlung liegen zwischen 20 m bis 40 m. Die benannten Abstände gehen weit über die Erfordernisse des § 6 BauO Bln zu den notwendigen Abstandsflächen hinaus. Die Abstände zwischen den derzeit viergeschossigen Bestandsgebäuden am Buckower Damm und den Wohngebäuden in der Neuland-Siedlung betragen ca. zwischen 34 m und 52 m. Auch nach einer Aufstockung der derzeit viergeschossigen Bestandsbebauung um ein Geschoss werden alle notwendigen Abstandsflächen eingehalten.

Ob es zu einer Beeinträchtigung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke im Zuge der geplanten Dachaufstockungen und der Neubauten (inklusive der geplanten Dachbegrünung und der geplanten Photovoltaikanlagen) kommt, wird mit einer Besonnungsstudie im weiteren Verfahren geprüft.

### **Äußerung 16.3**

*Die geplante Kita halte ich auch für unnötig, da eine Bushaltestelle entfernt schon eine riesige Kindertagesstätte in der Konstruktion ist. Bei den von Berlinovo geplanten Wohneinheiten ist es nicht sehr wahrscheinlich, dass dort viele Familien mit Kindern einziehen werden. Ich lehne den Bebauungsplan in diesem Umfang ab.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Im Konzept für die soziale Infrastruktur für den Bezirk Neukölln wird für den Prognoseraum Britz/Buckow bis 2030 ein Versorgungsdefizit von 769 Plätzen in Kindertagesstätten prognostiziert. Im gesamten Bezirk Neukölln entsteht bis 2030 voraussichtlich ein Defizit von 5.047 Plätzen in Kindertagesstätten (Bezirksamt Neukölln von Berlin [2017]: Konzept für die soziale Infrastruktur –SIKo- Bezirk Neukölln, S. 40). Dem Defizit in der Bezirksregion Britz soll durch bereits vorliegende Planungen Rechnung getragen werden. Dennoch sollen in der Bezirksregion zusätzliche Kapazitäten berücksichtigt werden, um die Defizite der angrenzenden Bezirksregionen ausgleichen zu können. Aktuell wird bis 2040 ein Einwohnerzuwachs von ca. 187.000 Menschen (mittlere Variante) gegenüber 2021 prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen [2022]: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, S. 6).

Im Land Berlin besteht für Eltern ein Rechtsanspruch auf Grundschul- und Kindertagesstättenplätze. Besonders die städtischen Wohnungsbaugesellschaften können und sollen diesem Anspruch durch den Neubau von Kitas Rechnung tragen.

In Bebauungsplanverfahren, die Planungsrecht für Wohnnutzung über den Bestand hinaus schaffen, ist die Finanzierung der Kosten, die Voraussetzung oder Folge für die Herstellung der sozialen Infrastruktur sind, zwingend sicherzustellen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [2018]: Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung, S. 9). Im Rahmen des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung wird der durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Bedarf an Kindertagesstättenplätzen ermittelt. Die Eigentümerin ist in Folge dessen verpflichtet, den durch ihr Vorhaben ausgelösten Bedarf, wenn wie in diesem Fall Defizite bestehen, finanziell auszugleichen oder Ersatz zu schaffen. Dies soll durch die geplante Kita erfolgen.

### **17. Schreiben 95 vom 07.10.2022**

#### **Äußerung 17.1**

*Wir begrüßen die Schaffung von Wohnraum auf bereits versiegelten Parkplatzflächen und durch Dachaufstockung.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Äußerung 17.2**

*Der im FNP als Grünfläche gekennzeichnete Bereich an der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn muss auch im B-Plan als Grünfläche festgesetzt werden, denn es handelt sich hierbei um eine Biotopverbundfläche. Als solche ist sie auch im LaPro Teilplan Biotop- und Artenschutz gekennzeichnet.*

Abwägung:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser stellt für eine kleinere nördliche Teilfläche des Plangebiets eine übergeordnete Grünverbindung entlang der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn dar. Für diese Fläche wird im weiteren Verfahren die Möglichkeit der Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung geprüft, um insbesondere den dort befindlichen dichten Baumbestand – als Bestandteil einer linearen Biotopverbindung – zu erhalten. Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend erarbeitet.

**Äußerung 17.3**

*Laut Freiraumkonzept ist die Herstellung einer extensiven Blumenwiese und intensiv begrünter Dächern an bzw. auf den neuen Gebäuden geplant, was erfreulich ist. Dennoch möchten wir hier noch einige Hinweise zur Beachtung von Artenschutz und der Förderung von Biodiversität geben. Auch wenn eine Aufwertung der Freiflächen beabsichtigt ist, muss bei derartigen Umgestaltungen berücksichtigt werden, dass die Bestandsvegetation bereits als Lebensraum von zahlreichen Tiere genutzt wird. So muss bei einer Entfernung von Bäumen und Sträuchern Rücksicht darauf genommen werden, dass sie - auch im Winter - eine Ruhestätte für Vögel darstellen, so dass nicht großflächige Rodungen in kurzer Zeit vorgenommen werden dürfen.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden. Hierbei wird auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Des Weiteren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse in das weitere Verfahren einfließen werden.



**Äußerung 17.4**

*Vor einer Dachaufstockung müssen die Bestandsbauten rechtzeitig nach Gebäudebrütern untersucht und ein Ersatzkonzept für verlorengelassene Lebensstätten erstellt werden. Da mehrere Gebäude aufgestockt werden sollen, sind CEF-Maßnahmen durch vorgezogene Anbringung von Nist- und Fledermauskästen an Gebäuden denkbar, die nicht von Baumaßnahmen betroffen sind.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden. Hierbei wird auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der auch Gebäudebrüter einbezieht.

**Äußerung 17.5**

*Falls Baumfällungen unumgänglich sind, müssen diese nach baumbewohnenden Arten untersucht werden. Auch hier ist durch den hohen Baumbestand im Plangebiet sicherlich ein vorgezogener Ausgleich möglich.*

*Ersatzpflanzungen von Bäumen im Plangebiet sind erfreulich, jedoch sollten statt säulenförmiger Bäume (wie auf der Planzeichnung zu sehen) großkronige Arten gepflanzt werden, zumal sie laut Beschreibung unter Freiraumkonzept eine Beschattung ermöglichen sollen.*

*Für die Gestaltung der Freiflächen sollten nur gebietsheimische Arten verwendet werden um die Biodiversität zu fördern.<sup>1</sup> Entsprechende Pflanzlisten können nach §9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden. Hierbei wird auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, in dem vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz geprüft werden.

Der Baumbestand wurde im Rahmen einer Biotopkartierung aufgenommen. Ersatzpflanzungen von Baumfällungen werden nach der Berliner Baumschutzverordnung vorgenommen. Bäume, die nicht unter die Baumschutzverordnung fallen, werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Es wird geprüft, welche Arten von Bäumen für Ersatz- und Neupflanzungen in die Pflanzliste aufgenommen werden. Schattenspendende Bäume können bei zukünftig häufiger vorkommenden Hitzetagen die negativen Auswirkungen abmildern.

### **Äußerung 17.6**

*Bei der Planung der Neubauten und Freiflächen sollten Prinzipien des Animal-Aided Design beachtet werden. Insbesondere zur Förderung von Gebäudebewohnenden Arten ist es sinnvoll, Nistkästen für Gebäudebrüter und Fledermäuse in den Neubau zu integrieren.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden Maßnahmen des Animal-Aided Design geprüft. Darüber hinaus wird der Hinweis an die Eigentümerin für zusätzlich Maßnahmen in der Ausführungsplanung weitergeleitet.

### **Äußerung 17.7**

*Das Regenwasserkonzept in Form von Retentionsdächern mit Dachbegrünung und Versickerungsmulden wird von uns begrüßt. Eine weitere Förderung der Biodiversität kann erreicht werden, wenn man auf den Dächern Biotopelemente wie Holz oder Steine einbringt, wodurch wertvolle Mikrohabitate entstehen können. Die Bezirke Lichtenberg und Tempelhof-Schöneberg haben bereits solche Biodiversitätsdächer in den Bebauungsplänen 11-118 VE und 7-98 VE festgesetzt.*

*Zusätzlich verweisen wir auf den STEP Klima KONKRET mit Beispielen für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, wie die Einrichtung von intensiv begrünten blau-grünen Dächern bzw. von intensivbegrünten Dächern mit Retentionsfunktion (S. 30 f.) und zur Gestaltung von Fassadenbegrünung (S. 36 f.).*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet, in dem auch das Thema Gründächer thematisiert wird.

### **Äußerung 17.8**

*Bei der Planung des Beleuchtungskonzepts ist auf Insektenfreundlichkeit zu achten, das betrifft sowohl die Leuchtmittel, als auch die Ausrichtung der Beleuchtung.*

*Falls größere, spiegelnde Flächen (z.B. Fensterfronten) geplant sind, müssen diese so gestaltet werden, dass Vögel vor Anflugschäden geschützt sind. Wir verweisen hier auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.*

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

## **5. Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keinen grundlegenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass keine grundlegenden Änderungen des bisherigen Konzeptes notwendig werden.**

## **6. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

Jochen Biedermann  
Bezirksstadtrat