



20.11.2023

Abteilung Stadtentwicklung

Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz

Änderungsvermerk zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes XX-277a Cité Foch

Anlagen:

- Anlage 1: Textliche Festsetzungen mit Änderungen
- Anlage 2: Planzeichnung mit Änderungen

Der Bebauungsplanentwurf XX-277a lag in der Zeit vom 04.01.2023 bis 03.02.2023 inklusive Begründung und der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Begründung an einigen Stellen redaktionell überarbeitet. Zudem wurden die textlichen Festsetzungen vereinzelt redaktionell angepasst (vgl. Tabelle).

Im Rahmen der Unterrichtung gemäß § 7 Abs. 1 AGBauGB über die beabsichtigte Anwendung von § 33 BauGB (Planreife) musste der Bebauungsplanentwurf überarbeitet werden. Die Änderungen sind in der folgenden Tabelle aufbereitet.

1. Überarbeitung der textlichen Festsetzungen (vgl. ergänzend Anlage 1)

Ergebnis der Anpassung		Begründung
TF Nr. 2	<p><u>Alt:</u> Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 innerhalb der Fläche A1-A2-A3-A4-A5-A1 sind Wohnnutzungen nicht zulässig.</p> <p><u>Neu:</u> Im allgemeinen Wohngebiet WA 8.2 innerhalb der Fläche A1-A2-A3-A4-A5-A1 sind Wohnnutzungen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.</p>	<p>Da es sich auch bei den gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wie zum Beispiel Krankenhäuser, Kliniken und Sanatorien um schutzbedürftig Nutzungen handelt, sind diese auch vor Lärm zu schützen. Daher werden diese ebenfalls mittels der textlichen Festsetzung Nr. 2 auf der Fläche ausgeschlossen.</p>
TF Nr. 5	<p><u>Alt:</u> In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen in WA 2 und WA 3, sind oberhalb der festsetzten Zahl der Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.</p> <p>Die TF 5 wird gestrichen</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 5 hatte keine Rechtsgrundlage und musste demnach gestrichen werden.</p> <p>Um zu vermeiden, dass Geschosse, die keine Vollgeschosse sind (also Staffelgeschosse) oberhalb von Vollgeschossen errichtet werden, wird für die allgemeinen Wohngebiete, ausgenommen WA 2, WA 3.1 und WA 3.2, eine Oberkante für die baulichen Anlagen festgesetzt (vgl. Planzeichnung sowie 2. Änderung der zeichnerischen Festsetzungen/Höhenfestsetzungen (s.u.)).</p>
	<p>Neue TF 5: In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen in WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen bis 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig.</p>	<p>Für erforderliche technische Aufbauten (wie z.B. Schornsteine, Lüftungs- und Solaranlagen), die ggf. einen größeren Spielraum bei der Höhe benötigen, soll eine Überschreitungsmöglichkeit von 1,5 m bestimmt werden.</p> <p>Dies wird im Bebauungsplan durch die neue textliche Festsetzung Nr. 5 geregelt</p>

<p><u>Alt Nr. 6:</u></p> <p>Für die allgemeinen Wohngebiete WA 5.2 und 5.4 wird entlang der Jean-Jaurès-Straße als abweichende Bauweise festgesetzt, dass von der geschlossenen Bauweise an den seitlichen Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünfläche und der Rue Montesquieu abgewichen werden kann.</p> <p>Die TF 6 wurde gestrichen</p> <p><u>Alt Nr. 7:</u></p> <p>Für das allgemeine Wohngebiet WA 5.3 und den Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets 8.2, für welche die abweichende Bauweise a festgesetzt wird, gilt: In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Die TF 7 wurde gestrichen</p>	<p>Die im WA 5.3 und im WA 8 festgesetzte geschlossene Bauweise ist hier nicht vollziehbar: Eine geschlossene Bauweise erfordert die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand. Allerdings handelt es sich hier nur um ein Grundstück, dessen nördliche Baugrenze im WA 5.3 nicht an die Grundstücksgrenze heranreicht.</p> <p>Eine Festsetzung der geschlossenen Bauweise für nur ein Baugrundstück ist wegen mangelnder Vollziehbarkeit unwirksam (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 8. Juni 2008 - 2 A 11/07).</p> <p>Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 6 und Nr. 7 ist unbestimmt. Unabhängig davon können diese gestrichen werden, da es sich hier lediglich um ein Grundstück handelt und die geplanten Baulinien die Funktion der angestrebten abweichenden Bauweise übernehmen würde.</p>
<p><u>Neue TF 6:</u></p> <p>Für das allgemeine Wohngebiet WA 5.3 und den Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets WA 8.2, für welche die abweichende Bauweise a festgesetzt wird, gilt: In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.</p>	<p>Die neue TF 6 wird festgesetzt, um abweichend von der offenen Bauweise, eine Gebäudelänge von mehr als 50m zu ermöglichen. Insbesondere im Hinblick auf den zukünftigen Lärmschutz sind lange Baukörper entlang der Jean-Jaurès-Straße sinnvoll und sollen nicht gänzlich verhindert werden.</p>

	(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
TF 7 (ehemals TF 8) und TF 8	<p><u>Alt:</u> Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen im allgemeinen Wohngebiet WA 10, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen.</p> <p><u>Neue TF 7:</u> In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen in den allgemeinen Wohngebieten WA 10 und WA 5.3, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen.</p>	<p>Die bisherige TF Nr. 8 ist nun die TF Nr. 7</p> <p>Die Privilegierungen der §§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, 20 Abs. 4, 21 Abs. 3 und 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind nur auf Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO in Baugebieten nach der BauNVO anwendbar. Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke außerhalb der Baugebiete sind damit vollumfänglich bei der Berechnung und Verortung zu berücksichtigen.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird konkretisiert, indem sie um den Einschub „In den allgemeinen Wohngebieten“ ergänzt wird, da sich die TF nur auf die allgemeinen Wohngebiete beziehen soll.</p> <p>Nebenanlagen sind aktuell auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig, daher ist eine neue TF 8 notwendig (s. u).</p> <p><u>Weitere Anpassungen der textlichen Festsetzung Nr. 7:</u></p> <p>Im Nachgang der Offenlage hat sich im weiteren Verfahren gezeigt, dass es zur Klarstellung einer redaktionellen Anpassung bedarf. Das Ziel der Festsetzung besteht nach wie vor darin, eine hohe Freiraumqualität zu sichern und den Versiegelungsgrad zu minimieren. Daher sollen auch weiterhin Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Schuppen, Geräte- und Müllhäuser, etc.) ausgeschlossen werden. Andere Nebenanlagen, wie z. B. Fahrradabstellanlagen, nicht eingebaute Müllstandorte oder unterirdische Rigolen sollen jedoch</p>

		<p>zulässig bleiben, da eine Anordnung dieser Anlagen begleitend zum Eingangsbereich in der Regel sinnvoll ist.</p> <p>Neben dem Baufeld WA 10 wird zudem nun auch das Baufeld WA 5.3 von dieser Festsetzung ausgenommen. Auf Grund des nun engen Baufensters, dass im Rahmen der notwendigen Anpassungen zum Lärmschutz festgesetzt wird, soll dort auch weiterhin die Möglichkeit bestehen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zu verorten.</p>
	<p><u>Neue TF 8:</u> Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Tiefgaragen, Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.</p>	<p>Auch § 12 BauNVO ist nur in Baugebieten nach der BauNVO anwendbar. Daher wären auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche keine untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Stellplätze und Garagen zulässig. Mittels der Festsetzung können diese ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen.</p>
<p>TF 13</p>	<p><u>Alt:</u> In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5.3 ist die Fläche C sowie der festgesetzte Durchgang in WA 5.3 mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der Durchgang ist in Höhe des ersten Vollgeschosses auszubilden.</p>	<p>Da für das WA 5.3 nun keine geschlossene Bauweise mehr festgesetzt wird, muss der Verbindungsweg zwischen Parkanlage und Jean-Jaurès-Straße in diesem Bereich nicht mehr als Durchgang in Höhe des ersten Vollgeschosses ausgebildet werden. Entsprechend ändert sich die Formulierung der textlichen Festsetzung sowie deren Rechtsgrundlage.</p>

	<p>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 21 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs.1 BauNVO)</p> <p><u>Neu:</u> In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 5.3 ist die Fläche C sowie der festgesetzte Durchgang in WA 5.3 mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der Durchgang ist in Höhe des ersten Vollgeschosses auszubilden.</p> <p>(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 21 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs.1 BauNVO)</p>	
<p>TF 20</p>	<p><u>Alt:</u> Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Jean-Jaurès-Straße und der Hermsdorfer Straße jeweils mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Jean-Jaurès-Straße und der Hermsdorfer Straße abgewandt ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.</p> <p>In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Aufenthaltsräume nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind,</p>	<p>Die Lärmfestsetzungen wurden umfassend überarbeitet und die schalltechnische Untersuchung entsprechend fortgeschrieben (s. u.).</p> <p>Da mittels der ursprünglichen Festsetzungen keine durchgängige Blockkantenschließung möglich war, wurden Änderungen im Hinblick auf zukünftig mögliche Baukörper in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen.</p> <p>Anstatt einer geschlossenen Bauweise im WA 5.3 wird hier nun eine abweichende Bauweise (vgl. TF 6) und ein enges Baufenster festgesetzt. Die Abstandsflächen zum WA 3.2 (ehemals WA 5.4) müssen nun eingehalten werden, was einen höheren Lärmeintrag (insbesondere für WA 3.1 und WA 5.2) zur Folge hat. Dieser Konflikt muss mittels Festsetzungen gelöst werden.</p>

müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume 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.

Neu:

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 5.2 innerhalb der Fläche L19-L20-L21-L22-L23-L24-L19 in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 oder WA 5.1 ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu den vorgenannten Seiten ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder

Im WA 5.2 (ehemals WA 5.1) wurde bislang der Lärmeintrag von Seiten der Rue Montesquieu nicht ausreichend berücksichtigt. Dies erfolgt nun mittels der überarbeiteten TF 20 zur Grundrissausrichtung und besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung in Verbindung mit den ergänzten L Punkten L19-24 in der Planzeichnung.

	<p>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.</p>	
<p>Neue TF 21</p>	<p><u>Neu:</u></p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den allgemeinen Wohngebieten</p> <ul style="list-style-type: none"> -WA 5.3 -WA 8.2 innerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27 -WA 9 bis in eine Entfernung von 80 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hermsdorfer Straße <p>jeweils mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster</p> <ul style="list-style-type: none"> • von der Bahnanlage (in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3 und WA 8.2 innerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27) • von der Hermsdorfer Straße (im allgemeinen Wohngebiet WA 9) <p>abgewandt ausgerichtet (d. h. lärmabgewandt) sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei</p>	<p>Die neue textliche Festsetzung 21 zur Grundrissausrichtung und besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung regelt dies für die Baugebiete WA 5.3, WA 8.2 (Teilfläche) und WA 9 (Teilfläche).</p> <p>Die Planzeichnung wurde um die Punkte L27 bis L30 ergänzt, welche den Teilbereich des WA 8.2 abgrenzen, für welchen die Festsetzungen anzuwenden sind.</p> <p>Der Begriff „lärmabgewandt“ wurde konkretisiert, da der Verkehrslärm im Plangebiet aus verschiedenen Lärmquellen herrührt (Bahnanlage, Jean-Jaurès-Straße, Hermsdorfer Straße)</p>

	<p>Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.</p> <p>In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen 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.</p> <p>(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p>	
<p>Neue TF 22</p>	<p><u>Neu:</u></p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten</p> <ul style="list-style-type: none"> - WA 3.1 innerhalb der Fläche L13-L14-L15-L16-L17-L18-L13 - WA 3.2 - WA 8.2 außerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27 <p>in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde um die TF 22 ergänzt. Mit dieser werden für bestimmte Bereiche innerhalb des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen nur bzgl. Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt (VI.5 Lärmleitfaden 2021) anstelle einer Grundrissorientierung.</p> <p>Dadurch wird für die Teilbereiche, für welche es bislang keine konkreten Planungen bzw. keine Entwicklungsabsichten gibt, eine überschießende Regelung vermieden. Die Festsetzung beinhaltet einen zu erreichenden inneren Beurteilungspegel, der bei teilgeöffnetem Fenster einzuhalten ist. In Abhängigkeit des konkret auftretenden Lärms sind immer nur solche Fenster einzubauen, die zur Einhaltung der genannten Beurteilungspegel erforderlich sind. Sollten durch Abschirmungseffekte</p>

	<p>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.</p>	<p>oder entsprechende Ausrichtung nur geringe Lärmwerte außen auftreten, kann die Anforderung der Festsetzung ggf. bereits mit herkömmlichen Kippfenstern gewährleistet werden.</p> <p>Die Planzeichnung wurde um die Punkte L13 bis L18 ergänzt, die den Teilbereich des WA 3.1 abgrenzen, für welchen die entsprechenden Lärmfestsetzungen anzuwenden sind.</p>
<p>TF 23 (ehemals TF 21)</p>	<p><u>Alt:</u> Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Gebäuden entlang der Hermsdorfer Straße und der Jean-Jaurès-Straße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zu einer von den jeweils genannten Straßen abgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Fassaden zu den jeweiligen o. g. Straßenbegrenzungslinien orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.</p>	<p>Die TF 23 (ehemals TF 21) zur Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche wurde um differenzierte Entfernungsangaben ergänzt. Durch die Entfernungen werden exakte Bereiche definiert, für welche die Festsetzung anzuwenden ist. Die Werte ergeben sich aus den Berechnungen der fortgeschriebenen Schalltechnischen Untersuchung.</p>

Neu:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind

- im Baugebiet WA 3.2 bis in eine Entfernung von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Jean-Jaurès-Straße
- im Baugebiet WA 5.3 bis in eine Entfernung von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Jean-Jaurès-Straße
- im Baugebiet WA 8.2 entlang der Jean-Jaurès-Straße bis in eine Entfernung von 40 m zu deren Straßenbegrenzungslinie und entlang der Hermsdorfer Straße bis in eine Entfernung von 50 m zu deren Straßenbegrenzungslinie
- im Baugebiet WA 9 bis in eine Entfernung von 40 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hermsdorfer Straße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zu einer von den jeweils genannten Straßen abgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Fassaden zu den jeweiligen o. g. Straßen orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

<p>TF 24</p>	<p><u>Neue TF Nr. 24:</u></p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 5.2 die festgesetzten Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn im allgemeinen Wohngebiet WA 5.3 entlang der Linie L25-L26 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 57,5 m ü NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.</p>	<p>Aufgrund des Lärmkonfliktes sind umfassende Festsetzungen nötig, welche aus den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung resultieren. Bei diesen Berechnungen wurde der durch die BImA geplante Baukörper im WA 5.3 bzgl. der Baukörperlänge sowie dessen Höhe bereits berücksichtigt. Dieser wirkt sich lärmabschirmend auf die hinter liegenden Baufelder (WA 3.1 und WA 5.2) aus. Sollte dieser nicht gebaut werden, bzw. mit zeitlicher Verzögerung wären diese Bereiche bis zu dessen Errichtung nicht ausreichend vor den Lärmimmissionen geschützt.</p> <p>Aufgrund dessen wurde der Bebauungsplan um die aufschiebend bedingte TF 24 ergänzt.</p> <p>Die Planzeichnung wurde um die Punkte L25 und L26 ergänzt.</p>
<p>TF 26 (ehemals TF 23)</p>	<p><u>Alt:</u> Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch unversiegelt anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.</p> <p>Die TF 23 wird gestrichen</p>	<p>Die rechtliche Überprüfung hat ergeben, dass die Festsetzung nicht umsetzbar ist. Im Bebauungsplan kann nicht geregelt werden, dass „nicht überbaute“ Flächen gärtnerisch anzulegen sind, da der Begriff „nicht überbaute Flächen“ kein planungsrechtlicher Begriff, sondern ein Begriff aus der Bauordnung ist.</p> <p>→ Die textliche Festsetzung Nr. 23 wurde daher gestrichen.</p> <p>Um dennoch zukünftig zumindest für Flächen über Tiefgaragen eine qualitativ hochwertige Begrünung zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan um die neue TF 26 ergänzt.</p>

	<p><u>Neue TF Nr. 26:</u></p> <p>Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht zu überdecken, zu begrünen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen sowie für Spielplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.</p>	
<p>TF 27 (ehemals TF 24)</p>	<p><u>Alt:</u></p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet.</p> <p><u>Neu:</u></p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 6, WA 7, WA 8.1, WA 8.2, WA 9 und WA 10 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laub-</p>	<p>Aufgrund der im Verfahren geänderten Baugebietsbezeichnungen in der Planzeichnung, mussten diese in der textlichen Festsetzung Nr.27 entsprechend redaktionell angepasst werden.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage wurde deutlich, dass seit der Überarbeitung der Pflanzlisten (Ergänzung durch klimaresilienten Arten) ein Widerspruch zwischen einzelnen Grünfestsetzungen und den Pflanzlisten besteht.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen werden stets ausschließlich heimische Arten gefordert. Um diesen Widerspruch auszuräumen wurden die Textlichen Festsetzungen 27, 29 und 33 (ehemals 24, 26 und 29) redaktionell um den Satz „Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden“ ergänzt.</p>

	<p>oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden.</p> <p>Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet.</p>	
<p>TF 28 (ehemals TF 25)</p>	<p><u>Alt:</u> In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 11 ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein mindestens kleinkroniger, heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet.</p> <p><u>Neu:</u> In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 11 ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein mindestens kleinkroniger, heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume</p>	<p>Aufgrund der im Verfahren geänderten Baugebietsbezeichnungen in der Planzeichnung, mussten diese in der textlichen Festsetzung Nr.28 entsprechend redaktionell angepasst werden. Zudem wurde die TF um das WA 3.2 ergänzt.</p>

	<p>werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet.</p>	
<p>TF 29 (ehemals TF 26)</p>	<p><u>Alt:</u> In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.</p> <p><u>Neu:</u> In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 29 (ehemals TF 26) wurde im Nachgang der Offenlage ebenfalls um das Wort „überwiegend“ ergänzt.</p> <p>Begründung siehe TF 27</p>

<p>TF 30 (ehemals TF 27)</p>	<p><u>Alt:</u> In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 70% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60:40 zu begrünen (Biodiversitätsdach). Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen auch als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 20 cm betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p><u>Neu:</u> In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 70% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60:40 zu begrünen (Biodiversitätsdach). Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen auch als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 20 cm betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen,</p>	<p>Die TF 30 (ehemals TF 27) musste aufgrund fehlender Bestimmtheit angepasst werden. Aufgrund des textlichen Aufbaus bestand die Gefahr von Fehlinterpretationen der TF bzgl. der Regelungen für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Festsetzung war so aufgebaut, dass sie so interpretiert werden kann, dass lediglich die Vorgabe zum durchwurzelbaren Aufbau nicht für die im nächsten Satz genannten Anlagen gilt. Gemeint ist natürlich, dass die Begrüpfungspflicht generell nicht für diese gilt.</p> <p>Der Satz „Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen“ wurde daraufhin komplett gestrichen, da diese aufgrund des ersten Satzes ohnehin nur in der restlich verbleibenden Fläche umsetzbar sind.</p>
---	---	---

	<p>Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p>	
<p>TF 31 (ehemals TF 28) und neue TF 32</p>	<p><u>Alt:</u> Innerhalb der Fläche F sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind bei Abgang durch Sandbirken (<i>Betula pendula</i>) zu ersetzen. Innerhalb des festgesetzten öffentlichen Spielplatzes und der Gemeinbedarfsfläche sind Wege und Spielgeräte ausnahmsweise zulässig.</p> <p><u>Neue TF 31:</u> Innerhalb der Fläche F sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind bei Abgang durch Sandbirken (<i>Betula pendula</i>) zu ersetzen. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ sind innerhalb der Fläche F Wege und Spielgeräte nur ausnahmsweise zulässig.</p> <p><u>Neue TF Nr. 32:</u> Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche können innerhalb der Fläche F Wege und Spielplätze, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 31 (ehemals TF 28) musste angepasst werden, da für die öffentliche Grünfläche und für die Gemeinbedarfsfläche hinsichtlich der Zulässigkeit von Wegen und Spielgeräten in der Fläche mit Pflanzbindung andere Rechtsgrundlagen heranzuziehen sind.</p> <p>Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ sind Wege und Spielgeräte von vornherein zulässig; diese sollen jedoch eingeschränkt werden und nur noch ausnahmsweise zulässig sein.</p> <p>Die Fläche mit Pflanzbindung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche befindet sich hingegen auf einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Diese nicht überbaubare Grundstücksfläche darf nicht bebaut werden, da hier die Privilegierung der § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zutrifft. Dort muss demnach also konkret festgesetzt werden, dass hier ausnahmsweise Wege und Spielgeräte zulässig sind.</p> <p>Dies führt dazu, dass für diese beiden Flächen unterschiedliche Rechtsgrundlagen heranzuziehen sind bzw. die Zulässigkeit von Wegen und Spielgeräten bei der öffentlichen Grünfläche eingeschränkt und bei der Gemeinbedarfsfläche erweitert wird.</p> <p>Die Festsetzung musste daher gesplittet werden bzw. um die neue TF 32 ergänzt werden.</p>

	widersprechen, ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden.	
TF 33 (ehemals TF 29)	<p><u>Alt:</u></p> <p>Die Flächen G und H der nicht überbaubaren Grundstückflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind sowohl großkronige als auch kleinkronige heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zu den Stellplätzen sind flächige Strauchpflanzungen vorzusehen.</p> <p><u>Neu:</u></p> <p>Die Flächen G und H der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind sowohl großkronige als auch kleinkronige, heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Zu den Stellplätzen sind flächige Strauchpflanzungen vorzusehen.</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 33 (ehemals TF 29) wurde im Nachgang der Offenlage ebenfalls um das Wort „überwiegend“ ergänzt.</p> <p>Begründung siehe TF 27.</p> <p>Zudem wurde ein Rechtschreibfehler im Wort „Grundstücksfläche“ korrigiert.</p>
TF 36 (ehemals TF 32)	<p><u>Alt:</u></p> <p>Die Außenwandflächen von Müllstandorten im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen vertikal zu begrünen</p>	<p>Die Anpassung erfolgte im Sinne der Einheitlichkeit, da dies der Formulierung der übrigen Grünfestsetzungen entspricht.</p>

	<p>oder allseitig mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen. Die Bepflanzungen sind bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p><u>Neu:</u></p> <p>Die Außenwandflächen von Müllstandorten im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen vertikal zu begrünen oder allseitig mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p>	
<p>Hinweis Nr. 2</p>	<p><u>Alt:</u></p> <p>Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 und 32 wird die Verwendung von Arten aus den in der Anlage enthaltenen Pflanzlisten I-IV empfohlen.</p> <p><u>Neu:</u></p> <p>Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 25-31, 33-34 und 36-37 wird die Verwendung von Arten aus den in der Anlage enthaltenen Pflanzlisten I-IV empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis Nr. 2 wurde entsprechend der geänderten Nummerierung redaktionell angepasst.</p>

2. Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen (vgl. ergänzend Anlage 2)

Höhenfestsetzungen

Festlegung von Gebäudeoberkanten in allen allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der Baugebiete WA 2, WA 3.1 und WA 3.2

(Begründung s. o. Tabelle TF Nr. 2)

Im WA 5.3 Festsetzung einer min. und max. Oberkante (Begründung s. o. Tabelle TF Nr. 24)

Die Ermittlung der Oberkante erfolgt analog zum WA 10 unter folgender Annahme:

Höhe je Geschoss: 3,20 m + Fußboden 0,50 m + Attika mit Dachbegrünung und Wärmedämmung 1,0 m

Baugebiet	Zulässige Vollgeschosse	Berechnete Gebäudehöhe	Geländeoberkante	Oberkante	Hinweis
WA 1	3	11,10 m	43,70 m	54,8 m ü. NHN	
WA 2	2		43,50 m	entfällt	Staffelgeschoss soll nicht ausgeschlossen werden
WA 3.1	2		42,90 m	entfällt	Staffelgeschoss soll nicht ausgeschlossen werden
WA 3.2	3	11,10 m	45,00 m	entfällt	Staffelgeschoss soll nicht ausgeschlossen werden
WA 4	4	14,30 m	44,00 m	58,30 m ü. NHN	
WA 5.1	4	14,30 m	44,00 m	58,30 m ü. NHN	
WA 5.2	4	14,30 m	44,10 m	58,40 m ü. NHN	
WA 5.3	4	14,30 m	44,30 m	57,5-59 m ü. NHN	Aus Lärmschutzgründen wird neben der maximal zulässigen Höhe auch die Mindesthöhe festgesetzt

WA 6	3	11,10 m	43,40 m	54,50 m ü. NHN	
WA 7	5	17,50 m	45,10 m	62,20 m ü. NHN	
WA 8.1	4	14,30 m	44,60 m	58,90 m ü. NHN	
WA 8.2	4	14,30 m	45,00 m	59,30 m ü. NHN	
WA 9	6	20,70 m	45,60 m	66,30 m ü. NHN	
WA 10	5 und 6	17,50 m und 20,70 m		Bereits festgesetzt	War im Rahmen der Baukörperausweisung bereits festgelegt

Geänderte Baugebietsbezeichnungen:

Bisherige Bezeichnung	Neue Bezeichnung	Erläuterung
WA 5	WA 5.1	Mit der Umbenennung soll lediglich eine schlüssige Nummerierung erzielt werden
WA 5.1	WA 5.2	Notwendigkeit ergibt sich aufgrund der Umbenennung des ehemaligen WA 5 (s. o.)
WA 5.2 und WA 5.3	WA 5.3	Aufgrund der geänderten Lärmfestsetzungen und dem daraus resultierenden Wegfall der geschlossenen Bauweise (WA 5.3) i.V.m. der abweichenden Bauweise (WA 5.2) werden diese beiden Baufelder zukünftig ein Baufeld bilden (WA 5.3). Für dieses wird ein enges Baufenster festgesetzt in abweichender Bauweise (vgl. Tabelle TF Nr. 6)
WA 5.4	WA 3.2	Das ehemalige WA 5.4 wird entsprechend der Bestandsbebauung bzgl. der zulässigen Nutzungsmaße und der Bauweise dem ehemaligen WA 3 zugeordnet. Das Baufeld bildet einen Übergang zwischen der nördlich angrenzenden

		Einfamilienhausbebauung, dem WA 3.1 (ehem. WA 3), für welches individueller Wohnungsbau vorgesehen ist sowie dem südlich angrenzenden dichter bebauten WA 5.3.
WA 3	WA 3.1	Aufgrund der Zuordnung des ehemaligen WA 5.4, ist die Umbenennung des WA 3 in WA 3.1 notwendig
WA 8	WA 8.1 und WA 8.2	Die Aufteilung des Baufeldes (entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1231 und 729 (vgl. Planzeichnung)) resultiert aus den überarbeiteten Lärmfestsetzungen (vgl. TF Nr. 21 bis 23). Die

Weitere Änderungen der Planung

- Entlang der Jean-Jaurès-Straße und der Hermsdorfer Straße wird zukünftig keine geschlossene Bauweise festgesetzt. Stattdessen wird entlang der beiden Straßen im WA 5.3 sowie im bezeichneten Teilbereich des WA 8.2 die abweichende Bauweise a festgesetzt (Vgl. Planzeichnung sowie Tabelle TF Nr. 6).
- Neue Punkte zur Regelung des Lärmschutzes
 - Im WA 3.1 L13 bis L18
 - Im WA 5.2 L19 bis L24
 - Im WA 5.3 L25 bis L26
 - Im WA 8.2 L27 bis L30
- Die Planzeichnung wurde um Bezugslinien für die Fläche F (Bereich Birkenwäldchen) ergänzt, um die Verortung der Fläche F zu verdeutlichen.

- Am westlichen Rand der Avenue Charles de Gaulle wird eine Fläche zur Versorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Die geplante Zweckbestimmung „Wasser“ ist zu unbestimmt. Aus dieser geht nicht eindeutig hervor, was damit gemeint ist. Daher wird die Zweckbestimmung entsprechend der geplanten Nutzung der Fläche (Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerks) geändert. Zukünftig lautet die Zweckbestimmung „Pumpwerk“
- Die Nebenzeichnung entfällt aufgrund des Wegfalls der geschlossenen Bauweise im WA 5.3 und WA 3.2 (ehemals WA 5.4)

3. Anpassung der Begründung

Außerdem ergaben sich aufgrund der genannten Änderungen und Ergänzungen Anpassungsbedarfe in der Begründung und im Umweltbericht in den entsprechenden Kapiteln. Die Begründung wurde zudem um den Stand der Auswertung der öffentlichen Auslegung fortgeschrieben.

Die Begründung wurde um die Anlage 3 - Biotopkartierung (2021) ergänzt.

4. Gutachten

- **Schalltechnische Untersuchung**

– Bericht HER 18.038.04 P Stand 11.04.2023 (Fortschreibung des Berichts HER 18.038.03 P vom 13.08.2021)

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung 2023 erfolgte, wurde das Erfordernis zur Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung von 2021 deutlich. Grund hierfür war die Notwendigkeit der Anwendung einer neuen Berechnungsvorschrift (RLS-19) und die daraus resultierenden geänderten Eingangswerte für die Straßenverkehrslärberechnungen. Die geänderten Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen sind mittlerweile auch in der Bauleitplanung anzuwenden. Zudem waren die in der letzten Fassung verwendeten Prognoseverkehrswerte 2030 für die Bahnstrecke veraltet (Abfragejahr 2018) und wurden entsprechend aktualisiert.

- Bericht HER 18.038.04 P V2 Stand 23.08.2023 (Fortschreibung des Berichts HER 18.038.04 P vom 11.04.2023)

Im Rahmen der Planreifeprüfung für das Vorhaben auf dem Grundstück Rue Montesquieu 32/34 (WA 4) wurde deutlich, dass es umfangreiche Änderungsbedarfe bzgl. der Lärmfestsetzungen gibt. Dies betraf insbesondere die beabsichtigte geschlossene Bauweise entlang der Jean-Jaurés-Straße und der Hermsdorfer Straße. Mit der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung sollten die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung geklärt werden. Insbesondere sollten die bisherigen textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm einer kritischen Prüfung unterzogen werden und bei Bedarf neu formuliert werden.

- Bericht HER 18.038.04 P V3 Stand 20.10.2023 (Fortschreibung des Berichts HER 18.038.04 P V2 vom 23.08.2023)

Die im Bericht vom 23.08.2023 entwickelten Lärmfestsetzungen wurden zur planungsrechtlichen Überprüfung an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Referat I C versendet. Die Abstimmung ergab einen erneuten Überarbeitungsbedarf der Lärmfestsetzungen und aufgrund dessen eine Fortschreibung der Untersuchung.

- **Faunistische Nachkartierung der Flächen SPE und Parkhaus auf der Fläche des Bebauungsplans XX-277a „Cité Foch“ in Berlin Reinickendorf (Scharon; Oktober 2023)**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 2021 wurde durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt darauf hingewiesen, dass der faunistische Fachbeitrag (Scharon 2021) nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst. Die zwei südlich gelegenen Teilflächen des WA 10 (SPE- und Parkhausfläche) wurden bei der vorliegenden Kartierung nicht berücksichtigt. Nachdem im Jahr 2022 eine Potenzialeinschätzung bzgl. des Vorkommens geschützter Arten erfolgte (SCHARON 2022) wurde für das Jahr 2023 die methodische Erfassung der Fledermäuse und Brutvögel von der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamtes gefordert. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen werden in diesem Bericht dargestellt.

- **Freiflächenplan – Cité Foch (gruppeF 2023)**

Der Freiflächenplan für den gesamten Geltungsbereich der Cité Foch dient einer konzeptionellen Darstellung sowie Bilanzierung der zu erwartenden Baumverluste sowie der Darstellung der potentiellen Flächen für Ersatzpflanzungsbereiche, Nistkästen und deren Ersatzstandorte. Neben den Ersatzpflanzungen nach BaumSchVO werden im Freiflächenkonzept auch die Bäume dargestellt, welche nach den textlichen Festsetzungen 27 und 28 (ehemals TF 24 und 25) erhalten oder neugepflanzt werden müssen. Diese Bäume können nicht mit den Ersatzpflanzungen nach BauSchVO verrechnet werden. In der 1. Änderungsvereinbarung zwischen Bezirk und BlmA wurde daher die Erarbeitung dieses Konzepts zur überschlägigen Bilanzierung gefordert. Gegenstand der Planung ist die Erarbeitung einer Plangrundlage mit Baumbestand, B-Planfestsetzungen, artenschutzrechtlichen Anforderungen und aktuellen Planungen bzw. Studien für die jeweiligen Teilbereiche.

Für die SPE-Fläche beinhaltet das Konzept eine textliche und grafische Konkretisierung der vorgesehenen Maßnahmen.