

## **B E S C H L U S S**

### **Bezirksamt Pankow von Berlin**

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

Beschluss-Nr.: VIII-1538/2020 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 01.09.2020 Verteiler:  
- Bezirksbürgermeister  
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)  
- Leiter des Rechtsamtes  
- Leiter des Steuerungsdienstes  
- Büro des Bezirksbürgermeisters

I. Das Bezirksamt beschließt:

Der Auswertung und dem Ergebnis der Abwägung zur 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der 2. erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 3-41 wird zugestimmt.

II. Für den Bebauungsplanentwurf 3-41 vom 20.07.2020 mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt werden. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB sollen die nach § 4 Absatz 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt werden.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in Anwendung des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich im Internet präsentiert werden.

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

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

Bezirksamt Pankow von Berlin

An die  
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

## **Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 15 BezVG**

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

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Gemäß § 15 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) wird berichtet:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am                      folgende Beschlüsse gefasst:

- I. Der Auswertung und dem Ergebnis der Abwägung zur ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der zweiten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 3-41 wird zugestimmt.
- II. Für den Bebauungsplanentwurf 3-41 vom 20.07.2020 mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen soll die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchgeführt werden. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB sollen die nach § 4 Absatz 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt werden. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in Anwendung des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich im Internet präsentiert werden.

#### **Begründung**

Bisherige Verfahrensschritte: Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat in seiner Sitzung am 16. Oktober 2012 beschlossen, den Bebauungsplan 3-41 aufzustellen (ABl. Nr. 47/9. November 2012, S. 2027). Ziel des Bebauungsplans 3-41 ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf einer brach liegenden, ehemals gartenbaulich genutzten Fläche auf dem Grundstück Idunastraße 11, Neukirchstraße 63 - 66. Vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktsituation soll vor

allem Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Im Bereich der bereits bebauten und überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 soll die Art und das Maß der baulichen Nutzung gesichert werden.

Für das Bebauungsplanverfahren 3-41 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12. November 2012 bis einschließlich 12. Dezember 2012 durchgeführt. Parallel wurden mit Schreiben vom 01.11.2012 insgesamt 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 3-41 einschließlich Begründung, insbesondere auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads bei der Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung, gebeten.

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

- Festlegung auf eine Entwicklungsalternative für die Grundstücke Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstr. 62 als Mischgebiet
- Verbreiterung der am östlichen Rand der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63 - 66 gelegenen privaten Verkehrsfläche auf 9 m
- Beschränkung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse entlang der Neukirchstraße auf drei Vollgeschosse
- geplante Festsetzung der offenen Bauweise auch auf den Grundstücken Neukirchstraße 63-66 entlang der Neukirchstraße
- Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze entlang der Neukirch- und Idunastraße durch Balkone und Erker auf 30 % der Gebäudelänge
- Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (mit Ausnahme von Einfriedungen) in den Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Straßen
- im allgemeinen Wohngebiet Ausschluss von Zufahrten in den Vorgartenbereichen entlang der Idunastraße und Neukirchstraße
- Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Festsetzung vorgesehenen Stellplatzflächen
- Änderung der Baugrenzen entlang der Idunastraße
- geplante Festsetzung von Stellplatzflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen des Grundstücks Idunastraße 11, Neukirchstraße 63-66
- geplante Festsetzung der Verpflichtung zur Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Ausschluss von blinkenden Werbeanlagen

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend den Ergebnissen der Auswertungen ergänzt bzw. angepasst. Die Ergebnisse der Auswertungen sind der Anlage (Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel „V. 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und „V.4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“) aufgeführt.

Zu I.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamts wurden mit Schreiben vom 6. März 2015 um Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Von den 37 beteiligten Stellen haben sich 27 schriftlich geäußert.

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

Die Stellungnahmen, in denen Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert wurden, werden nach Themen sortiert zusammengefasst:

- Verkehr: Erweiterung Planstraße A, Gehrecht innerhalb der privaten Verkehrsfläche
- Soziale Infrastruktur: Spielplatz, Grundschule,
- Technische Infrastruktur: Leitungsbestand, Leitungsrechte,
- Niederschlagsentwässerung: Regenwasserkonzept
- Grünfestsetzungen
- Grünflächen
- Klimaschutz
- Immissionsschutz
- Altlasten
- Belange der Feuerwehr
- Haushaltswirtschaftliche Aspekte

Die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergab Folgendes:

- Für die planungsrechtliche Sicherung eines über eine Breite von 12 m hinausgehenden Straßenquerschnitts wird im Bereich der Planstraße A keine Veranlassung gesehen. Die Fahrbahn besitzt in der Entwurfsplanung eine Breite von 5,5 m. An die Fahrbahn schließt sich ein 2,5 m breiter Grünstreifen an, in dem die Versickerungsmulden unterzubringen sind. Im Rahmen eines mit der Grundstückseigentümerin der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden Erschließungsvertrags im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

- Zum Ausgleich für die aus dem im allgemeinen Wohngebiet geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen soll im Rahmen eines mit der Eigentümerin der Grundstücks Idunastraße 11; Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme für die Erweiterung des im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens vorhandenen Spielplatz in der Romain-Rolland-Straße 111 um ca. 300 m<sup>2</sup> sowie die Übertragung der sich noch nicht im Eigentum des Landes Berlins befindlichen Flächen an das Land Berlin gesichert werden. Die Aussagen zur Spielplatzplanung wurden aktualisiert.
- Um den künftigen Bedarf an Grundschulplätzen der südlich und östlich des Ortskerns Blankenburg gelegenen Siedlungsbereiche sowie auch aus dem nördlichen Ortsteil Heinersdorf sicherzustellen, ist am Standort Heinersdorfer Straße 22 der Neubau einer Grundschule geplant. Im Bereich des im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegenen allgemeinen Wohngebiets findet zudem das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung. Hier soll zum Ausgleich für die entstehenden Bedarfe an Grundschulplätzen in einem mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11, Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass sich diese zur Zahlung eines Folgekostenzuschusses zur Schaffung der notwendigen Grundschulplätze verpflichtet.
- Im Bebauungsplan soll textlich festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z. B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist. Das zur plangemäßen Nutzung der privaten Grundstücke erforderliche Regenwasserkonzept ist zur Planungsrealisierung zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
- Die Festsetzung eines Leitungsrechts unter der Planstraße A ist nicht erforderlich. In öffentlichen Verkehrsstrassen ist das Verlegen von Wasserleitungen allgemein zulässig. Die Sicherung von Leitungsrechten auf den privaten Grundstücken ist zur Erschließung der Grundstücke nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich an öffentlichen Verkehrsflächen, sodass deren Erschließung bereits ausreichend gesichert ist.
- Für die Planstraße A liegt eine Entwurfsplanung vor. Zudem wurde zum Nachweis der hydrologischen Leistungsfähigkeit der für die Planstraße A geplanten Entwässerungsanlagen ein Überflutungsnachweis erstellt, in dessen Ergebnis zur Entwässerung des auf der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers neben der geplanten Verwendung von sickerfähigem Pflaster auch Versickerungsmulden erforderlich werden. Die Ergebnisse des Überflutungsnachweises finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. So soll festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z. B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist. Die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht wurden vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen nochmals überarbeitet und um entsprechende Ausführungen ergänzt.

- Zur Erhöhung des Vegetationsanteils sollten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu 20 % begrünt werden. Der Bebauungsplan enthält über seine Festsetzungen bereits ein höheres Maß an gärtnerisch anzulegenden Flächen (ca. 50 % im WA, 20 % im MI). Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen und beschränkt die Dachflächenbegrünung nicht auf Garagen. Zur Minderung der negativen Auswirkungen u. a. auf das Bioklima war im Bebauungsplan bereits die Festsetzung einer Begrünung von 20 % der Dachflächen vorgesehen. Die Festsetzung eines darüberhinausgehenden Begrünungsanteils war nicht erforderlich, da für die Baugebiete auch ohne die Dachbegrünung eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt. Die Mindestanforderung an die Baumqualität und die Pflanzfläche wurden die textliche Festsetzung angepasst.
- Zur Minderung des Eingriffs im Bereich der Planstraße A soll die Anlage von Vegetationsflächen mit einer Fläche von insgesamt 450 m<sup>2</sup> planungsrechtlich durch textliche Festsetzung gesichert werden. Auf die Festsetzung einer beidseitigen Bepflanzung der Planstraße A durch Bäume soll dabei jedoch vor dem Hintergrund, dass innerhalb der Planstraße A die Anlage von Versickerungsmulden erforderlich wird, verzichtet werden.
- Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bleibt ca. die Hälfte des allgemeinen Wohngebietes unbebaut und ist zu begrünen. Eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen war bereits im Plan enthalten. Die Forderung nach nutzbarer Grünraumversorgung für die Bewohner des Gebietes (wohnungsnahe Freifläche) wurde damit bereits im Plan berücksichtigt.
- Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden u. a. durch die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnbebauung auf einem gut integrierten und angebundenen Standort Berücksichtigung. Darüber hinaus soll durch die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ein hoher Freiflächenanteil gesichert und eine gute Durchlüftung ermöglicht werden. Weiterhin sind Dachbegrünungen, Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung und Maßnahmen zur Mindestbegrünung der Grundstücke und der Planstraße A vorgesehen, die zu einer Minderung der negativen Wirkungen auf das Bioklima führen. Hierzu wurden die textlichen Festsetzungen ergänzt.
- Die zulässigen Bauhöhen mit überwiegend drei und vier Vollgeschossen werden als angemessen und nicht zu hoch beurteilt. Die Durchlüftung und der Luftaustausch waren durch Festsetzung der offenen Bauweise bereits im Plan berücksichtigt. Danach dürfen Baukörper eine Länge von 50 m nicht überschreiten, sie dürfen auch nicht an die Grundstücksgrenzen angebaut werden.

- Hinsichtlich des Immissionsschutzes besteht ein Rücksichtnahmeverhältnis des faktischen Gewerbegebiets mit freier Schallausbreitung und des faktischen Wohngebiets zueinander, so dass eine ungehinderte Gewerbenutzung bereits heute ausgeschlossen ist. Das Verhältnis der sich gegenseitig einschränkenden Nutzungen wurde im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 bestehende Gewerbegebiet zum Mischgebiet entwickelt werden soll. Darauf, dass aufgrund der seit dem Jahr 2015 geänderten Rahmenbedingungen und der im Jahr 2018 am städtebaulichen Konzept vorgenommenen Änderungen eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde, wird hingewiesen. Aufgrund der derzeit ausgeübten Nutzung wird hier kein Konflikt gesehen. Die vorhandenen Nutzungen sind mischgebietsverträglich und daher mit hinzukommendem Wohnen verträglich.
- Zum Thema Altlasten wurde die Begründung aktualisiert. Daher ist in den Grundstücksbereichen, die sensibel genutzt werden sollen (z. B. als Kinderspielflächen), der vorhandene Oberboden gegen unbelasteten Boden auszutauschen.
- Die Anfahrt für Feuerwehren und das Verlegen von Wasserleitungen ist grundsätzlich innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen möglich. Einer Darstellung der Leitungsführung im Bebauungsplan bedarf es regelmäßig nicht.
- Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird angewendet. Entsprechende Darlegungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgt eine angemessene Beteiligung der Bauträger an den Folgekosten. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Es gab folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs:

- Die textlichen Festsetzungen Nr. 15 und Nr. 16 werden ergänzt, sodass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z. B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist.
- Die Mindestanforderung an die Baumqualität und die Pflanzfläche wurden in der textliche Festsetzung Nr. 10 angepasst.
- Zur Minderung des Eingriffs im Bereich der Planstraße A soll die Anlage von Vegetationsflächen mit einer Fläche von insgesamt 450 m<sup>2</sup> planungsrechtlich durch textliche Festsetzung Nr. 15 gesichert werden.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 18 und 19 zum Schutz vor Verkehrslärm wurden ergänzt.

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

Das Ergebnis und die tabellarische Abwägung aller Stellungnahmen sind in der Anlage (Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel „C. 5. Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB“) zu entnehmen.

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

Im Jahr 2018 kam es zu einem Eigentümerwechsel der im Süden des Plangebiets gelegenen Flächen (Neukirchstraße 63-66), so dass sich nunmehr die gesamten im Geltungsbereich gelegenen brachliegenden Grundstücke im Eigentum eines städtischen Wohnungsunternehmens befinden. In der Folge des Eigentümerwechsels wurde das städtebaulich-hochbauliche Konzept nochmals überarbeitet. Nunmehr ist entlang der Neukirchstraße die Realisierung von dreigeschossigen Gebäuden mit einem Dachgeschoss und entlang der Idunastraße einer fünfgeschossigen Zeilenbebauung vorgesehen. Im Nordosten ist an der Idunastraße zudem die Realisierung einer dreigeschossigen Garage zur Unterbringung des aus der baulichen Entwicklung des Gebiets resultierenden ruhenden Verkehrs geplant. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sieht das städtebaulich-hochbauliche Konzept die Realisierung von viergeschossigen Zeilenbauten mit jeweils einem Dachgeschoss vor, die sich um zwei gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen mit Spielplatz gruppieren. Die Erschließung der Grundstücke Idunastraße 11, Neukirchstraße 63-66 soll über die Neukirchstraße, die Idunastraße, die künftige Planstraße A sowie eine private Verkehrsfläche im Osten der Grundstücke erfolgen. Nutzungsstrukturell ist überwiegend eine Wohnnutzung vorgesehen, die jedoch durch die Unterbringung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ergänzt werden soll.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamts wurden mit Schreiben vom 05. Dezember 2019 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 3-41 bis zum 20. Januar 2020 gebeten.

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



Zu folgenden Themen wurde insbesondere Stellung genommen:

- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung/Städtebaulicher Vertrag
- Verkehr: Auswirkungen des motorisierten Verkehrs, Straßenbahnneubau, Fuß- und Radwegeanbindung, StEP Verkehr
- Immissionsschutz
- Technische Infrastruktur
- Niederschlagsentwässerung
- Altlasten
- Soziale Infrastruktur
- Spielplatzplanung
- Grünflächenversorgung
- Belange des Artenschutzes
- kulturelle Belange
- Haushaltswirtschaftliche Belange
- Vereinbarkeit mit der Raumordnung
- Belange der Feuerwehr

Die Stellungnahmen, die eine Änderung des Bebauungsplans oder eine redaktionelle Änderung der Begründung hervorbrachten, werden im Folgenden zusammengefasst:

- In der Begründung wurde der Stand zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hinsichtlich der Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum sowie die Kostenkennwerte für die Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen aktualisiert.
- Zur Umsetzung der Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung soll auf der Plan durch die textliche Festsetzung Nr. 22 ergänzt werden. Es soll geregelt werden, dass innerhalb einer Fläche des allgemeinen Wohngebiets nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Im Rahmen der Begründung wird die Nichtanrechnung der Staffelgeschosse sowie die Sicherstellung der hieraus resultierenden Folgebedarfe an sozialer Infrastruktur (Kostenübernahme durch Bezirksamt Pankow von Berlin) begründet. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Ergänzung der textlichen Festsetzung und der damit verbundenen Auswirkungen, unter Berücksichtigung der Laufzeit des Verfahrens.

Zu den Auswirkungen des motorisierten Verkehrs wurde die Begründung um eine entsprechende Betrachtung ergänzt. Aufgabenstellung der Verkehrsuntersuchung war es, die ver-

kehrlichen Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf dem Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 zu prüfen. Die im Umfeld dieser Grundstücke vorhandenen Nutzungen haben im Rahmen des Verkehrsgutachtens auf Grundlage der Bestandsnutzungen Berücksichtigung gefunden. Die Einschätzung, dass nach Umsetzung der Planung im Mischgebiet gegenüber der bestehenden Situation von einer höheren Verkehrserzeugung auszugehen ist, wird geteilt. Dabei ist auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans davon auszugehen, dass über die bestehenden gewerblichen Nutzungen hinaus maximal 70 Wohneinheiten zusätzlich zu berücksichtigen wären, aus denen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 113 Kfz-Fahrten pro Tag resultieren würde. Nach Aussage des Gutachters würden diese zusätzlichen Fahrten die am Knotenpunkt der geplanten privaten Verkehrsfläche mit der Idunastraße festgestellte sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs mit hohen Kapazitätsreserven nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Begründung wurde um eine entsprechende Betrachtung ergänzt, dass nach Umsetzung der Planung im Mischgebiet gegenüber der bestehenden gewerblichen Nutzung von einer höheren Verkehrserzeugung durch ca. 70 Wohneinheiten (ca. 113 Kfz-Fahrten pro Tag) auszugehen ist.

- Nach Aussage des Gutachters ist in Bezug auf die übergeordneten Knotenpunkte nicht von größeren Beeinträchtigungen auszugehen.
- Entlang der Idunastraße wird ein Vorgartenbereich in einer Tiefe von 6 m planungsrechtlich gesichert werden, um einer möglichen zukünftigen Variante der Verlängerung der Tramlinie über die Idunastraße nicht entgegenzustehen.
- Die Erschließung des Bereiches werde sich mit den geplanten bzw. in Aussicht gestellten Netzerweiterungen der Straßenbahn im Raum Blankenburg/Heinersdorf grundsätzlich verbessern. Nach derzeitigem Stand der Planungen werde das Neubauvorhaben „Tangentialverbindung Pankow – Weißensee“ den heutigen Endabschnitt der Metro-Tram M2 beinhalten und somit in unmittelbarer Nachbarschaft des B-Plan-Gebietes verlaufen. Derzeit laufen für dieses Vorhaben die vorbereitenden Untersuchungen für das Planfeststellungsverfahren. Auch mit der einhergehenden Trassierungsänderung im Ortsteil Heinersdorf bleibe das Plangebiet an die in dichtem Takt verkehrende Tram M2 sehr gut angebunden. (BVG)
- Der Hinweis zur Anbindung des Plangebiets durch eine Fuß- und Radwegeverbindung an den S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf wird ergänzt. Die Anbindung des Plangebiets an den S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf für den Fußgängerverkehr erfolgt über eine Wegeverbindung von der Heimdallstraße aus über die Prenzlauer Promenade.
- Der Hinweis zur aktualisierten Fassung des StEP Verkehr werde unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Dem Hinweis, eine „Verpflichtung zur Schalldämmung der Fassade der Parkgarage“ zu regeln, wird gefolgt. In den städtebaulichen Vertrag wird die Verpflichtung zur Errichtung der Garage mit einer Vorhangfassade mit einer Schalldämmung von mindestens 9 dB sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm vor den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Wohnnutzungen aufgenommen.

- Der Hinweis zum neu festgesetzten Lärmschutzbereich Berlin Tegel wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend aktualisiert. Keine Planänderung.
- Mit den teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen der Idunastraße, der Neukirchstraße und der Romain-Rolland-Straße sowie mit der im Geltungsbereich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße A stehen öffentliche Verkehrsflächen, innerhalb derer Versorgungsleitungen gelegt werden können, zur Verfügung. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.
- Ein Hinweis auf die hohe Auslastung des aufnehmenden Oberflächengewässers/Regenwasserkanalisation ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten. Vor diesem Hintergrund wurde sowohl für das geplante allgemeine Wohngebiet als auch für die Planstraße A ein Entwässerungskonzept erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingehen.
- Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Versickerung des auf der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen (Versickerung durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung). Im Rahmen von Entwässerungskonzepten für die private Erschließungsstraße und das allgemeine Wohngebiet wurden verschiedene Möglichkeiten zur Entwässerung des Niederschlagswassers untersucht und die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt. Für die Festlegung auf ein Konzept und damit verbunden auch die Festlegung der zu ergreifenden weitergehenden Maßnahmen (wie z. B. eine weitergehende Dachbegrünung, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens oder die Anlage von Versickerungsmulden) besteht weder auf der Ebene der Bebauungsplanung noch im städtebaulichen Vertrag eine Veranlassung. Vielmehr ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Umsetzung unterschiedlicher Konzepte, so dass den Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf den Grundstücken verbleibt. Die Ergebnisse der Entwässerungskonzepte werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.
- Dem Hinweis zur Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) wird teilweise gefolgt. Der Prüfwert für Kinderspielflächen wird im Ergebnis des Gutachtens insgesamt sechsmal überschritten. Bei einer dieser Proben handelte es sich um eine vereinigte Probe (RKB 14/1+2). Aufgrund der hier übermittelten Überschreitung wurden die beiden Einzelproben nochmals nachuntersucht. Im Ergebnis dieser Nachuntersuchung zeigten die Einzelproben Werte, die deutlich unter dem Prüfwert für Kinderspielflächen lagen. Die Gutachter weisen darauf hin, dass der hohe Wert der vereinigten Probe auf eine einzelne Agglomeration oder ein Einzelstück zurückzuführen sei. Vor diesem Hintergrund wird diese Probe bei der Gesamtbewertung nicht mehr aufgeführt. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass dieser Sachverhalt in der Begründung nochmals herausgearbeitet wird. Keine Planänderung.
- Unabhängig davon soll jedoch im Rahmen eines mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11, Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden Erschließungsvertrags festgelegt werden, dass die Herstellungspflichten der Erschließungsträgerin auch die Altlastenuntersuchungen sowie eine straßenbaubegleitende Gefahrenabschätzung

und Überwachung der Freilegungsmaßnahmen durch stichprobenweise Analysen des freigelegten Bodens und Materials umfassen.

- Der Hinweis zur bedarfsgerechten Grundschulplatzversorgung wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist enthalten, dass der Mehrbedarf an Grundschulplätzen durch die in der Umgebung vorhandenen Schulstandorte nicht sichergestellt werden kann. Um den künftigen Bedarf an Grundschulplätzen der südlich und östlich des Ortskerns Blankenburg gelegenen Siedlungsbereiche sowie auch aus dem nördlichen Ortsteil Heinersdorf sicherzustellen, ist am Standort Heinersdorfer Straße 22 der Neubau einer Grundschule geplant. Der Standort soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-65 (Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2018, ABl. vom 15.06.2018, S. 3181) planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 3-65 (Stand 08.02.2019) kommt dem geplanten Grundschulstandort dabei insbesondere eine Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren 3-41 zu. Die Versorgung des Plangebiets mit Schulplätzen kann vor diesem Hintergrund im Grundsatz als gesichert angenommen werden. Die temporäre Sicherstellung der bedarfsgerechten Grundschulplatzversorgung bis zur Fertigstellung des Neubaus ist im Rahmen der Schulentwicklungsplanung zu berücksichtigen und sicherzustellen.
- Die Hinweise, Aussagen zur Spielplatzplanung werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst. Keine Planänderung.
- Eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf den Bedarf an öffentlichen Grünflächen ist im Kapitel IV.4.1 „Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur“ bereits enthalten. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in das Kapitel II.2.2.1 ein Verweis auf das Kapitel IV.4.1 aufgenommen wird.
- Die Hinweise zur Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Gebäudebrüterverordnung) wurde geändert, so dass sich mit dem 22.11.2019 neue Zuständigkeiten ergeben haben. Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Keine Planänderung.
- Der Hinweis auf die dringenden Bedarfe nach Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler und die Kunstproduktion als innenstadtaffines Gewerbe wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Ansiedlung von kulturellen Nutzungen nicht entgegen. Vielmehr sind kulturelle Nutzungen sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet allgemein zulässig.
- Zu den Maßnahmen, deren Finanzierung nicht gesichert sind, haben die betroffenen Ämter (Jugendamt/Schulamt) entsprechend Vorsorge in ihren weiteren Planungen zu treffen und somit zu sichern. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Einer Darstellung der Leitungsführung für die Feuerwehr in Verkehrsflächen bedarf es im Bebauungsplan regelmäßig nicht. Insofern betrifft der Hinweis nicht den Inhalt des Bebauungsplans, sondern ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Es ergab folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs:

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

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend dem Abwägungsergebnis ergänzt.

Das Ergebnis und die tabellarische Abwägung aller Stellungnahmen sind in der Anlage (Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel „C. 6. Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB“) zu entnehmen.

## **Zu II.**

Der Entwurf des Bebauungsplans 3-41 vom 20.07.2020 soll mit der Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Informationen (Gutachten) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich im Stadtentwicklungsamt Pankow von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, ausgelegt werden.

Zusätzlich zur öffentlichen Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sollen die nach § 4 Absatz 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gesondert von der Auslegung benachrichtigt werden, um überprüfen zu können, ob die von den Behörden vertretenen Belange im Entwurf berücksichtigt sind, und erforderlichenfalls Bedenken und Anregungen vorbringen können.

Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen. Um die Transparenz des Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit zu erhöhen, wird von dieser Bestimmung Gebrauch gemacht werden und der Entwurf des Bauleitplans einschließlich Begründung ergänzend im Internet, ebenfalls für die Dauer eines Monats, präsentiert werden.

Zu folgenden Themen liegen Gutachten vor:

- Artenschutzfachliche Gutachten
- Altlasten
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, Fluglärm und Verkehrslärm
- Erkundung des Untergrunds im Bereich der Planstraße A
- Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Planstraße A

Niederschlagswasserversickerung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und der privaten Straßenverkehrsfläche

## Städtebaulicher Vertrag:

Zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11, Neukirchstraße 63-66 wurden ein Erschließungsvertrag und ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB am 12.08.2020 abgeschlossen. Darin hat sich die Grundstückseigentümerin u. a. zur Realisierung des geplanten Wohnungsbauvorhabens sowie zur Freilegung und Sanierung der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen, zur Planung und Herstellung der Planstraße A inklusive Ausgleichsmaßnahmen sowie der geplanten privaten Erschließungsstraße verpflichtet. Die Grundstückseigentümerin führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch und überträgt die Grundstücksflächen, die für die Anlage der Planstraße A vorgesehen sind, unentgeltlich an das Land Berlin. Damit ist gewährleistet, dass dem Land Berlin für diese Maßnahmen keine Kosten entstehen.

Ferner regelt der städtebauliche Vertrag die Kostenübernahme für die Erweiterung/ Aufwertung des bestehenden Spielplatzes auf dem Grundstück Romain-Rolland-Straße 111, für die Durchführung von vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie für die Zahlung eines zweckgebundenen Folgekostenzuschusses zur Deckung des Bedarfs an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen durch die Grundstückseigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11, Neukirchstraße 63-66.

Die Eigentümerin hat sich bereit erklärt, die Folgekosten zur Schaffung der für ihren Wohnungsneubau erforderlichen Kinderbetreuungsplätze zu übernehmen. Das bezirkliche Jugendamt hat den erforderlichen Mehrbedarf durch eine Erweiterung der sich auf dem landeseigenen Grundstück Tino-Schwierzina-Straße 46C befindlichen Kindertagesstätte zum 04.09.2019 bereitgestellt. Hierzu hat das Bezirksamt Pankow eine Vorlage von der Abteilung Jugend, Wirtschaft und Soziales, Vorlage VIII-118/2019 vom 26.11.2019 zur Realisierung und mit der Eigentümerin vereinbarten Folgekosten der Plätze beschlossen. Die Finanzierung erfolgte insofern, dass das Land Berlin dem Träger der vorhandenen Kindertagesstätte die Finanzmittel für die Erweiterung der Kindertagesstätte im Vorfeld zur Verfügung gestellt hat. Entsprechend des Kostenansatzes der Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Wohnbaulandentwicklung – Stand November 2018– von 27.100 € je Platz wurde ein Betrag von 813.000 € für die Herstellung der 30 Plätze ermittelt und vereinbart.

Im Städtebaulichen Vertrag wird der durch das das Wohnungsneubauvorhaben entstehende anteilige Bedarf von 33 Grundschulplätzen abgesichert - der bereits nach geltendem Planungsrecht begründete Bedarf an Grundschulplätzen ist vorab in Abzug gebracht worden.

Entsprechend der bis zum 31.03.2020 gültigen Kostenansätze der Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind 57.500 Euro je Grundschulplatz in Ansatz zu bringen. Hierdurch ergibt sich ein Betrag von 1.897.500 Euro, der nach Baubeginn der Grundschule Heinersdorfer Straße 22 fällig wird.

Für Kindertagesstätten- und Grundschulplätze, deren Bedarf aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan entsteht und für die keine Kostenübernahme im Städtebaulichen Vertrag vereinbart werden kann, muss das Land Berlin die Kosten tragen. Durch Vorhaben, die nach Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 planungsrechtlich zulässig sind, beträgt dieser Bedarf 6 Kindertagesstätten und 7 Grundschulplätze.

### **Haushaltmäßige Auswirkungen**

Keine Auswirkungen auf den laufenden Haushaltsplan.

Die Kosten für den Bedarf an 6 Kindertagesstätten und 7 Grundschulplätzen, für die keine Kostenübernahme im städtebaulicher Vertrag vereinbart werden kann, sind ggf. durch die zuständigen Fachämter im Rahmen der Schul- bzw. Kindertagesstättenentwicklungsplanung im Rahmen zukünftiger Haushaltplanung ab 2022/2023 zu berücksichtigen.

### **Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen**

keine

### **Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**

siehe Anlage 3

### **Kinder- und Familienverträglichkeit**

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

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bürgerdienste

### **3 Anlagen**

Begründung zum Bebauungsplanentwurf 3-41  
Bebauungsplanentwurf 3-41 vom 20.07.2020

Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

### Anlage 3: Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche Versiegelungsgrad			X	X		
Wasser Wasserverbrauch				X		
Energie Energieverbrauch Anteil erneuerbarer Energie				X		
Abfall Hausmüllaufkommen Gewerbeabfallaufkommen				X		
Verkehr Verringerung des Individualverkehrs Anteil verkehrsberuhigter Zonen Busspuren Straßenbahnvorrangschaltungen Radwege				X		
Immissionen Schadstoffe Lärm				X		
Einschränkung von Fauna und Flora			X	X		
Bildungsangebot	X					
Kulturangebot	X					
Freizeitangebot	X					
Partizipation in Entscheidungsprozessen		X	X			
Arbeitslosenquote		X				
Ausbildungsplätze		X				
Betriebsansiedlungen		X				
Wirtschaftliche Diversifizierung nach Branchen		X				



**BEZIRKSAMT PANKOW VON BERLIN**Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt**Begründung zum  
Bebauungsplan 3-41**für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62-66  
im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf**ENTWURF**

zur Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplans 3-41 vom 2020 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs  
in der Zeit vom 2020 bis einschließlich 2020 öffentlich ausgelegt.

Berlin, den 2020

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....	4
2.	Beschreibung des Plangebiets .....	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung .....	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	6
2.2.2	Eigentumsverhältnisse .....	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand .....	7
2.4	Geltendes Planungsrecht .....	7
2.5	Verkehrerschließung .....	8
2.6	Technische Infrastruktur .....	8
2.7	Denkmalschutz .....	9
3.	Planerische Ausgangssituation .....	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	9
3.2	Flächennutzungsplan .....	10
3.3	Landschaftsprogramm .....	10
3.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP) .....	11
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	13
3.5.1	BerlinStrategie   Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 .....	13
3.5.2	Lärminderungsplanung .....	13
3.5.3	Luftreinhalteplanung .....	14
3.5.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung .....	15
3.6	sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen .....	16
3.6.1	Spielplatzplanung .....	16
3.6.2	Entwicklungskonzept – Soziale und grüne Infrastruktur .....	16
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	17
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	18
4.1	Artenschutzfachliches Gutachten .....	20
4.2	Altlasten .....	22
4.3	Verkehrsuntersuchung .....	23
4.4	Schalltechnische Untersuchung .....	23
4.4.1	Gewerbelärm .....	23
4.4.2	Fluglärm .....	25
4.4.3	Verkehrslärm .....	26
4.4.4	Fazit .....	30
4.5	Erkundung des Untergrunds im Bereich der Planstraße A .....	30
4.6	Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Planstraße A .....	31
4.7	Niederschlagswasserversickerung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und der privaten Straßenverkehrsfläche .....	31
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4, § 2a BAUGB .....</b>	<b>33</b>
1.	Einleitung .....	33
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	33
1.1.1	Intention des Plans .....	33
1.1.2	Angaben zum Standort .....	33
1.1.3	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	34
1.1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	37
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden .....	37

1.2.1	Gesetze und Verordnungen.....	37
1.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne .....	40
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	45
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	45
2.1.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	45
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	46
2.1.3	Schutzgut Boden .....	50
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	52
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft.....	53
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild/Erholung .....	53
2.1.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	54
2.1.8	Wechselwirkungen.....	54
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	54
2.2.1	Auswirkungen auf Menschen, die Gesundheit und die Bevölkerung .....	54
2.2.2	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	56
2.2.3	Auswirkungen auf den Boden .....	58
2.2.4	Auswirkungen auf das Wasser.....	59
2.2.5	Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität .....	60
2.2.6	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild .....	61
2.2.7	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	62
2.2.8	Wechselwirkungen.....	62
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	62
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.....	63
2.5	Artenschutz.....	65
2.6	Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG .....	67
2.7	Baumschutz.....	67
2.8	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung .....	67
2.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	72
3.	Zusätzliche Angaben .....	73
3.1	Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen.....	73
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erhebliche Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	73
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	73
<b>III.</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>78</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	78
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	78
3.	Begründung der Festsetzungen.....	79
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	79
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet .....	79
3.1.2	Mischgebiet .....	80
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	80
3.2.1	Allgemeines Wohngebiet .....	81
3.2.2	Mischgebiet .....	81
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	81
3.4	Weitere Arten der Nutzung .....	83
3.4.1	Flächen für soziale Wohnraumförderung .....	83
3.4.2	Öffentliche Verkehrsflächen.....	84

3.4.3	Private Verkehrsflächen.....	85
3.4.4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	85
3.5	Grünfestsetzungen .....	86
3.6	Immissionsschutz .....	87
3.7	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen .....	93
3.8	Hinweise .....	94
3.9	Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag .....	94
3.10	Flächenbilanz .....	96
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	97
<b>IV.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>107</b>
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	107
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	107
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	107
4.	Weitere Auswirkungen .....	108
4.1	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	108
4.2	Auswirkungen auf den Verkehr .....	111
5.	Ordnungsmaßnahmen .....	111
<b>V.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>112</b>
1.	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB .....	112
2.	Aufstellung.....	112
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	112
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	113
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	115
6.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	126
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	143
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>144</b>
<b>C.</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>145</b>
1.	Textliche Festsetzungen .....	145
2.	Hinweise .....	147
3.	Pflanzlisten .....	148
4.	Biotoptypenkartierung .....	149
5.	Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	150
6.	Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB .....	195

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

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

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

Die ehemaligen Gärtnergrundstücke sind derzeit unbebaut und liegen brach. Unter Berücksichtigung des Ziels einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen bieten sich diese Grundstücke aufgrund der besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs in besonderem Maße für eine bauliche Entwicklung an. Die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs und damit die Aufwertung des städtebaulichen Umfelds durch die Bebauung der Stadtbrache ist Ziel der Planung.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 umfasst die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62-66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf. Darüber hinaus werden die angrenzenden Straßenverkehrsflächen jeweils zur Hälfte in den Geltungsbereich einbezogen. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 45.780 m<sup>2</sup>.

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

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

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

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

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

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

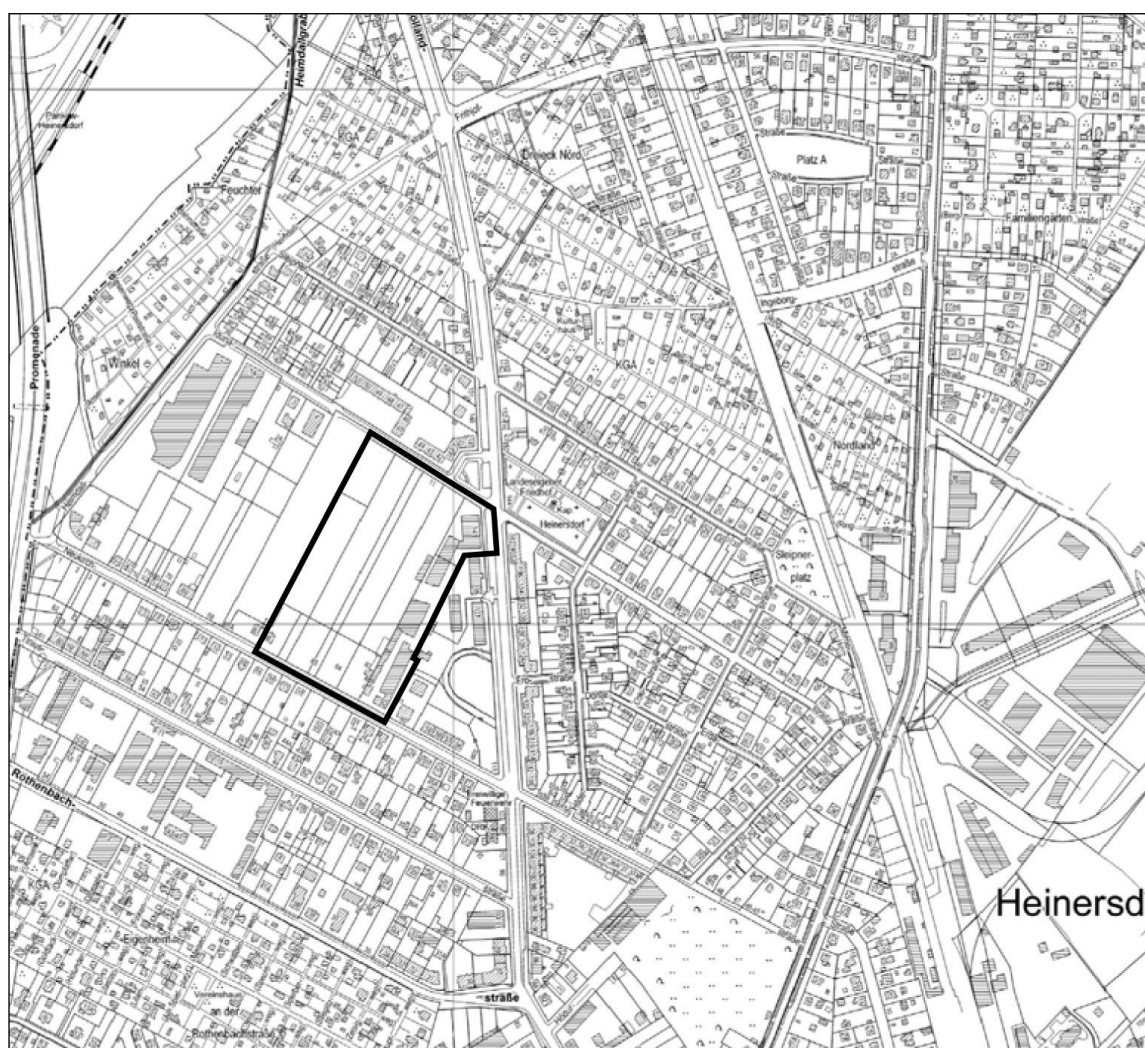
Mittlerweile hat Heinersdorf ca. 7.660 Einwohner (Amt für Statistik Berlin – Brandenburg: Statistischer Bericht AI 5 -hj 2/18, Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2018, Potsdam 2019). Die dörfliche Prägung des Ortskerns ist nahezu vollständig verlorengegangen. Entlang der Hauptstraßen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

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

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### 2.2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das ca. 4,57 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Heinersdorf des Bezirks Pankow von Berlin. Es wird im Norden durch die Idunastraße begrenzt. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der Romain-Rolland-Straße sowie der südöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Romain-Rolland-Straße 141 (Flur 297 Flurstück 135) sowie der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Neukirchstraße 62 (Flur 297 Flurstück 134 und Flur 287 Flurstück 247). Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Neukirchstraße begrenzt. Die westliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Neukirchstraße 66 (Flur 287 Flurstück 349 und Flur 297 Flurstück 211) sowie Idunastraße 11 (Flur 297 Flurstück 210). Die vor den Grundstücksflächen gelegenen Straßenverkehrsflächen der Idunastraße, Romain-Rolland-Straße und Neukirchstraße werden je zur Hälfte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.



Karte 1: Übersichtsplan Lage, Abgrenzung und stadträumliche Einbindung des Plangebiets, M 1:10.000

### **2.2.2 Eigentumsverhältnisse**

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

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

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

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

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

### **2.4 Geltendes Planungsrecht**

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

Die sich seit 1994 im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan befindlichen Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 wurden bis Anfang der 1990er Jahre intensiv für den gewerblichen Gartenbau genutzt. Inzwischen (nach 20 Jahren Nutzungsaufgabe) ist der Bestandsschutz für die gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich jedoch erloschen. Vor diesem Hintergrund stellt sich das geltende Planungsrecht für das Plangebiet wie folgt dar: Auf dem Grundstück Neukirchstraße 63-66 ist entlang der Neukirchstraße bis zu einer Bautiefe von ca. 22 m und auf dem Grundstück Idunastraße 11 entlang der Idunastraße bis zu einer Bautiefe von ca. 33 m eine Wohn- und Gewerbebebauung mit einer GRZ bis 0,8 zulässig. Darüber hinaus ist auf dem Grundstück Neukirchstraße 63-66 bis zu einer angenommenen Tiefe des Baugrundstücks von 33 m eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die rückwärtigen Bereiche der beiden Grundstücke



sind hingegen nicht bebaubar. Das auf diesen Grundstücken geplante Wohnungsbauvorhaben ist nach geltendem Planungsrecht folglich nicht zulässig.

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

## **2.5 Verkehrserschließung**

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

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

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

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

## **2.6 Technische Infrastruktur**

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

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

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

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

## **2.7 Denkmalschutz**

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

## **3. Planerische Ausgangssituation**

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

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

Mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der bis zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die regionalplanerische Beurteilungsgrundlage war, abgelöst worden. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er beinhaltet zeichnerische und textliche Festlegungen.

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

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen der Raumordnung im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.12.2019 bestätigt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03. März 2020 (ABl. S. 1683) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W3 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 dargestellt. Der Erläuterungsbericht zum FNP geht in seinen Leitsätzen davon aus, dass Potenziale für zusätzlichen Wohnungsbau vorrangig im Rahmen der „Innenentwicklung“ erschlossen werden sollen.



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

### 3.3 Landschaftsprogramm

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

### 3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

#### StEP Wohnen 2030

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

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

#### StEP Wirtschaft 2030

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

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

### **StEP Zentren 2030**

Der Senat hat am 12.03.2019 die aktualisierte Fassung des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren 2030) beschlossen. Die Umsetzung des StEP Zentren 2030 erfolgt in erster Linie im Rahmen bezirklicher Planverfahren und durch die sukzessive Fortschreibung der bezirklichen Zentrenkonzepte. Als Rahmen setzendes informelles Instrument unterstützt der StEP Zentren 2030 eine transparente und einheitliche Stadtentwicklungsplanung in den zwölf Bezirken Berlins.

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

### **StEP Verkehr**

Der Senat hat am 29. März 2011 den Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) beschlossen. Die Romain-Rolland-Straße ist in dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Bereich bis zur Rothenbachstraße sowohl in der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Bestand 2017) als auch in der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Planung 2025) als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) eingestuft.

Der südlich der Rothenbachstraße gelegene Abschnitt der Romain-Rolland-Straße ist hingegen in der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Bestand 2017) als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt. In der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Planung 2025) sind in diesem Bereich im Zusammenhang mit der Verkehrslösung Heinersdorf Änderungen der Einstufung vorgesehen, die zu einer Entlastung der Ortslage Heinersdorf beitragen sollen. So ist die Romain-Rolland-Straße im Abschnitt zwischen der Rothenbachstraße bis zur Tino-Schwierzina-Straße nur noch als Ergänzungsstraße eingestuft. Zudem ist sie von der Tino-Schwierzina-Straße bis zur Rennbahnstraße nicht mehr als Straße des übergeordneten Straßennetzes eingeordnet. Gleichzeitig werden zwischen der Rothenbachstraße und der Blankenburger Straße sowie zwischen Rennbahnstraße und Blankenburger Straße östlich parallel der stillgelegten Industriebahntrasse neue übergeordnete Straßenverbindungen (Stufe II) dargestellt.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr enthält der StEP Verkehr keine Planungen, die über die bereits vorhandene Straßenbahntrasse entlang der Romain-Rolland-Straße hinausgehen.

Derzeit wird der StEP Verkehr unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ aktualisiert und fortgeschrieben.

### **StEP Klima / StEP Klima Konkret**

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

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

Fassadenbegrünung, Albedo) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Des Weiteren konkretisiert er diese Maßnahmen für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen.

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

### **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **3.5.1 BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030**

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

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

#### **3.5.2 Lärminderungsplanung**

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen (Lärminderungsplanung für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018, der vom Senat am 6. Januar 2015 beschlossen wurde, wurden die Strategien der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben.

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

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 stellt für das

Plangebiet Lärmpegel von über 60 dB(A) bis maximal 65 dB(A) dar. In der Strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L<sub>N</sub> (Nacht) Raster 2017 liegt das Plangebiet überwiegend in einem Bereich mit einem Lärmpegel von über 50 dB(A) bis maximal 55 dB(A). Gemäß dem in der Handreichung enthaltenen Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt für das Plangebiet folglich eine Lärmbelastung vor. Bei städtebaulichen Planungen mit lärmsensiblen Nutzungen soll daher ein städtebauliches Konzept angestrebt werden, das die Entwicklung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen begünstigt.

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

Derzeit befindet sich der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023, der die Aktionspläne von 2008 und 2013 – 2018 fortschreibt, in Bearbeitung.

### **3.5.3 Luftreinhalteplanung**

Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde am 18.06.2013 vom Berliner Senat beschlossen. Damit wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Das Maßnahmenpaket enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. In den Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 (Szenarien NO<sub>2</sub> Kfz-Verkehr 2015 und PM<sub>10</sub> Kfz-Verkehr 2015) sind die Idunastraße, die Neukirchstraße sowie die Romain-Rolland-Straße jedoch nicht gesondert gekennzeichnet.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans (Luftreinhalteplan 2018-2025), die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen wurde, wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Nachdem die Grenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) seit 2015 eingehalten werden konnten, soll die Fortschreibung nunmehr dazu beitragen auch die Grenzwerte für Stickoxide zu erreichen bzw. zu unterschreiten. Hierfür sieht der Luftreinhalteplan 2018-2025 insbesondere steuernde Maßnahmen im Verkehrsbereich (Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, Ausweitung des Streckennetzes mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30, deutliche Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung sowie Durchfahrtsverbote für ältere Dieselfahrzeuge auf besonders betroffenen Straßenabschnitten) vor. Darüber hinaus sollen u.a. der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Im Bereich der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung wird durch die Umsetzung der Maßnahmenstrategien und Empfehlungen des StEP Klima der Erhalt bzw. die Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch angestrebt. In der Bauleitplanung sind die stadtklimatologischen Belange in die Abwägung einzustellen und sollen bei den Festsetzungen in Bebauungsplänen berücksichtigt werden.

In der Karte zum Luftreinhalteplan 2018-2025 (Szenarien zur NO<sub>2</sub>-Konzentration im Straßenraum 2020) ist die Romain-Rolland-Straße bereits in der Kartenebene „Trend-Szenario 2020 mit Index der Luftbelastung für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> ohne Berücksichtigung der Maßnahmenzenarios“ mit einer geringen Belastung gekennzeichnet. Die Idunastraße und die Neukirchstraße sind hingegen nicht gesondert dargestellt.

### **3.5.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Stand 01.11.2018) stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und soll auf diese Weise Transparenz schaffen sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin beitragen. Das Modell ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen.

Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Projektträger getroffen werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass sich die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in Berlin an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, beteiligen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und dies auch im Übrigen angemessen ist. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, also z.B. die Erschließung, und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen. Das Land Berlin kann die Kosten dafür derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

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

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



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

### **3.6 sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **3.6.1 Spielplatzplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befindet sich in der für die bezirkliche Spielplatzplanung relevanten Versorgungseinheit 0715 E im Planungsraum Heinersdorf. Der Planungsraum Heinersdorf, in dem 7.664 Einwohnern melderechtlich registriert sind, weist einen Spielflächennettobestand von 2.642 m<sup>2</sup> auf (Stand 31.12.2018). Damit liegt die Spielplatzversorgung bei einem Versorgungsgrad von lediglich 34 %.

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

#### **3.6.2 Entwicklungskonzept – Soziale und grüne Infrastruktur**

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

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

Aufgrund der hohen Steigerungsrate der Schülerzahlen resultiert im Ergebnis des Infrastrukturkonzepts für die Versorgung mit **Grundschulen** in der Schulregion 5 bis zum Schuljahr 2020/21 allein aus dem aktuellen Bevölkerungsbestand die Notwendigkeit eine Erweiterung

der derzeitigen Kapazität (16,9 Züge) um 4,5 Züge. In der Folge wird die Neugründung einer dreizügigen Grundschule in der Bezirksregion IX als dringend erforderlich erachtet. Entsprechende Flächenpotenziale wurden am Standort Rennbahnstraße im Jahr 2015 geprüft und zur Entwicklung empfohlen. Ferner werden im nördlichen Bereich der Bezirksregion VII, der in der Schulregion 9 liegt, aufgrund der hier prognostizierten Entwicklung zwei zusätzliche Grundschulstandorte (Standorte Heinersdorfer Straße und Blankenburger Pflasterweg) und ein **Sekundarschulstandort** erforderlich.

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

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

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

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

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

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

### 3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

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

Die Flächen östlich des Plangebiets sind hingegen Gegenstand des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 3-44, der ebenfalls aus dem Bebauungsplan XVIII-36 herausgelöst wurde. Hier ist beabsichtigt, einen Teil des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet

und als Mischgebiet festzusetzen sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ und Straßenverkehrsflächen zu sichern. Die Gleisschleife der Straßenbahn soll als Bahnanlage nachrichtlich übernommen werden.

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

#### **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

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

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

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

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

Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 3-41 auf den brachliegenden Grundstücken Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 war zunächst ein im Auftrag der damaligen Grundstückseigentümer erstelltes und mit dem Bezirksamt abgestimmtes städtebauliches Konzept. Das Konzept sah entlang der Idunastraße die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit vier Vollgeschossen und im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vier dreigeschossige Zeilenbauten vor. An die Zeilenbauten schlossen sich an der Grenze zum Grundstück Neukirchstraße 63-66 zweigeschossige Reihenhäuser an. Für das Grundstück Neukirchstraße 63-66 sah das städtebauliche Konzept entlang der Neukirchstraße die

Realisierung von zwei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern vor, die im mittleren Grundstücksteil durch eine Überbauung im fünften Vollgeschoss miteinander verbunden werden sollten. Im rückwärtigen Bereich der Neukirchstraße 63-66 waren zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser als Stadtvillen sowie ein eingeschossiges Gemeinschaftshaus vorgesehen, an die sich wiederum zweigeschossige Reihenhäuser anschlossen. Die innere Erschließung der beiden Grundstücke sollte jeweils über zwei am Rande des Grundstücks gelegene Zufahrten, die im rückwärtigen Grundstücksteil miteinander verbunden werden, erfolgen.

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

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

Im Jahr 2018 kam es zu einem Eigentümerwechsel der im Süden des Plangebiets gelegenen Flächen (Neukirchstraße 63-66), so dass sich nunmehr die gesamten im Geltungsbereich gelegenen brachliegenden Grundstücke im Eigentum eines städtischen Wohnungsunternehmens befinden. In der Folge des Eigentümerwechsels wurde das städtebaulich-hochbauliche Konzept nochmals überarbeitet. Nunmehr ist entlang der Neukirchstraße die Realisierung von dreigeschossigen Gebäuden mit einem Dachgeschoss und entlang der Idunastraße einer fünfgeschossigen Zeilenbebauung vorgesehen. Im Nordosten ist an der Idunastraße zudem die Realisierung einer dreigeschossigen Garage zur Unterbringung des aus der baulichen Entwicklung des Gebiets resultierenden ruhenden Verkehrs geplant.

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

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

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

die dem grundsätzlichen Planungsziel, auf diesem Grundstück eine Mischgebiet zu entwickeln, entsprechen, sollen in den Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

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

#### **4.1 Artenschutzfachliches Gutachten**

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

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

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

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

sind, die Maßnahme schriftlich ganz oder teilweise untersagt. Ökologischer Ausgleich ist gemäß § 3 der Verordnung in Form von Ersatzniststätten oder Ersatzquartieren zu erbringen.

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

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

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

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

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

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

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

Vor diesem Hintergrund wurde auf Grundlage dieser Einschätzung ein Anforderungsprofil für Maßnahmen zum Erhalt Schutz des Igels erarbeitet (Judith Stauch: B-Plan 3-41 – Maßnahmen zum Erhalt / Schutz des Braunbrustigels (*Erinaceus europaeus*), Berlin 14.06.2018), in dem u.a. empfohlen wird, im Bebauungsplangebiet mindestens zwei jeweils ca. 250 m<sup>2</sup> große Flächen zum Erhalt bzw. Schaffen geeigneter störungsfreier Flächen zur Überwinterung, Fortpflanzung und Ruhezone für den Tag zu sichern. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen vorgeschlagen, die eine geeignete Gehölzauswahl, die Vermeidung von Barrieren sowie die Vermeidung des Verlusts des Nahrungsangebots für Igel und andere Kleintiere zum Ziel haben.

## 4.2 Altlasten

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

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

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

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

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

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

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

### **4.3 Verkehrsuntersuchung**

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

Im Ergebnis des Gutachtens wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen des geplanten Bauvorhabens mit etwa 635 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. Insgesamt ist das Plangebiet aus verkehrlicher Sicht gut und leistungsfähig erschlossen. Auch die Leistungsfähigkeitsbetrachtung für den Knotenpunkt der privaten Verkehrsfläche mit der Idunastraße zeigt eine sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs mit hohen Kapazitätsreserven, so dass keine Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs erforderlich sind.

### **4.4 Schalltechnische Untersuchung**

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

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

#### **4.4.1 Gewerbelärm**



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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4.2 Fluglärm**

Die Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Fluglärm werden zwar mit dem Ende des Flugbetriebs des Flughafens Berlin-Tegel entfallen, bis zu diesem Zeitpunkt sind die gesetzlichen Festlegungen zum Schutz gegen Fluglärm jedoch zu beachten. Vor diesem Hintergrund waren in der schalltechnischen Untersuchung auch der aus dem Betrieb des Flughafens Tegel resultierende Fluglärm in die Betrachtung einzubeziehen. Dabei war zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens zwar einerseits zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet außerhalb des in der Verordnung des Berliner Senats über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Berlin-Tegel vom 4. Juni 1976 festgesetzten Fluglärmschutzbereichs befand. Andererseits galten mit der im Jahr 2007 erfolgten Novellierung des Fluglärmschutzgesetzes verschärfte Grenzwerte für die Festlegung von Lärmschutzzonen, die nach § 4 Abs. 4 FluLärmG für bestehende Flughäfen bis Ende des Jahres 2009 neu festgesetzt sein sollten. Da nach § 4 Abs. 7 des neugefassten FluLärmG Lärmschutzbereiche jedoch dann nicht neu festzusetzen waren, wenn der betreffende Flugplatz innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Vorliegen eines Festsetzungserfordernisses (hier 2009) geschlossen werden soll und für seine Schließung das Verwaltungsverfahren schon begonnen hat, wurden bis zur Fertigstellung des Gutachtens im April 2019 keine neuen Lärmschutzbereiche festgesetzt. Vielmehr galten die bis dahin vorhandenen Lärmschutzbereiche des Flughafens Berlin-Tegel fort. Bereits zum damaligen Zeitpunkt war jedoch eine Festsetzung neuer Fluglärmschutzzonen spätestens für Anfang Januar 2020 beabsichtigt. Vor diesem Hintergrund wurde in der schalltechnischen Untersuchung ein hypothetisches Szenario für die Gliederung

der neuen Lärmschutzzonen zu Grunde gelegt, gemäß dem sich das Plangebiet allenfalls in der Tag-Schutzzone 2 befinden würde. Eine ungefähre Abschätzung der Höhe der Flugverkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet wurde im Gutachten auf der Grundlage der im Zuge der Erstellung der Strategischen Lärmkarten ermittelten Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden vorgenommen. Danach waren für das Plangebiet durch Fluglärm in erster Näherung Schallpegel von 61 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts zu erwarten. Das gemäß 2. FlugLSV erforderliche resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109:1989-11 würde 35 dB betragen. Diese Anforderung würde von Wohngebäuden aller herkömmlichen Bauarten eingehalten.

#### 4.4.3 Verkehrslärm

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

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

##### **Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets**

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

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

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

### **Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets**

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

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

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

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

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

Wenn der Flughafen Tegel nach Errichtung der geplanten Wohnbebauung immer noch betrieben würde, ergäben sich unter den im Gutachten angenommenen Voraussetzungen bei energetischer Summation der Verkehrsbelastung aus Kfz-, Schienen- und Flugverkehrslärm ein Gesamtverkehrslärmpegel von maximal ca. 62 dB(A) tags und ca. 56 dB(A) nachts.

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

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

#### Trennungsgrundsatz

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

#### Aktive Maßnahmen

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

#### Passive Maßnahmen

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

Dabei ist zu beachten, dass nach Aussage der Gutachter verschiedene städtebauliche Gründe vorliegen, die eine Abwägung dahingehend ermöglichen, dass auch bei einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts nachts von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 um bis zu 5 dB(A) gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. So sprechen nach Aussage der Gutachter u.a. folgende städtebauliche Gründe allgemein und speziell im vorliegenden Fall für die Hinnahme einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete:

- bestehende Vorbelastung
- die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 stellen keine Grenzwerte dar, vielmehr kann von ihnen unter bestimmten Umständen abgewichen werden
- nach der Rechtsprechung liegen in Bezug auf Verkehrsgeräusche gesunde Wohnverhältnisse vor, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Misch- und Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden

- bei nächtlichen Beurteilungspegeln im Plangebiet von bis zu 50 dB(A) ergibt sich bei teilgeöffnetem Fenster ein mittlerer Innenpegel von ca. 35 dB(A), ein Wert, der auch aus lärmmedizinischer Sicht als zumutbar angesehen werden kann
- Bereiche mit nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegeln von höchstens 45 dB(A) sind im Land Berlin selten
- der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall das weitere Abrücken des geplanten allgemeinen Wohngebiets von den westlich des Plangebietes verlaufenden Verkehrstrassen verlangen. Wie die Berechnungsergebnisse für den Prognosefall verdeutlichen, ist dies praktisch nicht möglich (s.o.)
- eine Durchbrechung des Trennungsgebots ist nach Aussage der Gutachter aus folgenden Gründen vertretbar: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nutzung vorhandener Infrastruktur, Gebot kostensparenden Bauens, Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen
- bei Verwirklichung der Planung ergeben sich vor der Mehrzahl der Fassaden tagsüber größtenteils ausreichend ruhige Bereiche; im Plangebiet selbst sind tagsüber zudem großflächige ebenerdige Freibereiche vorhanden, in denen ein Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) unterschritten wird.

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

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei größeren Gebäudetiefen ein Durchstecken von Grundrissen praktisch nicht möglich ist. Zudem ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass im überwiegenden Bereich des allgemeinen Wohngebiets die Errichtung von Geschosswohnungsbauten geplant ist, von denen ein bestimmter Anteil mit Mietpreisbindung (gefördert) errichtet werden soll. Die Förderbedingungen sind an bestimmte Wohnungsgrößen gebunden. Unter diesen Bedingungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass viele kleine Wohnungen realisiert werden, die nur einseitig ausgerichtet sind. Vor diesem Hintergrund wird seitens der Gutachter empfohlen, Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den betroffenen Straßen ausgerichtet sind, und Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen, die keine von den genannten Straßen abgewandten Außenwände aufweisen, von der Grundrissbindung auszunehmen. Zum Schutz vor Verkehrslärm sollten hier besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung planungsrechtlich gesichert werden, durch die gewährleistet wird, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

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

#### 4.4.4 Fazit

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

#### 4.5 Erkundung des Untergrunds im Bereich der Planstraße A

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

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

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

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

#### **4.6 Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Planstraße A**

Da eine kanalgebundene Ableitung des Niederschlagswassers aufgrund der hohen Auslastung des aufnehmenden Oberflächenwassers/ Regenwasserkanalisation derzeit nicht genehmigungsfähig ist (vgl. Kap. 1.2.6), ist für die geplante öffentliche Straße (Planstraße A) nur die Errichtung abflussloser Verkehrsflächen bzw. die Entwässerung über Versickerungsanlagen möglich. In der Entwurfsplanung für die Straße ist vor diesem Hintergrund eine Entwässerung der Straße über sickerfähiges Pflaster vorgesehen. Zum Nachweis der hydrologischen Leistungsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 durchgeführt (Müller-Kalchreuth Planungsgesellschaft mbH: Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das Bauvorhaben Heinersdorf „bbg-Dorf“ im Bereich der Idunastraße in Berlin Pankow, Berlin April 2019). Im Ergebnis reicht jedoch allein das geplante sickerfähige Pflaster nicht aus, um den Überflutungsnachweis zu erbringen, da die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens geringer ist als die Durchlässigkeit des Pflasters. Aus diesem Grund wurde in der Untersuchung zusätzlich eine Versickerungsmulde berücksichtigt, die innerhalb des an die Fahrbahn angrenzenden Grünstreifens angeordnet wird und die sich über die gesamte Länge der Planstraße erstreckt. Unter Einbeziehung der Mulde kann der Überflutungsnachweis erbracht werden. Dabei ist jedoch eine Unterteilung in mehrere Muldenabschnitte erforderlich, um das Straßenlängsgefälle auszugleichen. Zudem ist zu beachten, dass der Grundwasserflurabstand im Bereich des Straßentiefpunktes lediglich 1,25 m beträgt. Um den erforderlichen Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem Bemessungsgrundwasserstand von einem Meter nicht zu unterschreiten, können folglich nur flache Versickerungsmulden (bis 0,25 m Tiefe) angeordnet werden.

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

#### **4.7 Niederschlagswasserversickerung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und der privaten Straßenverkehrsfläche**

Vor dem Hintergrund der aufgrund der hydrogeologischen Standortverhältnisse sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen eingeschränkten Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung wurde für das im allgemeinen Wohngebiet geplante Vorhaben ein Regenentwässerungskonzept erstellt (Ingenieurbüro Jesorlowitz: Regenwasserkonzept Wohnhausgruppe WHG 3494, Idunastraße 11 in 13089 Berlin, Berlin, 23.04.2019). Darin wird für die Einleitung des auf dem Areal anfallenden Regenwassers in das öffentliche Kanalnetz von einer Einleitbeschränkung auf max.  $Q_r = 6$  ltr/s ausgegangen. Im Ergebnis des Gutachtens wird diese rechtlich vorgegebene Einleitbeschränkung um ein Vielfaches überschritten, so dass eine



Regenrückhaltung mit einem Drosselabfluss von max.  $Q_{Dr} = 6 \text{ ltr/s}$  im Rahmen des Regenwasserkonzepts untersucht und projektiert wurde. Zudem wurde eine klassische Flachdachvariante, ausgeführt als Harddach sowie zwei Flachdachvarianten mit extensiver und intensiver Begrünung gegenübergestellt und verglichen. Dazu wurden jeweils die erforderlichen Regenrückhalteräume berechnet und anschließend die erforderlichen dazugehörigen Überflutungsnachweise geführt, so dass für jeden Dachaufbau zwei voneinander unabhängige Berechnungsgrundlagen zur Verfügung stehen. Im Ergebnis des Gutachtens ergibt sich bei der Variante mit der extensiven Begrünung das niedrigste Regenrückhaltevolumen, so dass diese Variante mit einem erforderlichen Regenrückhalteraum von  $257 \text{ m}^3$  den aus technischer Sicht günstigsten Regenrückhalt darstellt.

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

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

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

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

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

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

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

##### **1.1.1 Intention des Plans**

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

##### **1.1.2 Angaben zum Standort**

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

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

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

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

### **1.1.3 Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Für den überwiegenden Teil der ehemals gartenbaulich genutzten Flächen auf dem Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen.

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

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

#### **Mischgebiet (MI)**

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

#### **Stellplatzflächen und Garagen**

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

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

### **Öffentliche Verkehrsflächen**

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

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

### **Private Verkehrsflächen**

Am östlichen Rand des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 ist die planungsrechtliche Sicherung einer privaten Verkehrsfläche in einer Breite von 9,0 m für die Erschließung der künftigen Bebauung vorgesehen. Sie verbindet die vorhandene Idunastraße und Neukirchstraße.

### **Grünfestsetzungen**

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

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

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

In der Planstraße A sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm. Dabei sind Baumscheiben in eine Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist mindestens pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Zu pflanzen sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume und die Bäume der Stellplatzanlagen einzurechnen.

Im Mischgebiet ist mindestens pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Zu pflanzen sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.

Zur Minimierung des mit der Anlage der Planstraße A verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sollen im Bereich der Planstraße A Vegetationsflächen sowie (außerhalb von Anlagen zur Versickerung) die Pflanzung von Bäumen planungsrechtlich gesichert werden. Dabei ist das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in der Planstraße A zu versickern. Während eine Verortung der Baumpflanzungen im Bebauungsplan nicht erfolgen soll, sollen die Vegetationsflächen auf der Westseite der Planstraße A planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß Festsetzung soll ein 2,5 m breiter Streifen an der Westseite der Planstraße A (Fläche h-i-j-k-h) mit mindestens 450 m<sup>2</sup> Vegetationsflächen angelegt und erhalten werden. Hier soll die Anlage von Mulden zur Versickerung des in der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Vegetationsflächen zulässig sein und auf die Vegetationsfläche angerechnet werden. Die über diese Festsetzung hinausgehende Einteilung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A soll hingegen nicht Gegenstand der Festsetzungen sein.

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

#### **Schutz vor Lärm und sonstigen Immissionen**

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

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

#### **Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen**

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

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

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

### 1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 45.780 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 8.800 m<sup>2</sup> im Bestand genutzte Gewerbeflächen.

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgende Flächenverteilung:

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

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

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

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

### 1.2.1 Gesetze und Verordnungen

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

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

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



## 1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

### Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro)

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

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

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

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

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

Folgende Ziele des Plans sind aufgrund des Ausgangsbestandes nicht relevant:

- Schutz-, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,

- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Erhalt klimatisch wichtiger Freiräume,
- Sicherung des Luftaustausches,
- die Vermeidung von Bodenversiegelung,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna,

- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (Erhalt wertvoller Bäume als Trittsteinbiotop wird durch nachgeordnete Baumfällanträge geprüft),
- Sicherung von wohnungsnahen Freiflächen,
- Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

### **Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima**

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

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

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

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

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

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

### **Energie- und Klimaschutzprogramm**

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

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

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

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

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

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

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

### **Lärminderungsplanung**

Der Lärmaktionsplan Berlin 2018 - 2023, der die Aktionspläne von 2008 und 2013 – 2018 fortschreibt, ist in Bearbeitung (die öffentliche Auslegung erfolgte 2019).

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

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

### **Luftreinhalteplanung**

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

In der Karte zum Luftreinhalteplan 2018-2025 (Szenarien zur NO<sub>2</sub>-Konzentration im Straßenraum 2020) ist die Romain-Rolland-Straße in der Kartenebene „Trend-Szenario 2020 mit Index der Luftbelastung für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> ohne Berücksichtigung der Maßnahmen-szenarios“ mit einer geringen Belastung gekennzeichnet. Die Idunastraße und die Neukirchstraße sind hingegen nicht gesondert dargestellt.

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

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

##### **Siedlungsstruktur**

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

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

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

##### **Verkehrsinfrastruktur**

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

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

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

##### **Erholungsinfrastruktur**

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

##### **Öffentliche Spielplätze**

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

## 2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode

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

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

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

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

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

Als Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen gelten

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

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

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

## **Beschreibung und Bewertung des Biotopbestands**

### **Gewerbeflächen (in Betrieb)**

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

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

### **Gewerbebrachen**

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

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

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

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



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

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

Wertstufe: gering – mittel  
Schutzstatus: nicht geschützt

### **Bauwerke mit Bedeutung als Tierlebensraum**

12835 OKSM alte Mauern mit zerfallendem Mörtel

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

### **Einzelbäume und Baumgruppen**

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

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

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

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

Ein Altbaum im südöstlichen Bereich der Brachfläche (BES, Linde, Stammumfang > 2 m) weist Totholzanteile und Höhlen auf, die potenziell für Höhlenbrüter geeignet sind. Unter der Krone und am Stamm hat sich Efeu (*Hedera helix*) ausgebreitet. Höhlenbrüter wurden 2012 im Rahmen der Untersuchung auf ortsfeste Niststätten nicht bestätigt. Bei der Begehung im April 2018 wurden auf der Fläche Aktivitäten von Höhlenbrütern (Star, Meise) beobachtet, jedoch ohne gezielte Anflüge bestimmter Bäume mit Nistmaterial oder Futter, so dass zu diesem Zeitpunkt nur von Nahrung oder nach geeigneten Nistplätzen suchenden Vögeln die-

ser Arten ausgegangen wurde. Da sich jedoch vor allem über längere Zeiträume Baumhöhlen bilden können, muss bei vorgesehenen Baumfällungen (im Rahmen des Fällantrags) zeitnah eine Überprüfung stattfinden.

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

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

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

#### **Straßenflächen und Straßenbegleitgrün**

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

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

#### **Fauna**

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

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

#### Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Weitere besonders geschützte Arten

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

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

#### **Geologie**

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

#### **Bodenbestand und Bewertung**

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

Beschreibung	Klassifizierung
Bodengesellschaft	Lockersyrose + Regosol + Pararendzina
auf/aus	Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche
Nutzung	Gewerbe- und Industrienutzung, großflächiger Einzelhandel
Ausgangsmaterial	Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt
Bewertung Archivfunktion für die Naturgeschichte	gering
Stufe regionale Seltenheit der Bodengesellschaft	sehr häufig
Bewertung regionale Seltenheit der Bodengesellschaft	verbreitet – sehr häufig
naturräumliche Eigenart	sonstige Böden

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

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

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

### Altlasten

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

Für die altlastenverdächtigen Grundstücke lagen bereits Untersuchungen vor, die im Rahmen zweier neuer Gutachten präzisiert wurden (Geoteam GmbH: Erkundung der Altlastensituation im Rahmen des Bebauungsplans 3-41, 06.12.2013 und Geoteam GmbH: Zusätzliche Erkundung der Bodenbelastungen im Bereich einer geplanten öffentlichen Straße zwischen Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66, 21.05.2019). Bereits im Ergebnis des Gutachtens aus dem Jahr 2013 wurde festgestellt, dass sämtliche der 57 untersuchten Einzel-

und Mischproben aus altlastentechnischer Sicht unbedenklich sind. Eine erhebliche Belastung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich machen würde, liegt folglich nicht vor.

Allerdings bestehen im Bereich von insgesamt fünf Rammkernbohrungen (drei Bohrungen auf dem Grundstück Neukirchstraße 63-66 sowie jeweils eine Bohrung auf den Grundstücken Neukirchstraße 62 und Romain-Rolland-Straße 141) Einschränkungen bezüglich der Nutzung als Kinderspielfläche.

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

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

#### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

##### **Oberflächengewässer**

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

##### **Grundwasser**

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

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

##### **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### **Hochwasserschutz**

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

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

#### **2.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

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

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

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

Die Straßen des Baublocks gehören nicht zu den im Luftreinhalteplan 2018-2025 (Szenarien NO<sub>2</sub> Kfz-Verkehr 2015 und PM<sub>10</sub> Kfz-Verkehr 2015) dargestellten Straßenzügen, an denen zu hohe verkehrsbedingte Stickoxid- oder Feinstaubbelastungen auftreten.

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**

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

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

### **2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

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

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

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Auswirkungen auf Menschen, die Gesundheit und die Bevölkerung**

#### **Auswirkungen auf die soziale und kulturelle Infrastruktur**

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

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

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

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

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

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

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

### **Auswirkungen durch Bodenverunreinigung**

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

### **Auswirkungen durch Lärm**

Für die im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ALB Akustiklabor: Schalltechnische Untersuchung, Bericht vom 12.04.2019), deren Ergebnisse in Kapitel I.4.4 zusammenfassend dargestellt werden.

Im Ergebnis der Untersuchung sind gesunde Wohnverhältnisse nach gutachterlicher Ansicht in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen vor allem des geplanten allgemeinen Wohngebiets ohne Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben. Deshalb wurden Maßnahmen zum Schutz vor Kfz- und Schienenverkehrslärm diskutiert, auch unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG. Auf der



Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen (sinngemäß) festgesetzt, die eine effektive Minderung der Lärmbelastung erzielen, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden:

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

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

nicht überschritten wird.

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

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

### **Auswirkungen durch sonstige Immissionen**

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

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

## **2.2.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Die Festsetzungen des geplanten Mischgebiets bewirken keine Biotopverluste.

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

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

Insgesamt ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans von einem Netto-Funktionsverlust der Biotopflächen im Umfang von ca. 165 m<sup>2</sup> Grundfläche auszugehen, dem das Gebot der Mindestbegrünung von 20 % der Dachflächen gemäß textlicher Festsetzung gegenübersteht. Unter der Voraussetzung, dass das Nutzungsmaß ausgeschöpft wird und die Größe der Dachflächen der maximal zulässigen bebaubaren Fläche gemäß GRZ entspricht, wird der zu begrünende Anteil im allgemeinen Wohngebiet ca. 1.990 m<sup>2</sup>, im Mischgebiet ca. 1.050 m<sup>2</sup> umfassen. Im allgemeinen Wohngebiet werden diese Lebensräume bei Realisierung der Bebauung, also zeitnah zum Verlust der vorhandenen Vegetation hergestellt, im Mischgebiet aufgrund des Bestandsschutzes erst, wenn eine Neubebauung erfolgt.

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

Innerhalb der Fläche der Planstraße A werden gemäß textlicher Festsetzung mindestens 450 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche angelegt. Entlang der privaten Verkehrsflächen wird gemäß textlicher Festsetzung eine mindestens 0,75 m breite Hecke angelegt. Diese Flächen sind zwar als Biotopflächen nur von geringer Bedeutung; sie tragen zu einer Vernetzung der Grünflächen bei.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich auch Einzelbäume gefällt werden müssen, die unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung fallen. Der erforderliche Ausgleich soll erst zum Zeitpunkt des Antrags auf Fällgenehmigung ermittelt werden. Die vorgesehenen Baumpflanzungen können dabei auf den Ersatzbedarf angerechnet werden. Vorgesehen sind folgende Baumpflanzungen als Mindestmaß:

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 Baum pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (57 Bäume bezogen auf die Gesamtfläche des Wohngebiets), wobei bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die Stellplatzbäume (siehe Anstrich 4) einzurechnen sind
- Im Mischgebiet 1 Baum pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (ca. 9 Bäume bezogen auf die Gesamtfläche des Mischgebiets)
- In der Planstraße A 15 Bäume
- Je fünf Stellplätze 1 Baum auf ebenerdigen Stellplatzflächen im allgemeinen Wohngebiet (auf den eingeschränkt zulässigen Stellplatzflächen)

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

### 2.2.3 Auswirkungen auf den Boden

#### Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahmen

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

Durch Planstraße A kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 3.200 m<sup>2</sup>. Die Versiegelung wird jedoch gemäß Festsetzung um mindestens 450 m<sup>2</sup> gemindert, die als Vegetationsfläche anzulegen ist. Weitere unversiegelte Flächen im Umfang von mindestens 90 m<sup>2</sup> werden durch die Anlage der Baumscheiben erhalten bleiben.

Darüber hinaus ist die Fläche zum Teil bereits im Bestand versiegelt und nach geltendem Planungsrecht dürften die an den Straßen gelegenen Teile jeweils bis zu einer Tiefe von 33 m bereits zu 80 % versiegelt werden, was bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen ist. Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen und der vorhandenen Versiegelung im rückwärtigen Teil der Grundstücke (1.840 m<sup>2</sup>) wird durch die Planung der Planstraße A eine zusätzliche Versiegelung von ca. 820 m<sup>2</sup> vorbereitet.

Durch die private Verkehrsfläche kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 2.330 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist ebenfalls zum Teil bereits im Bestand versiegelt und nach geltendem Planungsrecht dürften die an den Straßen gelegenen Teile jeweils bis zu einer Tiefe von 33 m bereits zu 80 % versiegelt werden. Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen und der vorhandenen Versiegelung im rückwärtigen Teil der Grundstücke (1.345 m<sup>2</sup>) wird durch die Planung eine zusätzliche Versiegelung von ca. 985 m<sup>2</sup> vorbereitet, die aufgrund einer geplanten Heckenpflanzung um ca. 190 m<sup>2</sup> verringert wird. Es wird somit von einer zulässigen Neuversiegelung von ca. 795 m<sup>2</sup> durch die private Verkehrsfläche ausgegangen.

Im allgemeinen Wohngebiet (28.460 m<sup>2</sup>) wird eine Versiegelung (einschließlich Nebenanlagen) bis zu einer GRZ von 0,525 zugelassen (ca. 14.940 m<sup>2</sup>). Bereits zulässig ist eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 entlang der Idunastraße 11 und der Neukirchstraße 63 – 66, jeweils in einer Tiefe von 33 m. Die künftig zulässige Versiegelung verringert sich somit im Vergleich zur bereits zulässigen Versiegelung in den bereits vor der Planung bebaubaren Bereichen (von GRZ 0,8 auf GRZ 0,525). Der rückwärtige Teil der Grundstücke ist nicht überbaubar, aber im Bestand zu 50 % versiegelt. Die bereits versiegelten Flächen verringern den Eingriff entsprechend ihrer Flächengröße. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und der bereits zulässigen Versiegelung (16.390 m<sup>2</sup>) verringert sich die Bodenversiegelung bei Realisierung der Planung um ca. 1.450 m<sup>2</sup> auf den Flächen des geplanten allgemeinen Wohngebiets.

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

Insgesamt ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans von einer Netto-Neuversiegelung im Umfang von ca. 165 m<sup>2</sup> auszugehen, auf der die Bodenfunktionen verloren gehen. Durch Dachbegrünung werden hingegen Bodenfunktionen wiederhergestellt, die aufgrund des fehlenden Anschlusses an den anstehenden Boden zwar eingeschränkt sind, aber einen wesentlichen Beitrag zur Speicher-, Filter- und Pufferfunktion und als Standort für die Vegetationsentwicklung leisten.

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

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

### **Auswirkungen durch Altlasten**

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

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

### **2.2.4 Auswirkungen auf das Wasser**

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

Gemäß hydraulischer Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe (BWB) vom 26.04.2019 zur Entwässerung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ist (nach den Vorgaben der SenUVK) eine kanalgebundene Ableitung ohne Abflussdrosselung nicht genehmigungsfähig. Eine dezentrale Abflussdrosselung ist aufgrund der geringen Drosselmenge technisch schwierig und aus betrieblicher Sicht nicht funktionsfähig. Daher wäre für eine vollständige Ableitung des in der Planstraße anfallenden Regenwassers eine zentrale Rückhaltung vor Einleitung in die Vorflut erforderlich. Für diese steht derzeit keine Fläche zur Verfügung. Dementsprechend müssen die versiegelten öffentlichen Flächen über eine dezentrale Regenwas-

serbewirtschaftung entwässert werden. Hierzu sind die Verwendung von Versickerungspflaster sowie straßenbegleitende Versickerungsmulden geplant. Der Nachweis der hydrologischen Leistungsfähigkeit der geplanten Entwässerungsanlagen wurde mittels einer Langzeitsimulation mit den Regendaten der Station Wedding geführt. Durch die BWB wurde festgelegt, dass die Versickerungsmulden in der Planstraße so auszulegen sind, dass die berechnete Überflutungswassermenge vollständig in der Planstraße (Planstraße A) zurückgehalten wird.

Für das allgemeine Wohngebiet wurde ein Regenentwässerungskonzept erstellt (Ingenieurbüro Jesorlowitz: Regenwasserkonzept Wohnhausgruppe WHG 3494, Idunastraße 11 in 13089 Berlin, Berlin, 23.04.2019). Im Ergebnis des Gutachtens wird für das im allgemeinen Wohngebiet geplante Bauvorhaben eine Ausstattung der Flachdächer mit einem extensiven Gründach sowie ein zentrales Regenrückhaltebecken mit einer Nenngröße von 257 m<sup>3</sup> Speichervermögen unterhalb der geplanten Garage empfohlen. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Berliner Wasserbetriebe erfolgt bei der empfohlenen Variante in der Idunastraße. Das Regenwasser wird hierbei über einen sog. Auslaufregler, alternativ über einen Drosselschacht, mit einem Drosselabfluss von  $Q_{Dr} = 6$  ltr/s in das Regenwasserkanalnetz der Berliner Wasserbetriebe eingeleitet.

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

Da das Regenwasserkonzept aus dem Jahr 2019 ausschließlich die Fläche des allgemeinen Wohngebiets zum Inhalt hatte, wurde ergänzend eine Aussage zu den geplanten privaten Verkehrsflächen erforderlich. Gemäß der Ergänzung des Gutachtens vom 05.03.2020 können im Bereich der östlichen Verkehrsfläche einseitig orientierte 0,3 m tiefe Mulden mit einem Rückhaltevolumen von  $V=130$  m<sup>3</sup> angeordnet werden. Ein Anschluss an das im allgemeinen Wohngebiet unterhalb der geplanten Garage gelegene Regenrückhaltebecken ist dann nicht erforderlich.

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

### **2.2.5 Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität**

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

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

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

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

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

Die Dachbegrünung bewirkt eine

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

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

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

## **2.2.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

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

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

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

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

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

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

### **2.2.8 Wechselwirkungen**

#### **Altlastenbedingte Wechselwirkungen**

Im Ergebnis des im Jahr 2013 erstellten Gutachtens zur Erkundung der Altlastensituation wurde festgestellt, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet Einschränkungen bezüglich der Nutzung als Kinderspielfläche zu beachten sind. Um eine Beeinträchtigung bzw. Gesundheitsgefährdung auf dem Wirkungspfad Boden – Mensch auszuschließen, muss der vorhandene Oberboden in den Grundstücksbereichen, die sensibel genutzt werden sollen (z.B. als Kinderspielflächen und Anbauflächen für Obst, Gemüse, Küchenkräuter u. ä.), in einer Stärke von 0,35 m (Spielflächen) bzw. 0,6 m (Anbauflächen) gegen unbelasteten Boden in Z0-Qualität (entsprechend der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung / BBodSchV) ausgetauscht werden. Eine Grundwassergefährdung oder Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden – Luft sind im Ergebnis der im Jahr 2013 und 2019 erstellten Untersuchungen nicht gegeben.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

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

die Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist daher mit einer Bebauung zu rechnen, die folgende Bereiche umfasst:

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

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

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

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

### **Festsetzungen im Bebauungsplan**

#### Mensch/Gesundheit / Bevölkerung:

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

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für bestimmte Räume in Wohnungen, Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen Schalldämm-Maße festgesetzt, die gewährleisten, dass festgelegte Beurteilungspegel nicht überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 19). Weiterhin werden in den im Plan gekennzeichneten Abschnitten Grundrissebildungen bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 18).

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

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

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

Die Neuversiegelung durch die Planstraße A wird durch Festsetzung von Vegetationsflächen (einschließlich Versickerungsmulden mindestens 450 m<sup>2</sup>) und Baumpflanzungen (15 Bäume, Baumscheiben mindestens je 6 m<sup>2</sup>) gemindert (textliche Festsetzungen Nr. 14 und 15).



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

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

#### Landschafts-/ Ortsbild:

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

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

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

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

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

Im allgemeinen Wohngebiet ist mindestens pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Zu pflanzen sind Laubbäume mit Mindeststammumfang 18-20 cm. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume und die Bäume der Stellplatzanlagen einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 12).

Im geplanten Mischgebiet ist mindestens pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Zu pflanzen sind Laubbäume mit Mindeststammumfang 18-20 cm. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 13).

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

#### **Maßnahmen, die auf der Grundlage anderer Bestimmungen durchzuführen sind**

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

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

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

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

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

## **2.5 Artenschutz**

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

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

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde Artenschutzgutachten erstellt, dessen Untersuchungsumfang im Vorfeld auf Grundlage der Biotoptypenkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt wurde. In dem Artenschutzgutachten wurden das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens konnten während aller Begehungen keine Zauneidechse sowie keine Fledermäuse nachgewiesen bzw. Hinweise auf deren Vorkommen erlangt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Begehung wurden jedoch Höhleneingänge gefunden, die auf einen Fuchsbau hindeuten. Der Fuchs unterliegt dem Jagdrecht und der Bestand der Art ist in Berlin

derzeit nicht gefährdet. Eine Vergrämung ist außerhalb der Wurf- und Aufzuchtzeit der Jungtiere erlaubt, da die Tiere keinen Winterschlaf halten. Sonstige, häufig vorkommende Säugetiere, z. B. Mäuse, Kaninchen sind außerhalb der Aufzuchtzeit von Jungtieren fluchtfähig und finden außerhalb des Plangebiets ausreichende Lebensräume, so dass Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzrechts vermieden werden können.

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

## **2.6 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG**

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

## **2.7 Baumschutz**

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

## **2.8 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung**

### **Geltendes Planungsrecht**

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

Der Baublock zwischen Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße ist durch eine großflächige Handelseinrichtung (Baumarkt), durch gewerbliche Nutzungen (Handwerk und Autohandel) sowie durch Wohnnutzung geprägt. Den größten Teil des Baublocks nehmen jedoch die ehemaligen Gärtnerflächen ein. Da sich die Eigenart des Baublocks keinem der typisierten Gebiete nach der Baunutzungsverordnung zuordnen lässt, ist die Zulässigkeit von Vorhaben auch hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben sind demnach zulässig, wenn sie sich u. a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die sich seit 1994 im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan befindlichen Flächen der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63 – 66 wurden vorher intensiv für den gewerblichen Gartenbau genutzt. Die Flächen waren zum Zeitpunkt dieses Aufstellungsbeschlusses noch mit Gewächshäusern und Lagerflächen über 80

% versiegelt und bei einer Neubebauung wäre dies wieder zulässig gewesen. Nach Auswertung von Luftbildern von 2002, 2011 und 2013 sind nach dem Abtragen der Gewächshäuser noch Befestigungen und Baulichkeiten auf ca. der Hälfte der Fläche anzunehmen.

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

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

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

### **Eingriffsbewertung anhand der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung und Versiegelung**

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

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

#### b) Mischgebiet

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

#### c) Planstraße A (öffentliche Verkehrsfläche) und private Verkehrsfläche

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

#### d) Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

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

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

Allgemeines zum Verhalten und zu den Lebensraumansprüchen der Art:

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

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

Igel sind grundsätzlich ortstreu. Das Gebiet, das ein Männchen regelmäßig durchstreift, kann aber bis zu einem Quadratkilometer umfassen und bei der Nahrungssuche können mehrere Kilometer überwunden werden. Weibchen dagegen nutzen Reviere, die selten größer sind als 0,3 km<sup>2</sup>. Sie nutzen innerhalb ihres Revieres mehrere Nester aus Laub oder Gras, die sie in unregelmäßigen Abständen aufsuchen. Sie weisen kein Territorialverhalten auf, sondern haben einander überlappende Reviere. Isolierte Reviere wirken sich durch genetische Verarmung negativ auf den Bestand aus.

Straßen stellen eine große Gefährdung für Igel auf, besonders da die Tiere bei Gefahr nicht fliehen, sondern sich einrollen und regungslos an Ort und Stelle verbleiben. Die Gefährdungssituation steigt logischerweise mit der Höhe der Fahrzeugbelegung, insbesondere in

den Abend- und Nachtstunden. In der Literatur werden zwei Hauptaktivitätsphasen genannt, die erste zwischen 18 und 21 Uhr, die zweite zwischen 0 und 3 Uhr.

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

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

Maßnahmenplanung:

Die durchzuführenden Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der Habitatfunktionen für den Igel im Plangebiet werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Es werden mindestens zwei Schutzflächen mit einer Flächengröße von jeweils mindestens 250 m<sup>2</sup> benötigt, die geeignet sein müssen, eine störungsfreie Überwinterung, Fortpflanzung und Ruhezone für den Tag zu gewähren. Die Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 wird frühzeitig vor Baubeginn und im Einvernehmen mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Pankow einen unabhängigen Experten für die Art des Braunbrustigels beauftragen, das Plangebiet auf das Vorkommen der Art im Plangebiet zu untersuchen und ein Fachgutachten zu erarbeiten. Das Fachgutachten ist dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Pankow zur Prüfung vorzulegen. Zur Sicherung der übernommenen Pflichten wird die Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 für die zu erhaltenden Schutzflächen eine Baulast gemäß § 84 BauO Bln zu Gunsten Berlins bestellen.

**Gegenüberstellung der Versiegelung (Zahlen gerundet)**

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

**Gesamtbetrachtung**

Anhand der Gegenüberstellung der vorhandenen/bereits zulässigen und der künftig zulässigen Versiegelung ist zu erkennen, dass im Bereich der Planstraße A nach Berücksichtigung der bereits zulässigen Versiegelung und der Minderung durch Begrünung ein Eingriff durch Netto-Neuversiegelung von 820 m<sup>2</sup> entsteht. Sonstige öffentliche Flächen, die für einen Ausgleich im entsprechenden Umfang genutzt werden könnten, stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zur Verfügung. Vor dem Hintergrund des vergleichsweise geringen Eingriffsumfangs erscheint jedoch auch die Zuordnung des Eingriffs zu einer externen Ausgleichsmaßnahme unverhältnismäßig.

Dagegen ergibt sich auf den privaten Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets eine positive Bilanz, die auch nach Abzug der Versiegelung durch die Privatstraße noch eine Netto-



Entsiegelung von ca. 655 m<sup>2</sup> ergibt. Insgesamt kommt es somit im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 zu einer zulässigen Netto-Neuversiegelung von ca. 165 m<sup>2</sup>. Mit dem Funktionsverlust des Bodens durch Versiegelung sind gleichzeitig Funktionsverluste der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Tiere/Pflanzen verbunden.

Aufgrund der besonderen Anforderungen an den Klimaschutz sollen in den Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung mindestens 20 % der Dachflächen extensiv begrünt werden. Bei Ausnutzung des baulichen Nutzungsmaßes gemäß GRZ und entsprechender Größe der Dachflächen entspricht dies einer Größe von ca. 1.990 m<sup>2</sup> im allgemeinen Wohngebiet und ca. 1.050 m<sup>2</sup> im Mischgebiet, wobei die Maßnahme im Mischgebiet aufgrund des Bestandschutzes erst bei Neubaumaßnahmen durchzuführen ist. Neben den positiven Wirkungen auf Klima und Luft (s. Kap. II.2.2.5) werden durch die Maßnahme auch Bezugsflächen und Ersatzlebensräume mit hohem Wert für Flora und Fauna geschaffen (Kap. II.2.2.2), Bodenfunktionen in einem günstigen Flächenverhältnis hergestellt (Kap. II.2.2.3) und es wird eine Verzögerung des Abflusses und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie ein Wiedereinbringen in den natürlichen Kreislauf durch Evaporation und Transpiration bewirkt (Kap. II.2.2.4).

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

## **2.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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

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

### **3. Zusätzliche Angaben**

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

Die zur Erstellung von Fachgutachten (Schall, Fauna, Altlasten) verwendeten Verfahren werden in den jeweiligen Erläuterungsberichten beschrieben. Diese Gutachten wurden mit der jeweils zuständigen Behörde abgestimmt und können im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden.

Eine Schwierigkeit ergab sich bei der exakten Ermittlung der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Versiegelung aufgrund der mittlerweile zum Teil überwachsenen befestigten Flächen. Der Versiegelungsanteil wurde daher nach örtlichen Begehungen sowie mit Hilfe von Luftbildern aus verschiedenen Jahren seit Aufgabe der Nutzung eingeschätzt.

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

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

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

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

### **4. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### **Ziele und Inhalte der Planung**

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

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

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

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

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

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

Stellplätze sollen im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, entlang der privaten Verkehrsfläche und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit GA3 bezeichneten Fläche für Garagen zugelassen werden. Zur Gliederung und Gestaltung von oberirdischen Stellplätzen, der Planstraße und der Freiflächen in den Baugebieten sind Baumpflanzungen vorgesehen. Zwischen der Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen soll sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet ein jeweils festgelegter Abstand eingehalten werden, der Vorgartenbereiche ermöglicht.

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

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

### **Auswirkungen der Planung auf die soziale und kulturelle Infrastruktur**

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

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass umfangreiche Freiflächen erhalten bleiben, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind. Dadurch wird ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen. Im Inneren der beiden künftigen Wohngrundstücke wird jeweils eine größere zusammenhängende, nicht überbaubare Fläche vorbereitet, die von den künftigen Bewohnern gemeinschaftlich als Freifläche genutzt werden kann.

Mit den geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird die Neuerichtung von Wohnungen ermöglicht, deren Bewohner eine zusätzliche Nachfrage nach

sozialer Infrastruktur auslösen. Der entstehende Bedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen kann in absehbarer Zeit nicht durch vorhandene Einrichtungen gedeckt werden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, die vorhandene Kindertagesstätte auf dem Grundstück Tino-Schwierzina-Str. 46C zu erweitern sowie am Standort Heinersdorfer Straße 22 eine Grundschule neu zu errichten. Zudem hat sich die Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet, den durch das Vorhaben begründeten Bedarf an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen durch Zahlung eines einmaligen zweckgebundenen Folgekostenzuschusses an das Land Berlin abzusichern.

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

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

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

#### **Auswirkungen durch Bodenverunreinigungen (Altlasten)**

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

#### **Auswirkungen durch Lärm**

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

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

#### **Auswirkungen auf den Boden durch Flächeninanspruchnahmen**

Durch die Planstraße A, die private Verkehrsfläche und die Wohnbebauung mit Nebenanlagen werden zusätzliche Flächen versiegelt. Bei der Bewertung des Eingriffs ist aber zu berücksichtigen, dass die Brachflächen ungefähr zur Hälfte bereits versiegelt sind und entlang der Iduna- und der Neukirchstraße in einer ortsüblichen Grundstückstiefe auf der Grundlage

des bestehenden Baurechts eine Bebauung zulässig wäre. Darüber hinaus wird die Versiegelung durch Festsetzungen zur Begrünung, durch Vegetationsflächen zur Entwässerung und durch Baumpflanzungen auf ausreichend großen Baumscheiben gemindert.

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan eine Netto-Neuversiegelung im Umfang von ca. 165 m<sup>2</sup> vorbereitet. Durch die geplante Dachbegrünung im allgemeinen Wohngebiet werden eingeschränkte Bodenfunktionen in einem deutlich größeren Flächenverhältnis wiederhergestellt. Weitere Dachflächen werden bei Neu- und Ausbaumaßnahmen im Mischgebiet begrünt.

#### **Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser**

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

#### **Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität**

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

#### **Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

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

#### **Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

#### **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

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

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

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

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

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

### **Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung**

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

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

### **III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Bereich der als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dargestellten Flächen ist überwiegend die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. Zwar entspricht das zur Festsetzung vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (GFZ 1,2) nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, dabei ist jedoch der Entwicklungsgrundsatz 3, der die Obergrenze der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen regelt, zu beachten. Zwar ist das zur Festsetzung vorgesehene allgemeine Wohngebiet nunmehr lediglich 2,8 ha groß, unter Einbeziehung der dem allgemeinen Wohngebiet funktional zugeordneten privaten Verkehrsflächen ist das Gebiet jedoch knapp 3,1 ha groß, so dass dieser Entwicklungsgrundsatz Anwendung findet.

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

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

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

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

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



### **Ausschluss unverträglicher Nutzungen**

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

### **3.1.2 Mischgebiet**

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

### **Ausschluss unverträglicher Nutzungen**

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

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

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **3.2.1 Allgemeines Wohngebiet**

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 1,2 zur Festsetzung vorgesehen. Die maximale Zahl der Vollgeschosse soll entlang der Neukirchstraße, die in diesem Abschnitt durch eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung geprägt ist, bis zu einer Grundstückstiefe von 25 m auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt werden. Entlang der Idunastraße, die in dem an den Geltungsbereich angrenzenden Abschnitt durch eine viergeschossige Bestandsbebauung geprägt ist, ist hingegen bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m eine maximale Zahl der Vollgeschosse von fünf zur Festsetzung vorgesehen. Im übrigen allgemeinen Wohngebiet soll die maximale Zahl der Vollgeschosse auf vier begrenzt werden. Die somit im allgemeinen Wohngebiet geplante, gegenüber der umliegenden Bebauung maßvolle Anhebung der Dichte liegt in dem Ziel der Schaffung von Planungsrecht vorwiegend für den Bau von Mehrfamilienhäusern begründet, um so die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verbessern.

Sowohl die zulässige Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl liegen innerhalb der durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4; GFZ 1,2).

### **3.2.2 Mischgebiet**

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

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen flächenhaft festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Größe des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66, der hier geplanten Geschosswohnungsbauten sowie des im Bestand vergleichsweise schlechten Versorgungsgrads mit öffentlichen Grünflächen sollen auf diesen Grundstücken jedoch auch größere zusammenhängende Flächen zur Anlage von gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen für die zukünftigen Bewohner planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund soll im mittleren Bereich dieser beiden Grundstücke jeweils eine Freifläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Um die Freihaltung dieser Flächen von ruhendem Verkehr planungsrechtlich zu sichern, soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entlang der privaten Verkehrsfläche ge-

legen Fläche a-b-c-d-e-f-g-a und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit GA3 bezeichneten Fläche für Garagen zulässig sind (**textliche Festsetzungen Nr. 4 und 5**).

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

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

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

Um auch eine sonstige Versiegelung und Bebauung in den Vorgartenbereichen zu verhindern, sind im Bebauungsplanentwurf verschiedene weitergehende Festsetzungen geplant: So sollen im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig sein (**textliche Festsetzungen Nr. 6 und 8**). Weiterhin sollen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie entlang der privaten Verkehrsfläche innerhalb der Fläche a-b-c-d-e-f-g-a und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit GA3 bezeichneten Fläche für Garagen zulässig sein (**textliche Festsetzungen Nr. 4 und 5**). Im Mischgebiet sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

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

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise tiefen Vorgartenzonen entlang der Neukirchstraße und der Idunastraße soll hier festgesetzt werden, dass die Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses sowohl entlang der Neukirchstraße als auch entlang der Idunastraße durch Balkone oder Erker ausnahmsweise bis 1,5 m Tiefe überschritten werden dürfen. Die Gliederung der Fassaden durch Balkone und Erker, die durch diese Festsetzung ermöglicht werden soll, ohne dass

das gesamte Gebäude noch weiter hinter die Baugrenze zurücktreten muss, kann zur Auflockerung des Straßenbildes beitragen. Um jedoch ein durchgehendes Überschreiten entlang der gesamten Gebäudefront zu vermeiden, soll ferner festgesetzt werden, dass die vortretenden Gebäudeteile lediglich eine Länge von maximal 3,5 m besitzen dürfen und dass sie in der Summe maximal 30 % der Gebäudelänge betragen dürfen (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

### 3.4 Weitere Arten der Nutzung

#### 3.4.1 Flächen für soziale Wohnraumförderung

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Größe der Fläche führt die Festsetzung dazu, dass im Plangebiet ein vergleichsweise hoher Anteil der Wohnungen förderfähig zu errichten ist. Dabei erfolgt die Festsetzung vor dem Hintergrund, dass sich das Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 im Eigentum einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft befindet, deren Aufgabe die Versorgung ihrer Mitglieder bzw. der Bevölkerung mit kostengünstigem Wohnraum ist. Zudem hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft zusammen mit den übrigen städtischen Wohnungsbaugesellschaften am 04.09.2012 das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (sog. „Mietenbündnis“) unterzeichnet. In diesem Bünd-

nis verpflichten sich die Wohnungsbaugesellschaften gegenüber dem Land Berlin zu verschiedenen wohnungspolitischen Maßnahmen. Mit Bezug auf sozialverträgliche Mieten verpflichten sich die städtischen Wohnungsunternehmen mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietspreisdämpfend zu wirken. Zudem entspricht die geplante Festsetzung den Absichten der Grundstückseigentümerin, im allgemeinen Wohngebiet überwiegend Wohnungen, die den Förderrichtlinien entsprechen, zu errichten.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Grundrisse in Staffelgeschossen von den Grundrissen der darunterliegenden Geschosse aufgrund ihrer insgesamt kleineren Fläche abweichen werden. Dies kann dazu führen, dass hier die Realisierung ausschließlich von förderfähigen Wohnungen u.U. nicht möglich sein wird. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des vergleichsweise hohen Anteils an Wohnungen, die förderfähig zu errichten sind, soll ergänzend festgesetzt werden, dass in Staffelgeschossen ausnahmsweise auch nicht förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden können (**textliche Festsetzung Nr. 22**).

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

Ergänzend zu der Festsetzung wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 10.046 m<sup>2</sup> – dies entspricht 30 % der in den Vollgeschossen geplanten Geschossfläche für Wohnen – nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen zu errichten sind (mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen).

### 3.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

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

Darüber hinaus ist am westlichen Rand des Plangebiets die Festsetzung einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) mit einer Breite von 12 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB vorgesehen. Ziel dieser Festsetzung ist zum einen die planungsrechtliche Sicherung einer unmittelbaren Anbindung der im Inneren des vergleichsweise tiefen Baublocks gelegenen Flächen des allgemeinen Wohngebiets an eine öffentliche Verkehrsfläche. Zum anderen wird mit der geplanten Festsetzung der Planstraße A als öffentliche Verkehrsfläche eine gemeinsame Erschließungslösung für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegene allgemeine Wohngebiet sowie für die brachliegenden Wohnbauflächen im westlich angrenzenden B-Plan XVIII-36 und damit die Optimierung der Erschließung des gesamten Baublocks zwischen Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße verfolgt. In dem in der Entwurfsplanung für die Planstraße A (M + O Berlin Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: BV Planstraße 1 zw. Neukirchstraße 63-66 und Idunastraße 11 – Entwurfsplanung (BPU), Berlin 23.09.2019) vorgesehenen Straßenquerschnitt ist die Anlage eines 2,0 m breiten Gehwegs auf der Ostseite der Straße vorgesehen, an den sich

ein 2,0 m breiter Grünstreifen bzw. Flächen für Parkbuchten anschließen. Die Fahrbahn besitzt in der Entwurfsplanung eine Breite von 5,5 m. Da zur Entwässerung des im Bereich der Planstraße anfallenden Niederschlagswassers u.a. die Anlage straßenbegleitender Versickerungsmulden geplant ist (vgl. Kap. I.4.6), schließt sich an die Fahrbahn ein 2,5 m breiter Grünstreifen an, in dem die Versickerungsmulden unterzubringen sind. Für die Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-36 gelegenen Flächen über die Planstraße A wäre zudem die Anlage eines Gehwegs auf der westlichen Straßenseite der Planstraße A erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-41 besteht jedoch für die planungsrechtliche Sicherung dieser westlichen Gehwegflächen keine Erforderlichkeit. Die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB soll vor diesem Hintergrund lediglich auf der Ostseite der Planstraße A erfolgen.

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

### 3.4.3 Private Verkehrsflächen

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

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

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

### 3.4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Sowohl die Vorgartenbereiche als auch die im Inneren des allgemeinen Wohngebiets gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die den zukünftigen Bewohnern als private Freiflächen zur Verfügung stehen sollen, sollen aus städtebaulichen Gründen von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Aus diesem Grund sollen die Flächen, auf denen die Anordnung von Stellplätzen und Garagen ermöglicht werden soll, im Bebauungsplan verortet werden. Dies soll u.a. durch die geplante Festsetzung einer Fläche für Garagen gemäß § 9

Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Nordosten des Allgemeinen Wohngebiets an der Idunastraße erfolgen. Die geplante Festsetzung einer Fläche für Garagen erfolgt zudem, um im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die damit verbundenen Auswirkungen auf die umliegende Wohnnutzung zu klären (vgl. Kap. III.3.6). Die Lage der Fläche für Garagen orientiert sich dabei an den Planungen der Grundstückseigentümerin. Für die zur Festsetzung vorgesehene Fläche für Garagen sind maximal drei Geschosse zur Festsetzung vorgesehen. Zufahrten für die mit GA 3 bezeichnete Fläche für Garagen sind nur von der geplanten privaten Verkehrsfläche aus - innerhalb der Fläche a-b-c-d-a -, zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Auf diese Weise soll der aus der Garagennutzung resultierende Verkehr mit dem Verkehr auf der privaten Verkehrsfläche gebündelt und die Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Idunastraße minimiert werden. Gleichzeitig verbleibt jedoch eine gewisse Flexibilität für die Anordnung der Zufahrt.

Über die geplante Quartiersgarage hinaus sollen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze zudem auch innerhalb der entlang der privaten Verkehrsfläche gelegenen Fläche a-b-c-d-e-f-g-a zulässig sein (**textliche Festsetzungen Nr. 4 und 5** – vgl. auch Ausführungen im Kapitel III.3.3).

Im Mischgebiet sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Stellplätze ebenfalls ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

### 3.5 Grünfestsetzungen

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

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

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

Darüber hinaus soll aus städtebaulichen Gründen eine Mindestbepflanzung der Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB planungsrechtlich gesichert werden (**textliche Festsetzungen Nr. 12 und 13**). So soll im allgemeinen Wohngebiet pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und im Mischgebiet pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm gepflanzt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und im

allgemeinen Wohngebiet darüber hinaus auch die nach textlicher Festsetzung Nr. 10 zu pflanzenden Bäume (Stellplatzbäume) einzurechnen.

Zur Minimierung des aus der geplanten Festsetzung der Planstraße A resultierenden Eingriffs in Natur und Landschaft sowie aus Gründen der Ortsbildgestaltung ist ferner die planungsrechtliche Sicherung von Baumpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb der Planstraße A vorgesehen. So sind in der Planstraße A mindestens 15 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen (**textliche Festsetzung Nr. 14**). Darüberhinausgehend ist ebenfalls zur Minimierung des aus der geplanten Festsetzung der Planstraße A resultierenden Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Festsetzung eines Mindestanteils an Vegetationsfläche geplant. Dabei soll unter Berücksichtigung der bereits fortgeschrittenen Entwurfsplanung sowie vor dem Hintergrund der geplanten Anlage von Versickerungsmulden eine Verortung der Flächen auf der Westseite der Planstraße A erfolgen. Es soll festgesetzt werden, dass innerhalb eines 2,5 m breiten Streifens im Westen der Planstraße A (Fläche h-i-j-k-h) eine Vegetationsfläche mit einer Größe von insgesamt mindestens 450 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten ist. Die Anlage von Mulden zur Versickerung des in der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers soll dabei innerhalb der Vegetationsflächen zulässig sein und ist auf die Vegetationsfläche anzurechnen (**textliche Festsetzung Nr. 15**). Ein grundlegender Konflikt zwischen der geplanten Festsetzung der Vegetationsflächen und der zulässigen Anlage der Mulden besteht dabei nicht. Vielmehr wird im Überflutungsnachweis ausgeführt, dass gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bepflanzung der Muldenfläche mit Bodendeckern oder Hochstauden bestehen. Um die Funktionsfähigkeit der Mulden nicht zu beeinträchtigen ist jedoch eine entsprechende Pflege der Vegetationsflächen durch Rückschnitt erforderlich, damit die Versickerungsmulden von absterbenden Pflanzenteilen freigehalten werden.

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

### 3.6 Immissionsschutz

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

#### Gewerbelärm

In Bezug auf den Gewerbelärm wurde von Seiten der Gutachter empfohlen, die zunächst vorgesehenen Abstände zwischen der Umgrenzung der Fläche für Garagen und den Baugrenzen der nächst gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen auf 10,5 m bzw. 9,5 m zu vergrößern. Dieser Empfehlung wurde im Bebauungsplan nachgekommen und die Abgrenzungen entsprechend angepasst. Um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu vermeiden, wird zudem empfohlen, eine Regelung zur notwendigen Schalldämmung der Fassaden der geplanten Garage zu treffen. Dieser Empfehlung entsprechend wurde in den städtebaulichen Vertrag eine Verpflichtung zur Errichtung der Garage mit einer Vorhangfassade mit einer



Schalldämmung DLR von mindestens 9 dB sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm vor den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Wohnnutzungen aufgenommen. Zugleich wird jedoch die Möglichkeit eröffnet, alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durchzuführen, wenn die ausreichende Wirkung gutachterlich nachgewiesen und von den zuständigen Stellen genehmigt worden ist.

### **Fluglärm**

Für den Flughafen Berlin-Tegel wurde mit der Verordnung des Senats von Berlin vom 17.12.2019 (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Tegel – FlugLärm TXLV Bln) entsprechend dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm ein Lärmschutzbereich festgesetzt, der den Lärmschutzbereich aus dem Jahr 1976 ersetzt. Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 3-41 liegt demnach innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und der Nacht-Schutzzone des in § 2 der Verordnung bestimmten Lärmschutzbereichs. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) dürfen in der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone keine Wohnungen errichtet werden (Bauverbot).

Vor dem Hintergrund, dass die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Tegel an dem Tag außer Kraft tritt, an dem der Flughafenbetrieb durch Feststellung der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung vollständig und dauerhaft eingestellt ist und dass vom Eintreten dieses Sachverhalts spätestens im April 2021 auszugehen ist, hat der Senat in seiner Pressemitteilung vom 17.12.2019 jedoch folgendes mitgeteilt:

*„Der jetzt neu festgesetzte Lärmschutzbereich wird wieder aufgehoben, sobald die bestandskräftig beschiedene Schließung des Flughafens Berlin-Tegel wirksam wird. Hier- von ist spätestens im April 2021 auszugehen. Im Schutzbereich wird kein Bauverbot ausgesprochen, da eine Bezugsfertigkeit der Wohnungen erst nach dem Schließungs- termin des Flughafens Berlin-Tegel anzunehmen ist und somit keine Immissionskon- flikte zu erwarten sind.“*

Da mit der Bezugsfertigkeit der im Plangebiet neu errichteten Wohnungen unter Berücksichtigung der Dauer der Baumaßnahmen planmäßig erst nach der Schließung des Flughafens Berlin-Tegel zu rechnen ist, sind durch die Planungen im Geltungsbereich bezogen auf den Fluglärm keine neuen Immissionskonflikte zu erwarten. Insofern besteht im Bebauungsplan resultierend aus dem Fluglärm kein Erfordernis für weitergehende Regelungen.

### **Verkehrslärm**

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

An einem Immissionsort wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung im Ergebnis der Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung jedoch überschritten. Dabei ist zu beach- ten, dass die Überschreitung mit einem Pegel nachts von 61 dB(A) bereits für den Nullfall er- mittelt wurde. Planbedingt kommt es zwar zu zusätzlichen Pegelerhöhungen von 0,3 dB(A) tags und 0,2 dB(A) nachts, die auf ganze dB(A)-Werte aufgerundeten Pegel verändern sich im Planfall gegenüber dem Nullfall allerdings nicht. Zudem ist hier zu berücksichtigen, dass in der schalltechnischen Untersuchung für den betroffenen Straßenabschnitt zur sicheren Seite hin

von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen wurde, tatsächlich wegen Straßenschäden als zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h angeordnet ist. Würde man die angeordnete geringere Geschwindigkeit ansetzen, würde der Pegel an diesem Immissionsort nachts kleiner als 60 dB(A) sein und die Schwelle der Gesundheitsgefährdung somit unterschritten.

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

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

#### Trennungsgrundsatz

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

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste das geplante allgemeine Wohngebiet von den westlich des Plangebietes verlaufenden Verkehrstrassen abrücken. Dies ist jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich, da der maßgebliche Orientierungswert für Verkehrslärm nachts von 45 dB(A) im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens bereits im Prognosenullfall überschritten wird. Folglich müsste man zumindest teilweise eine gewerblich geprägte Nutzung ansiedeln. Eine Planung von Gewerbe würde allerdings dazu führen, dass die angrenzenden Wohnnutzungen durch gewerbliche Tätigkeiten beeinträchtigt werden könnten. Eine solche Beeinträchtigung der durch Wohnbebauung geprägten Umgebung soll jedoch vermieden werden. Ferner entspricht die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen nicht den übergeordneten Entwicklungszielen. So ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W3 und in der Karte „Räumliche Schwerpunkte“ des StEP

Wohnen 2030 als Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten dargestellt. Unter Berücksichtigung der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist darüber hinaus die Sicherung von dringend benötigtem Wohnraum übergeordnetes Ziel der Planung. Dies ist neben der Beachtung des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung auch ein Grund, aus dem auch die Beibehaltung des faktischen Status Quo (brachgefallene Fläche) nicht erfolgen soll.

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

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

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

#### Aktive Lärmschutzmaßnahmen

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

#### Lärmrobuster Städtebau

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

Mit der geplanten Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, dass trotz Lärmbelastung ruhige, schallabgeschirmte Gebäudeseiten entstehen können. Auf weitergehende Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung des lärmrobusten Städtebaus wie z.B. die planungsrechtliche Sicherung einer geschlossenen Gebäudelinie entlang der Planstraße A oder die Festsetzung von Baukörpern soll hingegen verzichtet werden. Der Verzicht auf die Festsetzung von Baukörpern liegt dabei darin begründet, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Zwar liegt den Festsetzungen des Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept zu Grunde, Ziel der Planung ist es jedoch, eine gewisse Flexibilität für die Konkretisierung und Umsetzung der Planung zu erhalten. In Bezug auf die planungsrechtliche Sicherung einer geschlossenen Gebäudelinie ist zu beachten, dass die Realisierung einer geschlossenen Gebäudelinie und damit von Baukörpern mit über 50 m Länge vor dem Hintergrund der Tiefe des Baugrundstücks sowie der angestrebten Baustruktur nicht dem Ziel der Planung entspricht. Vielmehr soll die im Plangebiet geplante Bebauung zwischen der das Umfeld maßgeblich prägenden kleinteiligen Einzelhausbebauung und den im Umfeld ebenfalls vorhandenen Geschosswohnungsbauten u.a. durch die zur Festsetzung vorgesehene offene Bauweise vermitteln. Die offene Bauweise trägt darüber hinaus zur Durchlüftung und zum Luftaustausch im Plangebiet bei. Da gesunde

Wohnverhältnisse zudem auch ohne Realisierung des schallrobusten Städtebaus erreicht werden können (s.u.), wird den Belangen des Ortsbildes sowie des Klimaschutzes sowie den Belangen der privaten Eigentümer und ihren Interessen an möglichst flexiblen Entwicklungsmöglichkeiten der Vorrang eingeräumt und es soll auf die planungsrechtliche Sicherung des schallrobusten Städtebaus verzichtet werden.

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

#### Passive Lärmschutzmaßnahmen

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

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

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

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

Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung zwar trotz der Grundrissbindung insbesondere in den Obergeschossen weiterhin überschritten, die Orientierungswerte für Mischgebiete werden hingegen eingehalten. Die Festsetzung eines Mischgebiets allein aus Gründen des Immissionsschutzes, d.h. allein um die Orientierungswerte einzuhalten, verbietet sich für das allgemeine Wohngebiet jedoch, da hier die planungsrechtliche Sicherung einer überwiegenden Wohnnutzung Ziel der Planung ist und somit eine solche ausschließlich im Immissionsschutz begründete Festsetzung eines Mischgebiets einem „Etikettenschwindel“ gleichkommen würde. Zudem ist zu beachten, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tagsüber an der Mehrzahl der Fassaden eingehalten wird und dass sich bei nächtlichen Beurteilungspegeln im Plangebiet von bis zu 50 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster mit einem

mittleren Innenpegel von ca. 35 dB(A) ein Wert ergibt, der auch aus lärmmedizinischer Sicht als zumutbar angesehen werden kann (vgl. auch Kap. I.4.3.3). Von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse durch die Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete, die eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ausschließen würde, ist nicht auszugehen, da Wohnen in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig ist und die diesbezüglich geltenden Orientierungswerte eingehalten werden.

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

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

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

Über die Festsetzung von Grundrissbindungen hinaus, werden zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen in den Bereichen, in denen Beurteilungspegel von 58 dB(A) am Tag und / oder 53 dB(A) in der Nacht erreicht oder überschritten werden, zusätzlich zu den sonstigen geplanten Maßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen (Verwendung schalldämmender Außenbauteile) notwendig. Die genannten Beurteilungspegel bilden die Grenze, an der erfahrungs-

gemäß der erforderliche Schallschutz für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden diese Werte (unter Berücksichtigung der geplanten Schließung des Flughafens Berlin-Tegel) entlang der Idunastraße und der Romain-Rolland-Straße erreicht bzw. überschritten, so dass im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung getroffen werden soll (**textliche Festsetzung Nr. 19**):

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der aufgeführten Raumarten, die auf die Baugrenzen entlang der Linie s4-s5 im allgemeinen Wohngebiet oder entlang der Linie s6-s7-s8 im Mischgebiet ausgerichtet sind, erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'<sub>w, res</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

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

nicht überschritten wird.

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

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

### 3.7 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

Da eine kanalgebundene Ableitung des Niederschlagswassers in der Planstraße A aufgrund der hohen Auslastung des aufnehmenden Oberflächenwassers / Regenwasserkanalisation für die geplante öffentliche Straße derzeit nicht genehmigungsfähig ist, muss das anfallende Niederschlagswasser hier über eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung entwässert werden (vgl. Kap. I.2.6 und I.4.6). Vor diesem Hintergrund soll im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36a Abs. 3 BWG festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. die Verwendung von Versickerungspflaster) in der Planstraße A zu versickern ist (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Die Machbarkeit einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser über sickerfähiges Pflaster wurde im Rahmen eines Überflutungsnachweises geprüft. Im Ergebnis kann der Überflutungsnachweis erbracht werden, wenn zusätzlich zum geplanten sickerfähigen Pflaster straßenbegleitende Mulden zur Versickerung des vom Pflaster ablaufenden Regenwassers angeordnet werden (vgl. Kap. I.4.6). Die Berliner Wasserbetriebe haben in Ihrer Stellungnahme (Hydraulische Stellungnahme zur Regenentwässerung vom 26.04.2019) bestätigt, dass der Überflutungsnachweis nachvollziehbar ist und den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den technischen Anforderungen der Berliner Wasserbetriebe entspricht. Der aus der Anlage der Versickerungsmulden resultierende Flächenbedarf hat bei der Festsetzung der Breite der Planstraße A bereits Berücksichtigung gefunden (vgl. Kap III.3.4.1).

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

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

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

### 3.8 Hinweise

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

### 3.9 Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag

Zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 wurde mit Datum vom 12.08.2020 ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB sowie mit Datum vom 12.08.2020 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dabei kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 14.04.2015) zur Anwendung (vgl. Kap. I.3.5.4). Mit dem Modell sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Projektträger getroffen werden. Die Ermittlung der Bedarfswahlen im städtebaulichen Vertrag ist auf Grundlage des Rundschreibens Nr. 7/2017 der Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung und Wohnen vom 08.11.2017 erfolgt, gemäß dem die Geschossfläche Wohnen in Nicht-Vollgeschossen bei der Berechnung nur dann zu berücksichtigen ist, wenn gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass diese Flächen ganz oder teilweise mitzurechnen sind. Da der Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzung enthält, geht die in den Nicht-Vollgeschossen realisierbare Geschossfläche nicht in die Ermittlung der Bedarfszahlen ein. Auf die Anwendung des Rundschreibens 2/2019 vom 02.12.2019, gemäß dem neben der Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche regelmäßig eine Festsetzung auf Grundlage von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vorzunehmen ist, und die damit verbundene Einbeziehung der Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen in die Bedarfsberechnung wurde unter Berücksichtigung der Laufzeit des Verfahrens und des fortgeschrittenen Verfahrensstands verzichtet.

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

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

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

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

- Verpflichtung zur Durchführung des Projekts innerhalb einer festgelegten Frist
- Verpflichtung zur Herstellung von 170 Stellplätzen
- Verpflichtung zur Bereitstellung zweier Wohnungen für die Nutzung zu betreutem Wohnen für Jugendliche oder im Eltern-Kind-Bereich
- Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 10.046 m<sup>2</sup> im Bereich der mit den Buchstaben g-m-l-s3-g gekennzeichneten Fläche (dies entspricht 30 % der in den Vollgeschossen geplanten Geschossfläche für Wohnen)
- Verpflichtung zur Erstellung eines Fachgutachtens zur Prüfung des Vorkommens des Braunbrüstigels; bei einem entsprechenden Vorkommen Verpflichtung zur Herstellung und Erhaltung von zwei jeweils 250 m<sup>2</sup> großen Flächen zur Überwinterung, Fortpflanzung und als Ruhezone für die Art des Braunbrüstigels
- Verpflichtung zur Beseitigung des Bodens im Bereich der nach der Altlastenerkundung und in den Stellungnahmen des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirksamts festgestellten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im allgemeinen Wohngebiet und Einbringen von unbelasteten Oberboden, damit auf diesen Kinderspielflächen, die gärtnerische Nutzung nicht überbauter Grundstücksflächen und eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser möglich sind



- Verpflichtung zur Durchführung einer begleitenden Gefahrenabschätzung und der Überwachung dieser Maßnahmen durch stichprobenweise Analysen des frei gelegten Bodens und Materials; sofern sich im Zuge der begleitenden Gefahrenabschätzung und Überwachung ergibt, dass weitere schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind, die eine Gefahr oder Beeinträchtigung für die geplante Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans darstellen oder die eine schadhafte Versickerung von Niederschlagswasser beeinträchtigen, sind diese durch die Projektträgerin zu sanieren
- Verpflichtung zur Schalldämmung der Fassaden der geplanten Garage sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm vor den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Wohnnutzungen; sofern die ausreichende Wirkung gutachterlich nachgewiesen und von den zuständigen Stellen Berlins genehmigt wird, sind auch alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm möglich

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

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

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

### 3.10 Flächenbilanz

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgende Flächenverteilung (alle Werte gerundet):

<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>28.460 m<sup>2</sup></b>
bebaubar gemäß GRZ	9.960 m <sup>2</sup>	
<b>Mischgebiet</b>		<b>8.800 m<sup>2</sup></b>
bebaubar gemäß GRZ	5.280 m <sup>2</sup>	
<b>private Verkehrsfläche</b>		<b>2.330 m<sup>2</sup></b>
<b>öffentliche Verkehrsfläche</b>		<b>6.190 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>45.780 m<sup>2</sup></b>

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

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

##### **Öffentliche Belange**

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

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

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

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

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

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

Die Belange der Wohnbedürfnisse sollen durch die geplante Festsetzung von Baugebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen (allgemeines Wohngebiet) sowie Baugebieten, die zu einem nicht unerheblichen Teil dem Wohnen dienen (Mischgebiet) eine besondere Gewichtung erfahren. Mit den geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von insgesamt ca. 470 Wohneinheiten geschaffen. Somit wird dem übergeordneten Ziel der Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern u.a. zur Realisierung von städtischen Mietwohnungen nachgekommen. Zudem soll mit den Festsetzungen des

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Soziale und kulturelle Einrichtungen sind sowohl in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet allgemein zulässig, so dass die Errichtung weiterer Einrichtungen im Geltungsbereich planungsrechtlich möglich wäre. Zudem wurde in den mit der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen, gemäß der im allgemeinen Wohngebiet ca. 666 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zur Verfügung stehen soll.

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

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

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

Die Umwandlung der im Bestand überwiegend kleingewerblich genutzten Flächen auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 in ein Mischgebiet erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Gleichzeitig trägt sie der Bestandsnutzung, die bezüglich ihrer Emissionen auch bislang bereits Rücksicht auf die im Umfeld vorhandene Wohnnutzung zu nehmen hatte, Rechnung. Zudem berücksichtigt sie im Bereich des Grundstücks Romain-Rolland-Straße 141 die konkreten Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers, die in Form eines Bauantrags vorliegen. Im Bereich des Grundstücks Neukirchstraße 62 haben bei der Festsetzung eines Mischgebiets die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Entwicklungsvorstellungen des damaligen Grundstückseigentümers Berücksichtigung gefunden.

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

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

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

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

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

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

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

Aus der geplanten Festsetzung der Planstraße A als öffentliche Straßenverkehrsfläche resultiert hingegen ein ausgleichspflichtiger Eingriff. Um den Eingriff zu minimieren, soll die Anlage von Vegetationsflächen mit einer Größe von insgesamt mindestens 450 m<sup>2</sup> sowie die Pflanzung von mindestens 15 Bäumen in der Planstraße A planungsrechtlich gesichert werden. Trotz dieser Minderungsmaßnahmen kann der aus der geplanten Festsetzung der Planstraße A als öffentliche Straßenverkehrsfläche resultierende Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden. Vor dem Hintergrund des vergleichsweise geringen Eingriffsumfangs (820 m<sup>2</sup>) erscheint jedoch auch die Zuordnung des Eingriffs zu einer externen Ausgleichsmaßnahme unangemessen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der in Berlin vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnraum verbunden mit der hohen Lagegunst der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegenen Flächen wird in der Gesamtbetrachtung den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein Vorrang vor dem vollständigen Ausgleich des Eingriffs eingeräumt und auf den vollständigen Ausgleich des aus der Errichtung der Planstraße A resultierenden Eingriffs im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet. Da die Planungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets inklusive der privaten Verkehrsfläche trotz der zulässigen baulichen Entwicklung zu einer Entsiegelung von ca. 655 m<sup>2</sup> Bodenfläche führen und unter Berücksichtigung der aus Gründen des Klimaschutzes vorgesehenen Festsetzungen zur Dachbegrünung, führt die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 jedoch zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der im Bebauungsplan geplanten Maßnahmen davon auszugehen ist, dass infolge der Planung im Geltungsbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben werden.

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

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

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

Die Belange der Wirtschaft werden im Rahmen der Abwägung gegen die im Plangebiet konkurrierenden Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geringer gewichtet, welche derzeit auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum von besonderer Bedeutung sind. Den Belangen der Wirtschaft wird jedoch dahingehend Rechnung getragen, dass unter Berücksichtigung der gewerblichen Bestandsnutzung auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62 ein Mischgebiet festgesetzt und damit auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden soll. Die im Geltungsbereich vorhandenen Betriebe genießen dabei Bestandsschutz. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wird hier auch den im StEP Wirtschaft 2030 formulierten Leitlinien, gemäß denen das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in funktional gemischten Quartieren zu bewahren ist, Rechnung getragen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auch die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten, die sich in der geplanten, gegenüber der umliegenden Einzelhausbebauung maßvollen Anhebung der Dichte wieder spiegelt, trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.



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

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

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

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

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

### **Private Belange**

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

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

#### Eigentums- und Eigentümerrechte

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

Die zukünftigen Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet sind in Abstimmung mit der Eigentümerin entwickelt worden. Dies betrifft u.a. auch den vergleichsweise hohen Anteil an Wohnungen, die mit Mitteln der Wohnungsbauförderung errichtet werden können. Der vergleichsweise hohe Anteil liegt dabei darin begründet, dass sich das Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 im Eigentum einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft befinden, deren Aufgabe die Versorgung der Bevölkerung mit kostengünstigem Wohnraum ist. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft hat zusammen mit den übrigen städtischen Wohnungsbaugesellschaften am 04.09.2012 das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (sog. „Mietenbündnis“) unterzeichnet. In diesem Bündnis verpflichten sich die Wohnungsbaugesellschaften mit Nettokaltmieten unterhalb des Berliner Mietspiegeldurchschnitts mietspreisdämpfend zu wirken. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Planungen der Eigentümerin wird die Festsetzung als verhältnismäßig eingeschätzt, zumal die geplante Festsetzung entlang der Idunastraße und der Neukirchstraße sowie ausnahmsweise auch in den Staffelgeschossen die Realisierung von Wohnungen ermöglicht, die den Förderkriterien nicht entsprechen.

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

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

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

Die im Bereich des allgemeinen Wohngebiets, der privaten Verkehrsfläche sowie des Mischgebiets geplanten Grünfestsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 9 – 13 und 15) wirken sich

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

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

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

#### Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

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

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

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

#### **IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

##### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

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

##### **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

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

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

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

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

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

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

###### **Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist**

Zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11, Neukirchstraße 63-66 wurde ein Erschließungsvertrag sowie ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen (vgl. Kap. III.3.9). Darin hat sich die Grundstückseigentümerin u.a. zur Realisierung des geplanten Wohnungsbauvorhabens sowie zur Freilegung und Sanierung der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen, zur Planung und Herstellung der

Planstraße A (inkl. Ausgleichsmaßnahmen) sowie der geplanten privaten Erschließungsstraße verpflichtet. Die Grundstückseigentümerin führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch und überträgt die Grundstücksflächen, die für die Anlage der Planstraße A vorgesehen sind, unentgeltlich an das Land Berlin. Damit ist gewährleistet, dass dem Land Berlin für diese Maßnahmen keine Kosten entstehen.

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

#### **Maßnahmen, deren Finanzierung nicht gesichert ist**

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

## **4. Weitere Auswirkungen**

### **4.1 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 3-41 werden zusätzliche Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus neu errichtet werden. Die künftigen Bewohner werden folglich auch eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen, welche in den folgenden Punkten näher dargestellt wird. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die in dieser Bedarfsberechnung ermittelten Werte von den im Rahmen

des städtebaulichen Vertrags ermittelten Werten abweichen. Dies liegt darin begründet, dass die Berechnungen im städtebaulichen Vertrag auf Grundlage des Rundschreibens Nr. 7/2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 08.11.2017 erfolgt sind, so dass die Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen bei den Berechnungen zum städtebaulichen Vertrag keine Berücksichtigung gefunden hat (vgl. Kap. III.3.9 und IV.3). Bei der hier erfolgten Bedarfsberechnung findet die Geschossfläche in Nicht-Vollgeschossen hingegen Berücksichtigung, so dass hier höhere Bedarfe ermittelt wurden.

### **Berechnung der zu erwartenden Wohneinheiten**

Die im Bebauungsplan 3-41 zur Festsetzung vorgesehene Geschossfläche in Vollgeschossen beträgt im allgemeinen Wohngebiet ca. 34.150 m<sup>2</sup> und im Mischgebiet ca. 10.560 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus ist die Realisierung weiterer Geschossflächen in einem Dach- bzw. Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, in einem Umfang von ca. 6.640 m<sup>2</sup> im allgemeinen Wohngebiet und von ca. 3.520 m<sup>2</sup> im Mischgebiet möglich, so dass für die Berechnung der zu erwartenden Wohneinheiten von einer zulässigen Geschossfläche von insgesamt ca. 40.790 m<sup>2</sup> im allgemeinen Wohngebiet und von 14.080 m<sup>2</sup> im Mischgebiet ausgegangen wird.

In Bezug auf die Ermittlung der Geschossfläche für Wohnen ist im Bereich des allgemeinen Wohngebiets zu beachten, dass sich die Grundstückseigentümerin der im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke im Rahmen des städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet, ca. 666 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zur Verfügung zu stellen, so dass diese Flächen für eine Wohnnutzung nicht zur Verfügung stehen werden. Die für die Ermittlung der Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen relevante Geschossfläche für Wohnen beträgt im allgemeinen Wohngebiet folglich lediglich ca. 40.124 m<sup>2</sup>.

Im Bereich des Mischgebiets wird von einem 50%igem Wohnanteil ausgegangen, so dass die für die Ermittlung der Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen relevante Geschossfläche für Wohnen ca. 7.040 m<sup>2</sup> beträgt.

Bei durchschnittlich 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau ergibt sich folgende zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten:

allgemeines Wohngebiet (40.124 m <sup>2</sup> / 100) =	<b>401 WE</b>
Mischgebiet (7.040 m <sup>2</sup> / 100) =	<b>70 WE</b>

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

allgemeinen Wohngebiet	<b>802 EW</b>
Mischgebiet	<b>140 EW</b>

### **Bedarfsberechnung**

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

- Anzahl der Kitakinder im Quartier (0- bis unter 7-Jährige):  
7 % der Einwohner / Versorgungsgrad 70 %
- Anzahl der Grundschulkinder im Quartier bei 6 Grundschuljahren:  
6 % der Einwohner / Strukturquote 90 %
- Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze = 1 m<sup>2</sup> / Einwohner
- wohnungsnaher öffentlicher Grünflächenbedarf pro Einwohner = 6 m<sup>2</sup> / Einwohner

Der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen beträgt somit 39 Plätze im allgemeinen Wohngebiet und 7 Plätze im Mischgebiet. Der Bedarf an Grundschulplätzen beläuft sich auf 43 Plätze im allgemeinen Wohngebiet und 8 Plätze im Mischgebiet. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der ermittelte Bedarf nicht vollständig planbedingt ist. So wäre im allgemeinen Wohngebiet nach dem geltendem Planungsrecht bereits derzeit eine Wohnbebauung im Umfang von ca. 3.030 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, die einen Bedarf von jeweils drei Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen auslösen würde. Im Mischgebiet ist bereits derzeit die Realisierung einer Wohnbebauung in etwa gleichem Umfang wie in der Planung vorgesehen möglich, so dass hier planbedingt kein zusätzlicher Bedarf entsteht.

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

Durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht zudem ein Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen (6 m<sup>2</sup> pro Einwohner) in einem Umfang von ca. 4.810 m<sup>2</sup> im allgemeinen Wohngebiet und von ca. 840 m<sup>2</sup> im Mischgebiet sowie an öffentlicher Spielplatzfläche (1 m<sup>2</sup> pro Einwohner) in einem Umfang von ca. 800 m<sup>2</sup> im allgemeinen Wohngebiet und von ca. 140 m<sup>2</sup> im Mischgebiet. Auch hier ist jedoch wiederum zu beachten, dass bereits nach derzeit geltendem Planungsrecht eine Wohnbebauung zulässig wäre, die einen Bedarf von insgesamt ca. 1.205 m<sup>2</sup> wohnungsnaher Grünfläche (365 m<sup>2</sup> im allgemeinen Wohngebiet und 840 m<sup>2</sup> im Mischgebiet) und von ca. 200 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielplatzfläche (60 m<sup>2</sup> im allgemeinen Wohngebiet und 140 m<sup>2</sup> im Mischgebiet) auslösen würde. Planbedingt ist folglich lediglich von einem Bedarf von ca. 4.445 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche und von ca. 740 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielplatzfläche ausschließlich im allgemeinen Wohngebiet auszugehen.

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

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

## 4.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bereits im Bestand durch vorhandene öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Zur Optimierung der Erschließung des gesamten Baublocks zwischen Idunastraße, Romain-Rolland-Straße, Neukirchstraße und Heimdallstraße ist ferner an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63 – 66 die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche und ergänzend am östlichen Rand des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63 – 66 die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche vorgesehen. Dabei dient die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) der Erschließung der im Inneren des Baublocks gelegenen Flächen. Mit zusätzlichen Durchgangsverkehren, die über den eigentlichen Ziel- und Quellverkehr hinausgehen, ist nicht zu rechnen, da die Planstraße A ausschließlich eine Verbindungsfunktion zwischen der Idunastraße und der Neukirchstraße übernimmt. Eine Fortführung der Straße in Richtung Norden oder in Richtung Süden ist nicht geplant.

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

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

## 5. Ordnungsmaßnahmen

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

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



## **V. VERFAHREN**

### **1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB**

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

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

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

### **2. Aufstellung**

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

Der Änderung des Beschlusses des Bezirksamts Pankow von Berlin über die Einschränkung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan XVIII-36 sowie der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 3-41 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 09. November 2012 auf Seite 2027 bekannt gemacht.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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

Es haben sich insgesamt 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt.

Dabei wurde insbesondere zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanentwurfs Stellung genommen:

- Art der Nutzung (Alternativdarstellung auf den Grundstücken Romain-Rolland-Str. 141 und Neukirchstr. 62)
- Immissionsschutz
- Breite der privaten Verkehrsflächen
- Spielplatzplanung
- Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten und Schulen)
- Leitungsbestand
- Niederschlagsentwässerung
- Finanzen und haushaltsmäßige Auswirkungen
- Hinweise zum Umweltbericht

- Hinweise zum Artenschutz
- Hinweise zu den Altlasten

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

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

Neben den o.g. Überarbeitungen wurde die Begründung zum Bebauungsplan insbesondere in folgenden Punkten ergänzt bzw. angepasst:

- Ergänzung von Ausführungen zum Artenschutz
- Ergänzung des Umweltberichts
- Aktualisierung der Inhalte der Spielplatzplanung
- Hinweis auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur
- Ergänzung der Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan
- Ergänzung von Ausführungen zur Entwässerung der Niederschläge
- Ergänzung der Beschreibung des Leitungsbestands
- Ergänzung von Ausführungen zu dem mit den Eigentümern der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag

Ferner wurden zu folgenden Themen zusätzlich Fachgutachten beauftragt:

- Altlasten/Bodenschutz
- Immissionsschutz
- Artenschutz

#### **4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12. November bis einschließlich 12. Dezember 2012 nahezu parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sie wurde ortsüblich bekannt gemacht und fand im Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Storkower Straße 97, 10407 Berlin, statt. Zusätzlich erfolgte während des Auslegungszeitraums eine Präsentation des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung im Internet.

Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen.

Zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden insgesamt 23 schriftliche Äußerungen eingereicht. Darin wurde insbesondere zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanentwurfs Stellung genommen:

- Mangelhaftes Einfügen der Bebauung / Zerstörung des bestehenden Siedlungscharakters
- Geschosshöhe sowie Länge der straßenbegleitenden Bebauung
- Maß der baulichen Nutzung
- Abschottung der Wohnanlage / mangelhafte Öffnung zur Nachbarschaft
- Zahl der Wohneinheiten / Zunahme der bestehenden Einwohnerzahl
- Art der Nutzung auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstr. 62
- Positionierung der Stellplätze und privaten Erschließungsstraßen am Rand der Grundstücke

- Stellplatzzahl nicht ausreichend
- Auswirkungen auf den Verkehr in der Neukirchstraße und im Ortskern Heinersdorf
- Auswirkungen auf den Zustand der Straßen und der anliegenden Gebäude
- Baustellenverkehr
- Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Lärm, Verkehr, Abgase, Verschattung, Beeinträchtigung der Privatsphäre, Wertminderung)
- Hinweise zum Umweltbericht
- Hinweise zum Artenschutz
- Forderung nach weiteren Grünfestsetzungen (Pflanzbindungen, Zufahrten in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau, Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzliste)
- Verbleib des Regenwassers
- Planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes
- Auslastung der Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten / Grundschulen)
- Vermarktbarkeit der Wohnungen
- Abweichung von den Darstellungen des FNP
- Verlängerung der Tramlinie 2 (ggf. durch das Plangebiet)
- Kritik an der Öffentlichkeitsarbeit

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurde die Planzeichnung in folgenden Punkten geändert:

- geplante Festsetzung eines Mischgebiets auf den Grundstücken Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62
- Beschränkung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse entlang der Neukirchstraße auf drei Vollgeschosse (dies beinhaltet auch den Verzicht auf die geplante Brücke im fünften Vollgeschoss)
- geplante Festsetzung der offenen Bauweise auch auf den Grundstücken Neukirchstraße 63-66 entlang der Neukirchstraße (Verzicht auf die abweichende Bauweise)
- Reduzierung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze entlang der Neukirch- und Idunastraße durch Balkone und Erker auf 30 % der Gebäudelänge
- Ausschluss von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (mit Ausnahme von Einfriedungen) in den Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Straßen
- im allgemeinen Wohngebiet Ausschluss von Zufahrten in den Vorgartenbereichen entlang der Idunastraße und Neukirchstraße
- Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Festsetzung vorgesehenen Stellplatzflächen
- Änderung der Baugrenzen entlang der Idunastraße
- geplante Festsetzung von Stellplatzflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66
- geplante Festsetzung der Verpflichtung zur Anlage von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Ausschluss von blinkenden Werbeanlagen

Neben den o.g. Überarbeitungen wird die Begründung zum Bebauungsplan insbesondere zu folgenden Sachverhalten ergänzt bzw. geändert:

- Auslastung der sozialen Infrastruktur
- Hinweis auf die hohe Auslastung des Leitungsbestands zur Ableitung des Regenwassers
- Konkretisierung hinsichtlich der Parkmöglichkeiten entlang der Neukirchstraße
- Hinweis auf die bis in die 1990er Jahre vorhandene Einzelhausbebauung entlang der Neukirchstraße im Geltungsbereich

## 5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamts wurden mit Schreiben vom 06. März 2015 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 3-41 innerhalb eines Monats gebeten. Von den 37 beteiligten Stellen haben sich 27 schriftlich geäußert.

### Übersicht

Stellungnahmen, für die eine Abwägung oder eine redaktionelle Änderung der Begründung erforderlich war, liegen von 6 Stellen vor:

- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung – Straßen- und Grünflächenamt
- BA Pankow Abt. Soziales, Gesundheit, Schule und Sport - Schul- und Sportamt
- BA Pankow Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice - Umwelt- und Naturschutzamt - Um Nat 112 / 117 / 211 / 216
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VIII D 25
- Senatsverwaltung für Finanzen - I D 32
- Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahmen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von 7 Stellen vor:

- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung - FB Vermessungsamt
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - WBL-Nord
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung - IV A11
- Berliner Feuerwehr - FI MM 4c
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR -
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG
- Vattenfall Europe Business Services GmbH

Stellungnahmen, die sich zustimmend zur Planung geäußert bzw. keine Bedenken haben/ Belange nicht berührt sind, liegen von 14 Stellen vor:

- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung - FB Bau- und Wohnungsaufsicht
- BA Pankow Abt. Jugend und Facility Management - SE Facility Management
- BA Pankow Abt. Jugend und Facility Management - FB Jugendamt
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I B 23
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I E 223
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VII B 43
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - IX C 36
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - X C 2
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Landesdenkmalamt LDA 241
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz u. technische Sicherheit - (LAGetsi) Referat IA
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin - Bereich Infrastruktur u. Stadtentwicklung
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ-Berlin
- Vattenfall Europe Wärme AG - Planung und Bau Projektsteuerung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben und deren Zustimmung zur Planung unterstellt werden kann, liegen von 10 Stellen vor:

- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung - FB Stadtentwicklung - Einzelvorhaben
- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung - FB Denkmalschutz
- BA Pankow Abt. Finanzen, Personal und Wirtschaft - Wirtschaftsförderung
- BA Pankow Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice - Ordnungsamt
- BA Pankow Abt. Finanzen, Personal u. Wirtschaft - SE Finanzen / Steuerungsdienst
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I E
- Verkehrslenkung Berlin - Abt. VLB B

- BVG Zentrale Leitungsverwaltung - Abt. VBI-BA 22
- Handwerkskammer Berlin
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH

## Zusammenfassung

Die Stellungnahmen, in denen Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert wurden, werden im Folgenden nach Themen sortiert zusammengefasst:

### 1. Verkehr

#### 1.1 Erweiterung Planstraße A

Äußerung: *Aufgrund der Aussage der Berliner Wasserbetriebe sei damit zu rechnen, dass in der Planstraße A die Ableitung der Oberflächenwässer von den befestigten Flächen entweder ausschließlich oder zum Teil in Mulden erfolgen muss. Für die Anlage von erforderlichen straßenbegleitenden Mulden seien zusätzliche Flächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. In der neuen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) mit einer Breite von 12 m müssten in diesem Fall sowohl die Anlage von Parkstreifen zwischen den geplanten Baumstandorten als auch die Anlage eines westlichen Gehweges entfallen. Diese fehlenden Flächen für einen künftigen westlichen Gehweg wären in einem westlich angrenzenden Bebauungsplanverfahren zusätzlich zu sichern.*

*(BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung, Straßen- und Grünflächenamt)*

Auswertung: Für die planungsrechtliche Sicherung eines über eine Breite von 12 m hinausgehenden Straßenquerschnitts wird im Bereich der Planstraße A keine Veranlassung gesehen. So ist in dem in der Entwurfsplanung für die Planstraße A (M + O Berlin Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: BV Planstraße 1 zw. Neukirchstraße 63-66 und Idunastraße 11 – Entwurfsplanung (BPU), Berlin 23.09.2019) vorgesehenen Straßenquerschnitt die Anlage eines 2,0 m breiten Gehwegs auf der Ostseite der Straße vorgesehen, an den sich ein 2,0 m breiter Grünstreifen bzw. Flächen für Parkbuchten anschließen. Die Fahrbahn besitzt in der Entwurfsplanung eine Breite von 5,5 m. An die Fahrbahn schließt sich ein 2,5 m breiter Grünstreifen an, in dem die Versickerungsmulden unterzubringen sind. Über diese Flächen hinaus wäre zwar für die Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-36 gelegenen Flächen die Anlage eines Gehwegs auf der westlichen Straßenseite der Planstraße A erforderlich, für eine Sicherung dieser Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-41 besteht jedoch keine Erforderlichkeit, da sie für die Erschließung des Geltungsbereichs nicht erforderlich sind. Vielmehr sind die Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XVIII-36 planungsrechtlich zu sichern.

➤ Keine Planänderung

#### 1.2 Gehrecht innerhalb der privaten Verkehrsfläche

Äußerung: *Die private Verkehrsfläche sei mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird die Festsetzung einer neuen öffentlichen Verbindung (Planstraße A) als ausreichend angesehen. Unabhängig davon ist jedoch beabsichtigt, im Rahmen eines mit der Grundstückseigentümerin der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-

66 abzuschließenden Erschließungsvertrags im Bereich der privaten Verkehrsfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

➤ Keine Planänderung

## 2. Soziale Infrastruktur

### 2.1 Spielplatz

1. Äußerung: *Gemäß der Begründung solle „zum Ausgleich für die aus dem geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen ... die Aufwertung des im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens vorhandenen Spielplatzes in der Romain-Rolland-Straße 111“ durch die Eigentümer der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 erfolgen. Für den abzuschließenden Erschließungsvertrag seien hierzu konkrete Maßnahmen mit dem SGA/UmNat abzustimmen und darzustellen. Die Übernahme der Kosten für den abgestimmten Umfang der Aufwertung durch die Eigentümer der v.g. Grundstücke seien im Städtebaulichen Vertrag zu sichern. (BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung, Straßen- und Grünflächenamt)*

Auswertung: Der Anregung wurde gefolgt. Zum Ausgleich für die aus dem im allgemeinen Wohngebiet geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen soll im Rahmen eines mit der Eigentümerin der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme für die Erweiterung des im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens vorhandenen Spielplatz in der Romain-Rolland-Straße 111 um ca. 300 m<sup>2</sup> sowie die Übertragung der sich noch nicht im Eigentum des Landes Berlins befindlichen Flächen an das Land Berlin gesichert werden. Zudem sollen in dem städtebaulichen Vertrag auch Herstellungspflichten vereinbart werden, die auch Ausstattungsvorgaben sowie die Pflicht zur Abstimmung der Planung mit dem Bezirksamt beinhalten.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Die Aussagen zur Spielplatzplanung seien zu aktualisieren bzw. zu ergänzen. (BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Dem Hinweis wurde durch Aktualisierung bzw. Ergänzung der Begründung gefolgt.

➤ Keine Planänderung

### 2.2 Grundschule

Äußerung: *Die Grundschule am Wasserturm wird trotz des Erweiterungsbaus zum Schuljahr 2014/15 mittelfristig schon nicht in der Lage sein, den vorhandenen Bedarf (ohne Wohnungsneubau) decken zu können. Ein weiterer Ausbau des Standortes sei aufgrund fehlender Flächenpotentiale nicht mehr möglich.*

*Auch stoße die Größe des Einschulungsbereiches an die Grenzen eines altersangemessenen Schulweges. Eine schulorganisatorische Steuerung, einen Ausgleich durch benachbarte Grundschulen v.a. in Weißensee zu erreichen, sei aufgrund der großen Entfernungen zwischen den Standorten nicht möglich. Auch lägen diese Grundschulen zurzeit überwiegend über ihren idealtypischen Aufnahmekapazitäten.*

*Die Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze, die hier benötigt werden, sei nicht möglich. Damit könne der Bezirk Pankow eine wohnortnahe Beschulung, die durch diesen und zukünftigen zusätzlichen Wohnungsneubau in dem Einschulungsbereich entstehen soll, momentan nicht sicherstellen.*

*Folglich sei die Aufstellung des B-Plans 3-41 und die Entwicklung des Gebietes nach jetzigem Stand aus Sicht des Schul- und Sportamtes zurückzustellen, bis die Entwicklung der Schülerzahlen eine adäquate Versorgung mit Grundschulplätzen durch den Wohnungsneubau zulässt.*

*(BA Pankow, Abt. Soziales, Gesundheit, Schule und Sport, Schul- und Sportamt)*

Auswertung: Um den künftigen Bedarf an Grundschulplätzen der südlich und östlich des Ortskerns Blankenburg gelegenen Siedlungsbereiche sowie auch aus dem nördlichen Ortsteil Heinersdorf sicherzustellen, ist am Standort Heinersdorfer Straße 22 der Neubau einer Grundschule geplant. Der Standort soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-65 (Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2018) planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 3-65 (Stand 08.02.2019) kommt dem geplanten Grundschulstandort dabei insbesondere eine Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren 3-41 zu.

Im Bereich des im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegenen allgemeinen Wohngebiets findet zudem das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung. Hier soll zum Ausgleich für die entstehenden Bedarfe an Grundschulplätzen in einem mit der Grundstückseigentümerin der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass sich diese zur Zahlung eines Folgekostenzuschusses zur Schaffung der notwendigen Grundschulplätze verpflichtet. Das Geld soll für den Neubau der Grundschule am Standort Heinersdorfer Straße 22 verwendet werden.

➤ Keine Planänderung

### **3. Technische Infrastruktur**

#### **3.1 Leitungsbestand**

1. Äußerung: *Gemäß den Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die äußere Erschließung des Standortes mit Trinkwasser ist gesichert. Auf Grund der geplanten Nutzungsverdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z. B. Verstärkungen) erforderlich werden. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträge) möglich.*  
*(Berliner Wasserbetriebe)*

*Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen sowie Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromversorgung.*

*(NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG, Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Auswertung: Die vorhandenen Leitungen verlaufen im öffentlichen Straßenland.

➤ Keine Planänderung.

2. Äußerung: *Regenwasserkanäle seien nur teilweise vorhanden. Für bisher nicht erschlossene Gebiete sei eine konzeptionelle Planung erforderlich. Aufgrund der hohen Auslastung des aufnehmenden Oberflächengewässers/ Regenwasserkanalisation ist mit Maßnahmen der Abflussvermeidung und Abflussverzögerung im Planungsgebiet sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen befestigten Flächen zu rechnen.*  
*(Berliner Wasserbetriebe)*

Auswertung: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Vorbereitungen der Straßenplanung wurde bezüglich der Entwässerung der Planstraße A bereits

festgelegt, dass die Entwässerung hier über sickerfähiges Pflaster sowie Versickerungsmulden erfolgen soll. Dem entsprechend soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist.

Das zur plangemäßen Nutzung der privaten Grundstücke erforderliche Regenwasserkonzept ist zur Planungsrealisierung zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Dabei ist davon auszugehen, dass aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit und des hohen Grünflächenanteils das im Bereich der Baugrundstücke sowie der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

➤ Planänderung (Ergänzung einer textlichen Festsetzung)

### 3.2 Leitungsrechte

1. Äußerung: Für die geplanten öffentlichen Straßen (Planstraße A) könne eine Berohrung vorgesehen werden. Dafür sei eine Trassenoption vorzumerken. Die Berohrung erfolge entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge).  
(Berliner Wasserbetriebe)

Auswertung: Die Festsetzung eines Leitungsrechts unter der Planstraße A ist nicht erforderlich. In öffentlichen Verkehrsstrassen ist das Verlegen von Wasserleitungen allgemein zulässig. Die Trassenfestlegung ist Bestandteil der Ausführungsplanung, in die die Berliner Wasserbetriebe einbezogen werden.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: Für die privaten Verkehrsflächen seien Trassenoptionen vorzumerken und ein Leitungsrecht einzutragen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolge grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser könne nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.  
(Berliner Wasserbetriebe)

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

(NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG)

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Sicherung von Leitungsrechten auf den privaten Grundstücken ist zur Erschließung der Grundstücke nicht erforderlich. Sowohl das Grundstück Idunastraße 11 als auch das Grundstück Neukirchstraße 63-66 befinden sich an öffentlichen Verkehrsflächen, so dass deren Erschließung bereits ausreichend gesichert ist.

➤ Keine Planänderung



#### 4 Niederschlagsentwässerung

1. Äußerung: *Es sei ein Regenwasserkonzept zu erstellen.*

*Ferner sei auf den Grundstücken eine dezentrale Versickerung über den belebten Boden vorzusehen und auch textlich festzusetzen.*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

*Es wird empfohlen, ein tragfähiges Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen, da auf Grund der begrenzten Ableitungskapazitäten in das Regenwasserkanalnetz der Berliner Wasserbetriebe und der unzureichenden Aufnahmefähigkeit der potentiell als Vorfluter für Regenwassereinleitungen zur Verfügung stehenden Gräben ohne geeignete Maßnahmen die Entwässerung des Plangebietes nicht gegeben sei.*

*(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25)*

Auswertung: Für die Planstraße A liegt mittlerweile eine Entwurfsplanung vor. Zudem wurde zum Nachweis der hydrologischen Leistungsfähigkeit der für die Planstraße A geplanten Entwässerungsanlagen ein Überflutungsnachweis durchgeführt, in dessen Ergebnis zur Entwässerung des auf der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers neben der geplanten Verwendung von sickerfähigem Pflaster auch Versickerungsmulden erforderlich werden. Die Ergebnisse des Überflutungsnachweises finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. So soll festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist.

Im Bereich der Baugrundstücke sowie der privaten Verkehrsfläche wird demgegenüber für die Entwicklung eines Regenwasserkonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Erforderlichkeit gesehen, da aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit und des hohen Grünflächenanteils davon auszugehen ist, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Den Eigentümern verbleibt aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf den Grundstücken. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist jedoch ein Regenwasserkonzept zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

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

➤ Planänderung (Ergänzung einer textlichen Festsetzung)

2. Äußerung: *Vermutlich sei mit einem Bedarf für Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Regenrückhaltebecken o.ä.) zu rechnen, der bislang bei der Planbearbeitung nicht berücksichtigt wurde.*

*(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25)*

Auswertung: Die Darlegung ist nicht korrekt. Die Realisierung eines Regenwasserrückhaltebeckens als Bestandteil der wohngebietsbezogenen Freiflächengestaltung ist allgemein zulässig.

➤ Keine Planänderung

## 5 Grünfestsetzungen

1. Äußerung: *Zur Erhöhung des Vegetationsanteils sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu entsiegeln und zu 20 % mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Der Bebauungsplan enthält über seine Festsetzungen bereits ein höheres Maß an gärtnerisch anzulegenden Flächen (ca. 50 % im WA, 20 % im MI).

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Im allgemeinen Wohngebiet sei pro 250 m<sup>2</sup> und im Mischgebiet pro 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein gebietstypischer standortgerechter großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Baumpflanzung erzeugen einen wesentlich höheren Durchgrünungsgrad, da sich die Festsetzungen auf die gesamte Grundstücksfläche und nicht nur auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche beziehen.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Das vorhandene Gewerbegebiet sei wirkungsvoll einzugrünen. Hierfür sei eine zweireihige Pflanzung gebietsheimischer Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Mindestbreite von 5 m erforderlich. Ferner sei die Zulassung von Stellplätzen (und auch von Garagen) entlang der Privatstraße ersatzlos zu streichen, da sich hier sonst keine Abschirmung zum Gewerbegebiet realisieren lässt.*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegene vorhandene Gewerbegebiet soll zu einem gemischt genutzten Gebiet umstrukturiert werden. Damit sieht der Bebauungsplan die übliche Abstufung Mischgebiet - Wohngebiet vor. Für die Festsetzung einer Abschirmungsbegrünung im geplanten Mischgebiet fehlt es an der Erforderlichkeit.

➤ Keine Planänderung

4. Äußerung: *Die Vorgartenbereiche seien auch entlang der Planstraße A und der privaten Verkehrsfläche mit mind. 5 m festzusetzen.*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung der Planstraße A stellt bereits einen erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsverhältnisse dar. Für eine darüberhinausgehende weitere Einschränkung besteht keine städtebauliche Rechtfertigung.

➤ Keine Planänderung

5. Äußerung: *Beschattungen seien insbesondere an Süd- und Südwest-Fassaden sowie Gehwegen und Straßen vorzusehen. Demnach seien die fensterlosen Süd- und Südwestfassaden mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen. Garagen und überdachte Stellplätze seien ebenfalls zu bepflanzen.*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Es wird davon ausgegangen, dass die Süd- und Südwestfassaden nicht fensterlos sein werden. Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen und beschränkt die Dachflächenbegrünung nicht auf Garagen, sondern auf 20 % aller Dachflächen.

➤ Keine Planänderung

6. Äußerung: *Von einer Verbesserung des Lokalklimas sei ab einer begrünten Dachfläche von 50% eines Quartiers auszugehen. Demnach sei der Anteil an Dachbegrünungen auf 50 % zu erhöhen.*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Zur Minderung der negativen Auswirkungen u.a. auf das Bioklima war im Bebauungsplan bereits die Festsetzung einer Begrünung von 20 % der Dachflächen vorgesehen. Die Festsetzung eines darüberhinausgehenden Begrünungsanteils war nicht erforderlich, da für die Baugebiete auch ohne die Dachbegrünung eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt. Sie würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.

➤ Keine Planänderung

7. Äußerung: *Zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz von Boden und Wasser seien im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und für die private Verkehrsfläche die Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten diene der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Der versickerungsfähige Aufbau von Wegen und Zufahrten erhält in eingeschränktem Maße die natürlichen Bodenfunktionen und trägt zur Grundwasserneubildung bei.*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt, da aufgrund der Größe der Grundstücke davon auszugehen ist, dass z.T. die Notwendigkeit einer Befahrbarkeit (z.B. für die Feuerwehr) und damit auch einer Befestigung der Flächen besteht, der eine solche Festsetzung widersprechen würde.

➤ Keine Planänderung

8. Äußerung: *Ebenerdige Stellplatzflächen seien durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze sei ein standortgerechter gebietstypischer Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei seien Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m<sup>2</sup> herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten dürfe.*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Zwar wird auch weiterhin das Verhältnis 1:5 als ausreichend angesehen, aber die Mindestanforderung an die Baumqualität und die Pflanzfläche wurden als Festsetzung aufgenommen.

➤ Planänderung (Anpassung der textlichen Festsetzung)

9. Äußerung: *Es sollte planungsrechtlich gesichert werden, dass beidseitig der Planstraße A und der privaten Verkehrsfläche im Abstand von 12 m gebietstypische standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten sind. Die Baumpflanzungen tragen neben der Bodenverbesserung auch zur Verschattung und somit zur Verbesserung des Klimas bei.*  
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Den Anregungen wurde teilweise gefolgt. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugebiete sowie zu Baumpflanzungen in der Planstraße A. Für eine über die bisher geplanten Festsetzungen hinausgehende Pflicht zur Bepflanzung besteht im Bereich der privaten Grundstücksflächen insbesondere vor dem Hintergrund, dass für die Baugebiete eine positive Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorliegt, keine Erforderlichkeit. Sie würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.

Im weiteren Verfahren soll jedoch zur Minderung des Eingriffs im Bereich der Planstraße A die Anlage von Vegetationsflächen mit einer Fläche von insgesamt 450 m<sup>2</sup> planungsrechtlich gesichert werden. Auf die Festsetzung einer beidseitigen Bepflanzung der Planstraße A durch Bäume soll dabei jedoch vor dem Hintergrund, dass innerhalb der Planstraße A die Anlage von Versickerungsmulden erforderlich wird, verzichtet werden.

➤ Planänderung (Ergänzung einer textlichen Festsetzung)

10. Äußerung: *Generell seien gebietsheimische Arten der in der Stellungnahme enthaltenen Pflanzlisten zu verwenden.*  
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Die Pflanzlisten wurden mit Hinweischarakter in die Planung aufgenommen.

➤ Keine Planänderung

## 6. Grünflächen

Äußerung: *Die Deckung des Fehlbedarfs an wohnungsnahen Grünflächen sei durch die Ausweisung privater und/oder öffentlicher Grünflächen festzusetzen. Die Grünflächen seien durch die Anordnung von Einzelbäumen und lockeren Baum- und Strauchgruppen mit gebietsheimischen Arten (Anteil mind. 20 %) aufzuwerten. Die nicht mehr benötigten versiegelten Flächen im Bereich, der von Bebauung frei zu haltenden Gebiete, sind zu entsiegeln.*

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 bleibt ca. die Hälfte des allgemeinen Wohngebietes unbebaut. Eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen war bereits im Plan enthalten. Die Forderung nach nutzbarer Grünraumversorgung für die Bewohner des Gebietes (wohnungsnah Freifläche) wurde damit bereits im Plan berücksichtigt.

➤ Keine Planänderung

## 7. Klimaschutz

1. Äußerung: *Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange seien in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.*  
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Kenntnisnahme. Die Abwägungsdirektiven des BauGB wurden beachtet. Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden u.a. durch die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnbebauung auf einem gut integrierten und angebotenen Standort Berücksichtigung. Darüber hinaus soll durch die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ein hoher Freiflächenanteil gesichert und eine gute Durchlüftung ermöglicht werden. Weiterhin sind Dachbegrünungen, Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung und Maßnahmen zur Mindestbegrünung der Grundstücke und der Planstraße A vorgesehen, die zu einer Minderung der negativen Wirkungen auf das Bioklima führen.

➤ Planänderung (Ergänzung textlicher Festsetzungen)

2. Äußerung: *Um den Kaltluftstrom nicht zu behindern und zu sichern, seien die Bauhöhen möglichst gering zu halten. Neubauten seien längs zur Luftleitbahn auszurichten. Randbebauung sei zu vermeiden. Es seien Korridore mit einer Breite von mind. 20 m von einer Bebauung und von einer dichten Vegetation frei zu halten.*  
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Die zulässigen Bauhöhen mit überwiegend 3 und 4 Vollgeschossen werden als angemessen und nicht hoch beurteilt. Die Durchlüftung und der Luftaustausch waren durch Festsetzung der offenen Bauweise bereits im Plan berücksichtigt. Danach dürfen Baukörper eine Länge von 50 m nicht überschreiten, sie dürfen auch nicht an die Grundstücksgrenzen angebaut werden.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Weiterhin sei eine Erhöhung des Oberflächen-Albedos durch die Verwendung heller Fassaden, Dachflächen und Bodenbeläge erreichbar und festzulegen.*  
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung baugestalterischer Regelungen soll nicht erfolgen.

➤ Keine Planänderung

## 8 Immissionsschutz

1. Äußerung: *Die Ansätze der Schalltechnischen Untersuchung seien plausibel. Der Schlussfolgerung der Schalltechnischen Untersuchung, dass von der derzeitigen gewerblichen Nutzung keine Immissionen ausgehen, die geeignet sind, erhebliche (Lärm-) Belästigungen an der geplanten Wohnbebauung zu verursachen, wird gefolgt. Da die Gewerbe aber keinen Einschränkungen unterliegen und somit auch im Außenbereich und nachts gearbeitet werden könnte, sind Konflikte nicht auszuschließen.*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

*Bei der beabsichtigten Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen Idunastraße 11 / Romain-Rolland-Straße 141 seien ggf. aus der gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans resultierenden Belastungen, insbesondere Verkehre und betriebliche Emissionen, durch geeignete bauliche / technische Maßnahmen im Rahmen der heranrückenden Wohnbebauung zu berücksichtigen.  
(Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A11)*

Auswertung: An der engen Verflechtung zwischen Wohnen und Gewerbe ändert sich durch die Planung im Grundsatz nichts. Bereits heute besteht ein Rücksichtnahmeverhältnis des faktischen Gewerbegebiets mit freier Schallausbreitung und des faktischen Wohngebiets zueinander, so dass ungehinderte Gewerbenutzung bereits heute ausgeschlossen ist. Das Verhältnis der sich gegenseitig einschränkenden Nutzungen wurde im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 bestehende Gewerbegebiet zum Mischgebiet entwickelt werden soll. Darauf, dass aufgrund der seit dem Jahr 2015 geänderten Rahmenbedingungen und der im Jahr 2018 am städtebaulichen Konzept vorgenommenen Änderungen eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde, wird hingewiesen.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Die Festsetzung eines Mischgebietes für den Bereich der Grundstücke Romain-Rolland-Str. 141 und Neukirchstr. 62 schränkt die Nutzungsmöglichkeiten für neu anzusiedelndes Gewerbe ein, lässt gleichzeitig aber Wohnen zu, was zu neuen Konflikten zwischen Gewerbe und Wohnen führen kann.*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Aufgrund der derzeit ausgeübten Nutzung wird hier kein Konflikt gesehen. Die vorhandenen Nutzungen sind mischgebietsverträglich und daher mit hinzukommendem Wohnen verträglich.

➤ Keine Planänderung

## 9. Altlasten

Äußerung: *Im Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplan 3-41 sei der jeweils letzte Satz auf den in der Stellungnahme genannten Seiten gegen den nachfolgenden Satz auszutauschen:*

*„Daher ist in den Grundstücksbereichen, die sensibel genutzt werden sollen (z.B. als Kinderspielflächen), der vorhandene Oberboden in einer Stärke von 0,35 m gegen unbelasteten Boden in Z0-Qualität (entsprechend der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung / BBodSchV) auszutauschen.“*

*(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Dem Hinweis wurde durch Aktualisierung der Begründung gefolgt.

➤ Keine Planänderung

## 10. Belange der Feuerwehr

Äußerung: Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken sei nicht gewährleistet. Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt.

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen durch FW-Fahrzeuge könne erst bestätigt werden, wenn dem VBG der Direktion Nord entsprechend dem Bauvorhaben aussagekräftige Bauvorlagen vorliegen. Aufgrund der geplanten Bebauung mit viergeschossigen Gebäuden müssen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge auf der Planstraße A und der privaten Erschließungsstraße zwischen Neukirch- und Idunastraße bzw. im Bebauungsgebiet gewährleistet sein.

(Berliner Feuerwehr)

Auswertung: Kenntnisnahme. Der Aussage wird widersprochen. Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist die Anfahrt für Feuerwehren und das Verlegen von Wasserleitungen grundsätzlich möglich. Einer Darstellung der Leitungsführung bedarf es regelmäßig nicht.

Die Befahrbarkeit der Grundstücke und die Einrichtung von Hydranten richten sich nach den Bestimmungen der BauO. Diese sind bei der Planumsetzung (z.B. bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung) zu beachten und nachzuweisen. Diesbezügliche Festsetzungen entbehren daher der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) und sind daher unzulässig.

➤ Keine Planänderung

## 11. Haushaltswirtschaftliche Aspekte

Äußerung: Die Ausführungen zu den haushaltswirtschaftlichen Aspekten („Maßnahmen, deren Finanzierung bisher nicht gesichert ist“) sind in der vorliegenden Form nicht ausreichend und bedürfen dringend einer Präzisierung.

Des Weiteren verweise ich auf das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitete „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“.

Insofern wird erwartet, dass durch die planungsaufstellende Behörde so detailliert wie möglich geprüft wird, welche infrastrukturellen Folgekosten (Kita, Grundschule, Jugendfreizeiteinrichtungen, Sport- und Grünflächen) durch die Bebauung ausgelöst werden. An diesen Kosten sind die Vorhabenträger anteilig und angemessen zu beteiligen.  
(Senatsverwaltung für Finanzen, I D 32)

Auswertung: Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird angewendet. Entsprechende Darlegungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgt eine angemessene Beteiligung der Bauträger an den Folgekosten. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

➤ Keine Planänderung

## 6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Jahr 2018 kam es zu einem Eigentümerwechsel der im Süden des Plangebiets gelegenen Flächen (Neukirchstraße 63-66), so dass sich nunmehr die gesamten im Geltungsbereich gelegenen brachliegenden Grundstücke im Eigentum eines städtischen Wohnungsunternehmens befinden. In der Folge des Eigentümerwechsels wurde das städtebaulich-hochbauliche Konzept im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets nochmals überarbeitet und angepasst. Vor diesem Hintergrund wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamts wurden mit Schreiben vom 05. Dezember 2019 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 3-41 bis zum 20. Januar 2020 gebeten. Von den 35 beteiligten Stellen haben sich 30 schriftlich geäußert.

### Übersicht

Stellungnahmen, für die eine Abwägung oder eine redaktionelle Änderung der Begründung erforderlich ist, liegen von 8 Stellen vor:

- BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt
- Berliner Wasserbetriebe, Planung und Bau – Maßnahmenentwicklung PB-N/M
- Verkehrlenkung Berlin Abt. VLB B
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, SenBildJugFam I D 1.3
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenStadtWohn WBL 5
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK IV B 11
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK II D 25
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK I C 31

Stellungnahmen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von 9 Stellen vor:

- BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung
- BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Straßen- und Grünflächenamt
- BA Pankow, Abt. Kultur, Finanzen und Personal, SE Finanzen / Steuerungsdienst
- Berliner Feuerwehr, ZS F MM 3
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe – BSR, GE Reinigung, VRO 30
- BVG, Netzentwicklung VA-P1
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG – NBB
- Vattenfall Europe Business Services GmbH / Vattenfall Wärme Berlin AG
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa, SenKultEuropa II B Sc

Stellungnahmen, die sich zustimmend zur Planung geäußert bzw. keine Bedenken haben/ Belange nicht berührt sind, liegen von 13 Stellen vor:

- BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht
- BA Pankow, Abt. Schule, Sport, Facility Management und Gesundheit, SE Facility Management, Grundstücksrechtsverkehr / Clusterung
- BA Pankow, Abt. Jugend, Wirtschaft und Soziales, FB Jugendamt
- Berliner Feuerwehr, Löschwasserversorgung
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL5
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin – ITDZ
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz u. technische Sicherheit Berlin – LAGetSi, IA
- Senatsverwaltung für Finanzen, Sen Fin I D 15
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, SenWiEnBe IV A 11
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenStadtWohn I B 21
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK III B 14
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa, SenKultEuropa, Landesdenkmalamt LDA 24
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK V AA 2



Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben und deren Zustimmung zur Planung unterstellt werden kann, liegen von 5 Stellen vor:

- BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, FB Denkmalschutz
- BA Pankow, Abt. Jugend, Wirtschaft und Soziales, Wirtschaftsförderung
- BA Pankow, Abt. Schule, Sport, Facility Management und Gesundheit, Schul- und Sportamt
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Bereich Infrastruktur u. Stadtentwicklung

## Zusammenfassung

Die Stellungnahmen, die eine Änderung des Bebauungsplans oder eine redaktionelle Änderung der Begründung hervorbrachten, werden im Folgenden nach Themen sortiert zusammengefasst:

### 1. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / Städtebaulicher Vertrag

1. Äußerung: *Der in der Begründung angegebene Stand zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sei auf den 01.11.2018 zu korrigieren. Die 30 % Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum seien in der Begründung aufzuzeigen. Für die Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen lägen neue Kostenkennwerte vor. Zudem werden im Laufe des 1. Quartals 2020 die für das Jahr 2020 geltenden Kostenansätze kommuniziert. Folglich seien die Angaben zu den Kostenkennwerten zur Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen zu aktualisieren. Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf angegebenen Flächengrößen, wie zum Beispiel die GF Wohnen, öffentliche Spielplatzfläche etc., seien inhaltlich untereinander zwischen städtebaulichem Vertrag sowie der Angemessenheitsprüfung (Berechnungstool) abzustimmen und anzupassen. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)*

Auswertung: Den Hinweisen wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Zur Umsetzung der Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung seien die Flächen, auf denen der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbau realisiert werden soll, nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB als solche Flächen festzusetzen, auf denen der entstehende Wohnraum förderfähig sein muss. Die Mietpreis- und Belegungsbindung werde allein durch den städtebaulichen Vertrag durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit geregelt. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)*

Auswertung: Dem Hinweis wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt werden.

➤ Planänderung (Ergänzung einer textlichen Festsetzung)

3. Äußerung: *Im gemeinsamen Abstimmungstermin am 02.12.2019 wurde der Fachbereich Stadtplanung bezüglich der geplanten Staffelgeschosse auf das aktuelle Rundschreiben 2/2019 zur Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hingewiesen. Eine Anwendung des aktuellen Rundschreibens 2/2019 lehnte der Fachbereich Stadtplanung ab. Folglich*

*sei im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan 3-41 die Nichtanrechnung der Staffelgeschosse sowie die Sicherstellung der hieraus resultierenden Folgebedarfe an sozialer Infrastruktur (Kostenübernahme durch BA Pankow) städtebaulich zu begründen. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)*

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Auf die Anwendung des genannten Rundschreibens soll vor dem Hintergrund der mit einer Ergänzung der textlichen Festsetzung verbundenen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Laufzeit des Verfahrens und des fortgeschrittenen Verfahrensstandes verzichtet werden.

➤ Keine Planänderung

4. Äußerung: *Gemäß Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird der Stellplatzschlüssel von 0,5 angegeben. Hier sei entsprechend des Abstimmungstermins vom 02.12.2019 die konkrete Stellplatzzahl aufzuführen. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)*

Auswertung: Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

➤ Keine Planänderung

## 2. Verkehr

### 2.1 Auswirkungen des motorisierten Verkehrs

1. Äußerung: *Die durch LK Argus erstellte Verkehrsuntersuchung beziehe sich lediglich auf die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet. Für die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen liege keine verkehrliche Beurteilung vor. Auf S. 104 der Begründung heißt es, dass die umliegenden Straßen die ggf. zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aufnehmen können. Hierbei sei zu beachten, dass durch die Umstrukturierung der gewerblichen Bestandsnutzung in ein Mischgebiet und der hierdurch angestrebten Nutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe mit entsprechend höherer Dichte von einer höheren Verkehrserzeugung als derzeit auszugehen ist. Maßgebend für Aussagen zur verkehrlichen Erschließung seien dabei nicht die vorhandenen Straßenraumbreiten, sondern die Anbindung des induzierten Ziel- und Quellverkehrs an das übergeordnete Straßennetz der Romain-Rolland-Straße. (Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)*

Auswertung: Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung um eine entsprechende Betrachtung ergänzt wird.

Aufgabenstellung der Verkehrsuntersuchung war es, die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf den Grundstücken Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 zu prüfen. Die im Umfeld dieser Grundstücke vorhandenen Nutzungen haben im Rahmen des Verkehrsgutachtens auf Grundlage der Bestandsnutzungen Berücksichtigung gefunden.

Die Einschätzung, dass nach Umsetzung der Planung im Mischgebiet gegenüber der bestehenden Situation von einer höheren Verkehrserzeugung auszugehen ist, wird geteilt. Dabei ist auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans davon auszugehen, dass über die bestehenden gewerblichen Nutzungen hinaus maximal 70 Wohneinheiten zusätzlich zu berücksichtigen wären, aus denen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 113 Kfz-Fahrten pro Tag resultieren würde. Nach Aussage des Gutachters (Schreiben vom 27.03.2020) würden diese zusätzlichen Fahrten die am Knotenpunkt der geplanten privaten Verkehrsfläche mit der Idunastraße festgestellte sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs mit hohen Kapazitätsreserven nicht wesentlich beeinträchtigen. Ggf. könne es zu einer Minderung auf die Qualitätsstufe B kommen, eine Verschlechterung auf die Qualitätsstufe E oder F wird gutachterlicherseits jedoch

ausgeschlossen. Darauf, dass diese zusätzliche Belastung nicht planbedingt ist, da im geplanten Mischgebiet bereits derzeit die Realisierung einer Wohnbebauung in etwa gleichem Umfang wie in der Planung vorgesehen möglich ist, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Die im Kapitel 4 der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Leistungsfähigkeitsbetrachtungen beschränken sich nur auf das Nebennetz. Aussagen zu den übergeordneten Knotenpunkten (KP) in der Romain-Rolland-Str. sowie in der Prenzlauer Promenade (B 109) fehlen vollständig und sollten daher ergänzt werden. Hierbei seien auch mögliche Rückstauerscheinungen aufgrund des kurzen Knotenpunktabstandes in der Idunastraße zu berücksichtigen.  
(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)*

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Nach Aussage des Gutachters (Schreiben vom 27.03.2020) ist in Bezug auf die übergeordneten Knotenpunkte nicht von größeren Beeinträchtigungen auszugehen. Vor diesem Hintergrund wird keine Veranlassung für eine Durchführung von Leistungsfähigkeitsberechnungen für diese Knotenpunkte gesehen.

➤ Keine Planänderung

## 2.2 Straßenbahnneubau

1. Äußerung: *Es sei darauf zu achten, dass in bzw. entlang der Idunastraße keine Eingriffe vorgenommen werden, die der späteren Umsetzung einer Straßenbahnneubaustrecke, einschließlich der in diesem Zuge notwendigen Querschnittserweiterung, entgegenstehen.  
(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)*

Auswertung: Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Festlegung der Straßenbahnneubaustrecke und damit auch die ggf. erforderliche Querschnittserweiterung nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, sondern im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens erfolgen wird. Der Hinweis hat jedoch bei den vorgesehenen Festsetzungen bereits dahingehend Berücksichtigung gefunden, dass entlang der Idunastraße ein vergleichsweise breiter Vorgartenbereich in einer Tiefe von 6 m planungsrechtlich gesichert werden soll, um einer möglichen zukünftigen Verlängerung der Tramlinie über die Idunastraße nicht entgegenzustehen. Zudem sollen in den Vorgartenbereichen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig sein.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Die Erschließung des Bereiches werde sich mit den geplanten bzw. in Aussicht gestellten Netzerweiterungen der Straßenbahn im Raum Blankenburg/ Heinersdorf grundsätzlich verbessern. Nach derzeitigem Stand der Planungen werde das Neubauvorhaben „Tangentialverbindung Pankow – Weißensee“ den heutigen End-Abschnitt der Metro-Tram M2 beinhalten und somit in unmittelbarer Nachbarschaft des B-Plan-Gebietes verlaufen. Derzeit laufen für dieses Vorhaben die vorbereitenden Untersuchungen für das Planfeststellungsverfahren. Ebenso sei geplant, die Tram M2 bis zum S-Bahnhof Blankenburg zu verlängern. Auch mit der einhergehenden Trassierungsänderung im*

*Ortsteil Heinersdorf, bleibe das Plangebiet an die in dichtem Takt verkehrende Tram M2 sehr gut angebunden.  
(BVG)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

➤ Keine Planänderung

### 2.3 Fuß- und Radwegeanbindung

1. Äußerung: *In einer Luftlinienentfernung von rund 550 m vom Plangebiet befindet sich der S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf mit einem attraktiven S-Bahn-Angebot. Dieser S-Bahnhof sei mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus dem Plangebiet aktuell nicht zu erreichen. Aus Sicht des Rad- und Fußverkehrs sei dieser S-Bahnhof aktuell ebenfalls nur mit längeren Umwegen (entlang der stark befahrenen B 109), und damit nicht attraktiv, erreichbar. Perspektivisch (insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Entwicklungen auf dem Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs) werde hier ein direkter Zugang zum S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf von der Ostseite der Bahntrasse erforderlich.*

*Angesichts der anzustrebenden Stärkung des Umweltverbundes solle durch den Bezirk sichergestellt werden, dass zukünftig ein entsprechender Ostzugang auch aus dem Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 3-41 per Fuß und Rad direkt und attraktiv erreicht werden kann. Dies solle auch eine direkte Querungsmöglichkeit der Kleingartenanlagen (KGA Feuchter Winkel Ost) in Ost-West-Richtung einschließen.*

*(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anbindung des Plangebiets an den S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf für den Fußgängerverkehr erfolgt über eine Wegeverbindung von der Heimdallstraße aus über die Prenzlauer Promenade. Zudem erfolgt eine Fußgänger- und Radfahrverbindung von der Neukirchstraße aus parallel – aber durch eine Bepflanzung getrennt – zur Prenzlauer Promenade. Beide Wege stoßen auf Höhe des ehemaligen Rangierbahnhofs auf die Prenzlauer Promenade, so dass sich der Weg unmittelbar entlang der Prenzlauer Promenade auf den ca. 200 m langen Abschnitt über das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs und die Gleise der Bahntrasse beschränkt. Vor dem Hintergrund dieser bestehenden Anbindungen wird resultierend aus der angestrebten baulichen Entwicklung im Plangebiet die Schaffung einer direkten Querungsmöglichkeit der Kleingartenanlage in Ost-West-Richtung nicht als erforderlich erachtet.

Ungeachtet dessen ist zwar eine Verbesserung der Anbindung durch Schaffung eines neuen Zugangs zum S-Bahnhof anzustreben, diese betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Vielmehr ist sie im Rahmen der übergeordneten Planungen im Kontext mit der Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs zu berücksichtigen.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Auf diese Problematik hinsichtlich der fehlenden bzw. schlechten Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Pankow-Heinersdorf im Rahmen des Umweltverbundes werde in der Verkehrsuntersuchung nicht eingegangen. Mögliche Alternativen und sich ggf. daraus ergebende notwendige Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes wurden nicht untersucht. Diese Betrachtung solle (auch unter Einbeziehung der geplanten Straßenbahnverbindung) ergänzt werden.*

*(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)*

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Aufgabe der verkehrstechnischen Untersuchung war es, die Auswirkungen der Planung auf das umliegende Straßennetz zu betrachten und für die durchzuführende schalltechnische Untersuchung die Stellplatzfrequentierung der Quartiersgarage aufzuzeigen.

Die Verbesserung der übergeordneten Anbindung des Plangebiets und der Umgebung für Fußgänger und Radfahrer sowie die Prüfung von Alternativen für verschiedene übergeordnete Wegeführungen ist vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Verbindungen nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Zudem ist eine isolierte Betrachtung des Plangebiets nicht zweckmäßig. Vielmehr ist die Planung einer übergeordneten Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer im Kontext mit der Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs und mit der geplanten Straßenbahnverbindung zu prüfen.

➤ Keine Planänderung

#### 2.4 StEP Verkehr

1. Äußerung: *Das im StEP Verkehr in der Beschlussfassung vom 29.03.2011 dargestellte übergeordnete Straßennetz Bestand und Planung 2025 werde fortlaufend weiterentwickelt. Der jeweils aktuelle Stand könne im Internet abgerufen werden und sei entsprechend auf den FIS-Broker bzw. die zur Verfügung gestellten Karten zu referenzieren. (Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Aussagen der Begründung zu dem im StEP Verkehr dargestellten Straßennetz im weiteren Verfahren nochmals überprüft.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr werde unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und befinde sich derzeit in der Abstimmung. (Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Die auf S. 7 der Verkehrsuntersuchung beschriebene Abstufung der Romain-Rolland-Straße basiert auf der sogenannten Verkehrslösung Heinersdorf, die zu Entlastungen im Bereich führt und in diesem Kontext entsprechend erwähnt werden sollte. (Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

➤ Keine Planänderung

### 3. Immissionsschutz

1. Äußerung: *Der Aussage in der Schalltechnischen Untersuchung, dass von den gewerblichen Anlagen in und außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes (mit Ausnahme der Parkgarage) keine erheblichen Immissionen ausgehen und diese „mischgebietstauglich“ seien, könne gefolgt werden. Jedoch werde dabei in Kauf genommen, dass bestehende Gewerbebetriebe abwandern, da sie sich nicht einschränken wollen.*  
(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auch bislang Rücksicht auf die im Umfeld bereits vorhandene Wohnnutzung zu nehmen hatten.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Der Beurteilung der von der geplanten Parkgarage ausgehenden Lärmimmissionen nach TA Lärm werde gefolgt. Die Ansätze der Schalltechnischen Untersuchung zur Parkgarage seien nachvollziehbar. Im Ergebnis der Lärmbeurteilung werde ein Konflikt aufgezeigt. Es wurde eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte und der Maximalpegel nachts prognostiziert. Der notwendige Schallschutz soll durch eine Schalldämmung der Fassade der Parkgarage erreicht werden. In der Schalltechnischen Beurteilung wurden verschiedene Szenarien durchgerechnet, deren Ergebnisse in Abhängigkeit von der Entfernung zwischen geplanter Wohnbebauung und Parkgarage und der gewählten Schalldämmung der Fassade variieren. Im B-Plan sei bisher vorgesehen, die Fläche, die Geschosshöhe und die Zufahrt festzulegen. Regelungen zur Lösung des Lärmkonfliktes sollen allerdings nicht im B-Plan erfolgen, sondern in den Städtebaulichen Vertrag ausgelagert werden. In der Begründung zur erneuten TÖB werde eine „Verpflichtung zur Schalldämmung der Fassade der Parkgarage“ genannt. Dies sei wegen der fehlenden konkreten Planung verständlich, jedoch solle die Verpflichtung ergänzend mit einer nochmaligen gutachterlichen Prüfung verbunden sein, da genaue Angaben zur notwendigen Schalldämmwerten fehlen.*  
(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Dem Hinweis wird gefolgt. In den städtebaulichen Vertrag wird die Verpflichtung zur Errichtung der Garage mit einer Vorhangfassade mit einer Schalldämmung DLR von mindestens 9 dB sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm vor den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Wohnnutzungen aufgenommen. Zugleich soll jedoch die Möglichkeit eröffnet werden, alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durchzuführen, wenn die ausreichende Wirkung gutachterlich nachgewiesen und von den zuständigen Stellen Berlins genehmigt worden ist.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Das schalltechnische Gutachten von ALB vom 12.04.2019 zeige, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet an den zur Planstraße A und der Idunastraße zugewandten und nächstgelegenen Fassaden überschritten werden. Es wird daher empfohlen, eine geschlossene Gebäudelinie zu dieser Seite anzustreben. Ggf. sei auch eine Kombination aus nahestehenden Gebäudekörpern und schallabsorbierenden Giebelfassaden zur Pegelreduzierung auf der ruhigen Seite denkbar.*  
(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Zwar könnte eine geschlossene Gebäudelinie in Richtung Planstraße A zu einer Pegelreduzierung auf der ruhigeren Seite beitragen, die Realisierung einer geschlossenen Gebäudelinie und damit von Baukörpern mit

über 50 m Länge entspricht vor dem Hintergrund der Tiefe des Baugrundstücks sowie der angestrebten Baustruktur jedoch nicht dem Ziel der Planung. Vielmehr soll die im Plangebiet geplante Bebauung zwischen der das Umfeld maßgeblich prägenden kleinteiligen Einzelhausbebauung und den im Umfeld ebenfalls vorhandenen Geschosswohnungsbauten u.a. durch die zur Festsetzung vorgesehene offene Bauweise vermitteln. Die offene Bauweise trägt zudem zur Durchlüftung und zum Luftaustausch im Plangebiet bei. Da gesunde Wohnverhältnisse auch ohne Realisierung des schallrobusten Städtebaus in Form einer geschlossenen Gebäudelinie erreicht werden können, werden die Belange des Lärmschutzes hinter den Belangen des Ortsbildes sowie des Klimaschutzes zurückgestellt.

➤ Keine Planänderung

4. Äußerung: *Zusätzlich werde befürwortet, kleine Wohnungen mit einseitig ausgerichteten Grundrissen nicht zur Idunastraße und Planstraße A anzulegen. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)*

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass im überwiegenden Bereich des allgemeinen Wohngebiets die Errichtung von Geschosswohnungsbauten geplant ist, von denen ein bestimmter Anteil mit Mietpreisbindung (gefördert) errichtet werden soll. Unter diesen Bedingungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass viele kleine Wohnungsgrößen realisiert werden. Ein Verzicht auf die einseitige Ausrichtung von Wohnungen auf die Idunastraße und Planstraße A würde diese Zielstellung insbesondere im Hinblick auf eine wirtschaftliche Errichtung, die einen Beitrag zu moderaten Mietpreisen leisten kann, jedoch in Frage stellen. Wirtschaftliche Gebäudegrundrisse bedingen unmittelbar einen möglichst geringen Erschließungsaufwand durch eine Reduzierung von Erschließungskernen, der zu einem großen Nutzflächenanteil beiträgt. Durchgesteckte Wohnungen geringer Größe erfordern jedoch einen vergleichsweise hohen Erschließungsaufwand da sich i.d.R. nur „Zweispänner“ (d. h. ein Flur erschließt zwei Wohnungen je Geschoss) bzw. maximal „Dreispänner“ entwickeln lassen, um den Anforderungen gerecht werden zu können.

➤ Keine Planänderung

5. Äußerung: *Der Argumentation von ALB, dass die Einhaltung der Mischgebietswerte im allgemeinen Wohngebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts aufgrund der bestehenden Verkehrslärmvorbelastung pauschal als ausreichend anzusehen ist, werde nicht gefolgt. Die Orientierungshilfe des Lärmleitfadens sage deutlich, dass eine Überschreitung bis ca. 5 dB ein erhöhtes Abwägungserfordernis auslöst und somit durch eine Einzelfallprüfung ggf. Maßnahmen festzulegen seien. Zur differenzierten Maßnahmenabschätzung wäre daher eine detailliertere Abbildung (1 dB-Schritte im Bereich zwischen 45<=50 dB(A)) der Gebäudelärmkarten für den Verkehrslärm im Prognosefall hilfreich. Darauf basierend sollten Vorkehrungen und Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm geprüft werden. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)*

Auswertung: Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Gründe, die im Allgemeinen sowie im Speziellen für eine Hinnahme einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete sprechen, werden sowohl im Lärmgutachten (im Kapitel 7.2.1) als auch in der Begründung (im Kapitel I.4.3.3) detailliert ausgeführt. Vor diesem Hintergrund wird die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete bis zu dem Orientierungswert für Mischgebiete als verträglich angesehen und – da die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben – die Festsetzung weiterer, über die Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Au-

ßenbauteilen hinausgehender Maßnahmen im Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet. Dem entsprechend ist auch eine detailliertere Abbildung der Gebäudelärmkarten und daraus resultierend eine differenziertere Maßnahmenabschätzung nicht erforderlich.

➤ Keine Planänderung

6. Äußerung: *Bezüglich der Annahmen der Fahrbahnart für die Straßenbahn (Abbildung 42 des Schalltechnischen Berichts) sei darzustellen, warum für die (kurzen) Abschnitte des Gleiskörpers, entlang des Weges, der die Wendeschleife 2 Mal kreuzt (in Abbildung 42 parallel zur Linie 111 verlaufend), von Referenzfahrbahn ausgegangen werde. Hier könnte auch die Annahme eines Abschnitts straßenbündigen Gleiskörpers angemessen sein.*

*(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund, dass die Straßenbahn nur in unmittelbarer Nähe der Wendeschleife relevante Immissionsbeiträge zur Höhe des Gesamtlärms liefert und dass die Geräuschimmissionen der Straßenbahn nur im südlichen Bereich des geplanten Mischgebiets und nur im bodennahen Bereich die Höhe des Gesamtverkehrslärms beeinflussen, wird davon ausgegangen, dass die Annahmen der Fahrbahnart lediglich eine untergeordnete Rolle spielen und keinen maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis haben. Vor diesem Hintergrund wird eine Anpassung des Gutachtens nicht als erforderlich erachtet.

➤ Keine Planänderung

7. Äußerung: *Für die Straßenbahnneubaustrecke Tangentialverbindung Pankow-Heinersdorf – Weißensee werde empfohlen, den aktuellen Stand der Planung darzustellen und - falls erforderlich - die entstehenden Verkehrslärmbelastungen zu berücksichtigen.*

*(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In dem Lärmgutachten ist ein Hinweis auf den zum damaligen Zeitpunkt aktuellen Stand der Planung für die Straßenbahnneubaustrecke enthalten. Eine Berücksichtigung der für das Plangebiet ggf. entstehenden Verkehrsbelastungen ist vor dem Hintergrund des noch nicht abgeschlossenen Linienfindungsverfahrens nicht zweckmäßig.

➤ Keine Planänderung

8. Äußerung: *Zum Thema Belastungen durch Fluglärm, sollte die Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert werden. Für den Flughafen Berlin-Tegel (TXL) wurde mit der Verordnung des Senats von Berlin vom 17.12.2019 (FlugLärmTXLV Bln) entsprechend dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm ein Lärmschutzbereich festgesetzt, dieser ersetze den Lärmschutzbereich aus dem Jahr 1976. Mit der Sicherstellung der vollständigen und dauerhaften Einstellung des Flughafenbetriebs und wenn die Betreiberin des Verkehrsflughafens Berlin-Tegel von ihrer Betriebspflicht entbunden wird, treten sowohl die Berliner als auch die Brandenburger Verordnung zur Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Tegel außer Kraft - der Lärmschutzbereich TXL erlischt. Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 3-41 liegt innerhalb des Lärmschutzbereichs.*

*Der Senat hat in seiner Pressemitteilung vom 17.12.2019 aus der Sitzung des Senats mitgeteilt:*

*„Der jetzt neu festgesetzte Lärmschutzbereich wird wieder aufgehoben, sobald die bestandskräftig beschiedene Schließung des Flughafens Berlin-Tegel wirksam wird. Hier von ist spätestens im April 2021 auszugehen. Im Schutzbereich wird kein Bauverbot*



*ausgesprochen, da eine Bezugsfertigkeit der Wohnungen erst nach dem Schließungs-termin des Flughafens Berlin-Tegel anzunehmen ist und somit keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.“ Pressemitteilung des Landes Berlin vom 17.12.2019 (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend aktualisiert.

➤ Keine Planänderung

#### **4. Technische Infrastruktur**

1. Äußerung: *Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trennkanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist der Heimdallgraben (Gewässer 2. Ordnung). (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 25)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *In dem betrachteten Gebiet befinden sich Gasleitungen sowie Mittel- und Niederspannungsanlagen. (Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG, Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Auswertung: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf den Leitungsbestand ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Eine Aussage, dass das vorhandene Stromnetz für die Versorgung ausreichend ist, wurde seitens der Vattenfall Europe Business Services GmbH nicht getätigt. Es könne je nach Umfang der Bebauung erforderlich werden, das vorhandene Netz zu verstärken. Hierbei sei mit der Errichtung von Netzstationen und Kleinverteilerschranken sowie entsprechenden Kabellegungen zu rechnen. Dies trifft insbesondere auf die Planstraße A zu. (Vattenfall Europe Business Services GmbH)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Aussage, dass das vorhandene Stromnetz für die Versorgung ausreichend ist, sondern lediglich die Aussage, dass die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Leitungen in den umliegenden Straßen vorhanden sind. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass die Ausführungen zur ggf. erforderlichen Netzverstärkung in die Begründung aufgenommen werden.

➤ Keine Planänderung

4. Äußerung: *Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. (Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit den teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen der Idunastraße, der Neukirchstraße und der Romain-Rolland-Straße sowie mit der im Geltungsbereich

gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße A stehen öffentliche Verkehrsflächen, innerhalb derer Versorgungsleitungen gelegt werden können, zur Verfügung. Zusätzliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind nicht erforderlich.

➤ Keine Planänderung

## 5. Niederschlagsentwässerung

1. Äußerung: *Die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Romain-Rolland-Straße und in der Idunastraße seien hydraulisch überlastet. Eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser sei nicht möglich.*

*Bei Bauvorhaben sei das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser solle auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. (Berliner Wasserbetriebe)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die hohe Auslastung des aufnehmenden Oberflächengewässers / Regenwasserkanalisation ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten. Vor diesem Hintergrund wurde sowohl für das geplante allgemeine Wohngebiet als auch für die Planstraße A ein Entwässerungskonzept erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingehen.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür wird empfohlen, einen Fachplaner hinzuzuziehen.*

*Die in der textlichen Festsetzung Nr. 17 festgesetzte Dachbegrünung von mindestens 20% der Dachfläche wird als nicht ausreichend erachtet. Aufgrund der Überlastung der angrenzenden Regenwasserkanalisation und keiner möglichen zusätzlichen Einleitung von Regenwasser müsse sämtliches Regenwasser im Baugebiet bewirtschaftet werden. Es wird angeregt, den Flächenanteil der zu begrünenden Dachflächen deutlich zu erhöhen.*

*(Berliner Wasserbetriebe)*

*Für die Grundstücksflächen liegt ein Konzept zur Regenentwässerung vor. Dieses sieht die Entwässerung über gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Kanalisation vor. Für verschiedene Szenarien (Harddach bzw. Gründach) wird die Bemessung eines Rückhaltespeichers vorgenommen, sowohl für die Regelentwässerung als auch für den Überflutungsnachweis (T=30a). Die Bemessung erscheine plausibel und den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt.*

*Die Entwässerung der Planstraße A soll über Versickerung erfolgen. Für die Straßenfläche der Planstraße A wurde ein Antrag bei der Wasserbehörde gestellt, der sich zurzeit in Bearbeitung befindet.*

*Sofern die im Entwässerungskonzept empfohlenen Maßnahmen*

- *für den Vorhabenträger, z.B. durch Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag oder durch Absicherung über textliche Festsetzungen und*
- *die Entwässerung der Planstraße durch die Wasserbehörde zugelassen werde, könne die Entwässerung für den größten Teil des Plangebietes als gesichert gelten; eine Ausnahme stelle die private Verkehrsfläche dar, die im Entwässerungskonzept nicht behandelt wurde und nicht Bestandteil des wasserbehördlichen Antragsverfahrens ist.*

*Um ggf. auftretende Schäden bei Dritten infolge einer ungeklärten Niederschlagsentwässerung vorzubeugen, wird eine Klärung der Entwässerung der privaten Verkehrsfläche empfohlen.*

*(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 25)*

Auswertung: Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt. Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Versickerung des auf der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen (Versickerung durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung).

In Bezug auf das allgemeine Wohngebiet und die private Erschließungsstraße soll dem Hinweis hingegen nicht gefolgt werden. Im Rahmen von Entwässerungskonzepten für die private Erschließungsstraße und das allgemeine Wohngebiet wurden verschiedene Möglichkeiten zur Entwässerung des Niederschlagswassers untersucht und die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt. Für die Festlegung auf ein Konzept und damit verbunden auch die Festlegung der zu ergreifenden weitergehenden Maßnahmen (wie z.B. eine weitergehende Dachbegrünung, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens oder die Anlage von Versickerungsmulden) besteht weder auf der Ebene der Bebauungsplanung noch im städtebaulichen Vertrag eine Veranlassung. Vielmehr ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Umsetzung unterschiedlicher Konzepte, so dass den Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf den Grundstücken verbleibt. Die Ergebnisse der Entwässerungskonzepte werden im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

➤ Keine Planänderung

## 6. Altlasten

1. Äußerung: *In der Begründung sei das Ergebnis der 2013 und 2019 durchgeführten Untersuchungen zu den Bodenbelastungen falsch dargestellt und für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen nicht ausreichend beschrieben.*

### Pfad Boden - Mensch

*Im Gutachten der GeoTeam GmbH vom 06.12.2013 seien in den zehn Oberbodenmischproben keine Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt worden. Allerdings werde an den 25 Rammkernsondierungen der Prüfwert siebenmal für Kinderspielflächen für die Parameter Blei oder Benzo(a)pyren (Einzelbestandteil der PAK) zum Teil deutlich überschritten. Eine erhebliche Belastung der Flächen liege damit nicht vor, aber aus diesem Grund sei, wie im Text beschrieben, ein Bodenaushub für sensibel genutzte Grundstücksbereiche erforderlich.*

*(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Der Prüfwert für Kinderspielflächen wurde im Ergebnis des Gutachtens insgesamt sechsmal überschritten. Bei einer dieser Proben handelte es sich um eine vereinigte Probe (RKB 14/1+2). Aufgrund der hier übermittelten Überschreitung wurden die beiden Einzelproben nochmals nachuntersucht. Im Ergebnis dieser Nachuntersuchung zeigten die Einzelproben Werte, die deutlich unter dem Prüfwert für Kinderspielflächen lagen. Die Gutachter weisen darauf hin, dass der hohe Wert der vereinigten Probe auf eine einzelne Agglomeration oder ein Einzelstück zurückzuführen sei. Vor diesem Hintergrund wird diese Probe bei der Gesamtbewertung nicht mehr aufgeführt. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass dieser Sachverhalt in der Begründung nochmals herausgearbeitet wird.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: Pfad Boden - Grundwasser

*Das Gutachten der GeoTeam GmbH vom 21.05.2019 beinhaltet die Probennahme und Analyse von sechs Bodenproben entlang der geplanten Planstraße A. Zwar werden in den an sechs Punkten entnommenen Proben keine Beurteilungswertüberschreitungen nach Berliner Liste 2005 (Schutzziel Grundwasser) festgestellt, aber die Böden werden hinsichtlich der Schwermetallbelastung als Z1.2 bis Z2 nach LAGA eingestuft. Eine Analyse der PAK sei nicht erfolgt.*

*(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Der Hinweis ist nicht korrekt. Im Kapitel 2 des Gutachtens wird ausgeführt, dass eine Analytik auf Schwermetalle im Feststoff und Eluat MKW, PAK, Cyaniden sowie Sulfat durchgeführt wurde. Zudem ist dem Prüfbericht zu entnehmen, dass der PAK-Gehalt bei sämtlichen Proben unterhalb der Bestimmungsgrenze lag.

➤ Keine Planänderung

3. Äußerung: *Im Bericht vom 06.12.2013 werden an den Rammkernsondierungen im Bereich der Straße sowie auch auf der weiteren Fläche erhöhte Schadstoffgehalte an Schwermetall und PAK im Boden nachgewiesen. Der PAK-Gehalt von 77,9 mg/kg TS und damit deutlich oberhalb des Beurteilungswertes der Berliner Liste, 2005, sei vermutlich auf eine einzelne Agglomeration zurückzuführen. Ein ähnlich hoher Gehalt und damit eine deutliche Überschreitung des Beurteilungswerts könne an anderer Stelle nicht ausgeschlossen werden. Über die gesamte Grundstücksfläche seien Schuttbeimengungen im Boden bis zu zwei Metern nachgewiesen. Damit sei eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und §36 Berliner Wassergesetz (BWG) nicht möglich.*

*Der Ausbau der Planstraße A sei als technische Versickerungsanlage mit einem nach DIBt Z-84.1 zugelassenem Flächenbelag geplant, so dass hier das schadlose Versickern gemäß NWFreiV und BWG gegeben sei. Die eingereichten Unterlagen wurden von der SenUVK II D geprüft und inhaltlich bestätigt.*

*Anders sei es bei den geplanten straßenbegleitenden Versickerungsmulden mit einer Punkt- bzw. Linienversickerung. Aufgrund der Schuttbeimengungen im Boden sei das besorgnisfreie Versickern des Niederschlagswassers nicht gegeben. Aus diesem Grund seien die vorhandenen Schuttbeimengungen unterhalb der Mulden vollständig zu entfernen, eine Sohlbeprobung durchzuführen und es ist Z0-Boden ggf. mit der Zugabe geeigneter Materials zur Verbesserung des Stoffbindungsvermögens der belebten Bodenzone einzubauen. Auf den Flurabstand von einem Meter zum Bemessungsgrundwasserstand sei zu achten.*

*(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Der Hinweis, dass im Bericht vom 06.12.2013 im Bereich der geplanten Straße erhöhte Schadstoffgehalte an Schwermetall und PAK im Boden nachgewiesen wurden, ist jedoch nicht korrekt.

Vielmehr liegen die im Bericht aus dem Jahre 2013 untersuchten Rammkernbohrungen außerhalb der zur Festsetzung vorgesehenen Planstraße A.

Da bei Erkundungen des Untergrunds im Bereich der geplanten Straße im Vorfeld jedoch anthropogene Auffüllungen von mindestens 0,8 m Mächtigkeit beschrieben wurden, wurde für die Planstraße A ein gesondertes Gutachten erstellt, um die Unbedenklichkeit der Straßenplanung in Bezug auf das Grundwasser zu überprüfen (Geoteam GmbH: Zusätzliche Erkundung der Bodenbelastungen im Bereich einer geplanten öffentlichen Straße zwischen Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66, 21.05.2019). Im Ergebnis des Gutachtens zeigen sämtliche der insgesamt 20 Bodenproben unbedenkliche Werte, eine Gefährdung des Grundwassers kann somit ausgeschlossen werden. Unabhängig davon soll jedoch im Rahmen eines mit der Grundstückseigentümerin der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden Erschließungsvertrags festgelegt werden, dass die Herstellungspflichten der Erschließungsträgerin auch die

Altlastenuntersuchungen sowie eine straßenbaubegleitende Gefahrenabschätzung und Überwachung der Freilegungsmaßnahmen durch stichprobenweise Analysen des freigelegten Bodens und Materials umfassen.

➤ Keine Planänderung

## 7. Soziale Infrastruktur

1. Äußerung: Innerhalb des für die öffentlichen allgemein bildenden Schulen zuständigen Referats I D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie bestehen hinsichtlich der vorliegenden Planungen grundsätzlich keine Einwände, solange die Schulplatzbedarfe zeitgerecht in der entsprechenden Grundschulplanungsregion gedeckt werden können.

Das Plangebiet sei derzeit der Schulplanungsregion (SPR) Weißensee / Heinersdorf - 5 zugeordnet, in welcher auf Basis der aktuellen Abstimmungen innerhalb des Monitorings 2019 eine bestehende Schulplatzüberauslastung im Primarbereich in einer Größenordnung von etwa 1,5 Zügen zum Schuljahr 2018/19 vorlag. Durch die Entwicklung der Bestandsbevölkerung und im Falle der Realisierung künftigen Wohnungsbaus anhand identifizierter WoFIS-Potentiale werde unter Berücksichtigung kurzfristig vorgesehener Kapazitätserhöhungen von einer rechnerisch zunächst ansatzweisen ausgeglichenen Schulplatzversorgung zum Schuljahr 2022/23 in der SPR 5 zum Fertigstellungshorizont des hier geplanten Wohnungsbaus ausgegangen. Dies ändere sich jedoch in den Folgejahren drastisch. Es werde unter Berücksichtigung der Realisierung von Wohnungsbau-potenzialen in den Folgejahren eine defizitäre Schulplatzsituation mittel- und langfristig zwischen 3 bis maximal 5 Zügen erwartet.

Bei den im Geltungsbereich des B-Planentwurfs ermittelten planungsrechtlich zulässigen bzw. künftig zu erwartenden 471 Wohneinheiten wäre von einem rechnerischen Folgebedarf von ca. 51 Schulplätzen auszugehen. Dieser weiche von der bisher angenommenen Zugrundelegung der WoFIS ID W030\_051a; Fertigstellungshorizont 2022: 390 WE, Stand 31.12.2018 ab. Der zusätzliche Folgebedarf wäre somit noch in Ansatz zu bringen.

Gemäß der Begründung zum B-Planentwurf können 41 Grundschulplätze durch die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen, die bereits im Bestand überlastet sind, nicht gedeckt werden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, am Standort Heinersdorfer Straße 22 eine Grundschule neu zu errichten. Der Standort befindet sich derzeit in der benachbarten SPR Blankenburg/Franz. Buchholz/Blankenfelde (9). Frühestens zum Schuljahr 2023/24 werden hier zusätzliche Schulkapazitäten, u.a. auch für eine anteilige Versorgung der Teilregion Heinersdorf (5), zur Verfügung stehen. Bis zur Fertigstellung dieser Kapazitäten sei die bedarfsgerechte Grundschulplatzversorgung sicherzustellen. (Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D 1.3)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis enthalten, dass der Mehrbedarf an Grundschulplätzen durch die in der Umgebung vorhandenen Schulstandorte nicht sichergestellt werden kann. Um den künftigen Bedarf an Grundschulplätzen der südlich und östlich des Ortskerns Blankenburg gelegenen Siedlungsbereiche sowie auch aus dem nördlichen Ortsteil Heinersdorf sicherzustellen, ist am Standort Heinersdorfer Straße 22 der Neubau einer Grundschule geplant. Der Standort soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-65 (Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2018) planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 3-65 (Stand 08.02.2019) kommt dem geplanten Grundschulstandort dabei insbesondere eine Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren 3-41 zu. Die Versorgung des Plangebiets mit Schulplätzen kann vor diesem Hintergrund im Grundsatz als gesichert angenommen werden.

Die temporäre Sicherstellung der bedarfsgerechten Grundschulplatzversorgung bis zur Fertigstellung des Neubaus ist im Rahmen der Schulentwicklungsplanung zu berücksichtigen und sicherzustellen.

➤ Keine Planänderung

## 8. Spielplatzplanung

1. Äußerung: Die Aussagen zur Spielplatzplanung seien anzupassen.  
(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.

➤ Keine Planänderung

## 9. Grünflächenversorgung

1. Äußerung: Es fehle eine Beschreibung der Auswirkungen auf die Versorgung mit öffentlich nutzbarer grüner Infrastruktur. Das bereits jetzt vorhandene Defizit an öffentlichen Grünflächen werde sich weiter erhöhen. Dieser Sachverhalt sei rechnerisch mit Angabe der prognostizierten Einwohnerzahlen zu ergänzen.  
(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf den Bedarf an öffentlichen Grünflächen ist im Kapitel IV.4.1 „Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur“ bereits enthalten. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in das Kapitel II.2.2.1 ein Verweis auf das Kapitel IV.4.1 aufgenommen wird.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: Ggf. bestehe die Möglichkeit, die Defizite an öffentlichem Grün in unmittelbarer Nachbarschaft auszugleichen. Im Rahmenplan Heinersdorf werde als möglicher Grünraum mit Aufwertungspotenzial eine Fläche westlich der Heimdallstraße im Bereich der landeseigenen Kleingartenanlage Feuchter Winkel Ost benannt. Ggf. ließe sich hier analog zu den Spielplätzen eine Qualifizierung erreichen.  
(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich der Rahmenplan derzeit in Aufstellung befindet und der angesprochene Grünraum als solcher noch nicht verbindlich gesichert ist. Zudem ist zu beachten, dass auch das Umfeld des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand als unterversorgt gilt, so dass sich das Erfordernis zur Sicherung der benannten öffentlichen Grünfläche nicht ausschließlich auf die im Plangebiet angestrebte Entwicklung zurückführen lässt. Vielmehr ist die Sicherung der Fläche – die auch dem Abbau des aus der Entwicklung im Plangebiet entstehenden Defizits dienen würde – im Rahmen der übergeordneten bezirklichen Fachplanung zu berücksichtigen.

➤ Keine Planänderung

## 10. Belange des Artenschutzes

1. Äußerung: Die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Gebäudebrüterverordnung) wurde geändert, so dass sich mit dem 22.11.2019 neue Zuständigkeiten ergeben haben. Für die Entfernung von

*geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen an Fassaden, Balkonen, Loggien und im gesamten Dachbereich ist eine Anzeige bei der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamts nötig. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge eines Abrisses bedarf hingegen einer Befreiung durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.*

*(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)*

Auswertung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.

➤ Keine Planänderung

## 11. Kulturelle Belange

1. Äußerung: *Die SenKultEuropa verweist auf die dringenden Bedarfe nach Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler und die Kunstproduktion als innenstadtaffines Gewerbe, das jedoch aufgrund der stetig steigenden Mieten im Gewerbesektor mehr und mehr von Verdrängung an die Peripherie der Stadt bedroht ist.*

*Die SenKultEuropa bittet daher um Prüfung, inwieweit bei den geplanten Bauvorhaben im Plangebiet durch ein städtisches Wohnungsunternehmen Kooperationen zwischen Wohn-, sozialen und kulturellen Nutzungen möglich und darüber hinaus erstrebenswert seien bei der Entwicklung des Gebiets als lebendiges und gemischtes Quartier. Die Einrichtung von Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler würde sich weder auf soziale Einrichtungen noch auf Wohnformen störend auswirken, da sie weder Lärm- noch Geruchsemissionen verursachen.*

*Neben der Umnutzung von Bestandsobjekten bedürfe es ebenso des Neubaus von künstlerischen Arbeitsräumen, der auch stadträumlich ein Gewinn sein kann, dem Leitbild der gemischten Stadt entspricht („Berliner Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt.*

*(Senatsverwaltung für Kultur und Europa, II B Sc)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Ansiedlung von kulturellen Nutzungen nicht entgegen. Vielmehr sind kulturelle Nutzungen sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet allgemein zulässig.

➤ Keine Planänderung

## 12. Haushaltswirtschaftliche Belange

1. Äußerung: *Zu den Maßnahmen, deren Finanzierung nicht gesichert sind, haben die betroffenen Ämter (Jugendamt / Schulamt) entsprechend Vorsorge in ihren weiteren Planungen zu treffen und somit zu sichern.*

*(BA Pankow, Abt. Kultur, Finanzen und Personal, SE Finanzen / Steuerungsdienst)*

Auswertung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

➤ Keine Planänderung

## 13. Vereinbarkeit mit der Raumordnung

1. Äußerung: *Es sei derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsicht sei an die Ziele der Raumordnung angepasst.*

*Nach der Festlegungskarte des LEP HR liege das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen (insb. von Allgemeines Wohngebiet u. Mischgebiet) seien hier grundsätzlich zulässig.*

*(Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL5)*

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

➤ Keine Planänderung

#### 14. Belange der Feuerwehr

1. Äußerung: *Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolge zwar im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz, gleichwohl sei für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz zu gewährleisten.*

*Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergebe sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.*

*LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.*

*(Berliner Feuerwehr, ZS F MM 3)*

Auswertung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Einer Darstellung der Leitungsführung bedarf es im Bebauungsplan jedoch regelmäßig nicht. Insofern betrifft der Hinweis nicht den Inhalt des Bebauungsplans, sondern ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

➤ Keine Planänderung

2. Äußerung: *In dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.*

*(Berliner Feuerwehr, Löschwasserversorgung)*

Auswertung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

➤ Keine Planänderung

#### 7. Beteiligung der Öffentlichkeit

Als nächster Verfahrensschritt soll die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen der üblichen Komplexität bauleitplanerischer Regelerfordernisse. Ein Grund für die Beteiligung der Öffentlichkeit für eine über den gesetzlichen Regelzeitraum hinausgehende Dauer liegt nicht vor. Der Beteiligungszeitraum liegt auch nicht überwiegend innerhalb eines Ferienzeitraums und wird auch nicht durch eine hohe Anzahl von Feiertagen unangemessen verkürzt.



## **B. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

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

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Aufgestellt:

Berlin, den 20.07.2020  
Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Sabine Thierbach  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Vollrad Kuhn  
Bezirksstadtrat für  
Stadtentwicklung und Bürgerdienste

## C. ANLAGEN

### 1. Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Anlagen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
3. Für die baulichen Anlagen entlang der Neukirchstraße und der Idunastraße ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Erker bis maximal je 3,5 m Länge und 1,5 m Tiefe oberhalb des 1. Vollgeschosses bis zu einer Gesamtlänge von maximal 30 vom Hundert der Gebäudelänge ausnahmsweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche a-b-c-d-e-f-g-a zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit GA 3 bezeichneten Fläche für Garagen zulässig. Zufahrten für die mit GA 3 bezeichnete Fläche für Garagen sind nur innerhalb der Fläche a-b-c-d-a zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Straßen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
7. Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Idunastraße sowie der Neukirchstraße Ein- und Ausfahrten unzulässig. Dies gilt nicht für Feuerwehrezufahrten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
8. Im Mischgebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)
9. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10. Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m<sup>2</sup> herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB)
11. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen sind an den Grundstücksgrenzen zu dem östlich angrenzenden Mischgebiet gelegene Stellplätze auf einer Tiefe von mindestens 0,75 m durch eine mindestens 1,5 m hohe, immergrüne und blickdichte Hecke oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung abzuschirmen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 10 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
13. Im Mischgebiet ist pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
14. In der Planstraße A sind mindestens 15 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
15. Innerhalb der Fläche h-i-j-k-h sind insgesamt mindestens 450 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten. Die Anlage von Mulden zur Versickerung des in der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers ist innerhalb der Vegetationsflächen zulässig und auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Die über diese Festsetzung hinausgehende Einteilung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
16. Das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in der Planstraße A zu versickern.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36a Abs. 3 BWG)
17. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sowie innerhalb des Mischgebiets sind mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
18. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden
  - im allgemeinen Wohngebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linie s2-s3 ausgerichtet ist, oberhalb des 1. Vollgeschosses
  - im allgemeinen Wohngebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linien s1-s2, s3-s4 und s4-s5 ausgerichtet ist, in allen Geschossen
  - im Mischgebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linien s6-s7 und s7-s8 ausgerichtet ist, in allen Geschossenbei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Baugrenzen abgewandt ausgerichtet sein.

Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o. g. Baugrenzen ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen sowie in Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

19. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der aufgeführten Raumarten, die auf die Baugrenzen entlang der Linie s4-s5 im allgemeinen Wohngebiet oder entlang der Linie

s6-s7-s8 im Mischgebiet ausgerichtet sind, erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

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

nicht überschritten wird.

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

20. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)
21. Im Mischgebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Selbständige Werbeanlagen dürfen bis zu einer Grundstückstiefe von 135 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Neukirchstraße eine Höhe von maximal 57,5 m ü. NHN und von dieser Linie bis zur Idunastraße und Romain-Rolland-Straße eine Höhe von 55,0 m ü. NHN nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)
22. In dem allgemeinen Wohngebiet dürfen innerhalb der Fläche g-m-l-s3-g nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können in Staffelgeschossen nicht förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
23. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen der Idunastraße, Neukirchstraße sowie der Romain-Rolland-Straße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## 2. Hinweise

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 wird in Bezug auf die Baumpflanzungen die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste I empfohlen.

### 3. Pflanzlisten

#### Pflanzliste I – Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

#### Pflanzliste II – Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

#### 4. Biotoptypenkartierung



**5. Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

A. Auswertung

Auswertung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Stellungnahmen der betroffenen Fachämter des Bezirksamts zum Entwurf des Bebauungsplans 3-41 für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62-66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf.

I. Verfahren der Beteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamts wurden mit Schreiben vom 06. März 2015 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 3-41 innerhalb eines Monats gebeten. Von den 37 beteiligten Stellen haben sich 27 schriftlich geäußert. 5 Stellungnahmen enthalten Anregungen zur Planung, deren Berücksichtigung eine Änderung der Planung bzw. eine redaktionelle Änderung der Begründung mit sich bringen würde. In 8 Stellungnahmen werden Hinweise gegeben, die bereits berücksichtigt werden bzw. deren Berücksichtigung ohne eine Änderung der Planung grundsätzlich möglich wäre. In 14 Stellungnahmen wird lediglich mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

II. Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlussfolgerungen:

Stellungnahmen, für die eine Abwägung oder eine redaktionelle Änderung der Begründung erforderlich ist, liegen von **6** Stellen vor:

- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung – Straßen- und Grünflächenamt
- BA Pankow Abt. Soziales, Gesundheit, Schule und Sport - Schul- und Sportamt
- BA Pankow Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice - Umwelt- und Naturschutzamt - Um Nat 112 / 117 / 211 / 216
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VIII D 25
- Senatsverwaltung für Finanzen - I D 32
- Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahmen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von **7** Stellen vor:

- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung - FB Vermessungsamt

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - WBL-Nord
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung - IV A11
- Berliner Feuerwehr - FI MM 4c
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR -
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG
- Vattenfall Europe Business Services GmbH

Stellungnahmen, die sich zustimmend zur Planung geäußert bzw. keine Bedenken haben/ Belange nicht berührt sind, liegen von **14** Stellen vor:

- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung - FB Bau- und Wohnungsaufsicht
- BA Pankow Abt. Jugend und Facility Management - SE Facility Management
- BA Pankow Abt. Jugend und Facility Management - FB Jugendamt
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I B 23
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I E 223
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VII B 43
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - IX C 36
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - X C 2
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Landesdenkmalamt LDA 241
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz u. technische Sicherheit - (LAGetsi) Referat IA
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin - Bereich Infrastruktur u. Stadtentwicklung
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ-Berlin
- Vattenfall Europe Wärme AG - Planung und Bau Projektsteuerung

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben und deren Zustimmung zur Planung unterstellt werden kann, liegen von **10** Stellen vor:

- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung - FB Stadtentwicklung - Einzelvorhaben
- BA Pankow Abt. Stadtentwicklung - FB Denkmalschutz
- BA Pankow Abt. Finanzen, Personal und Wirtschaft - Wirtschaftsförderung
- BA Pankow Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice - Ordnungsamt



- BA Pankow Abt. Finanzen, Personal u. Wirtschaft - SE Finanzen / Steuerungsdienst
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I E
- Verkehrslenkung Berlin - Abt. VLB B
- BVG Zentrale Leitungsverwaltung - Abt. VBI-BA 22
- Handwerkskammer Berlin
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH

Die Stellungnahmen, die eine Änderung des Bebauungsplans oder eine redaktionelle Änderung der Begründung hervorbrachten, werden im Folgenden aufgeführt. Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend geändert.

B. Zusammenfassung der bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen**Verkehr**Erweiterung Planstraße A

Aufgrund der Aussage der Berliner Wasserbetriebe sei damit zu rechnen, dass in der Planstraße A die Ableitung der Oberflächenwässer von den befestigten Flächen entweder ausschließlich oder zum Teil in Mulden erfolgen muss. Für die Anlage von erforderlichen straßenbegleitenden Mulden seien zusätzliche Flächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. In der neuen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) mit einer Breite von 12 m müssten in diesem Fall sowohl die Anlage von Parkstreifen zwischen den geplanten Baumstandorten als auch die Anlage eines westlichen Gehweges entfallen. Diese fehlenden Flächen für einen künftigen westlichen Gehweg wären in einem westlich angrenzenden Bebauungsplanverfahren zusätzlich zu sichern. (BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung, Straßen- und Grünflächenamt)

Gehrecht innerhalb der privaten Verkehrsfläche

Die private Verkehrsfläche sei mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

**Soziale Infrastruktur**Spielplatz

Für die planungsrechtliche Sicherung eines über eine Breite von 12 m hinausgehenden Straßenquerschnitts wird im Bereich der Planstraße A keine Veranlassung gesehen. So ist in dem in der Entwurfsplanung für die Planstraße A (M + O Berlin Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: BV Planstraße 1 zw. Neukirchstraße 63-66 und Idunastraße 11 – Entwurfsplanung (BPU), Berlin 23.09.2019) vorgesehenen Straßenquerschnitt die Anlage eines 2,0 m breiten Gehwegs auf der Ostseite der Straße vorgesehen, an den sich ein 2,0 m breiter Grünstreifen bzw. Flächen für Parkbuchten anschließen. Die Fahrbahn besitzt in der Entwurfsplanung eine Breite von 5,5 m. An die Fahrbahn schließt sich ein 2,5 m breiter Grünstreifen an, in dem die Versickerungsmulden unterzubringen sind. Über diese Flächen hinaus wäre zwar für die Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-36 gelegenen Flächen die Anlage eines Gehwegs auf der westlichen Straßenseite der Planstraße A erforderlich, für eine Sicherung dieser Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-41 besteht jedoch keine Erforderlichkeit, da sie für die Erschließung des Geltungsbereichs nicht erforderlich sind. Vielmehr sind die Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XVIII-36 planungsrechtlich zu sichern.

→ **Keine Planänderung**

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird die Festsetzung einer neuen öffentlichen Verbindung (Planstraße A) als ausreichend angesehen. Unabhängig davon ist jedoch beabsichtigt, im Rahmen eines mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden Erschließungsvertrags im Bereich der privaten Verkehrsfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

→ **Keine Planänderung**

Gemäß der Begründung solle „zum Ausgleich für die aus dem geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen ... die Aufwertung des im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens vorhandenen Spielplatzes in der Romain-Rolland-Straße 111“ durch die Eigentümer der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 erfolgen. Für den abzuschließenden Erschließungsvertrag seien hierzu konkrete Maßnahmen mit dem SGA/UmNat abzustimmen und darzustellen. Die Übernahme der Kosten für den abgestimmten Umfang der Aufwertung durch die Eigentümer der v.g. Grundstücke seien im Städtebaulichen Vertrag zu sichern. (BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung, Straßen- und Grünflächenamt)

Die Aussagen zur Spielplatzplanung seien zu aktualisieren bzw. zu ergänzen. (BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

#### Grundschule

Die Grundschule am Wasserturm wird trotz des Erweiterungsbaus zum Schuljahr 2014/15 mittelfristig schon nicht in der Lage sein, den vorhandenen Bedarf (ohne Wohnungsneubau) decken zu können. Ein weiterer Ausbau des Standortes sei aufgrund fehlender Flächenpotentiale nicht mehr möglich.

Auch stoße die Größe des Einschulungsbereiches an die Grenzen eines altersangemessenen Schulweges. Eine schulorganisatorische Steuerung, einen Ausgleich durch benachbarte Grundschulen v.a. in Weißensee zu erreichen, sei aufgrund der großen Entfernungen zwischen den Standorten nicht möglich. Auch lägen diese Grundschulen zurzeit überwiegend über ihren idealtypischen Aufnahmekapazitäten.

Die Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze, die hier benötigt werden, sei nicht möglich. Damit könne der Bezirk Pankow eine wohnortnahe Beschulung, die durch diesen und zukünftigen zusätzlichen Wohnungsneubau in dem Einschulungsbereich entstehen soll, momentan nicht sicherstellen.

Folglich sei die Aufstellung des B-Plans 3-41 und die Entwicklung des Gebietes nach jetzigem Stand aus Sicht des Schul- und Sportamtes zurückzustellen, bis die Entwicklung der Schülerzahlen eine adäquate Versorgung mit Grundschulplätzen durch den Wohnungsneubau zulässt.

(BA Pankow, Abt. Soziales, Gesundheit, Schule und Sport, Schul- und Sportamt)

Der Anregung wird gefolgt. Zum Ausgleich für die aus dem im allgemeinen Wohngebiet geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen soll im Rahmen eines mit der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme für die Erweiterung des im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens vorhandenen Spielplatz in der Romain-Rolland-Straße 111 um ca. 300 m<sup>2</sup> sowie die Übertragung der sich noch nicht im Eigentum des Landes Berlins befindlichen Flächen an das Land Berlin gesichert werden. Zudem sollen in dem städtebaulichen Vertrag auch Herstellungspflichten vereinbart werden, die auch Ausstattungsvorgaben sowie die Pflicht zur Abstimmung der Planung mit dem Bezirksamt beinhalten.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird durch Aktualisierung bzw. Ergänzung der Begründung gefolgt.

→ **Keine Planänderung**

Um den künftigen Bedarf an Grundschulplätzen der südlich und östlich des Ortskerns Blankenburg gelegenen Siedlungsbereiche sowie auch aus dem nördlichen Ortsteil Heinersdorf sicherzustellen, ist am Standort Heinersdorfer Straße 22 der Neubau einer Grundschule geplant. Der Standort soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-65 (Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2018) planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 3-65 (Stand 08.02.2019) kommt dem geplanten Grundschulstandort dabei insbesondere eine Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren 3-41 zu.

Im Bereich des im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegenen allgemeinen Wohngebiets findet zudem das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung. Hier soll zum Ausgleich für die entstehenden Bedarfe an Grundschulplätzen in einem mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass sich diese zur Zahlung eines Folgekostenzuschusses zur Schaffung der notwendigen Grundschulplätze verpflichtet. Das Geld soll für den Neubau der Grundschule am Standort Heinersdorfer Straße 22 verwendet werden.

→ **Keine Planänderung**

### **Technische Infrastruktur**

#### Leitungsbestand

Gemäß den Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die äußere Erschließung des Standortes mit Trinkwasser ist gesichert. Auf Grund der geplanten Nutzungsverdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z. B. Verstärkungen) erforderlich werden. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträge) möglich.

(Berliner Wasserbetriebe)

Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen sowie Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromversorgung.

(NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG, Vattenfall Europe Business Services GmbH)

Regenwasserkanäle seien nur teilweise vorhanden. Für bisher nicht erschlossene Gebiete sei eine konzeptionelle Planung erforderlich. Aufgrund der hohen Auslastung des aufnehmenden Oberflächengewässers/ Regenwasserkanalisation ist mit Maßnahmen der Abflussvermeidung und Abflussverzögerung im Planungsgebiet sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen befestigten Flächen zu rechnen.

(Berliner Wasserbetriebe)

#### Leitungsrechte

Für die geplanten öffentlichen Straßen (Planstraße A) könne eine Berohrung vorgesehen werden. Dafür sei eine Trassenoption vorzumerken. Die Berohrung erfolge entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge).

Die vorhandenen Leitungen verlaufen im öffentlichen Straßenland.

→ **Keine Planänderung.**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Vorbereitungen der Straßenplanung wurde bezüglich der Entwässerung der Planstraße A bereits festgelegt, dass die Entwässerung hier über sickerfähiges Pflaster sowie Versickerungsmulden erfolgen soll. Dem entsprechend soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist.

Das zur plangemäßen Nutzung der privaten Grundstücke erforderliche Regenwasserkonzept ist zur Planungsrealisierung zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Dabei ist davon auszugehen, dass aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit und des hohen Grünflächenanteils das im Bereich der Baugrundstücke sowie der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann.

→ **Planänderung (Ergänzung einer textlichen Festsetzung)**

Die Festsetzung eines Leitungsrechts unter der Planstraße A ist nicht erforderlich. In öffentlichen Verkehrsstrassen ist das Verlegen von Wasserleitungen allgemein zulässig. Die Trassenfestlegung ist Bestandteil der Ausführungsplanung, in die die Berliner Wasserbetriebe einbezogen werden.

(Berliner Wasserbetriebe)

Für die privaten Verkehrsflächen seien Trassenoptionen vorzumerken und ein Leitungsrecht einzutragen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolge grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser könne nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

(Berliner Wasserbetriebe)

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.  
(NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG)

### **Niederschlagsentwässerung**

Es sei ein Regenwasserkonzept zu erstellen.

Ferner sei auf den Grundstücken eine dezentrale Versickerung über den belebten Boden vorzusehen und auch textlich festzusetzen.

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Es wird empfohlen, ein tragfähiges Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen, da auf Grund der begrenzten Ableitungskapazitäten in das Regenwasserkanalnetz der Berliner Wasserbetriebe und der unzureichenden Aufnahmefähigkeit der potentiell als Vorfluter für Regenwassereinleitungen zur Verfügung stehenden Gräben ohne geeignete Maßnahmen die Entwässerung des Plangebietes nicht gegeben sei.

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25)

### **→ Keine Planänderung**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Sicherung von Leitungsrechten auf den privaten Grundstücken ist zur Erschließung der Grundstücke nicht erforderlich. Das Grundstück Idunastraße 11, Neukirchstraße 63-66 befinden sich an öffentlichen Verkehrsflächen, so dass deren Erschließung bereits ausreichend gesichert ist.

### **→ Keine Planänderung**

Für die Planstraße A liegt mittlerweile eine Entwurfsplanung vor. Zudem wurde zum Nachweis der hydrologischen Leistungsfähigkeit der für die Planstraße A geplanten Entwässerungsanlagen ein Überflutungsnachweis durchgeführt, in dessen Ergebnis zur Entwässerung des auf der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers neben der geplanten Verwendung von sickerfähigem Pflaster auch Versickerungsmulden erforderlich werden. Die Ergebnisse des Überflutungsnachweises finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. So soll festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist.

Im Bereich der Baugrundstücke sowie der privaten Verkehrsfläche wird demgegenüber für die Entwicklung eines Regenwasserkonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Erforderlichkeit gesehen, da aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit und des hohen Grünflächenanteils davon auszugehen ist, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Den Eigentümern verbleibt aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf den Grundstücken. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist jedoch ein Regenwasserkonzept zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

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

Vermutlich sei mit einem Bedarf für Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Regenrückhaltebecken o.ä.) zu rechnen, der bislang bei der Planbearbeitung nicht berücksichtigt wurde.  
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25)

### **Grünfestsetzungen**

Zur Erhöhung des Vegetationsanteils sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu entsiegeln und zu 20 % mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Im allgemeinen Wohngebiet sei pro 250 m<sup>2</sup> und im Mischgebiet pro 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein gebietstypischer standortgerechter großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.  
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Das vorhandene Gewerbegebiet sei wirkungsvoll einzugrünen. Hierfür sei eine zweireihige Pflanzung gebietsheimischer Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Mindestbreite von 5 m erforderlich. Ferner sei die Zulassung von Stellplätzen (und auch von Garagen) entlang der Privatstraße ersatzlos zu streichen, da sich hier sonst keine Abschirmung zum Gewerbegebiet realisieren lässt.  
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Die Vorgartenbereiche seien auch entlang der Planstraße A und der privaten Verkehrsfläche mit mind. 5 m festzusetzen.  
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

### **→ Planänderung (Ergänzung einer textlichen Festsetzung)**

Die Darlegung ist nicht korrekt. Die Realisierung eines Regenwasserbeckens als Bestandteil der wohngebietsbezogenen Freiflächengestaltung ist allgemein zulässig.

**→ Keine Planänderung**

Der Bebauungsplan enthält über seine Festsetzungen bereits ein höheres Maß an gärtnerisch anzulegenden Flächen (ca. 50 % im WA, 20 % im MI).

**→ Keine Planänderung**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Baumpflanzung erzeugen einen wesentlich höheren Durchgrünungsgrad, da sich die Festsetzungen auf die gesamte Grundstücksfläche und nicht nur auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche beziehen.

**→ Keine Planänderung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegene vorhandene Gewerbegebiet soll zu einem gemischt genutzten Gebiet umstrukturiert werden. Damit sieht der Bebauungsplan die übliche Abstufung Mischgebiet - Wohngebiet vor. Für die Festsetzung einer Abschirmungsbegrünung im geplanten Mischgebiet fehlt es an der Erforderlichkeit.

**→ Keine Planänderung**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der Planstraße A stellt bereits einen erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsverhältnisse dar. Für eine darüberhinausgehende weitere Einschränkung besteht keine städtebauliche Rechtfertigung.

**→ Keine Planänderung**

Beschattungen seien insbesondere an Süd- und Südwest-Fassaden sowie Gehwegen und Straßen vorzusehen. Demnach seien die fensterlosen Süd- und Südwestfassaden mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen. Garagen und überdachte Stellplätze seien ebenfalls zu bepflanzen.

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Von einer Verbesserung des Lokalklimas sei ab einer begrünten Dachfläche von 50% eines Quartiers auszugehen. Demnach sei der Anteil an Dachbegrünungen auf 50 % zu erhöhen.

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz von Boden und Wasser seien im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und für die private Verkehrsfläche die Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten diene der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Der versickerungsfähige Aufbau von Wegen und Zufahrten erhält in eingeschränktem Maße die natürlichen Bodenfunktionen und trägt zur Grundwasserneubildung bei.

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Ebenerdige Stellplatzflächen seien durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze sei ein standortgerechter gebietstypischer Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei seien Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m<sup>2</sup> herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten dürfe.

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Es sollte planungsrechtlich gesichert werden, dass beidseitig der Planstraße A und der privaten Verkehrsfläche im Abstand von 12 m gebietstypische standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird davon ausgegangen, dass die Süd- und Südwestfassaden nicht fensterlos sein werden. Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen und beschränkt die Dachflächenbegrünung nicht auf Garagen, sondern auf 20 % aller Dachflächen.

→ **Keine Planänderung**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Minderung der negativen Auswirkungen u.a. auf das Bioklima ist im Bebauungsplan bereits die Festsetzung einer Begrünung von 20 % der Dachflächen vorgesehen. Die Festsetzung eines darüberhinausgehenden Begrünungsanteils ist nicht erforderlich, da für die Baugebiete auch ohne die Dachbegrünung eine positive Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorliegt. Sie würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.

→ **Keine Planänderung**

Der Anregung wird nicht gefolgt, da aufgrund der Größe der Grundstücke davon auszugehen ist, dass z.T. die Notwendigkeit einer Befahrbarkeit (z.B. für die Feuerwehr) und damit auch einer Befestigung der Flächen besteht, der eine solche Festsetzung widersprechen würde.

→ **Keine Planänderung**

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Zwar wird auch weiterhin das Verhältnis 1:5 als ausreichend angesehen, aber die Mindestanforderung an die Baumqualität und die Pflanzfläche soll als Festsetzung aufgenommen werden.

→ **Planänderung (Anpassung der textlichen Festsetzung)**

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugebiete sowie zu Baumpflanzungen in der Planstraße A. Für eine über die bisher geplanten Festsetzungen hinausgehende Pflicht zur Bepflanzung besteht im Bereich der privaten Grundstücks-

pflanzen und zu erhalten sind. Die Baumpflanzungen tragen neben der Bodenverbesserung auch zur Verschattung und somit zur Verbesserung des Klimas bei.

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Generell seien gebietsheimische Arten der in der Stellungnahme enthaltenen Pflanzlisten zu verwenden.

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

### **Grünflächen**

Die Deckung des Fehlbedarfs an wohnungsnahen Grünflächen sei durch die Ausweisung privater und/oder öffentlicher Grünflächen festzusetzen. Die Grünflächen seien durch die Anordnung von Einzelbäumen und lockeren Baum- und Strauchgruppen mit gebietsheimischen Arten (Anteil mind. 20 %) aufzuwerten. Die nicht mehr benötigten versiegelten Flächen im Bereich, der von Bebauung frei zu haltenden Gebiete, sind zu entsiegeln.

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

### **Klimaschutz**

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange seien in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

flächen insbesondere vor dem Hintergrund, dass für die Baugebiete eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt, keine Erforderlichkeit. Sie würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.

Im weiteren Verfahren soll jedoch zur Minderung des Eingriffs im Bereich der Planstraße A die Anlage von Vegetationsflächen mit einer Fläche von insgesamt 450 m<sup>2</sup> planungsrechtlich gesichert werden. Auf die Festsetzung einer beidseitigen Bepflanzung der Planstraße A durch Bäume soll dabei jedoch vor dem Hintergrund, dass innerhalb der Planstraße A die Anlage von Versickerungsmulden erforderlich wird, verzichtet werden.

→ **Planänderung (Ergänzung einer textlichen Festsetzung)**

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Pflanzlisten sollen mit Hinweischarakter in die Planung aufgenommen werden.

→ **Keine Planänderung**

Durch die Festsetzung einer baulichen Dichte von 0,35 bleibt ca. die Hälfte des allgemeinen Wohngebietes unbebaut. Eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen ist bereits im Plan enthalten. Die Forderung nach nutzbarer Grünraumversorgung für die Bewohner des Gebietes (wohnungsnaher Freifläche) ist damit bereits im Plan berücksichtigt.

→ **Keine Planänderung**

Kenntnisnahme. Die Abwägungsdirektiven des BauGB werden beachtet. Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden u.a. durch die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnbebauung auf einem gut integrierten und angebotenen Standort Berücksichtigung. Darüber hinaus soll durch die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ein hoher Freiflächenanteil gesichert und eine gute Durchlüftung ermöglicht werden. Weiterhin sind Dachbegrünungen, Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung und Maßnahmen zur Mindestbegrünung der Grundstücke und der Planstraße A



Um den Kaltluftstrom nicht zu behindern und zu sichern, seien die Bauhöhen möglichst gering zu halten. Neubauten seien längs zur Luftleitbahn auszurichten. Randbebauung sei zu vermeiden. Es seien Korridore mit einer Breite von mind. 20 m von einer Bebauung und von einer dichten Vegetation frei zu halten.

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Weiterhin sei eine Erhöhung des Oberflächen-Albedos durch die Verwendung heller Fassaden, Dachflächen und Bodenbeläge erreichbar und festzulegen.

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

### **Immissionsschutz**

Die Ansätze der Schalltechnischen Untersuchung seien plausibel. Der Schlussfolgerung der Schalltechnischen Untersuchung, dass von der derzeitigen gewerblichen Nutzung keine Immissionen ausgehen, die geeignet sind, erhebliche (Lärm-) Belästigungen an der geplanten Wohnbebauung zu verursachen, wird gefolgt. Da die Gewerbe aber keinen Einschränkungen unterliegen und somit auch im Außenbereich und nachts gearbeitet werden könnte, sind Konflikte nicht auszuschließen.

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

Bei der beabsichtigte Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen Idunastraße 11 / Romain-Rolland-Straße 141 seien ggf. aus der gewerblichen Nutzung im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans resultierenden Belastungen, insbesondere Verkehre und betriebliche Emissionen, durch geeignete bauliche / technische Maßnahmen im Rahmen der heranrückenden Wohnbebauung zu berücksichtigen.

(Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A11)

vorgesehen, die zu einer Minderung der negativen Wirkungen auf das Bioklima führen.

→ **Planänderung (Ergänzung textlicher Festsetzungen)**

Die zulässigen Bauhöhen mit überwiegend 3 und 4 Vollgeschossen werden als angemessen und nicht hoch beurteilt. Die Durchlüftung und der Luftaustausch sind durch Festsetzung der offenen Bauweise bereits im Plan berücksichtigt. Danach dürfen Baukörper eine Länge von 50 m nicht überschreiten, sie dürfen auch nicht an die Grundstücksgrenzen angebaut werden.

→ **Keine Planänderung**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung baugestalterischer Regelungen soll nicht erfolgen.

→ **Keine Planänderung**

An der engen Verflechtung zwischen Wohnen und Gewerbe ändert sich durch die Planung im Grundsatz nichts. Bereits heute besteht ein Rücksichtnahmeverhältnis des faktischen Gewerbegebiets mit freier Schallausbreitung und des faktischen Wohngebiets zueinander, so dass ungehinderte Gewerbenutzung bereits heute ausgeschlossen ist. Das Verhältnis der sich gegenseitig einschränkenden Nutzungen wird im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 bestehende Gewerbegebiet zum Mischgebiet entwickelt werden soll. Darauf, dass aufgrund der seit dem Jahr 2015 geänderten Rahmenbedingungen und der im Jahr 2018 am städtebaulichen Konzept vorgenommenen Änderungen eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde, wird hingewiesen.

→ **Keine Planänderung**

Die Festsetzung eines Mischgebietes für den Bereich der Grundstücke Roman-Rolland-Str. 141 und Neukirchstr. 62 schränkt die Nutzungsmöglichkeiten für neu anzusiedelndes Gewerbe ein, lässt gleichzeitig aber Wohnen zu, was zu neuen Konflikten zwischen Gewerbe und Wohnen führen kann.  
(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

### **Altlasten**

Im Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplan 3-41 sei der jeweils letzte Satz auf den in der Stellungnahme genannten Seiten gegen den nachfolgenden Satz auszutauschen:

„Daher ist in den Grundstücksbereichen, die sensibel genutzt werden sollen (z.B. als Kinderspielflächen), der vorhandene Oberboden in einer Stärke von 0,35 m gegen unbelasteten Boden in Z0-Qualität (entsprechend der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung / BBodSchV) auszutauschen.“

(BA Pankow, Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice, Umwelt- und Naturschutzamt)

### **Belange der Feuerwehr**

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken sei nicht gewährleistet. Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt.

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen durch FW-Fahrzeuge könne erst bestätigt werden, wenn dem VBG der Direktion Nord entsprechend dem Bauvorhaben aussagekräftige Bauvorlagen vorliegen. Aufgrund der geplanten Bebauung mit viergeschossigen Gebäuden müssen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge auf der Planstraße A und der privaten Erschließungsstraße zwischen Neukirch- und Idunastraße bzw. im Bebauungsgebiet gewährleistet sein.  
(Berliner Feuerwehr)

### **Haushaltswirtschaftliche Aspekte**

Aufgrund der derzeit ausgeübten Nutzung wird hier kein Konflikt gesehen. Die vorhandenen Nutzungen sind mischgebietsverträglich und daher mit hinzu-kommendem Wohnen verträglich.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird durch Aktualisierung der Begründung gefolgt.

→ **Keine Planänderung**

Kenntnisnahme. Der Aussage wird widersprochen. Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist die Anfahrt für Feuerwehren und das Verlegen von Wasserleitungen grundsätzlich möglich. Einer Darstellung der Leitungsführung bedarf es regelmäßig nicht.

Die Befahrbarkeit der Grundstücke und die Einrichtung von Hydranten richten sich nach den Bestimmungen der BauO. Diese sind bei der Planumsetzung (z.B. bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung) zu beachten und nachzuweisen. Diesbezügliche Festsetzungen entbehren daher der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) und sind daher unzulässig.

→ **Keine Planänderung**

Die Ausführungen zu den haushaltswirtschaftlichen Aspekten („Maßnahmen, deren Finanzierung bisher nicht gesichert ist“) sind in der vorliegenden Form nicht ausreichend und bedürfen dringend einer Präzisierung.

Des Weiteren verweise ich auf das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitete „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“.

Insofern wird erwartet, dass durch die planungsaufstellende Behörde so detailliert wie möglich geprüft wird, welche infrastrukturellen Folgekosten (Kita, Grundschule, Jugendfreizeiteinrichtungen, Sport- und Grünflächen) durch die Bebauung ausgelöst werden. An diesen Kosten sind die Vorhabenträger anteilig und angemessen zu beteiligen.

(Senatsverwaltung für Finanzen, I D 32)

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird angewendet. Entsprechende Darlegungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgt eine angemessene Beteiligung der Bauträger an den Folgekosten. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

→ **Keine Planänderung**

C. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
1.	BA Pankow Abt. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt FB Vermessung 01.04.15	Vor der Herstellung des Reinplanes ist ein Feldvergleich vorzunehmen. Planungsrelevanter Bestand muss angepasst werden. Bitte die entsprechende Zeit dafür einplanen.  Zur Gewährleistung der Eindeutigkeit der Planung ist es erforderlich, die Bemaßung nach erneutem Feldvergleich abzustimmen.	Kenntnisnahme  Anpassung der Vermaßung bei Bedarf. → Es sind <b>keine</b> abwägungsrelevanten Belange betroffen.
2.	BA Pankow Abt. Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt FB Bau- und Wohnungsaufsicht 30.03.15	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme → Es sind <b>keine</b> abwägungsrelevanten Belange betroffen.
3.	BA Pankow Abt. Stadtentwicklung FB Stadtentwicklung Einzelvorhaben	<b><u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.</b>	
4.	BA Pankow Abt. Stadtentwicklung FB Denkmalschutz	<b><u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.</b>	
5.	BA Pankow Abt. Finanzen, Personal und Wirtschaft Wirtschaftsförderung	<b><u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.</b>	

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
6.	BA Pankow Abt. Stadtentwicklung Straßen- und Grünflächenamt 17.04.15	<p>Zu den Inhalten und Zielen des Entwurfs des Bebauungsplans 3-41 hat das SGA keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Bemerkungen und Hinweise werden gegeben.</p> <p>Für die öffentliche Erschließung des Plangebiets soll eine neue öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) in einer Breite von 12 m als Verbindung zwischen der Idunastraße und der Neukirchstraße gesichert und festgesetzt werden.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan 3-41 wird dazu ausgeführt, dass diese Breite für die künftigen verkehrlichen Anforderungen mit den Anlagen, wie Fahrbahn, Gehwege, Grün- und Parkstreifen, ausreichend dimensioniert sein soll. Weiterhin wird lt. Begründung in der Stellungnahme der BWB vom 26.11.2012 darauf hingewiesen, dass „aufgrund der hohen Auslastung des aufnehmenden Oberflächenwassers/ Regenwasserkanalisation ... damit zu rechnen ist, dass Maßnahmen der Abflussvermeidung und Abflussverzögerung erforderlich werden.“</p> <p>Aufgrund dieser Aussage der BWB ist damit zu rechnen, dass in der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) die Ableitung der Oberflächenwässer von den befestigten Flächen (Fahrbahn, Gehwege) entweder ausschließlich oder zum Teil in Mulden erfolgen muss. Für die Anlage von erforderlichen straßenbegleitenden Mulden sind zusätzliche Flächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.</p> <p>In der neuen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A) mit einer Breite von 12 m müssten in diesem Fall sowohl die Anlage von Parkstreifen zwischen den geplanten Baumstandorten (lt. Begründung 18 Stck.) als auch die Anlage eines westlichen Gehweges entfallen. Diese fehlenden Flächen für einen künftigen westlichen Gehweg wären in einem westlich angrenzenden Bebauungsplanverfahren zusätzlich zu sichern.</p> <p>Detaillierte Angaben hierzu ergeben sich im Zuge der weiteren Planung der Planstraße A, die Bestandteil des abzuschließenden Erschließungsvertrages zwischen dem Land Berlin und den Eigentümern der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 werden wird.</p> <p>Des Weiteren soll entsprechend der Begründung „zum Ausgleich für die aus dem geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen ... die Aufwertung des im Einzugsbereich des geplanten</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die planungsrechtliche Sicherung eines über eine Breite von 12 m hinausgehenden Straßenquerschnitts wird im Bereich der Planstraße A jedoch keine Veranlassung gesehen. So ist in dem in der Entwurfsplanung für die Planstraße A (M + O Berlin Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: BV Planstraße 1 zw. Neukirchstraße 63-66 und Idunastraße 11 – Entwurfsplanung (BPU), Berlin 23.09.2019) vorgesehenen Straßenquerschnitt die Anlage eines 2,0 m breiten Gehwegs auf der Ostseite der Straße vorgesehen, an den sich ein 2,0 m breiter Grünstreifen bzw. Flächen für Parkbuchten anschließen. Die Fahrbahn besitzt in der Entwurfsplanung eine Breite von 5,5 m. An die Fahrbahn schließt sich ein 2,5 m breiter Grünstreifen an, in dem die Versickerungsmulden unterzubringen sind. Über diese Flächen hinaus wäre zwar für die Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-36 gelegenen Flächen die Anlage eines Gehwegs auf der westlichen Straßenseite der Planstraße A erforderlich, für eine Sicherung dieser Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-41 besteht jedoch keine Erforderlichkeit, da sie für die Erschließung des Geltungsbereichs nicht erforderlich sind. Vielmehr sind die Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XVIII-36 planungsrechtlich zu sichern.</p> <p><b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Zum Ausgleich für die aus dem im allgemeinen Wohngebiet geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		Vorhabens vorhandenen Spielplatzes in der Romain-Rolland-Straße 111“ durch die Eigentümer der Grundstücke Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 erfolgen. Für den abzuschließenden Er-schließungsvertrag sind hierzu konkrete Maßnahmen mit dem SGA/UmNat abzustimmen und darzustellen. Die Übernahme der Kosten für den abgestimmten Umfang der Aufwertung durch die Eigentümer der v.g. Grundstücke sind im Städtebaulichen Vertrag zu sichern.	Spielplatzflächen soll im Rahmen eines mit der Eigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme für die Erweiterung des im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens vorhandenen Spielplatz in der Romain-Rolland-Straße 111 um ca. 300 m <sup>2</sup> sowie die Übertragung der sich noch nicht im Eigentum des Landes Berlins befindlichen Flächen an das Land Berlin gesichert werden. Zudem sollen in dem städtebaulichen Vertrag auch Herstellungspflichten vereinbart werden, die auch Ausstattungsvorgaben sowie die Pflicht zur Abstimmung der Planung mit dem Bezirkssamt beinhalten. → <b>Berücksichtigung</b>
7.	BA Pankow Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice Ordnungsamt	<u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.	
8.	BA Pankow Abt. Finanzen, Personal u. Wirtschaft SE Finanzen / Steuerungs-dienst	<u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.	
9.	BA Pankow Abt. Soziales, Gesundheit, Schule und Sport Schul- und Sportamt 17.03.2015	Die Errichtung von ca. 310 Wohneinheiten befindet sich im Einschulungsbereich der Grundschule am Wasserturm (Schulnummer 03G22 / Berliner Str. 66), die in der Schulregion 5 Weißensee / Heinersdorf liegt. Bei ca. 310 Wohneinheiten im Planungsgebiet ist langfristig von mindestens 620 Bewohner/innen auszugehen, die folgenden zusätzlichen Bedarf an Schulplätzen in dem Einschulungsbereich auslösen: - Grundschulplätze mindestens 37 <sup>1</sup> (rund 2 zusätzliche Regelklassen) - Oberschulplätze mindestens 25 <sup>2</sup> (Klasse 7-10 / Sek I)	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung																																																																																																																							
		<p>Grundschule am Wasserturm Die Grundschule am Wasserturm hat zurzeit 271 Schüler/innen, was einer tatsächlichen Kapazität von 1,9 Zügen entspricht. Die Grundschule ist aufgrund des Erweiterungsbaus in Modulbauweise zum Schuljahr 2014/15 jetzt auf 2,7-Züge<sup>3</sup> ausgelegt. Die Grundschule weist somit zurzeit noch Aufnahmekapazität auf.</p> <p>Allerdings werden die Einwohner/innen der Geburtsjahrgänge 2009 bis 2014, die schon mit Hauptwohnsitz dort gemeldet sind und in den nächsten Jahren eingeschult werden, weiter steigen und ein Scheitelpunkt ist noch nicht in Sicht.<sup>4</sup></p> <p>Entwicklung der Schulanfängerzahlen</p> <table border="1" data-bbox="600 612 1469 772"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Schule</th> <th>2015/16 GJ 2009</th> <th>2016/17 GJ 2010</th> <th>2017/18 GJ 2011</th> <th>2018/19 GJ 2012</th> <th>2019/20 GJ 2013</th> <th>2020/21 GJ 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundschule am Wasserturm</td> <td>G22</td> <td>98</td> <td>78</td> <td>90</td> <td>100</td> <td>92</td> <td>98</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei den kurz- und mittelfristigen Entwicklungen der Schülerzahlen <u>ohne Wohnungsneubau</u> im Einschulungsbereich der Schule entsteht bereits zukünftig ein zusätzlicher Bedarf.<sup>5</sup></p> <table border="1" data-bbox="600 922 1469 1366"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Schuljahr</th> <th colspan="2">Ist-Werte<sup>1)</sup></th> <th colspan="5">Prognose<sup>2)</sup></th> </tr> <tr> <th>2014/15</th> <th>2015/16</th> <th>2016/17</th> <th>2017/18</th> <th>2018/19</th> <th>2019/20</th> <th>2020/21</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Geburtsjahr Schulanfänger</td> <td>2008</td> <td>2009</td> <td>2010</td> <td>2011</td> <td>2012</td> <td>2013</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>JSt 1</td> <td>56</td> <td>98</td> <td>78</td> <td>90</td> <td>100</td> <td>92</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>JSt 2</td> <td>50</td> <td>56</td> <td>98</td> <td>78</td> <td>90</td> <td>100</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>JSt 3</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>56</td> <td>98</td> <td>78</td> <td>90</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>JSt 4</td> <td>41</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>56</td> <td>98</td> <td>78</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>JSt 5</td> <td>37</td> <td>41</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>56</td> <td>98</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>JSt 6</td> <td>37</td> <td>37</td> <td>41</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>56</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>Schüler</td> <td>271</td> <td>332</td> <td>373</td> <td>422</td> <td>472</td> <td>514</td> <td>556</td> </tr> <tr> <td>Bedarf in Zügen</td> <td>1,9</td> <td>2,3</td> <td>2,6</td> <td>2,9</td> <td>3,3</td> <td>3,6</td> <td>3,9</td> </tr> <tr> <td>Kapazität</td> <td>2,7</td> <td>2,7</td> <td>2,7</td> <td>2,7</td> <td>2,7</td> <td>2,7</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>Saldo</td> <td>0,8</td> <td>0,4</td> <td>0,1</td> <td>-0,2</td> <td>-0,6</td> <td>-0,9</td> <td>-1,2</td> </tr> </tbody> </table>	Name	Schule	2015/16 GJ 2009	2016/17 GJ 2010	2017/18 GJ 2011	2018/19 GJ 2012	2019/20 GJ 2013	2020/21 GJ 2014	Grundschule am Wasserturm	G22	98	78	90	100	92	98	Schuljahr	Ist-Werte <sup>1)</sup>		Prognose <sup>2)</sup>					2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	Geburtsjahr Schulanfänger	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	JSt 1	56	98	78	90	100	92	98	JSt 2	50	56	98	78	90	100	92	JSt 3	50	50	56	98	78	90	100	JSt 4	41	50	50	56	98	78	90	JSt 5	37	41	50	50	56	98	78	JSt 6	37	37	41	50	50	56	98	Schüler	271	332	373	422	472	514	556	Bedarf in Zügen	1,9	2,3	2,6	2,9	3,3	3,6	3,9	Kapazität	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	Saldo	0,8	0,4	0,1	-0,2	-0,6	-0,9	-1,2	
Name	Schule	2015/16 GJ 2009	2016/17 GJ 2010	2017/18 GJ 2011	2018/19 GJ 2012	2019/20 GJ 2013	2020/21 GJ 2014																																																																																																																			
Grundschule am Wasserturm	G22	98	78	90	100	92	98																																																																																																																			
Schuljahr	Ist-Werte <sup>1)</sup>		Prognose <sup>2)</sup>																																																																																																																							
	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21																																																																																																																			
Geburtsjahr Schulanfänger	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014																																																																																																																			
JSt 1	56	98	78	90	100	92	98																																																																																																																			
JSt 2	50	56	98	78	90	100	92																																																																																																																			
JSt 3	50	50	56	98	78	90	100																																																																																																																			
JSt 4	41	50	50	56	98	78	90																																																																																																																			
JSt 5	37	41	50	50	56	98	78																																																																																																																			
JSt 6	37	37	41	50	50	56	98																																																																																																																			
Schüler	271	332	373	422	472	514	556																																																																																																																			
Bedarf in Zügen	1,9	2,3	2,6	2,9	3,3	3,6	3,9																																																																																																																			
Kapazität	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7																																																																																																																			
Saldo	0,8	0,4	0,1	-0,2	-0,6	-0,9	-1,2																																																																																																																			

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>JSt: Jahrgangsstufe  * 144 Schüler/Zug 1 Zug / 11,5 Unterrichtsräume</p> <p><sup>1)</sup> Sen BJW: Eckdaten aus der IST-Statistik der allgemeinbildenden Schulen im Schuljahr 2014/15 vom 02.12.2014 (Stichtag: 12.09.2014). Schüler nach tatsächlich besuchter Jahrgangsstufe (JSt).  <sup>2)</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg vom 31.12.14</p> <p>Darüber hinaus sind in diesem Einschulungsbereich neben den ca. 310 Wohneinheiten kurz- und mittelfristig bis 2020 mindestens weitere 200 Wohneinheiten (24 zusätzliche Grundschüler <math>\Rightarrow</math> 1 Regelklasse<sup>6)</sup> sowie langfristig bis 2030 noch einmal ca. 2.270 Wohneinheiten<sup>7</sup> (272 zusätzliche Grundschüler <math>\Rightarrow</math> rund 2 Züge <math>\Rightarrow</math> ca. 11 Regelklassen<sup>6)</sup> geplant.</p> <p>Fazit:  Die Grundschule am Wasserturm ist fest im bezirklichen Grundschulnetz verankert und ist ein notwendiger Bestandteil zur Sicherung der Schulplatzversorgung im Bezirk Pankow. Allein versorgt sie u.a. den großflächigen Ortsteil Heinersdorf.</p> <p>Allein den vorhandenen Bedarf ohne Wohnungsneubau decken zu können, wird die Schule trotz des Erweiterungsbaus zum Schuljahr 2014/15 mittelfristig nicht in der Lage sein. Ein weiterer Ausbau des Standortes ist aufgrund fehlender Flächenpotentiale nicht mehr möglich, zumal auf dem Standort noch eine Anpassung der Erweiterung erfolgt (Sporthalle, Mehrzweckbereich/Aula).</p> <p>Auch stößt die Größe des Einschulungsbereiches an die Grenzen eines altersangemessenen Schulweges. Eine schulorganisatorische Steuerung, einen Ausgleich durch benachbarte Grundschulen v.a. in Weißensee zu erreichen, ist aufgrund der großen Entfernungen zwischen den Standorten nicht möglich.<sup>8</sup> Auch liegen zurzeit diese Grundschulen überwiegend über ihren idealtypischen Aufnahmekapazitäten.</p> <p>Die Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze, die hier benötigt werden, ist nicht möglich. Damit kann der Bezirk Pankow eine wohnortnahe Beschulung, die durch diesen und zukünftigen zusätzlichen Wohnungsneubau in dem Einschulungsbereich entstehen soll, momentan nicht sicherstellen.</p>	<p>Um den künftigen Bedarf an Grundschulplätzen der südlich und östlich des Ortskerns Blankenburg gelegenen Siedlungsbereiche sowie auch aus dem nördlichen Ortsteil Heinersdorf sicherzustellen, ist am Standort Heinersdorfer Straße 22 der Neubau einer Grundschule geplant. Der Standort soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-65 (Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2018) planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 3-65 (Stand 08.02.2019) kommt dem geplanten Grundschulstandort dabei insbesondere eine Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren 3-41 zu.</p> <p>Im Bereich des im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegenen allgemeinen Wohngebiets findet zudem das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung. Hier soll zum Ausgleich für die entstehenden Bedarfe an Grundschulplätzen in einem mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass sich diese zur</p>



Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Folglich ist die Aufstellung des B-Plans 3-41 und die Entwicklung des Gebietes nach jetzigem Stand aus Sicht des Schul- und Sportamtes <u>zurückzustellen</u>, bis die Entwicklung der Schülerzahlen eine adäquate Versorgung mit Grundschulplätzen durch den Wohnungsneubau zulässt.</p> <p><sup>1</sup> vgl. SenBJW. Planungsgrundlagen / Faktoren zur Berechnung des aus Wohnungsneubau resultierenden schulischen Bedarfs (Plätze in allgemeinbildenden Schulen). WE x 2,0 EW. Grundschule Jahrgangsstärke mindestens 1,0 % x 6 Jahrgänge (1.-6.Kl.) vom 09.07.2013.  <sup>2</sup> vgl. ebd. Oberschule: Jahrgangsstärke mindestens 1,0 % x 6 Jahrgänge (7.-10.Kl.).  <sup>3</sup> Eine 3-zügige Grundschule richtet grundsätzlich pro Einschulungsjahrgang drei Klassen bzw. Lerngruppen mit max. 78 Schulanfängern ein (26 Kinder x 3 Klassen/Lerngruppen).  <sup>4</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Melderechtlich registrierte Einwohner/innen am Ort der Hauptwohnung in Pankow am 31.12.2014 nach Einschulbereichen und Geburtsjahr.  <sup>5</sup> Sen BJW. Musterraumprogramm Grundschule. Stand 02/2013. 144 Schüler/Zug ⇒ 1 Zug = 11,5 Unterrichtsräume  <sup>6</sup> vgl. SenBJW. Planungsgrundlagen / Faktoren zur Berechnung des aus Wohnungsneubau resultierenden schulischen Bedarfs (Plätze in allgemein bildenden Schulen). WE x 2 EW. Grundschule Jahrgangsstärke mindestens 1,0 % x 6 Jahrgänge (1.-6.Kl.) vom 09.07.2013.  <sup>7</sup> Datengrundlage: Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) 2025 vom 08.07.2014 und Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS). Stand: 11/2014).  <sup>8</sup> Grundsatz altersangemessener Schulwege (vgl. § 54 SchulG).</p>	<p>Zahlung eines Folgekostenzuschusses zur Schaffung der notwendigen Grundschulplätze verpflichtet. Das Geld soll für den Neubau der Grundschule am Standort Heinersdorfer Straße 22 verwendet werden.  <b>→ Berücksichtigung</b></p>
10.	BA Pankow Abt. Jugend und Facility Management SE Facility Management 08.04.15	Von Seiten der SE Facility Management bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf.	Kenntnisnahme. <b>→ Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b>
11.	BA Pankow Abt. Jugend und Facility Management FB Jugendamt	Der Planentwurf entspricht mit den Festlegungen zum städtebaulichen Vertrag den Absprachen.	Kenntnisnahme. <b>→ Die Stellungnahme entspricht den Erkenntnissen des Fachbereichs Stadtplanung.</b>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
12.	BA Pankow Abt. Verbraucherschutz, Kultur, Umwelt und Bürgerservice Umwelt- und Naturschutzamt Um Nat 112 / 117 / 211 / 216 13.04.2015	<p><b>Landschaftsplanerische und naturschutzfachliche Belange</b>                      Der vorliegende Bebauungsplanentwurf widerspricht in weiten Teilen den Zielen der übergeordneten Landschaftsplanung.</p> <p><u>Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung</u>                      Gemäß Landschaftsprogramm (LaPro) ist die Entwicklung von Freiflächen und Erholungspotenzialen, die Entwicklung von Wegeverbindungen sowie Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung vorzusehen. Der Bebauungsplan befindet sich zudem in einem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen, in dem der Erhalt und die Entwicklung markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung gefordert werden. Weiterhin sind bei Siedlungserweiterungen die Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünte Straßenräume und Stadtplätze anzuordnen.</p> <p>Auf S. 24 des Umweltberichts wird darauf hingewiesen, dass es im Umfeld des Plangebiets vergleichsweise viele private Freiflächen und Kleingartenanlagen gibt. Öffentliche Freianlagen oder Parkanlagen fehlen jedoch. Das Umfeld gilt als unterversorgt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan fehlen Aussagen wie mit dem Defizit an öffentlichen Grünanlagen umgegangen wird. Durch die geplanten 310 Wohneinheiten erhöht sich der Bedarf an öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen.</p> <p>Für wohnungsnaher Freiräume werden in Berlin 6 m<sup>2</sup> pro Einwohner (EW) als Richtwert zugrunde gelegt. Bei durchschnittlich 2 EW je Wohneinheit ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an wohnungsnahem Grün von 3.720 m<sup>2</sup> (6 m<sup>2</sup> * 620 EW).</p> <p>Der Richtwert für den siedlungsnahen Freiraum liegt bei 7 m<sup>2</sup>/EW. Hier ergeben sich somit weitere 4.340 m<sup>2</sup> Grünflächendefizite, die auch nicht durch die mehr als 2,5 km entfernte Malchower Feldflur ausgeglichen werden können.</p> <p><u>Forderung:</u></p>	<p>Kenntnisnahme, die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Kenntnisnahme.                      Die Aussagen der Begründung zum LaPro werden auf Grundlage des aktuellen Stands des LaPro nochmals aktualisiert.</p> <p>Der Hinweis, dass in der Begründung keine Aussagen zum Umgang mit dem Defizit auf öffentlichen Grünanlagen enthalten sind, ist nicht korrekt. Entsprechende Aussagen sind im Kapitel III.4 enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Die Deckung des Fehlbedarfs an wohnungsnahen Grünflächen ist durch die Ausweisung privater und/oder öffentlicher Grünflächen festzusetzen. Die Grünflächen sind durch die Anordnung von Einzelbäumen und lockeren Baum- und Strauchgruppen mit gebietsheimischen Arten (Anteil mind. 20 %) aufzuwerten. Die vorhandenen Versiegelungen sind zu entfernen.</p> <p>Das vorhandene Gewerbegebiet ist wirkungsvoll einzugrünen. Hierfür ist eine zweireihige Pflanzung gebietsheimischer Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Mindestbreite von 5 m erforderlich.</p> <p>Die private Verkehrsfläche und/ oder öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) sollte als Nord- Südverbindung für Fußgänger genutzt werden können und durch Baumpflanzungen beschattet und strukturiert werden.</p> <p><u>Schutzgut Wasser</u></p>	<p>Aufgrund des Zusammenhangs zwischen den Darlegungen und der Forderung wird davon ausgegangen, dass sich diese Forderung auf das geplante allgemeine Wohngebiet bezieht. Durch die Festsetzung einer baulichen Dichte von 0,35 bleibt ca. die Hälfte des allgemeinen Wohngebietes unbebaut. Eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen ist bereits im Plan enthalten. Die Forderung nach nutzbarer Grünraumversorgung für die Bewohner des Gebietes (wohnungsnaher Freifläche) ist damit bereits im Plan berücksichtigt.  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 gelegene vorhandene Gewerbegebiet soll zu einem gemischt genutzten Gebiet umstrukturiert werden. Damit sieht der Bebauungsplan die übliche Abstufung Mischgebiet - Wohngebiet vor. Für die Festsetzung einer Abschirmungsbegrünung im geplanten Mischgebiet fehlt es an der Erforderlichkeit.  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Die Anregung ist teilweise bereits im Plan enthalten. Die Planstraße A wird der öffentlichen Nutzung durch Fußgänger zur Verfügung stehen. Sie soll mit Bäumen bepflanzt werden. Auf die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Durchwegung im Bereich der geplanten Privatstraße soll auf der Ebene der Bebauungsplanung hingegen verzichtet werden, da sie einen zusätzlichen Eingriff in das Privateigentum darstellen würde und die geplante Festsetzung der Planstraße A als ausreichend angesehen wird. Unabhängig davon soll vertraglich im Bereich der privaten Verkehrsfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.  <b>→ Teilweise Berücksichtigung</b></p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Gemäß StEP Klima (Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und Versickerungspotenziale auszuschöpfen sind. Gleiche Aussagen finden sich zudem im LaPro (Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz).</p> <p>Im Kap. 2.2.4 fehlen Aussagen wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser umgegangen werden soll. Es ist ein Regenwasserkonzept vorzulegen.</p> <p><u>Forderung:</u> Auf den Grundstücken ist eine dezentrale Versickerung über den belebten Boden vorzusehen und auch textlich festzusetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die Planstraße A liegt mittlerweile eine Entwurfsplanung vor. Zudem wurde zum Nachweis der hydrologischen Leistungsfähigkeit der für die Planstraße A geplanten Entwässerungsanlagen ein Überflutungsnachweis durchgeführt, in dessen Ergebnis zur Entwässerung des auf der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers neben der geplanten Verwendung von sickerfähigem Pflaster auch Versickerungsmulden erforderlich werden. Die Ergebnisse des Überflutungsnachweises finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. So soll festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist.</p> <p>Im Bereich der Baugrundstücke sowie der privaten Verkehrsfläche wird demgegenüber für die Entwicklung eines Regenwasserkonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Erforderlichkeit gesehen, da aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit und des hohen Grünflächenanteils davon auszugehen ist, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Den Eigentümern verbleibt aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf den Grundstücken. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist jedoch ein Regenwasserkonzept zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht werden vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen nochmals überarbeitet und um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p><u>Schutzgüter Klima / Luft und Boden</u>                      Das Vorhabensgebiet zählt gemäß den Planungshinweisen zum Stadtklima zu den „weniger günstigen“ Siedlungsräumen. Bei der Planung sind die folgenden Anforderungen zu berücksichtigen:</p> <p>Keine weitere Verdichtung                      Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils                      Erhalt aller Freifläche                      Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe</p> <p>Zudem ist von einer Kaltluftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung auszugehen, die dem Luftaustausch zwischen den Kaltluftentstehungsgebieten im Norden und den belasteten Siedlungsräumen im Süden dient. Gemäß StEP Klima ist die Funktionsfähigkeit von Kaltluftaustauschgebieten zu sichern.</p> <p>Demnach ist entgegen der Aussagen des Umweltberichts (S. 37) davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen des Stadtklimas erfolgen.</p> <p>Gemäß LaPro ist u.a. die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelungen, der Erhalt klimatisch wichtiger Freiräume und die Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs vorzusehen.</p> <p><u>Forderung:</u>                      Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.</p>	<p>→ <b>Teilweise Berücksichtigung</b></p> <p>Kenntnisnahme.                      Auf den in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Zusammenhang zwischen LaPro und FNP sowie die Bedeutung der Stadtentwicklungspläne wird hingewiesen. Danach soll im Geltungsbereich ein Baugebiet mit mittlerer Dichte entwickelt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.                      Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima werden im weiteren Verfahren nochmals geprüft und aktualisiert. Eine Luftleitbahn ist durch die Planung jedoch nicht unmittelbar betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Abwägungsdirektiven des BauGB werden beachtet. Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden u.a. durch die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnbebauung auf einem gut integrierten und angebundenen Standort Berücksichtigung. Darüber hinaus soll durch die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ein hoher Freiflächenanteil gesichert und eine gute Durchlüftung ermöglicht werden. Weiterhin sind Dachbegrünungen, Maßnahmen zur Nie-</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Um den Kaltluftstrom nicht zu behindern und zu sichern, sind die Bauhöhen möglichst gering zu halten. Neubauten sind längs zur Luftleitbahn auszurichten. Randbebauung ist zu vermeiden. Es sind Korridore mit einer Breite von mind. 20 m von einer Bebauung und von einer dichten Vegetation frei zu halten.</p> <p>Weiterhin ist eine Erhöhung des Oberflächen-Albedos durch die Verwendung heller Fassaden, Dachflächen und Bodenbeläge erreichbar und festzulegen.</p> <p>Zur Erhöhung des Vegetationsanteils sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu entsiegeln und zu 20 % mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Grünfestsetzungen).</p> <p>Beschattungen sind insbesondere an Süd- und Südwest-Fassaden sowie Gehwegen und Straßen vorzusehen. Demnach sind die fensterlosen Süd- und Südwestfassaden mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen. Garagen und überdachte Stellplätze sind ebenfalls zu bepflanzen.</p> <p>Von einer Verbesserung des Lokalklimas ist ab einer begrünten Dachfläche von 50% eines Quartiers auszugehen. Demnach ist der Anteil an Dachbegrünungen auf 50 % zu erhöhen.</p>	<p>derschlagsentwässerung und Maßnahmen zur Mindestbegrünung der Grundstücke und der Planstraße A vorgesehen, die zu einer Minderung der negativen Wirkungen auf das Bioklima führen.  <b>→ Berücksichtigung</b></p> <p>Die zulässigen Bauhöhen mit überwiegend 3 und 4 Vollgeschossen werden als angemessen und nicht hoch beurteilt. Die Durchlüftung und der Luftaustausch sind durch Festsetzung der offenen Bauweise bereits im Plan berücksichtigt. Danach dürfen Baukörper eine Länge von 50 m nicht überschreiten, sie dürfen auch nicht an die Grundstücksgrenzen angebaut werden.  <b>→ Teilweise Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung baugestalterischer Regelungen soll nicht erfolgen.  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Bebauungsplan enthält über seine Festsetzungen bereits ein höheres Maß an gärtnerisch anzulegenden Flächen (ca. 50 % im WA, 20 % im MI).  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird davon ausgegangen, dass die Süd- und Südwestfassaden nicht fensterlos sein werden. Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen und beschränkt die Dachflächenbegrünung nicht auf Garagen, sondern auf 20 % aller Dachflächen.  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zur Minderung der negativen Auswirkungen u.a. auf das Bioklima ist im Bebauungsplan bereits die Festsetzung einer Begrünung von 20 % der Dachflächen vorgesehen. Die</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.</p> <p>Zur Erhöhung des Vegetationsanteils sind beidseitig der Planstraße A und entlang der privaten Verkehrsfläche im Abstand von 12 m gebietsheimische Laubbäume mit einem STU von 18-20 cm zu pflanzen.</p> <p>Die Baumpflanzungen tragen neben der Bodenverbesserung auch zur Verschattung und somit zur Verbesserung des Klimas bei.</p>	<p>Festsetzung eines darüberhinausgehenden Begrünungsanteils ist nicht erforderlich, da für die Baugebiete auch ohne die Dachbegrünung eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt. Sie würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da aufgrund der Größe der Grundstücke davon auszugehen ist, dass z.T. die Notwendigkeit einer Befahrbarkeit (z.B. für die Feuerwehr) und damit auch einer Befestigung der Flächen besteht, der eine solche Festsetzung widersprechen würde.  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugebiete sowie zu Baumpflanzungen in der Planstraße A. Für eine über die bisher geplanten Festsetzungen hinausgehende Pflicht zur Bepflanzung besteht im Bereich der privaten Grundstücksflächen insbesondere vor dem Hintergrund, dass für die Baugebiete eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt, keine Erforderlichkeit. Sie würde vielmehr zu einer unangemessenen zusätzlichen Belastung der Eigentümer führen.  Im weiteren Verfahren soll jedoch zur Minderung des Eingriffs im Bereich der Planstraße A die Anlage von Vegetationsflächen mit einer Fläche von insgesamt 450 m<sup>2</sup> planungsrechtlich gesichert werden. Auf die Festsetzung einer beidseitigen Bepflanzung der Planstraße A durch Bäume soll dabei jedoch vor dem Hintergrund, dass innerhalb der Planstraße A die Anlage von Versickerungsmulden erforderlich wird, verzichtet werden.  <b>→ Teilweise Berücksichtigung</b></p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Die nicht mehr benötigten versiegelten Flächen im Bereich, der von Bebauung frei zu haltenden Gebiete, sind zu entsiegeln.</p> <p><u>Sonstige Festsetzungen (Umweltbericht S. 17)</u> Die Vorgartenbereiche sind auch entlang der Planstraße A und der privaten Verkehrsfläche mit mind. 5 m festzusetzen.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen</u> Nr. 4: Die Zulassung von Stellplätzen (und auch von Garagen) entlang der Privatstraße ist ersatzlos zu streichen, da sich hier sonst keine Abschirmung zum Gewerbegebiet realisieren lässt.</p> <p>Nr. 8: Zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz von Boden und Wasser sind im allgemeinen Wohngebiet, <i>im Mischgebiet und für die private Verkehrsfläche</i> die Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.</p> <p>Die Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Der versickerungsfähige Aufbau von Wegen und Zufahrten erhält in eingeschränktem Maße die natürlichen Bodenfunktionen und trägt zur Grundwasserneubildung bei.</p> <p>Nr. 9: <i>Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter gebietstypischer Baum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m<sup>2</sup> herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.</i></p>	<p>s.o.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der Planstraße A stellt bereits einen erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsverhältnisse dar. Für eine darüberhinausgehende weitere Einschränkung besteht keine städtebauliche Rechtfertigung. → <b>Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan sieht hier die Umstrukturierung zum Mischgebiet vor. Abschirmende Bepflanzungen sind daher nicht erforderlich. → <b>Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Sie verbietet sich bereits allein aufgrund der damit verbundenen eingeschränkten Benutzbarkeit. → <b>Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Zwar wird auch weiterhin das Verhältnis 1:5 als ausreichend angesehen, aber die Mindestanforderung an die Baumqualität und die Pflanzfläche soll als Festsetzung aufgenommen werden. → <b>Teilweise Berücksichtigung</b></p>



Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Nr. 10: Die Fläche zwischen der privaten Verkehrsfläche und dem östlich angrenzenden Mischgebiet ist mit <i>gebietsheimischen Baum- und Strauchpflanzungen der Pflanzlisten I und II mit einer Mindestbreite von 5 m zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</i></p> <p>Nr. 11: Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein gebietstypischer standortgerechter großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.</p> <p>Nr. 12: Im Mischgebiet ist pro 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein gebietstypischer standortgerechter großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 dienen zur Eingrünung des Plangebietes und damit gesunden Arbeits- und Lebensverhältnissen. Die Pflanzbindung soll der bestehenden hohen Versiegelung im Plangebiet entgegenwirken.</p> <p>Nr. 13: <i>Beidseitig</i> der Planstraße A und der privaten Verkehrsfläche sind im Abstand von 12 m gebietstypische standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.</p> <p>Nr. 14: ...sind mindestens 50% der Dachflächen extensiv zu begrünen.....</p> <p><i>Neu: Die private Verkehrsfläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.</i></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die Festsetzung einer Pflanzsäure zum Mischgebiet besteht weder eine Erforderlichkeit, noch würde dies einer denkbaren privatrechtlichen Einigung zwischen den Nachbarn über die Realisierung einer sparsamen (gemeinsamen) Grundstückserschließung Rechnung tragen.  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Baumpflanzung erzeugen einen wesentlich höheren Durchgrünungsgrad, da sich die Festsetzungen auf die gesamte Grundstücksfläche und nicht nur auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche beziehen.  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt (s.o.).  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt (s.o.).  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird die Festsetzung einer neuen öffentlichen Verbindung (Planstraße A) als ausreichend angesehen. Unabhängig davon ist jedoch beabsichtigt, im Rahmen eines mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden Er-</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung																												
		<p><i>Neu: Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.</i></p> <p><i>Neu: Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf den Flächen zu versickern.</i></p> <p>Generell sind gebietsheimische Arten der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden:</p> <p><b>Pflanzliste I – Bäume (18/20 cm STU)</b></p> <table border="1" data-bbox="622 837 1310 1141"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Trauben-Eiche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td></tr> <tr><td>Ulmus laevis</td><td>Flatter-Ulme</td></tr> </table> <p><b>Pflanzliste II – Sträucher</b></p> <table border="1" data-bbox="622 1204 1310 1370"> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Gemeine Hasel</td></tr> <tr><td>Cytisus scoparius</td><td>Besenginster</td></tr> <tr><td>Euonymus europaea</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	Eberesche	Tilia cordata	Winter-Linde	Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Gemeine Hasel	Cytisus scoparius	Besenginster	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Prunus spinosa	Schlehe	<p>schließungsvertrags im Bereich der privaten Verkehrsfläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.</p> <p><b>→ Teilweise Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zur Bepflanzung des Baugebiets. Die planungsrechtliche Sicherung weitergehender Grünfestsetzungen ist nicht erforderlich, da für die Baugebiete eine positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt.</p> <p><b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird bezogen auf die Baugebiete nicht gefolgt (s.o.).</p> <p><b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Pflanzlisten sollen mit Hinweischarakter in die Planung aufgenommen werden.</p> <p><b>→ Teilweise Berücksichtigung</b></p>
Acer campestre	Feld-Ahorn																														
Carpinus betulus	Hainbuche																														
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																														
Prunus avium	Vogel-Kirsche																														
Quercus petraea	Trauben-Eiche																														
Quercus robur	Stiel-Eiche																														
Sorbus aucuparia	Eberesche																														
Tilia cordata	Winter-Linde																														
Ulmus laevis	Flatter-Ulme																														
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																														
Corylus avellana	Gemeine Hasel																														
Cytisus scoparius	Besenginster																														
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen																														
Prunus spinosa	Schlehe																														

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung								
		<table border="1" data-bbox="622 228 1310 359"> <tr> <td>Rhamnus cathartica</td> <td>Purgier-Kreuzdorn</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Hundsrose</td> </tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td> <td>Schwarzer Holunder</td> </tr> <tr> <td>Viburnum opulus</td> <td>Gemeiner Schneeball</td> </tr> </table> <p><b>Belange des Artenschutzes</b> Die auf S. 41 beschriebene Anzeige gemäß der Verordnung über Ausnahmen von den Schutzvorschriften ist vor Beginn der Abriss- oder Sanierungsmaßnahme an die Untere Naturschutzbehörde zu stellen. Zu beachten ist, dass der vorgeschriebene Ersatz im Verhältnis 1:1 an den neu zu errichtenden Gebäuden mit einzuplanen ist.</p> <p><b>Belange der bezirklichen Spielplatzplanung</b> <b>3.7.1 Spielplatzplanung</b> S.13 (Aktualisierung der Daten aufnehmen)</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befindet sich in der für die bezirkliche Spielplatzplanung relevanten Versorgungseinheit 15 E im Planungsraum Heinersdorf. Mit Stand <u>31.12.2014</u> wurden in dieser Versorgungseinheit <u>2.011</u> Einwohner melderechtlich registriert. Der Kinderanteil liegt bei <u>14,4 %</u>. Mit dem einzigen öffentlichen Spielplatz auf dem Grundstück Romain–Rolland–Straße 111, Gleisschleife Neukirchstraße kann der Bedarf des Planungsraums an öffentlicher Spielplatzfläche gegenwärtig nur zu 47 % gedeckt werden.</p> <p><b>4. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> S. 48, 3. Absatz (Ergänzung)</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen, <u>da in einer durchschnittlichen Entfernung von &lt; 500m der bestehende öffentliche Spielplatz Romain- Rolland- Str. 111 / Neukirchstr. / Gleisschleife zur Verfügung steht.</u></p> <p><b>Belange zum Bodenschutz/ Altlasten</b> Im Entwurf zur Begründung zum Bebauungsplan 3-41 ist der jeweils letzte Satz auf den Seiten: <b>8 / 2. Absatz;</b></p>	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	<p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Planungs- umsetzung. <b>→ Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p> <p>Dem Hinweis wird durch Aktualisierung der Begrün- dung gefolgt. <b>→ Berücksichtigung</b></p> <p>Dem Hinweis wird durch Aktualisierung der Begrün- dung gefolgt. <b>→ Berücksichtigung</b></p> <p>Dem Hinweis wird durch Aktualisierung der Begrün- dung gefolgt. <b>→ Berücksichtigung</b></p>
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn										
Rosa canina	Hundsrose										
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder										
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball										

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p><b>30</b> / 2. Absatz und  <b>36</b> / 4. Absatz sowie  <b>38</b> / 6. Absatz hier der <b>vorletzte</b> Satz  gegen den nachfolgenden Satz auszutauschen.</p> <p>„Daher ist in den Grundstücksbereichen, die sensibel genutzt werden sollen (z.B. als Kinderspielflächen), der vorhandene Oberboden in einer Stärke von 0,35 m gegen unbelasteten Boden in Z0-Qualität (entsprechend der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung / BBodSchV) auszutauschen.“</p> <p><b>Belange zum Immissionsschutz</b>  Im Geltungsbereich des B-Planes besteht das Problem des Aneinander-grenzens der bestehenden gewerblichen Nutzung und der geplanten heranrückenden Wohnbebauung. Zur Prüfung des Nutzungskonfliktes aus Sicht des Immissionsschutzes (Lärm) wurde die Schalltechnische Untersuchung Lärmimmissionsprognose Bericht Nr. G 18/2015 vom 25.03.2015 des Akustik Office Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox vorgelegt.  Die Ansätze der Schalltechnischen Untersuchung sind plausibel. Der Schlussfolgerung der Schalltechnischen Untersuchung, dass von der derzeitigen gewerblichen Nutzung keine Immissionen ausgehen, die geeignet sind, erhebliche (Lärm-) Belästigungen an der geplanten Wohnbebauung zu verursachen, wird gefolgt. Da die Gewerbe aber keinen Einschränkungen unterliegen und somit auch im Außenbereich und nachts gearbeitet werden könnte, sind Konflikte nicht auszuschließen.  Die Festsetzung des Ausschlusses von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird befürwortet, da es sich dabei um Gewerbe handelt, von dem erfahrungsgemäß erhebliche Emissionen insbesondere nachts ausgehen.</p> <p>Die Festsetzung eines Mischgebietes für den Bereich der Grundstücke Romain-Rolland-Str. 141 und Neukirchstr. 62 schränkt die Nutzungsmöglichkeiten für neu anzusiedelndes Gewerbe ein, lässt gleichzeitig aber Wohnen zu, was zu neuen Konflikten zwischen Gewerbe und Wohnen führen kann.</p>	<p>An der engen Verflechtung zwischen Wohnen und Gewerbe ändert sich durch die Planung im Grundsatz nichts. Bereits heute besteht ein Rücksichtnahmeverhältnis des faktischen Gewerbegebiets mit freier Schallausbreitung und des faktischen Wohngebiets zueinander, so dass ungehinderte Gewerbenutzung des Nachts bereits heute ausgeschlossen ist. Das Verhältnis der sich gegenseitig einschränkenden Nutzungen wird im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 bestehende Gewerbegebiet zum Mischgebiet entwickelt werden soll. Darauf, dass aufgrund der seit dem Jahr 2015 geänderten Rahmenbedingungen und der im Jahr 2018 am städtebaulichen Konzept vorgenommenen Änderungen eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde, wird hingewiesen.  Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Aufgrund der derzeit ausgeübten Nutzung wird hier kein Konflikt gesehen. Die vorhandenen Nutzungen sind mischgebietsverträglich und daher mit hinzukommenden Wohnen verträglich.  ➔ <b>Berücksichtigung</b></p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
13.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 23 23.03.2015	<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p> <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Aussage wird als Erklärung der Übereinstimmung des Bebauungsplans mit den Zielen der Flächennutzungsplanung gewertet. → <b>Die Stellungnahme entspricht den Erkenntnissen des Fachbereichs Stadtplanung.</b></p> <p>Kenntnisnahme. → <b>Die Stellungnahme entspricht den Erkenntnissen des Fachbereichs Stadtplanung.</b></p>
14.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. I E	<b><u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.</b>	
15.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IE 223 26.03.2015	<p>Hinsichtlich der mir im Rahmen der öffentlichen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellten Unterlagen zum B-Planverfahren 3-41 nehme ich für die Oberste Naturschutzbehörde aus Sicht des Artenschutzrechts wie folgt Stellung: Ich habe den Unterlagen nichts entnehmen können, woraus sich nach derzeitiger Sach- und Rechtslage Bedenken hinsichtlich der grundsätzlichen Umsetzbarkeit der Planung aus Sicht des Artenschutzes ergeben könnten.</p>	<p>Kenntnisnahme. → <b>Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>
16.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B 43	Zum B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer Hinsicht keine Bedenken. Für die straßenverkehrsbehördlichen Belange ist die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde zuständig und zu beteiligen.	<p>Kenntnisnahme. → <b>Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
	24.04.2015		
17.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 30.04.2015	<p>Nach Durchsicht der vorliegenden Planunterlagen muss ich feststellen, dass die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet nach wie vor nicht gesichert ist.</p> <p>In der Begründung zum o.g. B-Plan werden auf Seite 9 die schwierigen Entwässerungsbedingungen zutreffend beschrieben.</p> <p>Bereits in meiner Stellungnahme vom 29.11.2012 hatte ich in Kenntnis dieser Sachlage empfohlen, ein tragfähiges Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen. Diesem Vorschlag wurde erkennbar nicht gefolgt.</p> <p>Auf Grund der begrenzten Ableitungskapazitäten in das Regenwasserkanalnetz der BWB und der unzureichenden Aufnahmefähigkeit der potentiell als Vorfluter für Regenwassereinleitungen zur Verfügung stehenden Gräben ist ohne geeignete Maßnahmen die Entwässerung des Plangebietes nicht gegeben.</p> <p>Eine Beschäftigung mit dem Kartenmaterial des FIS-Brokers erlaubt es nicht, eine Aussage darüber zu treffen, ob die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet als gesichert anzusehen ist oder nicht (s. S. 85-86). Die Aussagen der vorliegenden Karten des FIS-Brokers besitzen lediglich orientierenden Charakter und können ein erforderliches Entwässerungskonzept nicht ersetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Für die Planstraße A liegt mittlerweile eine Entwurfsplanung vor. Zudem wurde zum Nachweis der hydrologischen Leistungsfähigkeit der für die Planstraße A geplanten Entwässerungsanlagen ein Überflutungsnachweis durchgeführt, in dessen Ergebnis zur Entwässerung des auf der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers neben der geplanten Verwendung von sickerfähigem Pflaster auch Versickerungsmulden erforderlich werden. Die Ergebnisse des Überflutungsnachweises finden im Bebauungsplan Berücksichtigung. So soll vor dem Hintergrund, dass eine kanalgebundene Ableitung des Niederschlagswassers aufgrund der hohen Auslastung des aufnehmenden Oberflächenwassers / Regenwasserkanalisation derzeit nicht genehmigungsfähig ist, festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist.</p> <p>Im Bereich der Baugrundstücke sowie der privaten Verkehrsfläche wird demgegenüber für die Entwicklung eines Regenwasserkonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Erforderlichkeit gesehen, da aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit und des hohen Grünflächenanteils davon auszugehen ist, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Den Eigentümern soll ein ausreichender Spielraum verbleiben, um die Bewältigung der Problematik auf den Grundstücken in der konkreten Objektplanung zu bewältigen (Grundsatz der planerischen Zurückhaltung). Das zur plangemä-</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>In einem solchen Konzept werden die erforderlichen Maßnahmen und der notwendige Flächenbedarf benannt, darüber hinaus erfolgt eine Einordnung der Maßnahmen in die hydrogeologischen und stadtplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Altlastensituation des Plangebietes. Vermutlich ist mit einem Bedarf für Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Regenrückhaltebecken o.ä.) zu rechnen, der bislang bei der Planbearbeitung nicht berücksichtigt wurde (s.u.).</p> <p><b>Belange der EG-Wasserrahmenrichtlinie</b>                  Aus den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass das geplante Gebiet in den Heimdallgraben und über den Schmöckpfuhlgraben in die Panke entwässert. Der Schmöckpfuhlgraben mündet unterhalb des Verteilerbauwerkes in die Panke. Hydrologische und hydraulische Untersuchungen zeigen, dass die Panke ein akutes Hochwasserproblem hat. Dies ist zum großen Teil bedingt durch schnellabfließendes Regenwasser aus den Siedlungs- und Gewerbegebieten und würde durch weitere ungedrosselte Einleitungen auch in die einmündenden Gewässer verschärft werden. Nach § 55 (1) WHG ist Abwasser (hierzu zählt auch Regenwasser) so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Uferbereiche der Panke unterhalb der Mündung des Schmöckpfuhlgrabens in die Panke wurden nach § 76 WHG als Überschwemmungsgebiet gesichert. Um eine Verschärfung der Hochwassersituation auszuschließen, ist die Einleitung annähernd auf den natürlich auftretenden Gebietsabfluss zu beschränken (s. St. VIII D 25 vom 29.11.2012). Dieser wird hier für <math>n=0,5</math> auf <math>2 \text{ l/s*ha}_{A_{red}}</math> abgeschätzt.</p>	<p>ßen Nutzung der Grundstücke erforderliche Regenwasserkonzept ist zur Planungsrealisierung zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht werden vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen nochmals überarbeitet und um entsprechende Ausführungen ergänzt.  <b>→ Teilweise Berücksichtigung</b></p> <p>Die Darlegung ist nicht korrekt. Die Realisierung eines Regenwasserbeckens als Bestandteil der wohngebietsbezogenen Freiflächengestaltung ist allgemein zulässig.  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Kenntnisnahme.                  Die Anforderung ist durch die Planung nicht beeinträchtigt.  <b>→ Berücksichtigung</b></p> <p>Kenntnisnahme. Die Nachweisführung erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung der Bauvorhaben. Im Rahmen der Vorbereitungen der Straßenplanung wurden bezüglich der Entwässerung der Planstraße A jedoch bereits festgelegt, dass die Entwässerung hier über sickerfähiges Pflaster sowie Versicke-</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Zudem sind an der Panke in den kommenden Jahren umfangreiche Maßnahmen zur Erreichung des guten ökologischen Zustands nach Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (Artikel 4, Richtlinie 2000/60/EG) umzusetzen. Eine Erhöhung der Einleitmenge ist daher auch zu vermeiden, um die Zielerreichung nicht zu gefährden, da damit auch eine Erhöhung des hydraulischen Stresses für die aquatische Fauna verbunden wäre.</p> <p>Das bedeutet, das anfallende Niederschlagswasser muss mangels ausreichender Ableitungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes durch konkret zu benennende Maßnahmen bewirtschaftet werden; der dazu erforderliche Flächenbedarf ist über ein Entwässerungskonzept zu ermitteln.</p>	<p>rungsmulden erfolgen soll (s.o.), da eine kanalgebundene Ableitung des Niederschlagswassers aufgrund der hohen Auslastung des aufnehmenden Oberflächenwassers / Regenwasserkanalisation derzeit nicht genehmigungsfähig ist. Vor diesem Hintergrund soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist.</p> <p>→ <b>Berücksichtigung</b></p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Planumsetzung.</p> <p>→ <b>Berücksichtigung</b></p>
18.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 36 07.04.15	Bezüglich des Luftreinhalte- und Aktionsplans sowie der Lärminderungs- und Aktionsplanung ergeben sich keine Anmerkungen.	Kenntnisnahme → <b>Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b>
19.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, XC 2 10.04.15	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>X F 1 X OI X OS X OW X PS A X PS E X PW X PI A X PI E</p> <p><u>Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.</u></p>	Kenntnisnahme.



Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
			→ Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.
20.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Landesdenkmalamt, LDA 241 30.03.2015	Hinsichtlich des o. g. B-Planentwurfes verweisen wir Sie auf unsere Stellungnahme LDA 241 vom 27.11.2012.	Kenntnisnahme. In der Stellungnahme vom 27.11.2012, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde, hat das Landesdenkmalamt keine Bedenken geäußert. → Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.
21.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, WBL-Nord 26.03.2015	<p>Die Wohnungsbauleitstelle begrüßt die Absicht des Bezirks, für das Wohnungsbauvorhaben an der Iduna-/Neukirchstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Wohnungsneubaus zu schaffen sowie die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.</p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum o.g. B-Plan habe ich zum Entwurf des städtebaulichen Vertrags folgende Anmerkungen:</p> <p>§ 2 Verfügungsberechtigung Hier bitte ich, die Anzahl der Wohneinheiten beim Bauherrn zu erfragen. Nach meinen Unterlagen entstehen 170 WE durch die Gesobau AG.</p> <p>§ 6 Gegenstand und Umfang der Kostenübernahme Hier müssen die Kinderbetreuungseinrichtung und die geschätzten Kosten konkret benannt werden.</p> <p>§ 7 Kosten für Kinderbetreuungseinrichtungen Wenn die Bedarfsberechnung des Berliner Modells für die Kita-Plätze angewandt werden soll, ist der Bedarf von 15 Plätzen zwar richtig, jedoch ergibt er sich nicht aus den im Vertragsentwurf avisierten 150 Neubauwohnungen. Der Rechenweg für 170 WE ist folgender: 170 WE x 2 EW/WE = 340 EW</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Vor dem Hintergrund des im Jahr 2018 erfolgten Eigentümerwechsels der im Süden des Plangebiets gelegenen Flächen sowie der damit im Zusammenhang stehenden Überarbeitung des städtebaulich-hochbaulichen Konzepts werden die Vertragsinhalte auf Grundlage der geänderten Planung nochmals überarbeitet und angepasst. → <b>Berücksichtigung</b></p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>1% Jahrgangsstärke = 3,4 EW/Kinder x 6 Jahrgänge = 20,4, davon 75% = 15 Plätze (gerundet)</p> <p>§ 17 Mietpreisbindung und Belegungsrechte                      Sofern keine Wohnraumfördermittel für dieses Vorhaben in Anspruch genommen werden, sollte dieser Paragraph entfallen, da das „Angemessenheitstool“ auf der Grundlage eines standardisierten Schätzverfahrens nur die Angemessenheit des städtebaulichen Vertrags prüft. Es stellt keine Wirtschaftlichkeitsberechnung dar und gibt nicht die Höhe möglicher „Abschöpfungsbeträge“ wieder. Daher kann die Angemessenheit nicht auf eine schwarze Null heruntergerechnet werden.</p>	
22.	Senatsverwaltung für Finanzen, I D 32 31.03.2015	<p>I. An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für 1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen:                      Keine Bedenken</p> <p>2. Hauswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat):                      Die Ausführungen zu den hauswirtschaftlichen Aspekten („Maßnahmen, deren Finanzierung bisher nicht gesichert ist“) sind in der vorliegenden Form nicht ausreichend und bedürfen dringend einer Präzisierung. Des Weiteren verweise ich auf das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitete „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“.</p> <p>Insofern wird erwartet, dass durch die planungsaufstellende Behörde so detailliert wie möglich geprüft wird, welche infrastrukturellen Folgekosten (Kita, Grundschule, Jugendfreizeiteinrichtungen, Sport- und Grünflächen) durch die Bebauung ausgelöst werden. An diesen Kosten sind die Vorhabenträger anteilig und angemessen zu beteiligen.</p> <p>II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme                      → Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme.                      Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird angewendet. Entsprechende Darlegungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgt eine angemessene Beteiligung der Bauträger an den Folgekosten. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.                      → <b>Berücksichtigung</b></p> <p>Kenntnisnahme                      → Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
23.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A11 10.04.2015	Gegen die beabsichtigte Entwicklung einer Wohnnutzung auf den Flächen Idunastraße 11 / Romain-Rolland-Straße 141 unter Berücksichtigung vorhandener Gewerbebetriebe im östlichen Teil des Geltungsbereichs des B-Planverfahrens 3-41 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung grundsätzlich keine Bedenken. Dabei sind jedoch ggf. aus der gewerblichen Nutzung resultierenden Belastungen, insbesondere Verkehre und betriebliche Emissionen, durch geeignete bauliche / technische Maßnahmen im Rahmen der heranrückenden Wohnbebauung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. An der engen Verflechtung zwischen Wohnen und Gewerbe ändert sich durch die Planung im Grundsatz nichts. Bereits heute besteht ein Rücksichtnahmeverhältnis des faktischen Gewerbegebiets mit freier Schallausbreitung und des faktischen Wohngebiets zueinander, so dass ungehinderte Gewerbenutzung bereits heute ausgeschlossen ist. Das Verhältnis der sich gegenseitig einschränkenden Nutzungen wird im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 bestehende Gewerbegebiet zum Mischgebiet entwickelt werden soll. Aufgrund der derzeit ausgeübten Nutzung wird kein Konflikt gesehen. Die vorhandenen Nutzungen sind mischgebietsverträglich und daher mit hinzukommendem Wohnen verträglich. <b>→ Berücksichtigung</b>
24.	Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B	<b><u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.</b>	
25.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL5.32-0126/2012 23.03.2015	Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.  Zur Begründung verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 02. Februar 2012 (Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung) und 20. November 2012 (Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).  Hinweis: Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburgische Verordnung über den LEP B-B vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Bis zur möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung. Die Berliner Verordnung über den LEP B-B bleibt von dieser Entscheidung unberührt.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert werden.</p>	
26.	<p>Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz u. technische Sicherheit – LAGetsi – IA-BP / 76 / 15 SF 10.04.2015</p>	<p>Die Prüfung der übersandten Planunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetsi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	<p>Kenntnisnahme. → <b>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>
27.	<p>Berliner Feuerwehr FI MM 4c 07.04.20154</p>	<p>Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.</p> <p>Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken ist <u>nicht</u> gewährleistet (s. zus. Hinweise).</p> <p>Entsprechend der beabsichtigten Bebauung notwendig werdende Fahrrechte zum Erreichen der Anschlussgrundstücke sind gesichert.</p> <p>Zusätzliche Hinweise: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.</p> <p>Sonstige Bemerkungen: Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen durch FW-Fahrzeuge kann erst bestätigt werden, wenn dem VBG der Direktion Nord entsprechend dem Bauvorhaben aussagekräftige Bauvorlagen vorliegen. Aufgrund der geplanten Bebauung mit viergeschossigen Gebäuden müssen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge auf der Planstraße A und der privaten Erschließungsstraße zwischen Neukirch- und Idunastraße bzw. im Bebauungsgebiet gewährleistet sein.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Aussage wird widersprochen. Innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist die Anfahrt für Feuerwehren und das Verlegen von Wasserleitungen grundsätzlich möglich. Einer Darstellung der Leitungsführung bedarf es regelmäßig nicht.</p> <p>Die Befahrbarkeit der Grundstücke und die Einrichtung von Hydranten richten sich nach den Bestimmungen der BauO. Diese sind bei der Planumsetzung (z.B. bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung) zu beachten und nachzuweisen. Diesbezügliche Festsetzungen entbehren daher der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) und sind daher unzulässig.</p> <p>→ <b>Keine Berücksichtigung</b></p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Aufgrund der Längenausdehnung zwischen Neukirch- und Idunastraße sind in den geplanten Verbindungsstraßen Überflur- bzw. Unterflurhydranten für eine ausreichende Löschwasserversorgung im 100-m-Bereich der Adressen herzustellen.</p> <p>Während der Bauarbeiten auf den dargestellten Grundstücken ist die Zugänglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge und eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchte ich auf unsere Merkblätter der Homepage der Berliner Feuerwehr verweisen. Dies sind im Speziellen:  <a href="http://berliner-feuerwehr.de/fileadmin/bfw/dokumente/Download/VB/Merkblaetter/Merkblatt_Brandsschutz_auf_Baustellen_09-2014.pdf">http://berliner-feuerwehr.de/fileadmin/bfw/dokumente/Download/VB/Merkblaetter/Merkblatt_Brandsschutz_auf_Baustellen_09-2014.pdf</a>  <a href="http://berliner-feuerwehr.de/fileadmin/bfw/dokumente/Download/VB/Merkblaetter/Merkblatt_-Flaechen_fuer_die_Feuerwehr_auf_Grundstuecken_.pdf">http://berliner-feuerwehr.de/fileadmin/bfw/dokumente/Download/VB/Merkblaetter/Merkblatt_-Flaechen_fuer_die_Feuerwehr_auf_Grundstuecken_.pdf</a>  <a href="http://berliner-feuerwehr.de/fileadmin/bfw/dokumente/Download/VB/Merkblaetter/Merkblatt_Nachweis_Loeschwasserversorgung_im_Brandschutznachweis.pdf">http://berliner-feuerwehr.de/fileadmin/bfw/dokumente/Download/VB/Merkblaetter/Merkblatt_Nachweis_Loeschwasserversorgung_im_Brandschutznachweis.pdf</a></p> <p>Sonstige Hinweise: Keine Brunnen-Zisternen</p>	
28.	Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR VOR 30 26.03.2015	<p><b>Bauliche oder Grundstücksinteressen</b> der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der <b>Abfallbeseitigung</b> werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p> <p>Aus <b>reinigungstechnischer</b> Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes sollte jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden:</p> <p>Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe</p>	Kenntnisnahme <b>→ Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.</p> <p>Zum Absaugen der Schlammfänge setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein.</p> <p>Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für unsere zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet wird.</p> <p>Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen.</p> <p>In <b>Ihrer Mitteilung</b> über den Tag der Verkehrsübergabe weisen Sie uns bitte auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von <b>Gehwegflächen ohne Anlieger</b> besonders hin.</p> <p>Um eventuelle Schäden an <b>neu- oder wiederhergestellten</b> Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitten wir <b>in jedem Fall</b> nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.</p>	
29.	BVG Zentrale Leitungsverwaltung Abt. VBI-BA 22 Interne PLZ: 15130	<u><b>Keine Stellungnahme</b></u> eingegangen.	
30.			Kenntnisnahme

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
	Industrie- und Handelskammer zu Berlin Bereich Infrastruktur u. Stadtentwicklung 10.04.2015	Gegen den Bebauungsplan zur Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet sowie zur Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und einer privaten Verkehrsfläche erheben wir keine Einwendungen und bedanken uns für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.	→ Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.
31.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ-Berlin IB 13 Fi 24.03.2015	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.	Kenntnisnahme → Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.
32.	Berliner Wasserbetriebe PB-C/Pa 30.03.2015	<p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes mit Trinkwasser ist gesichert. Auf Grund der geplanten Nutzungsverdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z. B. Verstärkungen) erforderlich werden. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträge) möglich.</p> <p>Für die geplanten öffentlichen Straßen (Planstraße A) kann eine Berohrung vorgesehen werden. Dafür ist eine Trassenoption vorzumerken. Die Berohrung erfolgt entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge).</p> <p>Die innere Erschließung mit Trinkwasser kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Für die privaten Verkehrsflächen sind Trassenoptionen vorzumerken und ein Leitungsrecht einzutragen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Festsetzung eines Leitungsrechts unter der Planstraße A ist nicht erforderlich. In öffentlichen Verkehrsstrassen ist das Verlegen von Wasserleitungen allgemein zulässig. Die Trassenfestlegung ist Bestandteil der Ausführungsplanung, in die die BWB einbezogen werden. → <b>Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Sicherung von Leitungsrechten auf den privaten Grundstücken ist zur Erschließung der Grundstücke nicht erforderlich. Das Grundstück Idunastraße 11, Neukirchstraße 63-66 befindet sich an öffentlichen Verkehrsflächen, so</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Regenwasserkanäle sind nur teilweise vorhanden. Für bisher nicht erschlossene Gebiete ist eine konzeptionelle Planung erforderlich.</p> <p>Aufgrund der hohen Auslastung des aufnehmenden Oberflächengewässers/ Regenwasserkanalisation ist mit Maßnahmen der Abflussvermeidung und Abflussverzögerung im Planungsgebiet sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen befestigten Flächen zu rechnen.</p> <p>In der Romain-Rolland-Straße befindet sich eine totgelegte Abwasserdruckrohrleitung DN 300. Diese Leitung wird nicht mehr benötigt und kann im Bedarfsfall abgebaut werden.</p> <p>Durch die BWB werden in Privatstraßen keine öffentlichen Entwässerungsanlagen hergestellt. Sofern in Privatstraßen Trinkwasseranlagen erforderlich werden, sind diese durch den Veranlasser zu finanzieren.</p> <p>Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.</p>	<p>dass deren Erschließung bereits im Bestand ausreichend gesichert ist.  <b>→ Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der Vorbereitungen der Straßenplanung wurden bezüglich der Entwässerung der Planstraße A bereits festgelegt, dass die Entwässerung hier über sickerfähiges Pflaster sowie Versickerungsmulden erfolgen soll. Dem entsprechend soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung (wie z.B. das sickerfähige Pflaster) in der Planstraße A zu versickern ist.</p> <p>Das zur plangemäßen Nutzung der privaten Grundstücke erforderliche Regenwasserkonzept ist zur Planungsrealisierung zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Dabei ist davon auszugehen, dass aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit und des hohen Grünflächenanteils das im Bereich der Baugrundstücke sowie der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann.  <b>→ Teilweise Berücksichtigung</b></p> <p>Kenntnisnahme, keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Planungs- umsetzung.</p>



Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Grundsätzlich gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut.</li> <li>- Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB sind dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern.</li> <li>- Anlagen der BWB, einschließlich der dazugehörigen Sicherheitsstreifen, dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.</li> <li>- Den Mitarbeitern der BWB muss der Zugang zu unseren Anlagen, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht, ermöglicht werden.</li> <li>- Die Kosten für Planung und Bau von Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werden nicht von den BWB getragen.</li> </ul> <p>Die als Anlage beigefügten Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p>	<p>→ Die Stellungnahme entspricht den Erkenntnissen des Fachbereichs Stadtplanung.</p>
33.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG 23.03.2015	<p>Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG.</p> <p>Die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe sind unverbindlich.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Planungs-umsetzung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Planungs-umsetzung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Planungs-umsetzung.  <b>→ Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b></p>
34.	Handwerkskammer Berlin	<b><u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.</b>	
35.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	<b><u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.</b>	

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt/Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
36.	Vattenfall Europe Business Services GmbH 01.04.2015	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Ein Plan mit den vorhandenen Anlagen ist beigelegt.</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 03.12.2012 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind weiterhin verbindlich.</p> <p>Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110 kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ sind genau zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Auswirkungen auf die Planung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme vom 03.12.2012 war bereits Bestandteil des Abwägungsvorgangs zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Stellungnahme beinhaltet Hinweise auf den Leitungsbestand sowie auf die zu beachtenden Richtlinien.  <b>→ Die Stellungnahme entspricht den Erkenntnissen des Fachbereichs Stadtplanung.</b></p>
37.	Vattenfall Europe Wärme AG 07.04.2015	In den von Ihnen angefragten örtlichen Bereichen ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.	Kenntnisnahme <b>→ Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</b>

**6. Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

A. Auswertung

Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Stellungnahmen der betroffenen Fachämter des Bezirksamts zum Entwurf des Bebauungsplans 3-41 für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62-66 im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf.

I. Verfahren der Beteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamts wurden mit Schreiben vom 05. Dezember 2019 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 3-41 bis zum 20. Januar 2020 gebeten. Von den 35 beteiligten Stellen haben sich 30 schriftlich geäußert. 8 Stellungnahmen enthalten Anregungen zur Planung, deren Berücksichtigung eine Änderung der Planung bzw. eine redaktionelle Änderung der Begründung mit sich bringen würde. In 9 Stellungnahmen werden Hinweise gegeben, die bereits berücksichtigt werden bzw. deren Berücksichtigung ohne eine Änderung der Planung grundsätzlich möglich wäre. In 13 Stellungnahmen wird lediglich mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

II. Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlussfolgerungen:

Stellungnahmen, für die eine Abwägung oder eine redaktionelle Änderung der Begründung erforderlich ist, liegen von **8** Stellen vor:

- BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt
- Berliner Wasserbetriebe, Planung und Bau – Maßnahmenentwicklung PB-N/M
- Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, SenBildJugFam I D 1.3
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenStadtWohn WBL 5
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK IV B 11

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK II D 25
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK I C 31

Stellungnahmen ohne Auswirkungen auf abwägungsrelevante Belange liegen von **9** Stellen vor:

- BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung
- BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Straßen- und Grünflächenamt
- BA Pankow, Abt. Kultur, Finanzen und Personal, SE Finanzen / Steuerungsdienst
- Berliner Feuerwehr, ZS F MM 3
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe – BSR, GE Reinigung, VRO 30
- BVG, Netzentwicklung VA-P1
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG – NBB
- Vattenfall Europe Business Services GmbH / Vattenfall Wärme Berlin AG
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa, SenKultEuropa II B Sc

Stellungnahmen, die sich zustimmend zur Planung geäußert bzw. keine Bedenken haben/ Belange nicht berührt sind, liegen von **13** Stellen vor:

- BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht
- BA Pankow, Abt. Schule, Sport, Facility Management und Gesundheit, SE Facility Management, Grundstücksrechtsverkehr / Clusterrung
- BA Pankow, Abt. Jugend, Wirtschaft und Soziales, FB Jugendamt
- Berliner Feuerwehr, Löschwasserversorgung
- Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL5
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin – ITDZ
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz u. technische Sicherheit Berlin – LAGetSi, IA
- Senatsverwaltung für Finanzen, Sen Fin I D 15
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, SenWiEnBe IV A 11

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenStadtWohn I B 21
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK III B 14
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa, SenKultEuropa, Landesdenkmalamt LDA 24
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK V AA 2

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben und deren Zustimmung zur Planung unterstellt werden kann, liegen von **5** Stellen vor:

- BA Pankow, Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, FB Denkmalschutz
- BA Pankow, Abt. Jugend, Wirtschaft und Soziales, Wirtschaftsförderung
- BA Pankow, Abt. Schule, Sport, Facility Management und Gesundheit, Schul- und Sportamt
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Bereich Infrastruktur u. Stadtentwicklung

Die Stellungnahmen, die eine Änderung des Bebauungsplans oder eine redaktionelle Änderung der Begründung hervorbrachten, werden im Folgenden aufgeführt. Die abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und der Bebauungsplan-Entwurf entsprechend geändert.

B. Zusammenfassung der bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen**Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / Städtebaulicher Vertrag**

Der in der Begründung angegebene Stand zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sei auf den 01.11.2018 zu korrigieren.

Die 30 % Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum seien in der Begründung aufzuzeigen.

Für die Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen lägen neue Kostenkennwerte vor. Zudem werden im Laufe des 1. Quartals 2020 die für das Jahr 2020 geltenden Kostenansätze kommuniziert. Folglich seien die Angaben zu den Kostenkennwerten zur Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen zu aktualisieren.

Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf angegebenen Flächengrößen, wie zum Beispiel die GF Wohnen, öffentliche Spielplatzfläche etc., seien inhaltlich untereinander zwischen städtebaulichem Vertrag sowie der Angemessenheitsprüfung (Berechnungstool) abzustimmen und anzupassen.

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)

Zur Umsetzung der Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung seien die Flächen, auf denen der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbau realisiert werden soll, nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB als solche Flächen festzusetzen, auf denen der entstehende Wohnraum förderfähig sein muss. Die Mietpreis- und Belegungsbindung werde allein durch den städtebaulichen Vertrag durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit geregelt.

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)

Im gemeinsamen Abstimmungstermin am 02.12.2019 wurde der Fachbereich Stadtplanung bezüglich der geplanten Staffelgeschosse auf das aktuelle Rundschreiben 2/2019 zur Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hingewiesen. Eine Anwendung des aktuellen Rundschreibens 2/2019 lehnte der Fachbereich Stadtplanung ab. Folglich sei im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan 3-41 die Nichtanrechnung der Staffelgeschosse sowie die Sicherstellung der hieraus resultierenden Folgebedarfe an sozialer Infrastruktur (Kostenübernahme durch BA Pankow) städtebaulich zu begründen.

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)

Den Hinweisen wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird gefolgt. Im weiteren Verfahren wird eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt werden.

→ **Planänderung (Ergänzung einer textlichen Festsetzung)**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Auf die Anwendung des genannten Rundschreibens soll vor dem Hintergrund der mit einer Ergänzung der textlichen Festsetzung verbundenen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Laufzeit des Verfahrens und des fortgeschrittenen Verfahrensstandes verzichtet werden.

→ **Keine Planänderung**

Gemäß Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird der Stellplatzschlüssel von 0,5 angegeben. Hier sei entsprechend des Abstimmungstermins vom 02.12.2019 die konkrete Stellplatzzahl aufzuführen.  
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL 5)

### **Verkehr**

#### Auswirkungen des motorisierten Verkehrs

Die durch LK Argus erstellte Verkehrsuntersuchung beziehe sich lediglich auf die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet. Für die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen liege keine verkehrliche Beurteilung vor. Auf S. 104 der Begründung heißt es, dass die umliegenden Straßen die ggf. zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aufnehmen können. Hierbei sei zu beachten, dass durch die Umstrukturierung der gewerblichen Bestandsnutzung in ein Mischgebiet und der hierdurch angestrebten Nutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe mit entsprechend höherer Dichte von einer höheren Verkehrserzeugung als derzeit auszugehen ist. Maßgebend für Aussagen zur verkehrlichen Erschließung seien dabei nicht die vorhandenen Straßenraumbreiten, sondern die Anbindung des induzierten Ziel- und Quellverkehrs an das übergeordnete Straßennetz der Romain-Rolland-Straße.

(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

Die im Kapitel 4 der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Leistungsfähigkeitsbetrachtungen beschränken sich nur auf das Nebennetz. Aussagen zu den übergeordneten Knotenpunkten (KP) in der Romain-Rolland-Str. sowie in der Prenzlauer Promenade (B 109) fehlen vollständig und sollten daher ergänzt werden. Hierbei seien auch mögliche Rückstauerscheinungen aufgrund des kurzen Knotenpunktabstandes in der Idunastraße zu berücksichtigen.

(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

#### Straßenbahnneubau

Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung um eine entsprechende Betrachtung ergänzt wird.

Aufgabenstellung der Verkehrsuntersuchung war es, die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf dem Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 zu prüfen. Die im Umfeld dieser Grundstücke vorhandenen Nutzungen haben im Rahmen des Verkehrsgutachtens auf Grundlage der Bestandsnutzungen Berücksichtigung gefunden.

Die Einschätzung, dass nach Umsetzung der Planung im Mischgebiet gegenüber der bestehenden Situation von einer höheren Verkehrserzeugung auszugehen ist, wird geteilt. Dabei ist auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans davon auszugehen, dass über die bestehenden gewerblichen Nutzungen hinaus maximal 70 Wohneinheiten zusätzlich zu berücksichtigen wären, aus denen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 113 Kfz-Fahrten pro Tag resultieren würde. Nach Aussage des Gutachters (Schreiben vom 27.03.2020) würden diese zusätzlichen Fahrten die am Knotenpunkt der geplanten privaten Verkehrsfläche mit der Idunastraße festgestellte sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs mit hohen Kapazitätsreserven nicht wesentlich beeinträchtigen. Ggf. könne es zu einer Minderung auf die Qualitätsstufe B kommen, eine Verschlechterung auf die Qualitätsstufe E oder F wird gutachterlicherseits jedoch ausgeschlossen. Darauf, dass diese zusätzliche Belastung nicht planbedingt ist, da im geplanten Mischgebiet bereits derzeit die Realisierung einer Wohnbebauung in etwa gleichem Umfang wie in der Planung vorgesehen möglich ist, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Nach Aussage des Gutachters (Schreiben vom 27.03.2020) ist in Bezug auf die übergeordneten Knotenpunkte nicht von größeren Beeinträchtigungen auszugehen. Vor diesem Hintergrund wird keine Veranlassung für eine Durchführung von Leistungsfähigkeitsberechnungen für diese Knotenpunkte gesehen.

→ **Keine Planänderung**



Es sei darauf zu achten, dass in bzw. entlang der Idunastraße keine Eingriffe vorgenommen werden, die der späteren Umsetzung einer Straßenbahnneubaustrecke, einschließlich der in diesem Zuge notwendigen Querschnittserweiterung, entgegenstehen.

(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

Die Erschließung des Bereiches werde sich mit den geplanten bzw. in Aussicht gestellten Netzerweiterungen der Straßenbahn im Raum Blankenburg/ Heinersdorf grundsätzlich verbessern. Nach derzeitigem Stand der Planungen werde das Neubauvorhaben „Tangentialverbindung Pankow –Weißensee“ den heutigen End-Abschnitt der Metro-Tram M2 beinhalten und somit in unmittelbarer Nachbarschaft des B-Plan-Gebietes verlaufen. Derzeit laufen für dieses Vorhaben die vorbereitenden Untersuchungen für das Planfeststellungsverfahren. Ebenso sei geplant, die Tram M2 bis zum S-Bahnhof Blankenburg zu verlängern. Auch mit der einhergehenden Trassierungsänderung im Ortsteil Heinersdorf, bleibe das Plangebiet an die in dichtem Takt verkehrende Tram M2 sehr gut angebunden.

(BVG)

#### Fuß- und Radweegeanbindung

In einer Luftlinienentfernung von rund 550 m vom Plangebiet befindet sich der S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf mit einem attraktiven S-Bahn-Angebot. Dieser S-Bahnhof sei mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus dem Plangebiet aktuell nicht zu erreichen. Aus Sicht des Rad- und Fußverkehrs sei dieser S-Bahnhof aktuell ebenfalls nur mit längeren Umwegen (entlang der stark befahrenen B 109), und damit nicht attraktiv, erreichbar. Perspektivisch (insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Entwicklungen auf dem Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs) werde hier ein direkter Zugang zum S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf von der Ostseite der Bahntrasse erforderlich.

Angesichts der anzustrebenden Stärkung des Umweltverbundes solle durch den Bezirk sichergestellt werden, dass zukünftig ein entsprechender Ostzugang auch aus dem Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 3-41 per Fuß und

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Festlegung der Straßenbahnneubaustrecke und damit auch die ggf. erforderliche Querschnittserweiterung nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, sondern im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens erfolgen wird. Der Hinweis hat jedoch bei den vorgesehenen Festsetzungen bereits dahingehend Berücksichtigung gefunden, dass entlang der Idunastraße ein vergleichsweise breiter Vorgartenbereich in einer Tiefe von 6 m planungsrechtlich gesichert werden soll, um einer möglichen zukünftigen Verlängerung der Tramlinie über die Idunastraße nicht entgegenzustehen. Zudem sollen in den Vorgartenbereichen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig sein.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anbindung des Plangebiets an den S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf für den Fußgängerverkehr erfolgt über eine Wegeverbindung von der Heimdallstraße aus über die Prenzlauer Promenade. Zudem erfolgt eine Fußgänger- und Radfahrverbindung von der Neukirchstraße aus parallel – aber durch eine Bepflanzung getrennt – zur Prenzlauer Promenade. Beide Wege stoßen auf Höhe des ehemaligen Rangierbahnhofs auf die Prenzlauer Promenade, so dass sich der Weg unmittelbar entlang der Prenzlauer Promenade auf den ca. 200 m langen Abschnitt über das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs und die Gleise der Bahntrasse beschränkt. Vor dem Hintergrund dieser bestehenden Anbindungen wird resultierend aus der angestrebten baulichen Entwicklung im Plangebiet die Schaffung einer direkten Querungsmöglichkeit der Kleingartenanlage in Ost-West-Richtung nicht als erforderlich erachtet.

Rad direkt und attraktiv erreicht werden kann. Dies solle auch eine direkte Queuingmöglichkeit der Kleingartenanlagen (KGA Feuchter Winkel Ost) in Ost-West-Richtung einschließen.

(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

Auf diese Problematik hinsichtlich der fehlenden bzw. schlechten Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Pankow-Heinersdorf im Rahmen des Umweltverbundes werde in der Verkehrsuntersuchung nicht eingegangen. Mögliche Alternativen und sich ggf. daraus ergebende notwendige Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes wurden nicht untersucht. Diese Betrachtung solle (auch unter Einbeziehung der geplanten Straßenbahnverbindung) ergänzt werden.

(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

#### StEP Verkehr

Das im StEP Verkehr in der Beschlussfassung vom 29.03.2011 dargestellte übergeordnete Straßennetz Bestand und Planung 2025 werde fortlaufend weiterentwickelt. Der jeweils aktuelle Stand könne im Internet abgerufen werden und sei entsprechend auf den FIS-Broker bzw. die zur Verfügung gestellten Karten zu referenzieren.

(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr werde unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und befinde sich derzeit in der Abstimmung.

(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

Die auf S. 7 der Verkehrsuntersuchung beschriebene Abstufung der Romain-Rolland-Straße basiert auf der sogenannten Verkehrslösung Heinersdorf, die zu Entlastungen im Bereich führt und in diesem Kontext entsprechend erwähnt werden sollte.

Ungeachtet dessen ist zwar eine Verbesserung der Anbindung durch Schaffung eines neuen Zugangs zum S-Bahnhof anzustreben, diese betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Vielmehr ist sie im Rahmen der übergeordneten Planungen im Kontext mit der Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs zu berücksichtigen.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Aufgabe der verkehrstechnischen Untersuchung war es, die Auswirkungen der Planung auf das umliegende Straßennetz zu betrachten und für die durchzuführende schalltechnische Untersuchung die Stellplatzfrequentierung der Quartiersgarage aufzuzeigen.

Die Verbesserung der übergeordneten Anbindung des Plangebiets und der Umgebung für Fußgänger und Radfahrer sowie die Prüfung von Alternativen für verschiedene übergeordnete Wegeführungen ist vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Verbindungen nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Zudem ist eine isolierte Betrachtung des Plangebiets nicht zweckmäßig. Vielmehr ist die Planung einer übergeordneten Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer im Kontext mit der Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs und mit der geplanten Straßenbahnverbindung zu prüfen.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Aussagen der Begründung zu dem im StEP Verkehr dargestellten Straßennetz im weiteren Verfahren nochmals überprüft.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

→ **Keine Planänderung**

(Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 11)

### **Immissionsschutz**

Der Aussage in der Schalltechnischen Untersuchung, dass von den gewerblichen Anlagen in und außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes (mit Ausnahme der Parkgarage) keine erheblichen Immissionen ausgehen und diese „mischgebietstauglich“ seien, könne gefolgt werden. Jedoch werde dabei in Kauf genommen, dass bestehende Gewerbebetriebe abwandern, da sie sich nicht einschränken wollen.

(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Der Beurteilung der von der geplanten Parkgarage ausgehenden Lärmimmissionen nach TA Lärm werde gefolgt. Die Ansätze der Schalltechnischen Untersuchung zur Parkgarage seien nachvollziehbar. Im Ergebnis der Lärmbeurteilung werde ein Konflikt aufgezeigt. Es wurde eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte und der Maximalpegel nachts prognostiziert. Der notwendige Schallschutz soll durch eine Schalldämmung der Fassade der Parkgarage erreicht werden. In der Schalltechnischen Beurteilung wurden verschiedene Szenarien durchgerechnet, deren Ergebnisse variieren in Abhängigkeit von der Entfernung zwischen geplanter Wohnbebauung und Parkgarage und der gewählten Schalldämmung der Fassade. Im B-Plan sei bisher vorgesehen, die Fläche, die Geschoszahl und die Zufahrt festzulegen. Regelungen zur Lösung des Lärmkonfliktes sollen allerdings nicht im B-Plan erfolgen, sondern in den Städtebaulichen Vertrag ausgelagert werden. In der Begründung zur erneuten TÖP werde eine „Verpflichtung zur Schalldämmung der Fassade der Parkgarage“ genannt. Dies sei wegen der fehlenden konkreten Planung verständlich, jedoch solle die Verpflichtung ergänzend mit einer nochmaligen gutachterlichen Prüfung verbunden sein, da genaue Angaben zur notwendigen Schalldämmwerten fehlen.

(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Das schalltechnische Gutachten von ALB vom 12.04.2019 zeige, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet an den zur Planstraße A und der Idunastraße zugewandten und nächstgelegenen Fassa-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auch bislang Rücksicht auf die im Umfeld bereits vorhandene Wohnnutzung zu nehmen hatten.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird gefolgt.

In den städtebaulichen Vertrag wird die Verpflichtung zur Errichtung der Garage mit einer Vorhangfassade mit einer Schalldämmung  $DL_R$  von mindestens 9 dB sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm vor den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Wohnnutzungen aufgenommen. Zugleich soll jedoch die Möglichkeit eröffnet werden, alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durchzuführen, wenn die ausreichende Wirkung gutachterlich nachgewiesen und von den zuständigen Stellen Berlins genehmigt worden ist.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Zwar könnte eine geschlossene Gebäudelinie in Richtung Planstraße A zu einer Pegelreduzierung auf der ruhigeren Seite beitragen, die Realisierung einer geschlossenen Gebäudelinie und damit von Baukörpern mit über 50 m Länge

den überschritten werden. Es wird daher empfohlen, eine geschlossene Gebäudelinie zu dieser Seite anzustreben. Ggf. sei auch eine Kombination aus nahestehenden Gebäudekörpern und schallabsorbierenden Giebel Fassaden zur Pegelreduzierung auf der ruhigen Seite denkbar.

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

Zusätzlich werde befürwortet, kleine Wohnungen mit einseitig ausgerichteten Grundrissen nicht zur Idunastraße und Planstraße A anzulegen.

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

Der Argumentation von ALB, dass die Einhaltung der Mischgebietswerte im allgemeinen Wohngebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts aufgrund der bestehenden Verkehrslärmvorbelastung pauschal als ausreichend anzusehen ist, werde nicht gefolgt. Die Orientierungshilfe des Lärmleitfadens sage deutlich, dass eine Überschreitung bis ca. 5 dB ein erhöhtes Abwägungserfordernis auslöst und somit durch eine Einzelfallprüfung ggf. Maßnahmen festzulegen seien. Zur differenzierten Maßnahmenabschätzung wäre daher eine detaillier-

entspricht vor dem Hintergrund der Tiefe des Baugrundstücks sowie der angestrebten Baustruktur jedoch nicht dem Ziel der Planung. Vielmehr soll die im Plangebiet geplante Bebauung zwischen der das Umfeld maßgeblich prägenden kleinteiligen Einzelhausbebauung und den im Umfeld ebenfalls vorhandenen Geschosswohnungsbauten u.a. durch die zur Festsetzung vorgesehene offene Bauweise vermitteln. Die offene Bauweise trägt zudem zur Durchlüftung und zum Luftaustausch im Plangebiet bei. Da gesunde Wohnverhältnisse auch ohne Realisierung des schallrobusten Städtebaus in Form einer geschlossenen Gebäudelinie erreicht werden können, werden die Belange des Lärmschutzes hinter den Belangen des Ortsbildes sowie des Klimaschutzes zurückgestellt.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass im überwiegenden Bereich des allgemeinen Wohngebiets die Errichtung von Geschosswohnungsbauten geplant ist, von denen ein bestimmter Anteil mit Mietpreisbindung (gefördert) errichtet werden soll. Unter diesen Bedingungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass viele kleine Wohnungsgrößen realisiert werden. Ein Verzicht auf die einseitige Ausrichtung von Wohnungen auf die Idunastraße und Planstraße A würde diese Zielstellung insbesondere im Hinblick auf eine wirtschaftliche Errichtung, die einen Beitrag zu moderaten Mietpreisen leisten kann, jedoch in Frage stellen. Wirtschaftliche Gebäudegrundrisse bedingen unmittelbar einen möglichst geringen Erschließungsaufwand durch eine Reduzierung von Erschließungskernen, der zu einem großen Nutzflächenanteil beiträgt. Durchgesteckte Wohnungen geringer Größe erfordern jedoch einen vergleichsweise hohen Erschließungsaufwand da sich i.d.R. nur „Zweispänner“ (d. h. ein Flur erschließt zwei Wohnungen je Geschoss) bzw. maximal „Dreispänner“ entwickeln lassen, um den Anforderungen gerecht werden zu können.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die Gründe, die im Allgemeinen sowie im Speziellen für eine Hinnahme einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete sprechen, werden sowohl im Lärmgutachten (im Kapitel 7.2.1) als auch in der Begründung (im Kapitel I.4.3.3) detailliert ausgeführt. Vor diesem Hintergrund wird die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete bis zu dem Orientierungswert für

tere Abbildung (1 dB-Schritte im Bereich zwischen  $45 \leq 50$  dB(A)) der Gebäudelärmkarten für den Verkehrslärm im Prognosefall hilfreich. Darauf basierend sollten Vorkehrungen und Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm geprüft werden.

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

Bezüglich der Annahmen der Fahrbahnart für die Straßenbahn (Abbildung 42 des Schalltechnischen Berichts) sei darzustellen, warum für die (kurzen) Abschnitte des Gleiskörpers, entlang des Weges, der die Wendeschleife 2 Mal kreuzt (in Abbildung 42 parallel zur Linie 111 verlaufend), von Referenzfahrbahn ausgegangen werde. Hier könnte auch die Annahme eines Abschnitts straßenbündigen Gleiskörpers angemessen sein.

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

Für die Straßenbahnneubaustrecke Tangentialverbindung Pankow-Heinersdorf – Weißensee werde empfohlen, den aktuellen Stand der Planung darzustellen und - falls erforderlich - die entstehenden Verkehrslärmbelastungen zu berücksichtigen.

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

Zum Thema Belastungen durch Fluglärm, sollte die Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert werden. Für den Flughafen Berlin-Tegel (TXL) wurde mit der Verordnung des Senats von Berlin vom 17.12.2019 (FlugLärmTXLV Bln) entsprechend dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm ein Lärmschutzbereich festgesetzt, dieser ersetze den Lärmschutzbereich aus dem Jahr 1976. Mit der Sicherstellung der vollständigen und dauerhaften Einstellung des Flughafenbetriebs und wenn die Betreiberin des Verkehrsflughafens Berlin-Tegel von ihrer Betriebspflicht entbunden wird, treten sowohl die Berliner als auch die Brandenburgische Verordnung zur Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Tegel außer Kraft - der Lärmschutzbereich TXL erlischt.

Mischgebiete als verträglich angesehen und – da die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben – die Festsetzung weiterer, über die Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen hinausgehender Maßnahmen im Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet. Dem entsprechend ist auch eine detailliertere Abbildung der Gebäudelärmkarten und daraus resultierend eine differenziertere Maßnahmenabschätzung nicht erforderlich.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vor dem Hintergrund, dass die Straßenbahn nur in unmittelbarer Nähe der Wendeschleife relevante Immissionsbeiträge zur Höhe des Gesamtlärms liefert und dass die Geräuschimmissionen der Straßenbahn nur im südlichen Bereich des geplanten Mischgebiets und nur im bodennahen Bereich die Höhe des Gesamtverkehrslärms beeinflussen, wird davon ausgegangen, dass die Annahmen der Fahrbahnart lediglich eine untergeordnete Rolle spielen und keinen maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis haben. Vor diesem Hintergrund wird eine Anpassung des Gutachtens nicht als erforderlich erachtet.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In dem Lärmgutachten ist ein Hinweis auf den zum damaligen Zeitpunkt aktuellen Stand der Planung für die Straßenbahnneubaustrecke enthalten. Eine Berücksichtigung der für das Plangebiet ggf. entstehenden Verkehrsbelastungen ist vor dem Hintergrund des noch nicht abgeschlossenen Linienfindungsverfahrens nicht zweckmäßig.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend aktualisiert.

→ **Keine Planänderung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 3-41 liegt innerhalb des Lärmschutzbereichs.

Der Senat hat in seiner Pressemitteilung vom 17.12.2019 aus der Sitzung des Senats mitgeteilt:

„Der jetzt neu festgesetzte Lärmschutzbereich wird wieder aufgehoben, sobald die bestandskräftig beschiedene Schließung des Flughafens Berlin-Tegel wirksam wird. Hiervon ist spätestens im April 2021 auszugehen. Im Schutzbereich wird kein Bauverbot ausgesprochen, da eine Bezugsfertigkeit der Wohnungen erst nach dem Schließungstermin des Flughafens Berlin-Tegel anzunehmen ist und somit keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.“ Pressemitteilung des Landes Berlin vom 17.12.2019

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31)

### **Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trennkanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist der Heimdallgraben (Gewässer 2. Ordnung).

(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 25)

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Gasleitungen sowie Mittel- und Niederspannungsanlagen.

(Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG, Vattenfall Europe Business Services GmbH)

Eine Aussage, dass das vorhandene Stromnetz für die Versorgung ausreichend ist, wurde seitens der Vattenfall Europe Business Services GmbH nicht getätigt.

Es könne je nach Umfang der Bebauung erforderlich werden, das vorhandene Netz zu verstärken. Hierbei sei mit der Errichtung von Netzstationen und Kleinverteilerschränken sowie entsprechenden Kabellegungen zu rechnen. Dies trifft insbesondere auf die Planstraße A zu.

(Vattenfall Europe Business Services GmbH)

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

(Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

→ **Keine Planänderung**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf den Leitungsbestand ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Aussage, dass das vorhandene Stromnetz für die Versorgung ausreichend ist, sondern lediglich die Aussage, dass die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Leitungen in den umliegenden Straßen vorhanden sind. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass die Ausführungen zur ggf. erforderlichen Netzverstärkung in die Begründung aufgenommen werden.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit den teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen der Idunastraße, der Neukirchstraße und der Romain-Rolland-Straße sowie mit der im Geltungsbereich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße A stehen öffentliche Verkehrsflächen, innerhalb derer Versorgungsleitungen gelegt werden können, zur Verfügung. Zusätzliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind nicht erforderlich.

→ **Keine Planänderung**

### **Niederschlagsentwässerung**

Die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Romain-Rolland-Straße und in der Idunastraße seien hydraulisch überlastet. Eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser sei nicht möglich.

Bei Bauvorhaben sei das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser solle auch dessen Verdunstung gefördert werden.

Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.

(Berliner Wasserbetriebe)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür wird empfohlen, einen Fachplaner hinzuzuziehen.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 17 festgesetzte Dachbegrünung von mindestens 20% der Dachfläche wird als nicht ausreichend erachtet. Aufgrund der Überlastung der angrenzenden Regenwasserkanalisation und keiner möglichen zusätzlichen Einleitung von Regenwasser müsse sämtliches Regenwasser im Baugebiet bewirtschaftet werden. Es wird angeregt, den Flächenanteil der zu begrünenden Dachflächen deutlich zu erhöhen.

(Berliner Wasserbetriebe)

Für die Grundstücksflächen liegt ein Konzept zur Regenentwässerung vor. Dieses sieht die Entwässerung über gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Kanalisation vor. Für verschiedene Szenarien (Harddach bzw. Gründach) wird die Bemessung eines Rückhaltespeichers vorgenommen, sowohl für die Regelentwässerung als auch für den Überflutungsnachweis (T=30a). Die Bemessung erscheine plausibel und den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt.

Die Entwässerung der Planstraße A soll über Versickerung erfolgen. Für die Straßenfläche der Planstraße A wurde ein Antrag bei der Wasserbehörde gestellt, der sich zurzeit in Bearbeitung befindet.

Sofern die im Entwässerungskonzept empfohlenen Maßnahmen

- für den Vorhabenträger, z.B. durch Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag oder durch Absicherung über textliche Festsetzungen und

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf die hohe Auslastung des aufnehmenden Oberflächengewässers / Regenwasserkanalisation ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten. Vor diesem Hintergrund wurde sowohl für das geplante allgemeine Wohngebiet als auch für die Planstraße A ein Entwässerungskonzept erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingehen.

→ **Keine Planänderung**

Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.

Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Versickerung des auf der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen (Versickerung durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung).

In Bezug auf das allgemeine Wohngebiet und die private Erschließungsstraße soll dem Hinweis hingegen nicht gefolgt werden. Im Rahmen von Entwässerungskonzepten für die private Erschließungsstraße und das allgemeine Wohngebiet wurden verschiedene Möglichkeiten zur Entwässerung des Niederschlagswassers untersucht und die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt. Für die Festlegung auf ein Konzept und damit verbunden auch die Festlegung der zu ergreifenden weitergehenden Maßnahmen (wie z.B. eine weitergehende Dachbegrünung, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens oder die Anlage von Versickerungsmulden) besteht weder auf der Ebene der Bebauungsplanung noch im städtebaulichen Vertrag eine Veranlassung. Vielmehr ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Umsetzung unterschiedlicher Konzepte, so dass den Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf den Grundstücken verbleibt. Die Ergebnisse der Entwässerungskonzepte werden im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

→ **Keine Planänderung**

- die Entwässerung der Planstraße durch die Wasserbehörde zugelassen werde,  
könne die Entwässerung für den größten Teil des Plangebietes als gesichert gelten; eine Ausnahme stelle die private Verkehrsfläche dar, die im Entwässerungskonzept nicht behandelt wurde und nicht Bestandteil des wasserbehördlichen Antragsverfahrens ist.  
Um ggf. auftretende Schäden bei Dritten infolge einer ungeklärten Niederschlagsentwässerung vorzubeugen, wird eine Klärung der Entwässerung der privaten Verkehrsfläche empfohlen.  
(Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 25)

### **Altlasten**

In der Begründung sei das Ergebnis der 2013 und 2019 durchgeführten Untersuchungen zu den Bodenbelastungen falsch dargestellt und für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen nicht ausreichend beschrieben.

#### Pfad Boden - Mensch

Im Gutachten der GeoTeam GmbH vom 06.12.2013 seien in den zehn Oberbodenmischproben keine Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt worden. Allerdings werde an den 25 Rammkernsondierungen der Prüfwert siebenmal für Kinderspielflächen für die Parameter Blei oder Benzo(a)pyren (Einzelbestandteil der PAK) zum Teil deutlich überschritten. Eine erhebliche Belastung der Flächen liege damit nicht vor, aber aus diesem Grund sei, wie im Text beschrieben, ein Bodenaushub für sensibel genutzte Grundstücksbereiche erforderlich.  
(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

#### Pfad Boden - Grundwasser

Das Gutachten der GeoTeam GmbH vom 21.05.2019 beinhalte die Probennahme und Analyse von sechs Bodenproben entlang der geplanten Planstraße A. Zwar werden in den an sechs Punkten entnommenen Proben keine Beurteilungswertüberschreitungen nach Berliner Liste 2005 (Schutzziel Grundwasser) festgestellt, aber die Böden werden hinsichtlich der

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

Der Prüfwert für Kinderspielflächen wurde im Ergebnis des Gutachtens insgesamt sechsmal überschritten. Bei einer dieser Proben handelte es sich um eine vereinigte Probe (RKB 14/1+2). Aufgrund der hier übermittelten Überschreitung wurden die beiden Einzelproben nochmals nachuntersucht. Im Ergebnis dieser Nachuntersuchung zeigten die Einzelproben Werte, die deutlich unter dem Prüfwert für Kinderspielflächen lagen. Die Gutachter weisen darauf hin, dass der hohe Wert der vereinigten Probe auf eine einzelne Agglomeration oder ein Einzelstück zurückzuführen sei. Vor diesem Hintergrund wird diese Probe bei der Gesamtbewertung nicht mehr aufgeführt. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass dieser Sachverhalt in der Begründung nochmals herausgearbeitet wird.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis ist nicht korrekt.

Im Kapitel 2 des Gutachtens wird ausgeführt, dass eine Analytik auf Schwermetalle im Feststoff und Eluat MKW, PAK, Cyaniden sowie Sulfat durchgeführt wurde. Zudem ist dem Prüfbericht zu entnehmen, dass der PAK-Gehalt bei sämtlichen Proben unterhalb der Bestimmungsgrenze lag.

→ **Keine Planänderung**



Schwermetallbelastung als Z1.2 bis Z2 nach LAGA eingestuft. Eine Analyse der PAK sei nicht erfolgt.

(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Im Bericht vom 06.12.2013 werden an den Rammkernsondierungen im Bereich der Straße sowie auch auf der weiteren Fläche erhöhte Schadstoffgehalte an Schwermetall und PAK im Boden nachgewiesen. Der PAK-Gehalt von 77,9 mg/kg TS und damit deutlich oberhalb des Beurteilungswertes der Berliner Liste, 2005, sei vermutlich auf eine einzelne Agglomeration zurückzuführen. Ein ähnlich hoher Gehalt und damit eine deutliche Überschreitung des Beurteilungswerts könne an anderer Stelle nicht ausgeschlossen werden. Über die gesamte Grundstücksfläche seien Schuttbeimengungen im Boden bis zu zwei Metern nachgewiesen. Damit sei eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und §36 Berliner Wassergesetz (BWG) nicht möglich.

Der Ausbau der Planstraße A sei als technische Versickerungsanlage mit einem nach DIBt Z-84.1 zugelassenem Flächenbelag geplant, so dass hier das schadlose Versickern gemäß NWFreiV und BWG gegeben sei. Die eingereichten Unterlagen wurden von der SenUVK II D geprüft und inhaltlich bestätigt.

Anders sei es bei den geplanten straßenbegleitenden Versickerungsmulden mit einer Punkt- bzw. Linienversickerung. Aufgrund der Schuttbeimengungen im Boden sei das besorgnisfreie Versickern des Niederschlagswassers nicht gegeben. Aus diesem Grund seien die vorhandenen Schuttbeimengungen unterhalb der Mulden vollständig zu entfernen, eine Sohlbeprobung durchzuführen und es ist Z0-Boden ggf. mit der Zugabe geeigneten Materials zur Verbesserung des Stoffbindungsvermögens der belebten Bodenzone einzubauen. Auf den Flurabstand von einem Meter zum Bemessungsgrundwasserstand sei zu achten.

(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

### **Soziale Infrastruktur**

Innerhalb des für die öffentlichen allgemein bildenden Schulen zuständigen Referats I D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie bestehen hinsichtlich der vorliegenden Planungen grundsätzlich keine Einwände, solange die Schulplatzbedarfe zeitgerecht in der entsprechenden Grundschulplanungsregion gedeckt werden können.

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

Der Hinweis, dass im Bericht vom 06.12.2013 im Bereich der geplanten Straße erhöhte Schadstoffgehalte an Schwermetall und PAK im Boden nachgewiesen wurden, ist jedoch nicht korrekt.

Vielmehr liegen die im Bericht aus dem Jahre 2013 untersuchten Rammkernbohrungen außerhalb der zur Festsetzung vorgesehenen Planstraße A.

Da bei Erkundungen des Untergrunds im Bereich der geplanten Straße im Vorfeld jedoch anthropogene Auffüllungen von mindestens 0,8 m Mächtigkeit beschrieben wurden, wurde für die Planstraße A ein gesondertes Gutachten erstellt, um die Unbedenklichkeit der Straßenplanung in Bezug auf das Grundwasser zu überprüfen (Geoteam GmbH: Zusätzliche Erkundung der Bodenbelastungen im Bereich einer geplanten öffentlichen Straße zwischen Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66, 21.05.2019). Im Ergebnis des Gutachtens zeigen sämtliche der insgesamt 20 Bodenproben unbedenkliche Werte, eine Gefährdung des Grundwassers kann somit ausgeschlossen werden. Unabhängig davon soll jedoch im Rahmen eines mit der Grundstückseigentümersin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden Erschließungsvertrags festgelegt werden, dass die Herstellungspflichten der Erschließungsträgerin auch die Altlastenuntersuchungen sowie eine straßenbaubegleitende Gefahrenabschätzung und Überwachung der Freilegungsmaßnahmen durch stichprobenweise Analysen des frei gelegten Bodens und Materials umfassen.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis enthalten, dass der Mehrbedarf an Grundschulplätzen durch die in der Umgebung vorhandenen Schulstandorte nicht sichergestellt werden kann. Um den künftigen Bedarf

Das Plangebiet sei derzeit der Schulplanungsregion (SPR) Weißensee / Heinersdorf - 5 zugeordnet, in welcher auf Basis der aktuellen Abstimmungen innerhalb des Monitorings 2019 eine bestehende Schulplatzüberauslastung im Primärbereich in einer Größenordnung von etwa 1,5 Zügen zum Schuljahr 2018/19 vorlag. Durch die Entwicklung der Bestandsbevölkerung und im Falle der Realisierung künftigen Wohnungsbaus anhand identifizierter WoFIS-Potentiale werde unter Berücksichtigung kurzfristig vorgesehener Kapazitätserhöhungen von einer rechnerisch zunächst ansatzweisen ausgeglichenen Schulplatzversorgung zum Schuljahr 2022/23 in der SPR 5 zum Fertigstellungshorizont des hier geplanten Wohnungsbaus ausgegangen. Dies ändere sich jedoch in den Folgejahren drastisch. Es werde unter Berücksichtigung der Realisierung von Wohnungsbaupotenzialen in den Folgejahren eine defizitäre Schulplatzsituation mittel- und langfristig zwischen 3 bis maximal 5 Zügen erwartet.

Bei den im Geltungsbereich des B-Planentwurfs ermittelten planungsrechtlich zulässigen bzw. künftig zu erwartenden 471 Wohneinheiten wäre von einem rechnerischen Folgebedarf von ca. 51 Schulplätzen auszugehen. Dieser weiche von der bisher angenommenen Zugrundelegung der WoFIS ID W030\_051a; Fertigstellungshorizont 2022: 390 WE, Stand 31.12.2018 ab. Der zusätzliche Folgebedarf wäre somit noch in Ansatz zu bringen.

Gemäß der Begründung zum B-Planentwurf können 41 Grundschulplätze durch die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen, die bereits im Bestand überlastet sind, nicht gedeckt werden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, am Standort Heinersdorfer Straße 22 eine Grundschule neu zu errichten. Der Standort befindet sich derzeit in der benachbarten SPR Blankenburg/Franz. Buchholz/Blankenfelde (9). Frühestens zum Schuljahr 2023/24 werden hier zusätzliche Schulkapazitäten, u.a. auch für eine anteilige Versorgung der Teilregion Heinersdorf (5), zur Verfügung stehen. Bis zur Fertigstellung dieser Kapazitäten sei die bedarfsgerechte Grundschulplatzversorgung sicherzustellen. (Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D 1.3)

### **Spielplatzplanung**

Die Aussagen zur Spielplatzplanung seien anzupassen.  
(BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

### **Grünflächenversorgung**

an Grundschulplätzen der südlich und östlich des Ortskerns Blankenburg gelegenen Siedlungsbereiche sowie auch aus dem nördlichen Ortsteil Heinersdorf sicherzustellen, ist am Standort Heinersdorfer Straße 22 der Neubau einer Grundschule geplant. Der Standort soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-65 (Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2018) planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 3-65 (Stand 08.02.2019) kommt dem geplanten Grundschulstandort dabei insbesondere eine Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren 3-41 zu. Die Versorgung des Plangebiets mit Schulplätzen kann vor diesem Hintergrund im Grundsatz als gesichert angenommen werden. Die temporäre Sicherstellung der bedarfsgerechten Grundschulplatzversorgung bis zur Fertigstellung des Neubaus ist im Rahmen der Schulentwicklungsplanung zu berücksichtigen und sicherzustellen.

→ **Keine Planänderung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.

→ **Keine Planänderung**

Es fehle eine Beschreibung der Auswirkungen auf die Versorgung mit öffentlich nutzbarer grüner Infrastruktur. Das bereits jetzt vorhandene Defizit an öffentlichen Grünflächen werde sich weiter erhöhen. Dieser Sachverhalt sei rechnerisch mit Angabe der prognostizierten Einwohnerzahlen zu ergänzen. (BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

Ggf. bestehe die Möglichkeit, die Defizite an öffentlichem Grün in unmittelbarer Nachbarschaft auszugleichen. Im Rahmenplan Heinersdorf werde als möglicher Grünraum mit Aufwertungspotenzial eine Fläche westlich der Heimdallstraße im Bereich der landeseigenen Kleingartenanlage Feuchter Winkel Ost benannt. Ggf. liese sich hier analog zu den Spielplätzen eine Qualifizierung erreichen. (BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

### ***Belange des Artenschutzes***

Die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Gebäudebrüterverordnung) wurde geändert, so dass sich mit dem 22.11.2019 neue Zuständigkeiten ergeben haben. Für die Entfernung von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen an Fassaden, Balkonen, Loggien und im gesamten Dachbereich ist eine Anzeige bei der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamts nötig. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge eines Abrisses bedarf hingegen einer Befreiung durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. (BA Pankow, Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung, Umwelt- und Naturschutzamt)

### ***Kulturelle Belange***

Eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf den Bedarf an öffentlichen Grünflächen ist im Kapitel IV.4.1 „Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur“ bereits enthalten. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in das Kapitel II.2.2.1 ein Verweis auf das Kapitel IV.4.1 aufgenommen wird.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich der Rahmenplan derzeit in Aufstellung befindet und der angesprochene Grünraum als solcher noch nicht verbindlich gesichert ist. Zudem ist zu beachten, dass auch das Umfeld des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand als unterversorgt gilt, so dass sich das Erfordernis zur Sicherung der benannten öffentlichen Grünfläche nicht ausschließlich auf die im Plangebiet angestrebte Entwicklung zurückführen lässt. Vielmehr ist die Sicherung der Fläche – die auch dem Abbau des aus der Entwicklung im Plangebiet entstehenden Defizits dienen würde – im Rahmen der übergeordneten bezirklichen Fachplanung zu berücksichtigen.

→ **Keine Planänderung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.

→ **Keine Planänderung**

Die SenKultEuropa verweist auf die dringenden Bedarfe nach Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler und die Kunstproduktion als innenstadtaffines Gewerbe, das jedoch aufgrund der stetig steigenden Mieten im Gewerbesektor mehr und mehr von Verdrängung an die Peripherie der Stadt bedroht ist.

Die SenKultEuropa bittet daher um Prüfung, inwieweit bei den geplanten Bauvorhaben im Plangebiet durch ein städtisches Wohnungsunternehmen Kooperationen zwischen Wohn-, sozialen und kulturellen Nutzungen möglich und darüber hinaus erstrebenswert seien bei der Entwicklung des Gebiets als lebendiges und gemischtes Quartier. Die Einrichtung von Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler würde sich weder auf soziale Einrichtungen noch auf Wohnformen störend auswirken, da sie weder Lärm- noch Geruchsemmissionen verursachen.

Neben der Umnutzung von Bestandsobjekten bedürfe es ebenso des Neubaus von künstlerischen Arbeitsräumen, der auch stadträumlich ein Gewinn sein kann, dem Leitbild der gemischten Stadt entspricht („Berliner Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt.

(Senatsverwaltung für Kultur und Europa, II B Sc)

### ***Haushaltswirtschaftliche Belange***

Zu den Maßnahmen, deren Finanzierung nicht gesichert sind, haben die betroffenen Ämter (Jugendamt / Schulamt) entsprechend Vorsorge in ihren weiteren Planungen zu treffen und somit zu sichern.

(BA Pankow, Abt. Kultur, Finanzen und Personal, SE Finanzen / Steuerungsamt)

### ***Vereinbarkeit mit der Raumordnung***

Es sei derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsicht sei an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liege das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen (insb. von Allgemeines Wohngebiet u. Mischgebiet) seien hier grundsätzlich zulässig.

(Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL5)

### ***Belange der Feuerwehr***

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Ansiedlung von kulturellen Nutzungen nicht entgegen. Vielmehr sind kulturelle Nutzungen sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet allgemein zulässig.

→ **Keine Planänderung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

→ **Keine Planänderung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

→ **Keine Planänderung**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolge zwar im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz, gleichwohl sei für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundsatz zu gewährleisten.

Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergebe sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.

LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

(Berliner Feuerwehr, ZS F MM 3)

In dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.

(Berliner Feuerwehr, Löschwasserversorgung)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einer Darstellung der Leitungsführung bedarf es im Bebauungsplan jedoch regelmäßig nicht. Insofern betrifft der Hinweis nicht den Inhalt des Bebauungsplans, sondern ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

→ **Keine Planänderung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

→ **Keine Planänderung**

## C. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
1.	BA Pankow Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stadtentwicklungsamt FB Vermessung  15.01.2020	<p><b>1. Allgemeine Erläuterungen und Hinweise bezüglich des Entwurfs des Bebauungsplans 3-41 (Planungsstand 04.11.2019)</b></p> <p>Mit Erteilung des Auftrags vom 19.02.2016 durch Stadt Stapl 413 wurde beim Fachbereich Vermessung die Erstellung eines Reinplans (mit Grundstücksverzeichnis) für den Bebauungsplan 3-41 bestellt. Der Fachbereich Vermessung lieferte den Reinplan (mit Grundstücksverzeichnis) in analoger Form, sowie digital als PDF, am 25.05.2016 per Email- und Schriftverkehr.</p> <p>Die in dem damaligen Reinplan des Bebauungsplans 3-41 verwendete Planunterlage vergegenwärtigt den Stand der ALK vom April 2016 (gemäß dem Verweis auf dem Plan), und enthält dementsprechend die auf dem ALK-Format basierenden Darstellungen des Karteninhalts.</p> <p>Mit dem grundlegenden Wechsel von der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) zum gegenwärtig geltendem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS sind die Darstellungen des ALK-Formats als veraltet zu betrachten und durch eine neue Datenpräsentation gemäß ALKIS-Format ersetzt worden. Diesem Stand entspricht die Planunterlage des Bebauungsplanentwurf 3-41 (Planungsstand 04.11.2019) nicht.</p> <p><b>2. Übersichtskarte</b></p> <p>In der Übersichtskarte des Entwurfs vom 04.11.2019 sind die zur Orientierung erforderlichen Bezeichnungen der Straßen, der Grundstücke usw. nicht lesbar, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Stadtgebiet nicht ausreichend identifizierbar ist. Die Bezeichnungen sind ggf. bis zur Festsetzung des Plans aktuell zu halten und fortzuschreiben. Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte zentral mittig zu platzieren.</p> <p>(Beispiel zu Korrektur, Verweis auf Reinplan vom 25.05.2016, Fachbereich Vermessung)  <i>[Abbildungen]</i></p>	<p><b>Den Hinweisen wird gefolgt.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren wird zur Offenlage des Bebauungsplans ein neuer Reinplan erstellt werden. Im Rahmen der Erstellung des aktuellen Reinplans werden die Hinweise des Fachbereichs Vermessung Berücksichtigung finden.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p><b>3. Planunterlage</b>  Der Entwurf der Planunterlage, der auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) angefertigt wird, soll als Kartengrundlage die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planaufstellung wiedergeben. Bis zur Festsetzung des Bebauungsplans ist der Entwurf der Planunterlage hinsichtlich seiner Aktualität zu prüfen und erforderlichenfalls zu aktualisieren.  Zum Zeitpunkt der Stellungnahme muss die Feststellung getroffen werden, dass die Planunterlage des Entwurfs vom 04.11.2019 auf Grund ihrer veralteten Aktualität (ALK: April 2016) und des zu bemängelnden Ausstattungsgrades (veraltete ALK-Symbolik) in dieser Form nicht als Kartengrundlage für den Bebauungsplan 3-41 geeignet ist und ersetzt werden muss.</p> <p>(Darstellung des Sachverhalts)  <i>[Abbildungen]</i></p> <p><b>4. Ergänzende Anmerkungen zur Plangestaltung</b>  Bei dem Prüfungsvorgang ergaben sich folgende Sachverhalte und Mängel:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Zeichenerklärung für die Planunterlage weist die Darstellungen der ALK auf und muss gemäß einer aktuellen Planunterlage auf die Darstellungen des ALKIS-Formats angepasst werden.</li> <li>2. Die Planunterlage verfügt altersbedingt (Stand April 2016) mit dem Koordinatensystem Soldner 88 über ein nicht mehr aktuell gültiges Landeskoordinatensystem, so dass die Lage der Nordrichtung und des Koordinatengitters vom jetzt gültigen Landeskoordinatensystem ETRS89 sichtbar abweicht.</li> <li>3. In der Planunterlage fehlen die Bezeichnungen und Angaben zu den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, die an den Geltungsbereich angrenzen.</li> </ol>	

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>4. Mit der beabsichtigten planerischen Festsetzung, die Straßenverkehrsflächen der Idunastraße, der Neukirchstraße und der Romain-Rolland-Straße jeweils zur Hälfte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-41 einzubeziehen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan 3-41) und der sich daraus ergebenden Lage der Geltungsbereichsgrenze auf Straßenmitte, wird eine Vermaßung zu diesem Sachverhalt obsolet und sollte konsequenter Weise entfallen.</p> <p>(Darstellung des Sachverhalts) [Abbildungen]</p> <p>5. Die in der Textlichen Festsetzung Nr. 4 bezeichnete Fläche <b>a-b-c-d-e-f-g-a</b> bedarf zu Ihrer Definition auch der Darstellung einer geraden Linienvorbindung zwischen den benannten Punkten <b>g</b> und <b>a</b>.</p> <p>(Darstellung des Sachverhalts) [Abbildungen]</p> <p><b>5. Hinweis zur Reinzeichnung des Bebauungsplanentwurfs 3-41</b> Die Erstellung des Reinplans bedingt eine Planunterlage, die als Kartengrundlage die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planaufstellung wiedergibt und bis zur Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs aktuell zu halten ist. Um die Aktualität von rechtlich relevanten Sachverhalten, die sich aus der örtlichen Topografie ergeben (z. B. die Darstellung geschützten Baumbestands oder notwendiger Geländehöhen) in der Planunterlage zu gewährleisten, ist vor der Erstellung des Reinplans ein zeitnah aktueller Feldvergleich durch unseren Außendienst durchzuführen. In Berücksichtigung allgemeiner oder verfahrensbedingter Terminvorstellung bitte zu gegebener Zeit den Auftrag dazu erteilen.</p> <p>Auf Grund der nicht unerheblichen zeitlichen Dauer zwischen dem Stand der Planunterlage (von April 2016) und dem Zeitpunkt einer späteren Erstellung des Reinplans, muss hier auf mögliche Veränderungen der örtlichen Topografie und Vegetation (schützenswerter Baumbestand) besonders hingewiesen werden.</p>	



Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Sofern sich aufgrund von bestimmten Planungsinhalten oder Planungsabsichten besondere oder spezielle Aufgabenstellungen (beispielsweise eine über die Baumschutzverordnung hinausgehende, vollständige Erfassung von Bäumen für entsprechende Flächen oder Grundstücksbereiche) ergeben sollten, bitten wir dies verbindlich zu beauftragen.</p> <p>Für die Fertigung eines Reinplans zum Bebauungsplan 3-41 wird die Erstellung einer Planunterlage im Landeskoordinatensystem ETRS89 mit einer Datenpräsentation (Kartendarstellung) gemäß ALKIS-Format erforderlich.</p>	
2.	BA Pankow Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stadtentwicklungsamt FB Bau- und Wohnungsauf- sicht  16.01.2020	Keine Bedenken	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men.</b>
3.	BA Pankow Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste FB Denkmalschutz	<b><u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.</b>	
4.	BA Pankow Abt. Jugend, Wirtschaft und Soziales Wirtschaftsförderung	<b><u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.</b>	

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
5.	BA Pankow Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste Straßen- und Grünflächenamt  17.01.2020	<p>Gegen den vorgelegten Entwurf des B-Plans 3-41 vom 04.11.2019 bestehen von Seiten SGA keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Folgender Hinweis wird zur Begründung Pkt. 3.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen gegeben:</p> <p>Die Entwurfsplanung (BPU) für die Planstraße A sowie für die Gehwege Idunastraße und Neukirchstraße mit einem Kostenvolumen i.H.v. 1.093 T€ (M+O Berlin Ingenieurgesellschaft mbH) vom Oktober 2019 wurde vom SGA mit Schreiben vom 19.12.2019 bestätigt. Diese bestätigte BPU wird Vertragsbestandteil des abzuschließenden Erschließungsvertrages mit der [...].</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
6.	BA Pankow Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung Umwelt- und Naturschutzamt  20.01.2020	<p>Zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Landschaftsplanerische Belange</b></p> <p>Kap. I / 3.6.2. (S. 16) Entwicklungskonzept – Soziale und grüne Infrastruktur</p> <p>Der auf S. 16 beschriebene rechnerische Wert der wohnungsnahen Grünflächen von 309 % ist nicht nachvollziehbar. Welche zahlreichen landschaftlich geprägten Flächen sind bei der Berechnung berücksichtigt worden?</p>	<p>Der in der Begründung zum Bebauungsplan 3-41 enthaltene Wert ist dem Entwicklungskonzept – Soziale und grüne Infrastruktur entnommen. Eine detaillierte Auflistung der Flächen ist in dem Entwicklungskonzept nicht enthalten. Sowohl im Entwicklungskonzept als auch in der Begründung zum Bebauungsplan wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Wert um einen rechnerischen Wert handelt, der aus den zahlreichen landschaftlich geprägten Flächen resultiert, dass im direkten Wohnumfeld der Siedlungsbereiche jedoch nur wenige Flächen zur Erholung zur Verfügung stehen.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Kap. II / 2.2.1 (S. 52) Auswirkungen auf die soziale und kulturelle Infrastruktur</p> <p>Es fehlt eine Beschreibung der Auswirkungen auf die Versorgung mit öffentlich nutzbarer grüner Infrastruktur. Das bereits jetzt vorhandene Defizit an öffentlichen Grünflächen wird sich weiter erhöhen. Dieser Sachverhalt ist rechnerisch mit Angabe der prognostizierten Einwohnerzahlen zu ergänzen (vgl. auch unsere Stellungnahme vom 13.04.2015: „Für wohnungsnah Freiräume werden in Berlin 6 m<sup>2</sup> pro Einwohner (EW) als Richtwert zugrunde gelegt. Bei durchschnittlich 2 EW je Wohneinheit ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an wohnungsnahem Grün von 3.720 m<sup>2</sup> (6 m<sup>2</sup> * 620 EW).</p> <p>Ggf. besteht die Möglichkeit die Defizite an öffentlichem Grün in unmittelbarer Nachbarschaft auszugleichen. Im Rahmenplan Heinersdorf wird als möglicher Grünraum mit Aufwertungspotenzial eine Fläche westlich der Heimdallstraße im Bereich der landeseigenen Kleingartenanlage Feuchter Winkel Ost benannt. Ggf. lässt sich hier analog zu den Spielplätzen eine Qualifizierung erreichen.</p> <p><b>Belange des Artenschutzes</b></p> <p>Die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Gebäudebrüterverordnung) wurde geändert, so dass sich mit dem 22.11.2019 neue Zuständigkeiten ergeben.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.</b> Eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf den Bedarf an öffentlichen Grünflächen ist im Kapitel IV.4.1 „Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur“ bereits enthalten. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in das Kapitel II.2.2.1 ein Verweis auf das Kapitel IV.4.1 aufgenommen wird.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich der Rahmenplan derzeit in Aufstellung befindet und der angesprochene Grünraum als solcher noch nicht verbindlich gesichert ist. Zudem ist zu beachten, dass auch das Umfeld des Bebauungsplangebiets bereits im Bestand als unterversorgt gilt, so dass sich das Erfordernis zur Sicherung der benannten öffentlichen Grünfläche nicht ausschließlich auf die im Plangebiet angestrebte Entwicklung zurückführen lässt. Vielmehr ist die Sicherung der Fläche – die auch dem Abbau des aus der Entwicklung im Plangebiet entstehenden Defizits dienen würde – im Rahmen der übergeordneten bezirklichen Fachplanung zu berücksichtigen.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.</b></p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Für die Entfernung von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen an Fassaden, Balkonen, Loggien und im gesamten Dachbereich ist eine Anzeige bei der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamts nötig.</p> <p>Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge eines Abrisses bedarf einer Befreiung durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.</p> <p><u>Kap. I / 4.1 Artenschutzfachliches Gutachten</u></p> <p>S. 20:</p> <p>„Wenn solche vorhanden sind, muss die Sanierungsmaßnahme unverzüglich der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamts angezeigt werden. <i>Im Falle von Abrissmaßnahmen muss eine Befreiung für die Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG) bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz beantragt werden.</i>“</p> <p>„Der Zugriff darf nur durch die fachkundige Person erfolgen und erst durchgeführt werden, wenn die untere Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamtes nicht innerhalb von zwei Wochen, nachdem ihr die vollständigen Unterlagen zugegangen sind, die Maßnahme schriftlich ganz oder teilweise untersagt <i>und eine Befreiung durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vorliegt.</i>“</p> <p><u>Kap. II / 2.5 Artenschutz</u></p> <p>S. 63</p> <p>„Wenn solche vorhanden sind, muss <i>die Sanierungsmaßnahme</i> unverzüglich der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamts angezeigt werden. <i>Im</i></p>	

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p><i>Fälle von Abrissmaßnahmen muss eine Befreiung für die Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG) bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz beantragt werden.“</i></p> <p>„Der Zugriff darf nur durch die fachkundige Person erfolgen und erst durchgeführt werden, wenn die untere Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege des zuständigen Bezirksamtes nicht innerhalb von zwei Wochen, nachdem ihr die vollständigen Unterlagen zugegangen sind, die Maßnahme schriftlich ganz oder teilweise untersagt <i>und eine Befreiung durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vorliegt.“</i></p> <p><u>Kap. II / 4 Allgemein verständliche Zusammenfassung</u></p> <p>S. 74</p> <p>„Es wurden mehrere Niststätten des Haussperlings und ein Revier des an bzw. in Gebäuden brütenden Hausrotschwanzes festgestellt, weshalb bei Sanierungsmaßnahmen an Fassaden, Balkonen, Loggien und im gesamten Dachbereich die Arbeiten vorher der unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege anzuzeigen sind. Bei einem Abriss ist hingegen eine Befreiung durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz nötig.“</p> <p><b>Belange der bezirklichen Spielplatzplanung</b></p> <p>Kap. 3.6.1 S. 15</p> <p>Mit Stand 31.12.2018 wurden in dieser Versorgungseinheit <del>2.225</del> <b>2.234</b> Einwohner melderechtlich registriert. Der Kinderanteil liegt mit <del>16,1%</del> <b>16,0</b> % leicht über dem ....: Mit dem einzigen öffentlichen Spielplatz <b>in der Versorgungseinheit 0715 E.</b> auf dem Grundstück...gegenwärtig nur zu <del>35</del> <b>43</b> % gedeckt werden.</p> <p>Der rechnerische Fehler ergab sich durch das Nichterfassen der Datenzeile <b>Wbl 155069</b> :</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.</b></p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung																																																																																																																																																																																																																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezirk</th> <th>SpielVE</th> <th>Wbl</th> <th>Einw insg</th> <th>u18 ins</th> <th>u6</th> <th>6-12</th> <th>12-18</th> <th>Ausl ins</th> <th>Ausl u18</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Pankow</td><td>03030715E</td><td>155015</td><td>416</td><td>82</td><td>40</td><td>24</td><td>18</td><td>56</td><td>6</td></tr> <tr><td>LOR</td><td>03030715E</td><td>155016</td><td>262</td><td>60</td><td>33</td><td>15</td><td>12</td><td>39</td><td>9</td></tr> <tr><td>0303715</td><td>03030715E</td><td>155017</td><td>180</td><td>9</td><td>3</td><td>0</td><td>6</td><td>19</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155018</td><td>46</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155022</td><td>55</td><td>12</td><td>0</td><td>9</td><td>3</td><td>3</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155023</td><td>66</td><td>9</td><td>0</td><td>3</td><td>6</td><td>3</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155024</td><td>30</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155025</td><td>33</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155027</td><td>42</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155028</td><td>64</td><td>6</td><td>0</td><td>0</td><td>6</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155029</td><td>39</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155030</td><td>103</td><td>21</td><td>6</td><td>6</td><td>9</td><td>3</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155031</td><td>137</td><td>27</td><td>15</td><td>6</td><td>6</td><td>9</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155032</td><td>18</td><td>3</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155034</td><td>272</td><td>41</td><td>10</td><td>25</td><td>6</td><td>100</td><td>19</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155036</td><td>246</td><td>45</td><td>12</td><td>21</td><td>12</td><td>12</td><td>3</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155037</td><td>45</td><td>6</td><td>3</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155038</td><td>171</td><td>28</td><td>13</td><td>9</td><td>6</td><td>3</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155069</td><td>9</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td colspan="3">Summen</td><td>2234</td><td>358</td><td>135</td><td>121</td><td>102</td><td>250</td><td>37</td></tr> </tbody> </table>	Bezirk	SpielVE	Wbl	Einw insg	u18 ins	u6	6-12	12-18	Ausl ins	Ausl u18	Pankow	03030715E	155015	416	82	40	24	18	56	6	LOR	03030715E	155016	262	60	33	15	12	39	9	0303715	03030715E	155017	180	9	3	0	6	19	0		03030715E	155018	46	0	0	0	0	3	0		03030715E	155022	55	12	0	9	3	3	0		03030715E	155023	66	9	0	3	6	3	0		03030715E	155024	30	3	0	0	3	0	0		03030715E	155025	33	3	0	0	3	0	0		03030715E	155027	42	3	0	0	3	0	0		03030715E	155028	64	6	0	0	6	0	0		03030715E	155029	39	0	0	0	0	0	0		03030715E	155030	103	21	6	6	9	3	0		03030715E	155031	137	27	15	6	6	9	0		03030715E	155032	18	3	0	3	0	0	0		03030715E	155034	272	41	10	25	6	100	19		03030715E	155036	246	45	12	21	12	12	3		03030715E	155037	45	6	3	0	3	0	0		03030715E	155038	171	28	13	9	6	3	0		03030715E	155069	9	0	0	0	0	0	0	Summen			2234	358	135	121	102	250	37	
Bezirk	SpielVE	Wbl	Einw insg	u18 ins	u6	6-12	12-18	Ausl ins	Ausl u18																																																																																																																																																																																																												
Pankow	03030715E	155015	416	82	40	24	18	56	6																																																																																																																																																																																																												
LOR	03030715E	155016	262	60	33	15	12	39	9																																																																																																																																																																																																												
0303715	03030715E	155017	180	9	3	0	6	19	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155018	46	0	0	0	0	3	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155022	55	12	0	9	3	3	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155023	66	9	0	3	6	3	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155024	30	3	0	0	3	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155025	33	3	0	0	3	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155027	42	3	0	0	3	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155028	64	6	0	0	6	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155029	39	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155030	103	21	6	6	9	3	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155031	137	27	15	6	6	9	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155032	18	3	0	3	0	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155034	272	41	10	25	6	100	19																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155036	246	45	12	21	12	12	3																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155037	45	6	3	0	3	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155038	171	28	13	9	6	3	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155069	9	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																												
Summen			2234	358	135	121	102	250	37																																																																																																																																																																																																												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bezirk</th> <th>SpielVE</th> <th>Wbl</th> <th>Einw insg</th> <th>u18 ins</th> <th>u6</th> <th>6-12</th> <th>12-18</th> <th>Ausl ins</th> <th>Ausl u18</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Pankow</td><td>03030715E</td><td>155015</td><td>416</td><td>82</td><td>40</td><td>24</td><td>18</td><td>56</td><td>6</td></tr> <tr><td>LOR</td><td>03030715E</td><td>155016</td><td>262</td><td>60</td><td>33</td><td>15</td><td>12</td><td>39</td><td>9</td></tr> <tr><td>0303715</td><td>03030715E</td><td>155017</td><td>180</td><td>9</td><td>3</td><td>0</td><td>6</td><td>19</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155018</td><td>46</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155022</td><td>55</td><td>12</td><td>0</td><td>9</td><td>3</td><td>3</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155023</td><td>66</td><td>9</td><td>0</td><td>3</td><td>6</td><td>3</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155024</td><td>30</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155025</td><td>33</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155027</td><td>42</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155028</td><td>64</td><td>6</td><td>0</td><td>0</td><td>6</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155029</td><td>39</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155030</td><td>103</td><td>21</td><td>6</td><td>6</td><td>9</td><td>3</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155031</td><td>137</td><td>27</td><td>15</td><td>6</td><td>6</td><td>9</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155032</td><td>18</td><td>3</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155034</td><td>272</td><td>41</td><td>10</td><td>25</td><td>6</td><td>100</td><td>19</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155036</td><td>246</td><td>45</td><td>12</td><td>21</td><td>12</td><td>12</td><td>3</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155037</td><td>45</td><td>6</td><td>3</td><td>0</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>03030715E</td><td>155038</td><td>171</td><td>28</td><td>13</td><td>9</td><td>6</td><td>3</td><td>0</td></tr> <tr><td colspan="3">Summen</td><td>2225</td><td>358</td><td>135</td><td>121</td><td>102</td><td>250</td><td>37</td></tr> </tbody> </table>	Bezirk	SpielVE	Wbl	Einw insg	u18 ins	u6	6-12	12-18	Ausl ins	Ausl u18	Pankow	03030715E	155015	416	82	40	24	18	56	6	LOR	03030715E	155016	262	60	33	15	12	39	9	0303715	03030715E	155017	180	9	3	0	6	19	0		03030715E	155018	46	0	0	0	0	3	0		03030715E	155022	55	12	0	9	3	3	0		03030715E	155023	66	9	0	3	6	3	0		03030715E	155024	30	3	0	0	3	0	0		03030715E	155025	33	3	0	0	3	0	0		03030715E	155027	42	3	0	0	3	0	0		03030715E	155028	64	6	0	0	6	0	0		03030715E	155029	39	0	0	0	0	0	0		03030715E	155030	103	21	6	6	9	3	0		03030715E	155031	137	27	15	6	6	9	0		03030715E	155032	18	3	0	3	0	0	0		03030715E	155034	272	41	10	25	6	100	19		03030715E	155036	246	45	12	21	12	12	3		03030715E	155037	45	6	3	0	3	0	0		03030715E	155038	171	28	13	9	6	3	0	Summen			2225	358	135	121	102	250	37											
Bezirk	SpielVE	Wbl	Einw insg	u18 ins	u6	6-12	12-18	Ausl ins	Ausl u18																																																																																																																																																																																																												
Pankow	03030715E	155015	416	82	40	24	18	56	6																																																																																																																																																																																																												
LOR	03030715E	155016	262	60	33	15	12	39	9																																																																																																																																																																																																												
0303715	03030715E	155017	180	9	3	0	6	19	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155018	46	0	0	0	0	3	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155022	55	12	0	9	3	3	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155023	66	9	0	3	6	3	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155024	30	3	0	0	3	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155025	33	3	0	0	3	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155027	42	3	0	0	3	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155028	64	6	0	0	6	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155029	39	0	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155030	103	21	6	6	9	3	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155031	137	27	15	6	6	9	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155032	18	3	0	3	0	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155034	272	41	10	25	6	100	19																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155036	246	45	12	21	12	12	3																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155037	45	6	3	0	3	0	0																																																																																																																																																																																																												
	03030715E	155038	171	28	13	9	6	3	0																																																																																																																																																																																																												
Summen			2225	358	135	121	102	250	37																																																																																																																																																																																																												

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Kap. 3.6.1 S. 16</p> <p>Änderung / Ergänzung der Spielplatzversorgung wie folgt:            "Die Spielplatzversorgung liegt im Planungsraum Heinersdorf.....von lediglich <del>36-%</del> <b>34 %</b>.</p> <p>Insgesamt wurden mit Datenstand 31.12.2018 7.664 EW melderechtlich registriert. Der Spielflächennettobestand im Planungsraum Heinersdorf beträgt insgesamt (Platz A mit 638 m<sup>2</sup>, Malchower Str. 27 / Wildstrubelpfad mit 1.054 m<sup>2</sup>, R.-Rolland-Str.11 / Neukirchstr./Gleisschleife mit 950 m<sup>2</sup>) 2.642 m<sup>2</sup></p> <p><b>Belange zum Bodenschutz/ Altlasten</b></p> <p>In der Begründung zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist unter dem Punkt 4.2 die Altlastensituation auf den im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Grundstücken in der Idunastraße, Neukirchstraße und Romain-Rolland-Straße dargestellt. Jedoch ist das Ergebnis der 2013 und 2019 durchgeführten Untersuchungen falsch dargestellt und für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen nicht ausreichend beschrieben.</p> <p><u>Pfad Boden - Mensch</u></p> <p>Im Gutachten der GeoTeam GmbH vom 06.12.2013 sind in den zehn Oberbodenmischproben keine Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt worden. Allerdings wurde an den 25 Rammkernsondierungen der Prüfwert siebenmal für Kinderspielflächen für die Parameter Blei oder Benzo(a)pyren (Einzelbestandteil der PAK) zum Teil deutlich überschritten. Eine erhebliche Belastung der Flächen liegt damit nicht vor, aber aus diesem Grund ist, wie im Text beschrieben, ein Bodenaushub für sensibel genutzte Grundstücksbereiche erforderlich.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Auf S. 16 der Begründung werden im Kapitel I.3.6.2 lediglich die Ergebnisse des bezirklichen Entwicklungskonzepts – Soziale und grüne Infrastruktur aus dem Jahr 2016 dargestellt. Aktuelle Aussagen zur Spielplatzversorgung sind hingegen in Kapitel I.3.6.1 Spielplatzplanung enthalten.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Der Prüfwert für Kinderspielflächen wurde im Ergebnis des Gutachtens insgesamt <u>sechsmal</u> überschritten. Bei einer dieser Proben handelte es sich um eine vereinigte Probe (RKB 14/1+2). Aufgrund der hier übermittelten Überschreitung wurden die beiden Einzelproben nochmals nachuntersucht. Im Ergebnis dieser Nachuntersuchung zeigten die Einzelproben Werte, die deutlich unter dem Prüfwert für Kinderspielflächen lagen. Die Gutachter weisen darauf hin, dass der hohe Wert der vereinigten Probe auf eine einzelne Agglomeration oder ein Einzelstück zurückzuführen sei. Vor diesem Hintergrund wird diese Probe bei der Gesamtbewertung nicht mehr aufgeführt. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt,</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p><u>Pfad Boden - Grundwasser</u>  Das Gutachten der GeoTeam GmbH vom 21.05.2019 beinhaltet die Probennahme und Analyse von sechs Bodenproben entlang der geplanten Planstraße A. Zwar wurden in den an sechs Punkten entnommenen Proben keine Beurteilungswertüberschreitungen nach Berliner Liste 2005 (Schutzziel Grundwasser) festgestellt, aber die Böden wurden hinsichtlich der Schwermetallbelastung als Z1.2 bis Z2 nach LAGA eingestuft. Eine Analyse der PAK ist nicht erfolgt.</p> <p>Im Bericht vom 06.12.2013 wurden an den Rammkernsondierungen im Bereich der Straße sowie auch auf der weiteren Fläche erhöhte Schadstoffgehalte an Schwermetall und PAK im Boden nachgewiesen. Der PAK-Gehalt von 77,9 mg/kg TS und damit deutlich oberhalb des Beurteilungswertes der Berliner Liste, 2005, ist vermutlich auf eine einzelne Agglomeration zurückzuführen. Ein ähnlich hoher Gehalt und damit eine deutliche Überschreitung des Beurteilungswerts kann an anderer Stelle nicht ausgeschlossen werden. Über die gesamte Grundstücksfläche sind Schuttbeimengungen im Boden bis zu zwei Metern nachgewiesen. Damit ist eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und §36 Berliner Wassergesetz (BWG) nicht möglich.</p> <p>Der Ausbau der Planstraße A ist als technische Versickerungsanlage mit einem nach DIBt Z-84.1 zugelassenem Flächenbelag geplant, so dass hier das schadlose Versickern gemäß NWFreiV und BWG gegeben ist. Die</p>	<p>dass dieser Sachverhalt in der Begründung nochmals herausgearbeitet wird.</p> <p><b>Der Hinweis ist nicht korrekt.</b>  Im Kapitel 2 des Gutachtens wird ausgeführt, dass eine Analytik auf Schwermetalle im Feststoff und Eluat MKW, PAK, Cyaniden sowie Sulfat durchgeführt wurde. Zudem ist dem Prüfbericht zu entnehmen, dass der PAK-Gehalt bei sämtlichen Proben unterhalb der Bestimmungsgrenze lag.</p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b>  Der Hinweis, dass im Bericht vom 06.12.2013 im Bereich der geplanten Straße erhöhte Schadstoffgehalte an Schwermetall und PAK im Boden nachgewiesen wurden, ist jedoch nicht korrekt. Vielmehr liegen die im Bericht aus dem Jahre 2013 untersuchten Rammkernbohrungen außerhalb der zur Festsetzung vorgesehenen Planstraße A. Da bei Erkundungen des Untergrunds im Bereich der geplanten Straße im Vorfeld jedoch anthropogene Auffüllungen von mindestens 0,8 m Mächtigkeit beschrieben wurden, wurde für die Planstraße A ein gesondertes Gutachten erstellt, um die Unbedenklichkeit der Straßenplanung in Bezug auf das Grundwasser zu überprüfen (Geoteam GmbH: Zusätzliche Erkundung der Bodenbelastungen im Bereich einer geplanten öffentlichen Straße zwischen Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66, 21.05.2019). Im Ergebnis</p>



Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>eingereichten Unterlagen wurden von der SenUVK II D geprüft und inhaltlich bestätigt.</p> <p>Anders ist es bei den geplanten straßenbegleitenden Versickerungsmulden mit einer Punkt- bzw. Linierversickerung. Aufgrund der Schuttbeimengungen im Boden ist das besorgnisfreie Versickern des Niederschlagswassers nicht gegeben. Aus diesem Grund sind die vorhandenen Schuttbeimengungen unterhalb der Mulden vollständig zu entfernen, eine Sohlbeprobung durchzuführen und es ist Z0-Boden ggf. mit der Zugabe geeigneten Materials zur Verbesserung des Stoffbindungsvermögens der belebten Bodenzone einzubauen. Auf den Flurabstand von einem Meter zum Bemessungsgrundwasserstand ist zu achten.</p> <p><b>Belange zum Immissionsschutz</b></p> <p>Zur Beurteilung des Lärms wurde die Schalltechnische Untersuchung Bericht IDU 18.202.03P vom 12.04.2019 des Ingenieurbüros ALB Akustiklabor Berlin vorgelegt.</p> <p>Von Seiten des Sachgebietes Umwelt wurden die Aussagen zum von den gewerblichen Anlagen einschließlich Parkpalette ausgehenden Lärm geprüft.</p> <p>Der Aussage in der Schalltechnischen Untersuchung, dass von den gewerblichen Anlagen in und außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes (mit Ausnahme der Parkgarage) keine erheblichen Immissionen ausgehen und diese „mischgebietstauglich“ seien, kann gefolgt werden. Jedoch wird dabei in Kauf genommen, dass bestehende Gewerbebetriebe abwandern, da sie sich nicht einschränken wollen.</p> <p>Der Beurteilung der von der geplanten Parkgarage ausgehenden Lärmimmissionen nach TA Lärm wird gefolgt. Leider lagen für die Parkgarage noch keine konkreten Pläne vor, so dass anhand von Plänen aus vergleichbaren Bauvorhaben beurteilt werden musste. Die Ansätze der Schalltechnischen Untersuchung zur Parkgarage sind nachvollziehbar. Im Ergebnis der Lärmbeurteilung wird ein Konflikt aufgezeigt. Es wurde eine</p>	<p>des Gutachtens zeigen sämtliche der insgesamt 20 Bodenproben unbedenkliche Werte, eine Gefährdung des Grundwassers kann somit ausgeschlossen werden. Unabhängig davon soll jedoch im Rahmen eines mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 abzuschließenden Erschließungsvertrags festgelegt werden, dass die Herstellungspflichten der Erschließungsträgerin auch die Altlastenuntersuchungen sowie eine straßenbaubegleitende Gefahrenabschätzung und Überwachung der Freilegungsmaßnahmen durch stichprobenweise Analysen des frei gelegten Bodens und Materials umfassen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auch bislang Rücksicht auf die im Umfeld bereits vorhandene Wohnnutzung zu nehmen hatten.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p> <p>In den städtebaulichen Vertrag wird die Verpflichtung zur Errichtung der Garage mit einer Vorhangfassade mit einer Schalldämmung <math>DL_R</math> von mindestens 9 dB sowie zur Einhaltung der Immissionsricht-</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Überschreitung der Immissionsrichtwerte und der Maximalpegel nachts prognostiziert. Der notwendige Schallschutz soll durch eine Schalldämmung der Fassade der Parkgarage erreicht werden. In der Schalltechnischen Beurteilung wurden verschiedene Szenarien durchgerechnet, deren Ergebnisse variieren in Abhängigkeit von der Entfernung zwischen geplanter Wohnbebauung und Parkgarage und der gewählten Schalldämmung der Fassade.</p> <p>Im B-Plan ist bisher vorgesehen, die Fläche, die Geschosszahl und die Zufahrt festzulegen. Regelungen zur Lösung des Lärmkonfliktes sollen allerdings nicht im B-Plan erfolgen, sondern in den Städtebaulichen Vertrag ausgelagert werden. In der Begründung zur erneuten TÖP wird in Punkt 3.9 eine „Verpflichtung zur Schalldämmung der Fassade der Parkgarage“ genannt. Dies ist wegen der fehlenden konkreten Planung verständlich, jedoch sollte die Verpflichtung ergänzend mit einer nochmaligen gutachterlichen Prüfung verbunden sein, da genaue Angaben zur notwendigen Schalldämmwerten fehlen.</p> <p><b>Rechtsquellen</b></p> <p>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist</p> <p>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist</p> <p>Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2019 (GVBl. S. 554)</p> <p>Berliner Wassergesetz (BWG) vom 23.02.1960, in der Fassung vom 17.06 2005</p>	<p>werte gemäß TA Lärm vor den außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Wohnnutzungen aufgenommen. Zugleich soll jedoch die Möglichkeit eröffnet werden, alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durchzuführen, wenn die ausreichende Wirkung gutachterlich nachgewiesen und von den zuständigen Stellen Berlins genehmigt worden ist.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Bewertungskriterien für die Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen in Berlin (Berliner Liste 2005) in der Fassung vom 01.07.2005</p> <p>Verordnung über die Erlaubnisfreiheit für das schadlose Versickern von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) vom 24.08. 2001, zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.04.2016 (GVBl. S. 248)</p> <p>Planungshinweise zum Bodenschutz - Leitbild und Maßnahmenkatalog für den vorsorgenden Bodenschutz in Berlin in der Fassung vom 21.07.2015</p> <p>LAGA-Mitteilung 20 (2003): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen</p>	
7.	<p>BA Pankow Abt. Kultur, Finanzen und Personal SE Finanzen / Steuerungs- dienst</p> <p>17.01.2020</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Bedenken</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Information aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Zu Punkt 3) Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung Zu den Maßnahmen, deren Finanzierung nicht gesichert sind, haben die betroffenen Ämter (Jugendamt / Schulamt) entsprechend Vorsorge in ihren weiteren Planungen zu treffen und somit zu sichern.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</b></p>
8.	<p>BA Pankow Abt. Schule, Sport, Facility Management und Gesundheit Schul- und Sportamt</p>	<p><b><u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.</b></p>	

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
9.	BA Pankow Abt. Schule, Sport, Facility Management und Gesundheit SE Facility Management Grundstücksrechtsverkehr / Clusterung  14.01.2020	Von Seiten des FB Immobilienverwaltung und des FB Grundstücksrechtsverkehr / Clusterung bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
10.	BA Pankow Abt. Jugend, Wirtschaft und Soziales FB Jugendamt  17.01.2020	Keine Bedenken	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
11.	Berliner Feuerwehr ZS F MM 3  18.12.2019	<p>Die zur Beurteilung des o.g. Bauvorhabens übersandten Vorlagen zum Brandschutznachweis, auf der Grundlage der Bauverfahrensverordnung - BauVerfVO, wurden von mir überprüft und für die Abgabe einer abschließenden Stellungnahme aus meiner fachlichen Sicht als ausreichend erkannt.</p> <p>Ich bestätige Ihnen den Eingang der Vorlagen gemäß § 19(2) der Bautechnischen Prüfungsverordnung.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.</p> <p><b>Löschwasserversorgung:</b> Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Einer Darstellung der Leitungsführung bedarf es im Bebauungsplan jedoch regelmäßig nicht. Insofern</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Das beiliegende Merkblatt „Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis“ erklärt die Zusammenhänge nur für den Grundschutz.</p> <p>Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.</p> <p>Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.</p> <p><b>Zufahrten für die Feuerwehr:</b> Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben. Ich bitte deshalb um Beachtung des beiliegenden Merkblattes „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und „Brandschutz auf Baustellen“. Befindet sich die Bebauung mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu errichten.</p> <p><b>Geplante Bauvorhaben:</b> Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen:</p> <p>Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der</p>	<p>betrifft der Hinweis nicht den Inhalt des Bebauungsplans, sondern ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b> und ist im Rahmen der Planumsetzung zu beachten.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</b>, betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die Umsetzung der Planung.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.</p> <p>Nach § 19 (2) prüfen Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.</p> <p>Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise.</p> <p>In Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.</p> <p>Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben)</li> <li>• Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (nur ggf. erforderlich)</li> <li>• die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr)</li> <li>• Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich)</li> <li>• Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich)</li> <li>• Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich)</li> <li>• Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich)</li> <li>• betriebliche Maßrahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich)</li> <li>• betriebliche Maßrahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich)</li> </ul>	

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Wir möchten wir sie über die folgenden <b>Merkblätter</b> der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brandschutz auf Baustellen</li> <li>• Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis</li> <li>• Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken</li> <li>• Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG)</li> <li>• Photovoltaikanlagen</li> </ul> <p>Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem unten stehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.</p> <p><a href="http://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/dokumente-des-vorbeugenden-brandschutzes/?tx_ptextlist_pi1%5Baction%5D=submit&amp;tx_ptextlist_pi1%5Bcontroller%5D=Filterbox">http://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/dokumente-des-vorbeugenden-brandschutzes/?tx_ptextlist_pi1%5Baction%5D=submit&amp;tx_ptextlist_pi1%5Bcontroller%5D=Filterbox</a></p>	<p><b>Die Merkblätter werden zur Kenntnis genommen.</b> Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten.</p>
12.	<p>Berliner Feuerwehr Löschwasserversorgung</p> <p>11.12.2019</p>	<p>Wir haben Ihre Unterlagen überprüft. In dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich <u>keine</u> Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
13.	<p>Berliner Stadtreinigungs- betriebe BSR GE Reinigung VRO 30</p> <p>02.01.2020</p>	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p> <p>Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.</p> <p>Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Sie betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.</p> <p><u>Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege</u>  Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht. Sollte Planstraße A die Anforderungen zur Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen nicht erfüllen, könnten für die zukünftigen Mieter lange Bereitstellungswege entstehen.</p> <p>Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d.h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.</p> <p>Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.</p> <p>Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu parkenden Fahrzeugen muss</p>	



Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter <a href="mailto:Standplatzberatung@BSR.de">Standplatzberatung@BSR.de</a>.</p> <p>Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.</p> <p><u>Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege</u> Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken.</p> <p>Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.</p> <p>Zum Absaugen von Schlammfängen setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.</p> <p>Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten.</p> <p>Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummi, entgegengewirkt werden.</p>	

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radwegen erforderlich.</p> <p>Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen.</p> <p>Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegenebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sind Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für uns, wenn diese das Aussaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten.</p> <p>Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine verzichtet wird.</p> <p>Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben.</p> <p>Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben. Über eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar.</p> <p>Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte).</p>	

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch Ihr Haus zu prüfen ist, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und uns über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren.</p> <p>Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitten wir Sie außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen.</p>	
14.	<p>BVG Netzentwicklung VA-P1</p> <p>13.01.2020</p>	<p>Aus Sicht der Angebotsplanung der BVG bestehen gegenüber dem B-Plan 3-41 „Idunastraße“ keine Einwendungen.</p> <p>Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Endhaltestelle der Metro-Straßenbahnlinie M2. Diese verkehrt derzeit im 20-Minuten-Takt. Im erweiterten Einzugsbereich verkehren darüber hinaus die Buslinien 158 und X54 jeweils im 10-Minuten-Takt. Das Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbaupotenzialen im Ortsteil Heinersdorf und damit die Nutzung von brachliegenden Flächen im Sinne einer Innenentwicklung sowie die Stärkung des Wohnstandorts Heinersdorf. Dabei zielt die Planung vor allem auf die Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern zur Realisierung von städtischen Mietwohnungen.</p> <p>Die Erschließung des Bereiches wird sich mit den geplanten bzw. in Aussicht gestellten Netzerweiterungen der Straßenbahn im Raum Blankenburg/ Heinersdorf grundsätzlich verbessern. Nach derzeitigem Stand der Planungen, wird das Neubauvorhaben „Tangentialverbindung Pankow – Weißensee“ den heutigen End-Abschnitt der Metro-Tram M2 beinhalten und somit in unmittelbarer Nachbarschaft des B-Plan-Gebietes verlaufen. Auf dieser Trasse ist von einer Bedienung im 10-Minuten-Takt auszugehen. Derzeit laufen für dieses Vorhaben die vorbereitenden Untersuchungen für das Planfeststellungsverfahren. Ebenso ist geplant die Tram M2</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</b></p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		bis zum S-Bahnhof Blankenburg zu verlängern. Auch mit der einhergehenden Trassierungsänderung im Ortsteil Heinersdorf, bleibt das Plangebiet auch an die in dichtem Takt verkehrende Tram M2 sehr gut angebunden.	
15.	<p>Berliner Wasserbetriebe Planung und Bau – Maßnahmenentwicklung PB-N/M</p> <p>20.01.2020</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen und der erneuten Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit den Schreiben GI-G/Pa vom 26.11.2012 sowie PB-C/Pa vom 30.03.2015 Stellungnahmen abgegeben.</p> <p>Zwischen den BWB und dem Vorhabenträger haben im Jahr 2019 erste Gespräche zur Trinkwasser- und Abwasserentsorgung des Gebietes stattgefunden. Für die Planstraße A liegt ein Entwässerungskonzept vor, welches die vollständige Bewirtschaftung des dort anfallenden Regenwassers vor Ort vorsieht.</p> <p>Die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Romain-Rolland Straße und in der Idunastraße sind hydraulisch überlastet. Eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser ist nicht möglich.</p> <p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.</p> <p>Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die erwähnten Stellungnahmen wurden von den Berliner Wasserbetrieben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung eingereicht und haben in diesem Zusammenhang bereits Eingang in die Planung gefunden. In den Stellungnahmen wird insbesondere auf den vorhandenen Leitungsbestand sowie auf die Erforderlichkeit einer konzeptionellen Planung für die Niederschlagsentwässerung hingewiesen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Das Entwässerungskonzept für die Planstraße A von April 2019 hat im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung gefunden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Ein Hinweis auf die hohe Auslastung des aufnehmenden Oberflächengewässers / Regenwasserkanalisation ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten. Vor diesem Hintergrund wurde sowohl für das geplante allgemeine Wohngebiet als auch für die Planstraße A ein Entwässerungskonzept erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingehen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.</b> Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Versickerung des auf der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen (Versickerung</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Wir erachten die in der textlichen Festsetzung Nr. 17 festgesetzte Dachbegrünung von mindestens 20% der Dachfläche als nicht ausreichend. Aufgrund der Überlastung der angrenzenden Regenwasserkanalisation und keiner möglichen zusätzlichen Einleitung von Regenwasser muss sämtliches Regenwasser im Baugebiet bewirtschaftet werden. Wir regen an, den Flächenanteil der zu begrünenden Dachflächen deutlich zu erhöhen.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p> <p>Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter</p>	<p>durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung).</p> <p>In Bezug auf das allgemeine Wohngebiet und die private Erschließungsstraße soll dem Hinweis hingegen nicht gefolgt werden. Im Rahmen von Entwässerungskonzepten für die private Erschließungsstraße und das allgemeine Wohngebiet wurden verschiedene Möglichkeiten zur Entwässerung des Niederschlagswassers untersucht und die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt. Für die Festlegung auf ein Konzept und damit verbunden auch die Festlegung der zu ergreifenden weitergehenden Maßnahmen (wie z.B. eine weitergehende Dachbegrünung, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens oder die Anlage von Versickerungsmulden) besteht auf der Ebene der Bebauungsplanung keine Veranlassung. Vielmehr ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Umsetzung unterschiedlicher Konzepte, so dass den Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf den Grundstücken verbleibt. Die Ergebnisse der Entwässerungskonzepte werden im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen sind im Rahmen der Planumsetzung zu beachten.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Sie betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die Umsetzung der Planung.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.</li> <li>• Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.</li> <li>• Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.</li> <li>• Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.</li> </ul> <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>	
16.	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Referat GL5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><b>Erläuterungen:</b></p>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</b>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
	18.12.2019	<p>Aufgrund der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlagen seit unserer letzten Stellungnahme (v. 23.03.2015 im Rahmen der TöB-Beteiligung) ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, angezeigt. Gleichzeitig verlieren alle vorherigen unsererseits zum BP 3-41 abgegebenen Stellungnahmen ihre Gültigkeit.</p> <p>Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen (insb. von Allgemeines Wohngebiet u. Mischgebiet) sind hier grundsätzlich zulässig.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629)</li> <li>• Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 GVBl. S. 294)</li> <li>• Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7146)</li> </ul> <p><b>Bindungswirkung</b></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p><b>Hinweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</li> <li>• Wir bitten,</li> </ul>	

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung / Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen <b>in digitaler Form</b> durchzuführen;</li> <li>○ bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung vorzugsweise in digitaler Form als <b>pdf-Datei</b> per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform),</li> <li>○ Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als <b>shape-Datei</b> für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das dxf-Format möglich;</li> <li>○ dafür ausschließlich unser <b>Referatspostfach</b> zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</li> <li>● Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <a href="https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf">https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf</a>.</li> </ul>	
17.	Handwerkskammer Berlin	<b><u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.</b>	
18.	Industrie- und Handelskammer zu Berlin Bereich Infrastruktur u. Stadtentwicklung	<b><u>Keine</u> Stellungnahme eingegangen.</b>	
19.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ  12.12.2019	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>



Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
20.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz u. technische Sicherheit Berlin LAGetSi IA  20.01.2020	Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.  Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
21.	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG NBB  11.12.2019	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.  Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.  Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder.	Kenntnisnahme  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Mit den teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen der Idunastraße, der Neukirchstraße und der Romain-Rolland-Straße sowie mit der im Geltungsbereich gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße A stehen öffentliche Verkehrsflächen, innerhalb derer Versorgungsleitungen gelegt werden können, zur Verfügung. Zusätzliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sind nicht erforderlich.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Sie betreffen jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern die Umsetzung der Planung.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner sind [...]</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>Anlagen: Plan (Maßstab 1:1000 / Plangröße DIN A2) Leitungsschutzanweisung Legende Gas</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis.</b> Auskünfte zur der Leitungsbelegung sind auf der Ebene der Bebauungsplanung entbehrlich.</p>
22.	<p>Vattenfall Europe Business Services GmbH</p> <p>20.01.2020</p>	<p>Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.</p> <p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Bemerkung zur Pos. 2.6 der Begründung: Eine Aussage, dass das vorhandene Stromnetz für die Versorgung ausreichend ist, wurde unsererseits nicht getätigt.</p> <p>Es kann je nach Umfang der Bebauung erforderlich werden, das vorhandene Netz zu verstärken. Hierbei ist mit der Errichtung von Netzstationen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Ein Hinweis auf den Leitungsbestand ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Aussage, dass das vorhandene Stromnetz für die Versorgung ausreichend ist, sondern lediglich die Aussage, dass die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Leitungen in den umliegenden Straßen</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>und Kleinverteilerschränken sowie entsprechenden Kabellegungen zu rechnen. Dies trifft insbesondere auf die Planstraße A zu. Derzeit liegen uns jedoch keine Versorgungsanfragen vor.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 01.04.2020 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.</p> <p>Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin [...] gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer [...].</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.</p>	<p>vorhanden sind. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass die Ausführungen zur ggf. erforderlichen Netzverstärkung in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Stellungnahme vom 01.04.2015 war bereits Bestandteil des Abwägungsvorgangs zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Stellungnahme beinhaltete Hinweise auf den Leitungsbestand sowie auf die zu beachtenden Richtlinien.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Die Richtlinien werden zur Kenntnis genommen.</b> Sie betreffen jedoch nicht den Inhalt des Bebauungsplans, sondern sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.</p>
	<p>Vattenfall Wärme Berlin AG 12.12.2019</p>	<p>Die Planungsunterlagen zum oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.</p> <p>Wie wir ihnen bereits im Schreiben vom 06.03.2015 mitgeteilt haben, ist in dem unmittelbar angefragten örtlichen Bereich kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
23.	<p>Verkehrslenkung Berlin Abt. VLB B 21.01.2020</p>	<p><i>Die Verkehrslenkung Berlin sowie die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK IV B 11 haben mit Schreiben vom 21.01.2020 eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben. Die Auswertung der Stellungnahme erfolgt unter Nr. 31. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK IV B 11</i></p>	

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
24.	Senatsverwaltung für Finanzen Sen Fin I D 15  20.01.2020	Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.  Die Stellungnahme wurde mit der Haushaltsabteilung abgestimmt.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
25.	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie SenBildJugFam I D 1.3  30.01.2020	<p>Innerhalb des für die öffentlichen allgemein bildenden Schulen zuständigen Referats I D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie bestehen hinsichtlich der vorliegenden Planungen grundsätzlich keine Einwände, solange die Schulplatzbedarfe zeitgerecht in der entsprechenden Grundschulplanungsregion gedeckt werden können.</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit der Schulplanungsregion (SPR) Weißensee / Heinersdorf - 5 zugeordnet, in welcher auf Basis der aktuellen Abstimmungen innerhalb des Monitorings 2019 eine bestehende Schulplatzüberauslastung im Primarbereich in einer Größenordnung von etwa 1,5 Zügen zum Schuljahr 2018/19 vorlag. Durch die Entwicklung der Bestandsbevölkerung und im Falle der Realisierung künftigen Wohnungsbaus anhand identifizierter WoFIS-Potentiale wird unter Berücksichtigung kurzfristig vorgesehener Kapazitätserhöhungen (03Gn06 Rennbahnstraße - MEB 16 [Fertigstellungshorizont 2020/21] sowie einem mittelfristig vorgesehenem 4-zügigem Neubau [etwa 2022/23] und der Kapazitätserweiterung der 03G17 Grundschule am Weißensee auf ca. 4,0 Züge bis ca. 2021/22) von einer rechnerisch zunächst ansatzweisen ausgeglichenen Schulplatzversorgung zum Schuljahr 2022/23 in der SPR 5 zum Fertigstellungshorizont des hier geplanten Wohnungsbaus ausgegangen. Dies ändert sich jedoch in den Folgejahren drastisch. Es wird unter Berücksichtigung der Realisierung von Wohnungsbaupotenzialen in den Folgejahren eine defizitäre Schulplatzsituation mittel- und langfristig zwischen 3 bis maximal 5 Zügen erwartet.</p> <p>Bei den im Geltungsbereich des B-Planentwurfs ermittelten planungsrechtlich zulässigen bzw. künftig zu erwartenden 471 Wohneinheiten wäre von einem rechnerischen Folgebedarf von ca. 51 Schulplätzen auszugehen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>            In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis enthalten, dass der Mehrbedarf an Grundschulplätzen durch die in der Umgebung vorhandenen Schulstandorte nicht sichergestellt werden kann. Um den künftigen Bedarf an Grundschulplätzen der südlich und östlich des Ortskerns Blankenburg gelegenen Siedlungsbereiche sowie auch aus dem nördlichen Ortsteil Heinersdorf sicherzustellen, ist am Standort Heinersdorfer Straße 22 der Neubau einer Grundschule geplant. Der Standort soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-65 (Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2018) planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 3-65 (Stand 08.02.2019) kommt dem geplanten Grundschulstandort dabei insbesondere eine Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren 3-41 zu. Die Versorgung des Plangebiets mit Schulplätzen kann vor diesem Hintergrund im Grundsatz als gesichert angenommen werden.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Dieser weicht von der bisher angenommenen Zugrundelegung der WoFIS ID W030_051a; Fertigstellungshorizont 2022: 390 WE, Stand 31.12.2018 ab. Der zusätzliche Folgebedarf wäre somit noch in Ansatz zu bringen.</p> <p>Gemäß der Begründung zum B-Planentwurf, S. 103 können 41 Grundschulplätze durch die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen, die bereits im Bestand überlastet sind, nicht gedeckt werden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, am Standort Heinersdorfer Straße 22 eine Grundschule neu zu errichten. Der Standort befindet sich derzeit in der benachbarten SPR Blankenburg/Franz. Buchholz/Blankenfelde (9). Frühestens zum Schuljahr 2023/24 werden hier zusätzliche Schulkapazitäten, u.a. auch für eine anteilige Versorgung der Teilregion Heinersdorf (5), zur Verfügung stehen.</p> <p>Bis zur Fertigstellung dieser Kapazitäten ist die bedarfsgerechte Grundschulplatzversorgung sicherzustellen.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, welcher den Bedarfsdeckungsnachweis führt.</p>	Die temporäre Sicherstellung der bedarfsgerechten Grundschulplatzversorgung bis zur Fertigstellung des Neubaus ist im Rahmen der Schulentwicklungsplanung zu berücksichtigen und sicherzustellen.
26.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe SenWiEnBe IV A 11  13.02.2020	Gegen die im Rahmen des B-Planverfahrens 3-41 beabsichtigte Entwicklung von Wohnen auf ehemals gartenbaulich genutzten Flächen bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken. Die angestrebte Sicherung gewerblicher Nutzungen im östlichen Bereich des vorgesehenen Geltungsbereichs wird begrüßt.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
27.	Senatsverwaltung für Kultur und Europa SenKultEuropa II B Sc  17.12.2019	Nach Prüfung der zum o.a. Betreff übermittelten Unterlagen nimmt die Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) wie folgt Stellung:  Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung eines Standortes mit gemischten Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe im Plangebiet wird von der SenKultEuropa grundsätzlich begrüßt, insbesondere die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf den brach liegenden Flächen sowie eines Mischgebietes auf dem bereits bebauten	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Bereich im Osten des Geltungsbereiches, in dem ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich ist.</p> <p>In der Karte „Räumliches Leitbild“, in der die raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2030 dargestellt werden, liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorzugsraumes für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe. In den im StEP Wirtschaft 2030 formulierten Leitlinien wird allgemein ausgeführt, dass das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in funktional gemischten Quartieren zu bewahren ist und dass eingestreute Gewerbelagen als wichtige Standorte der Wirtschaft betrachtet werden (Leitlinie Nr. 6).</p> <p>Hierzu verweist die SenKultEuropa auf die dringenden Bedarfe nach Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler und die Kunstproduktion als innenstadtaffines Gewerbe, das jedoch aufgrund der stetig steigenden Mieten im Gewerbesektor mehr und mehr von Verdrängung an die Peripherie der Stadt bedroht ist.</p> <p>Die SenKultEuropa bittet daher um Prüfung, inwieweit bei den geplanten Bauvorhaben im Plangebiet durch ein städtisches Wohnungsunternehmen Kooperationen zwischen Wohn-, sozialen und kulturellen Nutzungen möglich und darüber hinaus erstrebenswert sind bei der Entwicklung des Gebiets als lebendiges und gemischtes Quartier. Kulturelle Nutzungen könnten bspw. in Form von Ateliers für Bildende Künstlerinnen und Künstler auf Erdgeschoss-Teilflächen realisiert werden. Die Einrichtung von Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler würde sich weder auf soziale Einrichtungen noch auf Wohnformen störend auswirken, da sie weder Lärm- noch Geruchsemissionen verursachen.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweist die Senatsverwaltung für Kultur und Europa auf das „Arbeitsraumprogramm der Berliner Kulturverwaltung“. Dieses Programm fördert anteilig die Mieten für künstlerische Produktionsräume unterschiedlicher Sparten; die Räume werden über ein Juryverfahren anhand der Förderkriterien Professionalität, soziale und berufliche Dringlichkeit vergeben. Weitere Informationen zum Arbeitsraumprogramm erhalten Sie unter:  <a href="https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume">https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume</a></p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Ansiedlung von kulturellen Nutzungen nicht entgegen. Vielmehr sind kulturelle Nutzungen sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet allgemein zulässig.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Eine prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählt besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies wurde 2016 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) quantifiziert: Bis 2021 sollen insgesamt 2.000 Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler im Rahmen des Arbeitsraumprogramms der Senatsverwaltung für Kultur bereitgestellt werden. Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung (siehe unter: <a href="https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php">https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php</a>).</p> <p>Neben der Umnutzung von Bestandsobjekten bedarf es ebenso des Neubaus von künstlerischen Arbeitsräumen, der auch stadträumlich ein Gewinn sein kann, dem Leitbild der gemischten Stadt entspricht („Berliner Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt.</p> <p>Wir bitten um Kenntnisnahme und entsprechende Einarbeitung/ Berücksichtigung des o. A.</p>	
28.	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen SenStadtWohn I B 21</p> <p>17.01.2020</p>	<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <p><b>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p> <p><b>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
29.			



Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz SenUVK III B 14  07.01.2020	Aus Sicht der übergeordneten Landschaftsplanung / Landschaftsprogramm bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
30.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen SenStadtWohn WBL 5  20.01.2020	<p>Die Wohnungsbauleitstelle (WBL) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan 3-41 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs richtig dargestellt, ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung für den Abschluss des städtebaulichen Vertrags anzuwenden.</p> <p>Entsprechend des Abstimmungstermins auf Fachebene zum Bebauungsplan 3-41 und zum städtebaulichen Vertragsentwurf vom 02.12.2019 weise ich auf folgende Inhalte mit der Bitte um Überarbeitung hin:</p> <p>Der auf S. 14 der Begründung unter 3.5.4 angegebene Stand zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist auf den 01.11.2018 zu korrigieren.</p> <p>Weiterhin bitte ich Sie in Absatz 3 die 30 % Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum aufzuzeigen.</p> <p>Für die Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen liegen neue Kostenkennwerte vor. Die in 2019 gültigen Kostenkennwerte liegen bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostenansatz für die Herstellung von Grundschulplätzen: 57.500€/Kind</li> <li>• Kostenansatz für die Herstellung von Kitaplätzen: 35.700 €/Kind</li> </ul>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.</b></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.</b></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.</b></p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Im Laufe des 1. Quartals 2020 werden die für das Jahr 2020 geltenden Kostenansätze kommuniziert. Folglich sind die Angaben zu den Kostenkennwerten zur Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen auf S. 102 zu aktualisieren.</p> <p>Die in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auf S. 102 bis 104 angegebenen Flächengrößen wie zum Beispiel die GF Wohnen, öffentliche Spielplatzfläche etc. sind inhaltlich untereinander zwischen städtebaulichem Vertrag sowie der Angemessenheitsprüfung (Berechnungstool) abzustimmen und anzupassen.</p> <p>Ich bitte um Anpassung der Werte entsprechend des am 02.12.2019 im gemeinsamen Abstimmungstermin als Anlage festgelegten Berechnungstools (WFB 2019, ohne SG vom 28.11.2019).</p> <p>Weiterhin weise ich Sie daraufhin, dass die in der Planzeichnung fehlende textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und festzusetzen ist. Zur Umsetzung der Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind die Flächen, auf denen der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbau realisiert werden soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB als solche Flächen festzusetzen, auf denen der entstehende Wohnraum förderfähig sein muss. Die Mietpreis- und Belegungsbindung wird allein durch den städtebaulichen Vertrag durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit geregelt.</p> <p>Im gemeinsamen Abstimmungstermin am 02.12.2019 wurde der Fachbereich Stadtplanung bezüglich der geplanten Staffelgeschosse auf das aktuelle Rundschreiben 2/2019 zur Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hingewiesen. Eine Anwendung des aktuellen Rundschreibens 2/2019 lehnt der Fachbereich Stadtplanung ab. Folglich ist im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan 3-41 die nicht Anrechnung der Staffelgeschosse sowie die Sicherstellung der hieraus resultierenden Folgebedarfe an sozialer Infrastruktur (Kostenübernahme durch BA Pankow) städtebaulich zu begründen.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.</b></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b> Im weiteren Verfahren wird eine entsprechende textliche Festsetzung ergänzt werden.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b> Auf die Anwendung des genannten Rundschreibens soll vor dem Hintergrund der mit einer Ergänzung der textlichen Festsetzung verbundenen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Laufzeit des Verfahrens und des fortgeschrittenen Verfahrensstandes verzichtet werden.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Gemäß Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird auf S. 90 der Stellplatzschlüssel von 0,5 angegeben. Hier ist entsprechend des Abstimmungstermins vom 02.12.2019 die konkrete Stellplatzzahl aufzuführen.</p> <p>Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Ich bitte Sie in diesem Zusammenhang um die Übersendung des Vertragsentwurfs sowie der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung incl. Anlagen.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.</b></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
31.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz SenUVK IV B 11</p> <p>21.01.2020</p>	<p>Zum o.g. B-Planentwurf bestehen aus verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>In der weiteren Bearbeitung wird um die Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten.</p> <p>Die durch LK Argus erstellte Verkehrsuntersuchung bezieht sich lediglich auf die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet. Für die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen liegt keine verkehrliche Beurteilung vor. Auf S. 104 der Begründung heißt es, dass die umliegenden Straßen die ggf. zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aufnehmen können. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Umstrukturierung der gewerblichen Bestandsnutzung in ein Mischgebiet und der hierdurch angestrebten Nutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe mit entsprechend höherer Dichte von einer höheren Verkehrserzeugung als derzeit auszugehen ist. Maßgebend für Aussagen zur verkehrlichen Erschließung sind dabei nicht die vorhandenen Straßenraumbreiten, sondern die Anbindung des induzierten Ziel- und Quellverkehrs an das übergeordnete Straßennetz der Romain-Rolland-Straße.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung um eine entsprechende Betrachtung ergänzt wird.</b></p> <p>Aufgabenstellung der Verkehrsuntersuchung war es, die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf dem Grundstück Idunastraße 11 und Neukirchstraße 63-66 zu prüfen. Die im Umfeld dieser Grundstücke vorhandenen Nutzungen haben im Rahmen des Verkehrsgutachtens auf Grundlage der Bestandsnutzungen Berücksichtigung gefunden. Die Einschätzung, dass nach Umsetzung der Planung im Mischgebiet gegenüber der bestehenden Situation von einer höheren Verkehrserzeugung auszugehen ist, wird geteilt. Dabei ist auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans davon auszugehen, dass über die bestehenden gewerblichen Nutzungen hinaus maximal 70 Wohneinheiten zusätzlich zu berücksichtigen wären, aus denen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 113 Kfz-Fahrten pro Tag resultieren würde. Nach Aussage des Gutachters (Schreiben vom</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Die im Kapitel 4 durchgeführten Leistungsfähigkeitsbetrachtungen beschränken sich nur auf das Nebennetz. Aussagen zu den übergeordneten Knotenpunkten (KP) in der Romain-Rolland-Str. sowie in der Prenzlauer Promenade (B 109) fehlen vollständig und sollten daher ergänzt werden. Hierbei sind auch mögliche Rückstauerscheinungen aufgrund des kurzen Knotenpunktabstandes in der Idunastraße zu berücksichtigen.</p> <p>Das im StEP Verkehr in der Beschlussfassung vom 29.03.2011 dargestellte übergeordnete Straßennetz Bestand und Planung 2025 wird fortlaufend weiterentwickelt. Der jeweils aktuelle Stand kann im Internet abgerufen werden und ist entsprechend auf den FIS-Broker bzw. die zur Verfügung gestellten Karten zu referenzieren:  <a href="http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/">http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/</a></p> <p>Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung.</p>	<p>27.03.2020) würden diese zusätzlichen Fahrten die am Knotenpunkt der geplanten privaten Verkehrsfläche mit der Idunastraße festgestellte sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs mit hohen Kapazitätsreserven nicht wesentlich beeinträchtigen. Ggf. könne es zu einer Minderung auf die Qualitätsstufe B kommen, eine Verschlechterung auf die Qualitätsstufe E oder F wird gutachterlicherseits jedoch ausgeschlossen. Darauf, dass diese zusätzliche Belastung nicht planbedingt ist, da im geplanten Mischgebiet bereits derzeit die Realisierung einer Wohnbebauung in etwa gleichem Umfang wie in der Planung vorgesehen möglich ist, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>  Nach Aussage des Gutachters (Schreiben vom 27.03.2020) ist in Bezug auf die übergeordneten Knotenpunkte nicht von größeren Beeinträchtigungen auszugehen. Vor diesem Hintergrund wird keine Veranlassung für eine Durchführung von Leistungsfähigkeitsberechnungen für diese Knotenpunkte gesehen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Aussagen der Begründung zu dem im StEP Verkehr dargestellten Straßennetz im weiteren Verfahren nochmals überprüft.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</b></p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Die auf S. 7 der Verkehrsuntersuchung beschriebene Abstufung der Romain-Rolland-Straße basiert auf der sogenannten Verkehrslösung Heinersdorf, die zu Entlastungen im Bereich führt und in diesem Kontext entsprechend erwähnt werden sollte:  <a href="https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/heinersdorf/">https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/heinersdorf/</a></p> <p>Im Rahmen der Grundlagenuntersuchung zur Straßenbahnneubaustrecke „Tangente Pankow“ wurde auch eine Variante, welche von der Romain-Rolland- durch die Iduna- zur Heimdallstraße führen würde, als eine mögliche Trassenführung identifiziert. Es ist zu beachten, dass aufgrund des engen Straßenquerschnitts der Idunastraße bei dieser Variante vorhandene Stellplätze im öffentlichen Straßenland entfallen würden und somit auch nicht als Ergänzung des Parkraums der im B-Plan-Gebiet vorgesehenen Wohnbebauung zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Erschließung der Quartiersparkplätze über die Planstraße B wird begrüßt, da somit keine Beeinträchtigung einer möglichen Straßenbahnstrecke zu erwarten sind. Lärmaspekte der möglichen Trassenführungen werden in der schalltechnischen Untersuchung dargelegt.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass in bzw. entlang der Idunastraße keine Eingriffe vorgenommen werden, die der späteren Umsetzung einer Straßenbahnneubaustrecke, einschließlich der in diesem Zuge notwendigen Querschnittserweiterung, entgegenstehen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus dem allgemeinen Wohngebiet ist in einer Parkgarage sowie entlang der privaten Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Eine Inanspruchnahme von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum der Idunastraße ist derzeit nicht geplant.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b>  Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Festlegung der Straßenbahnneubaustrecke und damit auch die ggf. erforderliche Querschnittserweiterung nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, sondern im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens erfolgen wird. Der Hinweis hat jedoch bei den vorgesehenen Festsetzungen bereits dahingehend Berücksichtigung gefunden, dass entlang der Idunastraße ein vergleichsweise breiter Vorgartenbereich in einer Tiefe von 6 m planungsrechtlich gesichert werden soll, um einer möglichen zukünftigen Verlängerung der Tramlinie über die Idunastraße nicht entgegenzustehen. Zudem sollen in den Vorgartenbereichen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig sein.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>In einer Luftlinienentfernung von rund 550 m vom Plangebiet befindet sich der S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf mit einem attraktiven S-Bahn-Angebot. Dieser S-Bahnhof ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus dem Plangebiet aktuell nicht zu erreichen.</p> <p>Aus Sicht des Rad- und Fußverkehrs ist dieser S-Bahnhof aktuell ebenfalls nur mit längeren Umwegen (entlang der stark befahrenen B 109), und damit nicht attraktiv, erreichbar. Perspektivisch (insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Entwicklungen auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs) wird hier ein direkter Zugang zum S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf von der Ostseite der Bahntrasse erforderlich.</p> <p>Angesichts der anzustrebenden Stärkung des Umweltverbundes sollte durch den Bezirk sichergestellt werden, dass zukünftig ein entsprechender Ostzugang auch aus dem Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 3-41 per Fuß und Rad direkt und attraktiv erreicht werden kann. Dies sollte auch eine direkte Quermöglichkeit der Kleingartenanlagen (KGA Feuchter Winkel Ost) in Ost-West-Richtung einschließen.</p> <p>Auf diese Problematik hinsichtlich der fehlenden bzw. schlechten Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Pankow-Heinersdorf im Rahmen des Umweltverbundes wird in der Verkehrsuntersuchung nicht eingegangen. Mögliche Alternativen und sich ggf. daraus ergebende notwendige Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes wurden nicht untersucht. Diese Betrachtung sollte (auch unter Einbeziehung der geplanten Straßenbahnverbindung) ergänzt werden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Anbindung des Plangebiets an den S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf für den Fußgängerverkehr erfolgt über eine Wegeverbindung von der Heimdallstraße aus über Prenzlauer Promenade. Zudem erfolgt eine Fußgänger- und Radfahrverbindung von der Neukirchstraße aus parallel – aber durch eine Bepflanzung getrennt – zur Prenzlauer Promenade. Beide Wege stoßen auf Höhe des ehemaligen Rangierbahnhofs auf die Prenzlauer Promenade, so dass sich der Weg unmittelbar entlang der Prenzlauer Promenade auf den ca. 200 m langen Abschnitt über das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs und die Gleise der Bahntrasse beschränkt. Vor dem Hintergrund dieser bestehenden Anbindungen wird resultierend aus der angestrebten baulichen Entwicklung im Plangebiet die Schaffung einer direkten Quermöglichkeit der Kleingartenanlage in Ost-West-Richtung nicht als erforderlich erachtet. Ungeachtet dessen ist zwar eine Verbesserung der Anbindung durch Schaffung eines neuen Zugangs zum S-Bahnhof anzustreben, diese betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Vielmehr ist sie im Rahmen der übergeordneten Planungen im Kontext mit der Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs zu berücksichtigen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b> Aufgabe der verkehrstechnischen Untersuchung war es, die Auswirkungen der Planung auf das umliegende Straßennetz zu betrachten und für die durchzuführende schalltechnische Untersuchung die Stellplatzfrequenz der Quartiersgarage aufzuzeigen. Die Verbesserung der übergeordneten Anbindung des Plangebiets und der Umgebung für Fußgänger</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
			<p>und Radfahrer sowie die Prüfung von Alternativen für verschiedene übergeordnete Wegeführungen ist vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Verbindungen nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Zudem ist eine isolierte Betrachtung des Plangebiets nicht zweckmäßig. Vielmehr ist die Planung einer übergeordneten Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer im Kontext mit der Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs und mit der geplanten Straßenbahnverbindung zu prüfen.</p>
32.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz SenUVK II D 25</p> <p>16.01.2020</p>	<p>Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) und das Ref. II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trennkanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist der Heimdallgraben (Gewässer 2. Ordnung).</p> <p>Für die Grundstücksflächen liegt ein Konzept zur Regenentwässerung vor. Dieses sieht die Entwässerung über gedrosselte Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Kanalisation vor. Für verschiedene Szenarien (Harddach bzw. Gründach) wird die Bemessung eines Rückhaltespeichers vorgenommen, sowohl für die Regelentwässerung als auch für den Überflutungsnachweis (T=30a). Die Bemessung erscheint plausibel und den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt.</p> <p>Die Entwässerung der Planstraße A soll über Versickerung erfolgen. Für die Straßenfläche der Planstraße A wurde ein Antrag bei der Wasserbehörde gestellt, der sich zurzeit in Bearbeitung befindet.</p> <p>Sofern die im Entwässerungskonzept empfohlenen Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für den Vorhabenträger, z.B. durch Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag oder durch Absicherung über textliche Festsetzungen und</li> </ul>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Versickerung des auf der Planstraße A anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen (Versickerung durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung).</p> <p>In Bezug auf das allgemeine Wohngebiet soll dem Hinweis hingegen nicht gefolgt werden. Im Rahmen des Entwässerungskonzepts für das allgemeine Wohngebiet wurden verschiedene Möglichkeiten zur Entwässerung des Niederschlagswassers untersucht und die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt. Für die Festlegung auf ein Konzept und damit verbunden auch die Festlegung der zu ergreifenden weitergehenden Maßnahmen (wie z.B. eine weitergehende Dachbegrünung oder die Anlage eines Regenrückhaltebeckens) besteht weder auf der Ebene der Bebauungsplanung noch im städtebaulichen</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>- die Entwässerung der Planstraße durch die Wasserbehörde zugelassen wird, kann die Entwässerung für den größten Teil des Plangebietes als gesichert gelten;</p> <p>eine Ausnahme stellt die private Verkehrsfläche dar, die im Entwässerungskonzept nicht behandelt wurde und nicht Bestandteil des wasserbehördlichen Antragsverfahrens ist.</p> <p>Ich empfehle eine Klärung der Entwässerung der privaten Verkehrsfläche, um ggf. auftretende Schäden bei Dritten infolge einer ungeklärten Niederschlagsentwässerung vorzubeugen.</p>	<p>Vertrag eine Veranlassung. Vielmehr ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Umsetzung unterschiedlicher Konzepte, so dass den Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ein ausreichender Spielraum zur Bewältigung des Problems auf den Grundstücken verbleibt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b> Das vorliegende Regenwassergutachten für das allgemeine Wohngebiet wurde mittlerweile um eine Betrachtung zur privaten Verkehrsfläche ergänzt und die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung bestätigt. Die Ergebnisse der Betrachtung werden Eingang in die weitere Planung finden.</p>
33.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz SenUVK I C 31</p> <p>24.01.2020</p>	<p>Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff. BImSchG (Luftreinhalte- und Aktionsplan, Lärm-minderungs- und Aktionsplanung) stützt.</p> <p>Es werden folgende Hinweise gegeben.</p> <p><u>Luftreinhaltung</u> Es ergeben sich keine Hinweise.</p> <p><u>Lärm-minderungsplanung</u> Das schalltechnische Gutachten von ALB vom 12.04.2019 zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet an den zur Planstraße A und der Idunastraße zugewandten und nächstgelegenen Fassaden überschritten werden. Es wird daher empfohlen, eine geschlossene Gebäudelinie zu dieser Seite anzustreben. Ggf. ist auch eine Kombination aus nahestehenden Gebäudekörpern und schallabsorbierenden Giebelfassaden zur Pegelreduzierung auf der ruhigen Seite denkbar.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b> Zwar könnte eine geschlossene Gebäudelinie in Richtung Planstraße A zu einer Pegelreduzierung auf der ruhigeren Seite beitragen, die Realisierung einer geschlossenen Gebäudelinie und damit von Baukörpern mit über 50 m Länge entspricht vor dem Hintergrund der Tiefe des Baugrundstücks sowie der angestrebten Baustruktur jedoch nicht dem Ziel der</p>



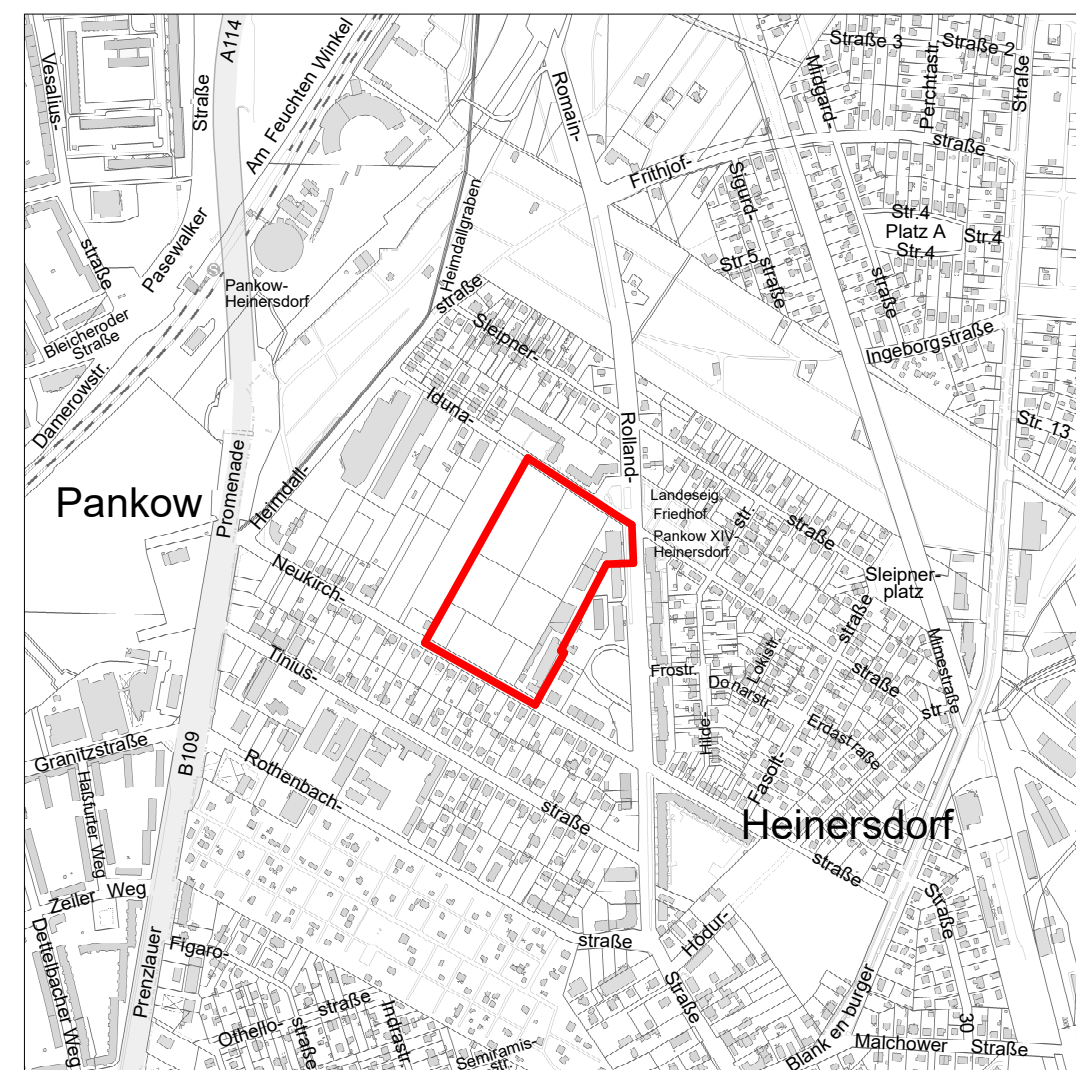
Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Zusätzlich wird befürwortet, kleine Wohnungen mit einseitig ausgerichteten Grundrissen nicht zur Idunastraße und Planstraße A anzulegen.</p>	<p>Planung. Vielmehr soll die im Plangebiet geplante Bebauung zwischen der das Umfeld maßgeblich prägenden kleinteiligen Einzelhausbebauung und den im Umfeld ebenfalls vorhandenen Geschosswohnungsbauten u.a. durch die zur Festsetzung vorgesehene offene Bauweise vermitteln. Die offene Bauweise trägt zudem zur Durchlüftung und zum Luftaustausch im Plangebiet bei. Da gesunde Wohnverhältnisse auch ohne Realisierung des schallrobusten Städtebaus in Form einer geschlossenen Gebäude- linie erreicht werden können, werden die Belange des Lärmschutzes hinter den Belangen des Ortsbil- des sowie des Klimaschutzes zurückgestellt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>                  Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass im überwiegenden Bereich des allgemeinen Wohnge- biets die Errichtung von Geschosswohnungsbauten geplant ist, von denen ein bestimmter Anteil mit Miet- preisbindung (gefördert) errichtet werden soll. Unter diesen Bedingungen ist grundsätzlich davon auszu- gehen, dass viele kleine Wohnungsgrößen realisiert werden. Ein Verzicht auf die einseitige Ausrichtung von Wohnungen auf die Idunastraße und Planstraße A würde diese Zielstellung insbesondere im Hinblick auf eine wirtschaftliche Errichtung, die einen Beitrag zu moderaten Mietpreisen leisten kann, jedoch in Frage stellen. Wirtschaftliche Gebäudegrundrisse bedingen unmittelbar einen möglichst geringen Er- schließungsaufwand durch eine Reduzierung von Erschließungskernen, der zu einem großen Nutzflä- chenanteil beiträgt. Durchgesteckte Wohnungen ge- ringer Größe erfordern jedoch einen vergleichsweise hohen Erschließungsaufwand da sich i.d.R. nur „Zweispänner“ (d. h. ein Flur erschließt zwei Woh- nungen je Geschoss) bzw. maximal „Dreispänner“</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Der Argumentation von ALB, dass die Einhaltung der Mischgebietswerte im allgemeinen Wohngebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts aufgrund der bestehenden Verkehrslärmvorbelastung pauschal als ausreichend anzusehen ist, wird nicht gefolgt. Die Orientierungshilfe des Lärmleitfadens sagt deutlich, dass eine Überschreitung bis ca. 5 dB ein erhöhtes Abwägungserfordernis auslöst und somit durch eine Einzelfallprüfung ggf. Maßnahmen festzulegen sind. Zur differenzierten Maßnahmenabschätzung wäre daher eine detailliertere Abbildung (1 dB-Schritte im Bereich zwischen 45&lt;=50 dB(A)) der Gebäudelärmkarten für den Verkehrslärm im Prognosefall hilfreich. (ALB Abb. 66, S. 119f) Darauf basierend sollten Vorkehrungen und Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm geprüft werden.</p> <p>Bezüglich der Annahmen der Fahrbahnart für die Straßenbahn (Abbildung 42 des Schalltechnischen Berichts) ist darzustellen, warum für die (kurzen) Abschnitte des Gleiskörpers, entlang des Weges, der die Wendeschleife 2 Mal kreuzt (in Abbildung 42 parallel zur Linie 111 verlaufend), von Referenzfahrbahn ausgegangen wird. Hier könnte auch die Annahme eines Abschnitts straßenbündigen Gleiskörpers angemessen sein.</p>	<p>entwickeln lassen, um den Anforderungen gerecht werden zu können.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b> Die Gründe, die im Allgemeinen sowie im Speziellen für eine Hinnahme einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete sprechen, werden sowohl im Lärmgutachten (im Kapitel 7.2.1) als auch in der Begründung (im Kapitel I.4.3.3) detailliert ausgeführt. Vor diesem Hintergrund wird die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete bis zu dem Orientierungswert für Mischgebiete als verträglich angesehen und – da die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben – die Festsetzung weiterer, über die Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen hinausgehender Maßnahmen im Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet. Dem entsprechend ist auch eine detailliertere Abbildung der Gebäudelärmkarten und daraus resultierend eine differenziertere Maßnahmenabschätzung nicht erforderlich.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Vor dem Hintergrund, dass die Straßenbahn nur in unmittelbarer Nähe der Wendeschleife relevante Immissionsbeiträge zur Höhe des Gesamtlärms liefert und dass die Geräuschimmissionen der Straßenbahn nur im südlichen Bereich des geplanten Mischgebiets und nur im bodennahen Bereich die Höhe des Gesamtverkehrslärms beeinflussen, wird davon ausgegangen, dass die Annahmen der Fahrbahnart lediglich eine untergeordnete Rolle spielen und keinen maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis haben. Vor diesem Hintergrund wird eine Anpassung des Gutachtens nicht als erforderlich erachtet.</p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Für die Straßenbahnneubaustrecke Tangentialverbindung Pankow-Heinersdorf – Weißensee wird empfohlen, den aktuellen Stand der Planung darzustellen und - falls erforderlich - die entstehenden Verkehrslärmbelastungen zu berücksichtigen.</p> <p>Zum Thema Belastungen durch Fluglärm, sollte die Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert werden. Für den Flughafen Berlin-Tegel (TXL) wurde mit der Verordnung des Senats von Berlin vom 17.12.2019 (Flug-Lärm TXLV Bln) entsprechend dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm ein Lärmschutzbereich festgesetzt, dieser ersetzt den Lärmschutzbereich aus dem Jahr 1976. Mit der Sicherstellung der vollständigen und dauerhaften Einstellung des Flughafenbetriebs und wenn die Betreiberin des Verkehrsflughafens Berlin-Tegel von ihrer Betriebspflicht entbunden wird, treten sowohl die Berliner als auch die Brandenburger Verordnung zur Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Tegel außer Kraft - der Lärmschutzbereich TXL erlischt. Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 3-41 liegt innerhalb des Lärmschutzbereichs.</p> <p>Der Senat hat in seiner Pressemitteilung vom 17.12.2019 aus der Sitzung des Senats mitgeteilt:          „Der jetzt neu festgesetzte Lärmschutzbereich wird wieder aufgehoben, sobald die bestandskräftig beschiedene Schließung des Flughafens Berlin-Tegel wirksam wird. Hiervon ist spätestens im April 2021 auszugehen. Im Schutzbereich wird kein Bauverbot ausgesprochen, da eine Bezugsfertigkeit der Wohnungen erst nach dem Schließungstermin des Flughafens Berlin-Tegel anzunehmen ist und somit keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.“ Pressemitteilung des Landes Berlin vom 17.12.2019 (<a href="https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.876907.php">https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.876907.php</a> )</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>          In dem Lärmgutachten ist ein Hinweis auf den zum damaligen Zeitpunkt aktuellen Stand der Planung für die Straßenbahnneubaustrecke enthalten. Eine Berücksichtigung der für das Plangebiet ggf. entstehenden Verkehrsbelastungen ist vor dem Hintergrund des noch nicht abgeschlossenen Linienfindungsverfahrens nicht zweckmäßig.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend aktualisiert.</b></p>

Nr.	Behörde + sonstige Träger + Fachamt / Datum	Stellungnahme	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		Außerhalb der eigenen Zuständigkeit wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Herrn [...] zu den geplanten Lärmsanierungsmaßnahmen der B 109 zu befragen.	Kenntnisnahme
34.	Senatsverwaltung für Kultur und Europa SenKultEuropa Landesdenkmalamt LDA 24  27.01.2020	Keine Bedenken	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
35.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz SenUVK V AA 2  20.01.2020	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:  V A B 1            V C V D 21            V C B V O S 1            V C E V B C              V C A V B B              V C C V B A              V C D V B D              V C F  <b><u>Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.</u></b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs.2 Nr.7 und 8 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Anlagen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
3. Für die baulichen Anlagen entlang der Neukirchstraße und der Idunastraße ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Erker bis maximal je 3,5 m Länge und 1,5 m Tiefe oberhalb des 1.Vollgeschosses bis zu einer Gesamtlänge von maximal 30 vom Hundert der Gebäudelänge ausnahmsweise zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche a-b-c-d-e-f-g-a zulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit Ga 3 bezeichneten Fläche für Garagen zulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Straßen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
7. Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Idunastraße sowie der Neukirchstraße Ein- und Ausfahrten unzulässig.
8. Im Mischgebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
9. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
10. Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.

- 11. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen sind an den Grundstücksgrenzen zu dem östlich angrenzenden Mischgebiet gelegene Stellplätze auf einer Tiefe von mindestens 0,75 m durch eine mindestens 1,5m hohe, immergrüne und blickdichte Hecke oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung abzuschirmen.
12. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
13. Im Mischgebiet ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
14. In der Planstraße A sind mindestens 15 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
15. Innerhalb der Fläche h-i-j-k-h sind insgesamt mindestens 450 m² Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten.

- 16. Das innerhalb der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Muldensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in der Planstraße A zu versickern.
17. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sowie innerhalb des Mischgebiets sind mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.
18. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden
- im allgemeinen Wohngebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linie s2-s3 ausgerichtet ist, oberhalb des 1. Vollgeschosses
- im allgemeinen Wohngebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linien s1-s2, s3-s4 und s4-s5 ausgerichtet ist, in allen Geschossen
- im Mischgebiet, von denen mindestens eine Seite auf die Baugrenze entlang der Linien s6-s7 und s7-s8 ausgerichtet ist, in allen Geschossen

bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Baugrenzen abgewandt ausgerichtet sein.
Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o. g. Baugrenzen ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen sowie in Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- 19. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der aufgeführten Raumarten, die auf die Baugrenzen entlang der Linie s4-s5 im allgemeinen Wohngebiet oder entlang der Linie s6-s7-s8 im Mischgebiet ausgerichtet sind, erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R' w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sowie in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten im Mischgebiet
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nicht überschritten wird.

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

20. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

21. Im Mischgebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Selbständige Werbeanlagen dürfen bis zu einer Grundstückstiefe vor 135 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Neukirchstraße eine Höhe von maximal 57,5 m NHN und von dieser Linie bis zur Idunastraße und Romain-Rolland-Straße eine Höhe von 55,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

22. In dem allgemeinen Wohngebiet dürfen innerhalb der Fläche g-m-l-s3-g nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können in Staffelgeschossen nicht förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden.

23. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen der Idunastraße, Neukirchstraße sowie der Romain-Rolland-Straße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweise

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 wird in Bezug auf die Baumpflanzungen die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste I empfohlen.



Bebauungsplan 3-41

für die Grundstücke Idunastraße 11, Romain-Rolland-Straße 141 und Neukirchstraße 62-66

im Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf

Zeichenerklärung table with columns for Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen, and various symbols for building types, green spaces, and infrastructure.

Table detailing technical specifications for streets, green spaces, and other infrastructure elements, including symbols and dimensions.

Table detailing technical specifications for buildings, including symbols and dimensions for various types of structures.

Administrative information including the date of issuance (20.07.2020), the responsible authority (Bezirksamt Pankow von Berlin), and the project manager (gez. Langen).