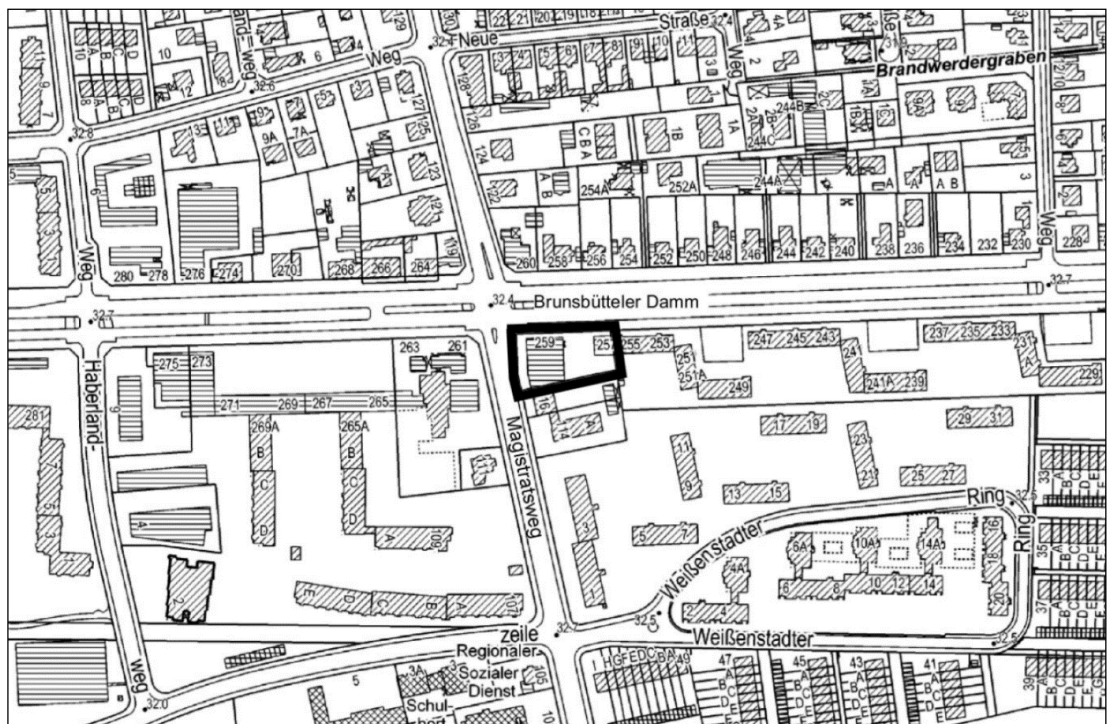


Begründung zum Bebauungsplan 5-117 VE

für das Grundstück Brunsbütteler Damm 257, 259

im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Berlin-Spandau, 17.04.2023

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG	4
I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	5
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne.....	5
2.5	Verkehrerschließung	5
2.6	Technische Infrastruktur	6
2.7	Soziale Infrastruktur.....	6
2.8	Altlasten.....	7
2.9	Lärm	7
2.10	Denkmalschutz	9
2.11	Landschaftsökologische Situation.....	9
2.11.1	Naturraum	9
2.11.2	Topographie	9
2.11.3	Boden / Geologie	9
2.11.4	Wasser / Hochwasser	10
2.11.5	Klima /Luft	10
2.11.6	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
3.	Planerische Ausgangssituation	13
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2	Flächennutzungsplan.....	14
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	14
3.4	Stadtentwicklungsplanungen, Planwerke	14
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	18
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	19
3.8	Planfeststellungen	19
3.9	Sonstiges.....	19
3.10	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	20
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	20
II.	PLANINHALT.....	22
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	22
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	23
3.	Begründung der Festsetzungen.....	23
3.1	Art der baulichen Nutzung	23
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
3.2.1	Grundfläche	24
3.2.2	Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Geschossflächenzahl	26
3.2.3	Betrachtung der baulichen Dichten	27
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	27
3.3.1	Stellplätze / Garagen	28
3.4	Immissionsschutzfestsetzungen	29
3.5	Grünfestsetzungen	34
3.6	Sonstige Festsetzungen	34
3.7	Durchführungsvertrag	35

3.8	Flächenbilanz	36
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	36
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	41
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	41
1.1	Untersuchung der Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	41
1.2	Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplans	43
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	43
3.	Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Sport- und Grünflächen	43
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	45
5.	Auswirkungen auf den Verkehr und Straßenlandflächen	45
IV.	VERFAHREN	46
1.	Verfahrensart.....	46
2.	Verfahrensschritte.....	47
2.1	Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB	47
2.2	Mitteilung der Planungsabsicht	47
2.3	Aufstellungsbeschluss	47
2.4	Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch	48
2.5	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	48
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	54
C.	ANLAGEN.....	55
1.	Textliche Festsetzungen	55
2.	Visualisierung „Wohnhaus Brunsbütteler Damm“, Stand 17.03.2023	58
3.	Biotoptypenkartierung	60

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Anlass der Planaufstellung ist die geplante Bebauung des Grundstücks Brunsbütteler Damm 257, 259. Wesentliche Intention ist die Nachverdichtung des Grundstücks mit Gewerbe und Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den darüber liegenden Geschossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die geplante Baumaßnahme planungsrechtlich gegenwärtig nicht zulässig ist. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des 1958 festgesetzten Bebauungsplans VIII-7. Dieser lässt an der Straßenecke lediglich die Errichtung eines eingeschossigen Baukörpers zu, der gewerblich genutzt werden muss. Die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohnhauses ist lediglich in einem eng umrissenen Bereich an der östlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs 5-117 VE lag vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des am 04.02.1992 aufgestellten Bebauungsplans VIII-7-1. Der Bebauungsplan VIII-7-1 wurde mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eingestellt.

Das geplante Gebäude soll durch einen Vorhabenträger errichtet werden. Der Grundstückseigentümer hat daher mit Schreiben vom 10.05.2017 an das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Spandau von Berlin die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt. Die Zulässigkeit des Vorhabens soll daher gemäß § 12 BauGB über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im westlich des Zentrum Spandaus gelegenen Ortsteil Staaken und unmittelbar südlich an die Hauptverkehrsstraße Brunsbütteler Damm angrenzend. Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs ist durch das Zusammenspiel großmaßstäblicher Zeilenbebauung und kleinmaßstäblicher Einfamilienhausstrukturen geprägt.

Vor dem Zweiten Weltkrieg waren im Umfeld des Plangebiets im Wesentlichen die Grundstücke entlang des Magistratswegs und entlang des Brunsbütteler Damms bebaut. Die abseits dieser Straßen gelegenen Grundstücke wurden in den 1960er Jahren bebaut. In dieser Zeit wurde beispielsweise der Weißenstadter Ring angelegt und das Gebiet zumeist mit 3-4 geschossigen Zeilen bebaut.

In den 1970er Jahren entstand auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Magistratswegs die Louise-Schroeder-Siedlung. Seit dieser Zeit sind das Plangebiet und dessen Umgebung nicht mehr landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch geprägt und werden stattdessen durch Siedlungsbauten dominiert.

In den folgenden Jahrzehnten wurden keine nennenswerten Bauvorhaben im Umfeld realisiert.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,16 ha. Folgendes Flurstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur 3, Gemarkung Staaken, Flurstück 19/7

Das Flurstück befindet sich in Privatbesitz.

Die Einbeziehung der angrenzenden Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII-7 liegen und dort als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Bebauung / Bestand

Im Plangebiet befinden sich zwei eingeschossige Gewerbebauten. Momentan wird der Großteil des Grundstücks durch einen Textildiscounter genutzt, der sich an der Kreuzung Brunsbütteler Damm / Magistratsweg befindet. Am östlichen Rand befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, in dem ein Friseur ansässig ist. Zwischen den Gebäuden liegt die Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Stellplätzen.

Abgesehen von kleineren Rasen- und Gehölzflächen entlang der Straße ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt.

Städtebauliche Situation

Östlich und südlich an das Plangebiet schließt die aus 3-4 geschossigen Zeilenbauten bestehende Siedlung Weißenstadter Ring an. Die Bebauung ist hier durch zahlreiche Grünflächen zwischen den Häusern aufgelockert. Die nördliche Seite des Brunsbütteler Damms weist hingegen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auf. Westlich des Magistratswegs schließt sich die Großwohnsiedlung Louise-Schröder-Siedlung an, wo massive Zeilenbauten mit 6-8 Geschossen das Stadtbild prägen. Am Brunsbütteler Damm sind zudem 1-2 geschossige Gewerbeeinheiten in die Siedlung integriert. Am Haberlandweg, in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet, befindet sich zudem ein 14-geschossiges Punkthochhaus.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VIII-7, der am 12.02.1958 festgesetzt wurde. Das Grundstück wird im Wesentlichen als Fläche für Geschäftsbauten festgesetzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss. Eine Teilfläche am östlichen Rand des Grundstücks wird als Fläche für Wohnbauten festgesetzt; hier sind vier Vollgeschosse zulässig. Es ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von 1.400 m² für das Wohngebäude. Zu den angrenzenden Straßen muss ein 3-6 m breiter Vorgartenbereich freigelassen werden. Im rückwärtigen Grundstücksteil muss ebenfalls eine Fläche von Bebauung freigehalten werden.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die angrenzenden Straßen Magistratsweg und Brunsbütteler Damm erschlossen.

Für das Plangebiet wurde aufgrund der verkehrlichen Situation eine Verkehrsuntersuchung¹ erstellt. Es wurden neben der verkehrlichen Auswirkung durch das zukünftige Verkehrsaufkommen auch die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Kreuzungspunkte untersucht.

Über den ca. 2,5 km entfernten Bahnhof Spandau ist das Plangebiet an das S-, U- und Fernbahnnetz angeschlossen.

Sowohl im Brunsbütteler Damm als auch im Magistratsweg verlaufen Buslinien. Konkret sind dies im Brunsbütteler Damm die Linie M32 (teils im 5'-Takt) und im Magistratsweg die Linien 131 und X49 (je im 20'-Takt). Dabei befindet sich eine Bushaltestelle auf dem Magistratsweg unmittelbar vor dem Plangrundstück.

Entlang des Brunsbütteler Damms verlaufen beidseitig Fuß- und Radwege. Entlang des Magistratswegs verlaufen beidseitig Gehwege; der Fahrradweg befindet sich auf der Straßenseite der Fahrbahn.

2.6 Technische Infrastruktur

Durch die im angrenzenden Straßenraum verlaufenden Leitungen zur Ver- und Entsorgung kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung des Geltungsbereichs durch technische Medien gesichert ist.

Die Berliner Wasserbetriebe informierten über ihre Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen im Bereich des Plangebiets. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Darüber hinaus stehen die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

2.7 Soziale Infrastruktur

Öffentliche Grünflächen

300 m südlich des Plangebiets liegt auf der westlichen Straßenseite des Magistratswegs die gewidmete Grünanlage „Bullengrabengrünzug“. Diese beinhaltet auch einen Spielplatz. Auf der östlichen Straßenseite des Magistratswegs liegt die gewidmete Grünanlage „Bullengrabengrünzug Magistratsweg - Egelpfuhlstraße“.²

Bezüglich der Versorgung mit öffentlichem wohnungsnahem Grün werden das Plangebiet und dessen Umfeld als „versorgt“ eingestuft. Es sind über 6 m² je Einwohner vorhanden.³

Öffentliche Spielplätze

Das Plangebiet und dessen Umfeld sind schlecht mit öffentlichen Spielplätzen versorgt. In der Versorgungseinheit ist kein Spielplatz vorhanden. Bezüglich des Versorgungsgrades mit öffentlichen Spielplätzen wird es der Versorgungsstufe 1 zugeordnet. Hierbei handelt es sich um die am wenigsten versorgten Bereiche auf einer fünfstufigen Skala. Der Richtwert von 1 m² nutzbarer Spielfläche je Einwohner wird nicht erreicht. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Magistratswegs gelegene Louise-Schröder-Siedlung wird der Versorgungsstufe 5 zugeordnet. Dies ist der bestmögliche Wert.⁴

¹ Verkehrsuntersuchung – B-Plan Nr. 5-117VE „Brunsbütteler Damm“ in Berlin Spandau, VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, Mai 2022.

² FIS-Broker Kartenanzeige „Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze)“, Zugriff am 13.02.2017.

³ FIS-Broker Kartenanzeige „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016 (Umweltatlas)“, Zugriff am 14.03.2019.

⁴ FIS-Broker Kartenanzeige „Spielplatzversorgung - öffentlich“, Zugriff am 14.03.2019.

Kindertagesstätten

Die nächstgelegenen Kindertagesstätten sind die ca. 400 m entfernte Kita „Zauberschiff“ in der Spandauer Str. 84 mit 135 Plätzen sowie die ca. 600 m entfernte Kita „WELT-MIR“ im Magistratsweg 69-72 mit 110 Plätzen⁵.

Schulen

Die nächstgelegene öffentliche Schule ist die ca. 200 m entfernte „Astrid-Lindgren-Schule“⁶. Nordwestlich des Geltungsbereichs, ca. 500 m entfernt, liegt die „Grundschule am Brandwerder“.

Soziostrukturelle Entwicklung

Die soziostrukturelle Entwicklung wird im Rahmen des „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ (MSS) beobachtet. Anhand der drei Indikatoren Arbeitslosigkeit, Transferbezug der Nichtarbeitslosen (SGB II und XII) und Kinderarmut (Transferbezug SGB II der unter 15-Jährigen) werden Gebiete identifiziert, die erhöhter stadtentwicklungspolitischer Aufmerksamkeit bedürfen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Planungsraums 05200423. Dieser Bereich wird im MSS 2021 (Gesamtindex soziale Ungleichheit/ Status-Dynamik-Index) als Planungsraum mit stabil-niedrigem Status kategorisiert.

2.8 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen.

2.9 Lärm

Für das Plangebiet wurde aufgrund der zu erwartenden Belastung durch Straßenverkehr eine schalltechnische Untersuchung⁷ beauftragt. Die folgenden Aussagen stammen aus dem schalltechnischen Bericht:

Verkehrslärm

Die Berechnung des Straßenverkehrslärms erfolgte nach der RLS 90. Der Verlauf der Fahrstreifen und die Lage der Gebäude wurden durch zusätzliche Eingaben zu einem dreidimensionalen Rechenmodell erweitert. Mit der Einführung der RLS-19 ist überschlägig zu prüfen, ob mit der Umstellung der Fahrzeugberechnungen auf RLS-19 Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis und damit die Festsetzungsvorschläge der schalltechnischen Untersuchung vorliegen. Die Prüfung⁸ ergab, dass durch die Aktualisierung der Untersuchung keine höheren Immissionsbelastungen und damit keine negativen Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis vorliegen. Eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung ist daher nicht erforderlich. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung finden weiterhin Anwendung.

Entlang der angrenzenden Straßen liegen die Pegel an der Fassade des geplanten Gebäudes am Tage bei maximal 73 dB(A) und nachts bei maximal 68 dB(A). Dies liegt oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung, die in der Literatur⁹ tagsüber ab ca. 70 dB(A) und nachts ab ca. 60 dB(A) gesehen wird.

⁵ Bezirksamt Spandau von Berlin: „Kitas in der Bezirksregion 4-Brunbütteler Damm“, Zugriff am 11.04.2023

⁶ FIS-Broker Kartenanzeige „Standorte öffentlicher Schulen“, Zugriff am 13.01.2017.

⁷ Schalltechnischer Bericht Nr. 895.2, „Verträglichkeitsuntersuchung Bebauungsplan 5-117 VE“, Dipl.-Ing. Christian Imelmann, Stand November 2019.

⁸ Stellungnahme zum Schalltechnischen Bericht Nr. 895.2, „Einfluss der Verkehrsbelegung und des Berechnungsverfahrens gemäß RLS-19 auf das Abwägungsergebnis“, Dipl.Ing. Christian Imelmann, 1. November 2022.

⁹ u.a. Berliner Lärmleitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, Mai 2017, S. 63

Die Beurteilungspegel auf der Rückseite des geplanten Wohnhauses (Immissionsorte bis einschließlich fünftes Vollgeschoss) erreichen im Maximum 54 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Diese Werte sind unproblematisch. Tagsüber werden die schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebiets eingehalten. Nachts liegen in den oberen Stockwerken Überschreitungen vor. Da die Orientierungswerte eines Mischgebiets – das ebenfalls dem Wohnen dient – nicht überschritten werden, sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Innenhofbereich grundsätzlich gewahrt.

An den umgebenden Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Brunsbütteler Damms und auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Magistratswegs kann gemäß Gutachten ein mehr als unerheblicher Anstieg der Lärmbelastung durch Reflexionen an dem geplanten Gebäude ausgeschlossen werden. Die Erhöhung beträgt maximal 0,1 dB(A). Aus der Tatsache, dass jedoch bereits im Bestand die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten ist, ergibt sich ein erhöhtes Abwägungserfordernis, sodass die Überschreitungen mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen sind.

Der Bau des geplanten Wohnhauses kommt zahlreichen Wohnhäusern und den zugeordneten Freiflächen außerhalb des Plangebiets zugute, da durch die bauliche Schließung der Straßenecke eine abschirmende Bebauung entsteht, die die dahinterliegenden Grundstücke vor Verkehrslärm schützt. Die Verbesserung erreicht am Wohnhaus Magistratsweg 116 (Ostseite OG 1) einen Höchstwert über 14 dB(A). Auch am sich anschließenden Wohnhaus Magistratsweg 114/114A ist die Verbesserung größer als 10 dB(A). Einzig auf der Rückseite des Wohnhauses Brunsbütteler Damm 253/255 (Immissionsort im EG und OG1) tritt ein geringfügiger Pegelanstieg gegenüber dem Bestand auf. Ursächlich ist die Hofdurchfahrt des geplanten Wohnhauses; angesichts des niedrigen Pegelniveaus ist der Pegelanstieg aber unschädlich.

Zum Zeitpunkt der Anfertigung der schalltechnischen Untersuchung war noch nicht abschließend geklärt, ob sich die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage im Brunsbütteler Damm oder im Magistratsweg befinden wird. Die Lärmbelastung des zusätzlich induzierten Verkehrsaufkommens durch die Tiefgarage bzw. das Herein- und Herausfahren der Pkw wurde dort im Vorhinein jedoch –unabhängig von der Lage der Zufahrt- als so gering für den Gesamtverkehr eingestuft, dass eine weitere Berechnung vom Gutachter als nicht erforderlich eingestuft wurde:

Durch die zusätzlichen 21 Wohneinheiten, die der Bebauungsplan 5-117 VE ermöglicht, kommen bei durchschnittlich 4 Fahrten je Wohneinheit insgesamt 84 Fahrten in 24 Stunden hinzu. Diese 84 Fahrten stehen ca. 12.000 Kfz (Magistratsweg/südlicher Brunsbütteler Damm) und 26.200 Kfz (Brunsbütteler Damm/östlicher Magistratsweg) je 24 Stunden entgegen und sind somit schalltechnisch zu vernachlässigen. Des Weiteren ist aufgrund der sofort eintretenden Vermischung der Fahrzeuge aus der Tiefgarage mit dem Gesamtverkehr kein spürbarer Anstieg der Lärmbelastung zu erkennen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB wurde vom Umwelt- und Naturschutzamt der Hinweis geäußert, dass durch eine gewerbliche Nutzung der Tiefgarage eine Anlage im Sinne der TA Lärm entstehe. Da die Tiefgarage aber nicht für gewerbliche Zwecke (Anlieferung) genutzt wird und nur dem Abstellen von Pkw der Bewohner und ggf. Mitarbeitern der gewerblichen Nutzungen dient, ist hier keine Anwendung der TA Lärm erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt für den im Innenhof vorgesehenen privaten Kinderspielplatz, der als schutzwürdige Freifläche eingestuft wird¹⁰, einen Beurteilungspegel von 49 dB(A) am Tag und liegt damit innerhalb der Orientierungswerte (gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehrslärm) von 45 bis 65 dB(A).

10

Berliner Lärmleitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, September 2021. S.26.

Maßnahmen, die aus den Ergebnissen des Gutachtens resultieren, werden im Kapitel II. 3.5 Immissionsschutzfestsetzungen abgewogen und behandelt.

Bahnlärm

Von der ca. 400 m entfernten Bahntrasse im Norden gehen Schallemissionen aus. Diese werden aber im Plangebiet nicht mehr wirksam. Gemäß den vorliegenden Daten liegt der über 24 Stunden gemittelte Lärmpegel L_{DEN} im Plangebiet unter 55 dB(A). Der nächtliche Lärmpegel L_N liegt unter 45 dB(A)¹¹. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet werden eingehalten.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt bezüglich des Fluglärms weder in einer Tag- noch in einer Nacht-Schutzzone des Flughafens Berlin Brandenburg (BER). Die Errichtung von Wohnungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen ist daher nicht näher beschränkt.¹²

Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Lärmquellen vorhanden, von denen Gewerbelärm emittiert werden könnte.

Innerhalb des Plangebiets wird ein Textilgeschäft (KiK) betrieben. Aufgrund der bestehenden Nachbarschaft zu Wohngebäuden muss der Markt wohngebietsverträglich betrieben werden.

Sport- und Freizeitlärm

Im Umfeld sind keine Sport- und Freizeitanlagen (z. B. Bolzplätze, Skateanlagen) vorhanden. Lärmbelastigungen sind daher nicht zu erwarten.

2.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine Bau- oder Gartendenkmäler und keine Denkmalensembles vorhanden¹³. Naturdenkmale¹⁴ sind nicht bekannt.

2.11 Landschaftsökologische Situation

2.11.1 Naturraum

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Berlin-Warschauer Urstromtal, das sich in der letzten Eiszeit bildete. Heute durchfließt die Spree das Urstromtal.¹⁵

2.11.2 Topographie

Das gesamte Gelände ist eben und liegt bei ca. 32,8 m über NHN.

2.11.3 Boden / Geologie

Bezüglich der bodenfachlichen Anforderungen genießt das Plangebiet eine geringe Schutzwürdigkeit¹⁶. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Bodenschutzes. Besondere Auflagen oder Anforderungen bestehen nicht.

¹¹ Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017).

¹² FIS-Broker Kartenanzeige „Fluglärmschutzbereiche 2019 (Umweltatlas)“, Zugriff am 14.02.2020.

¹³ FIS-Broker Kartenanzeige „Denkmalkarte Berlin“, Zugriff am 13.02.2017.

¹⁴ gemäß Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin vom 2. März 1993, GVBl. S. 155.

¹⁵ FIS-Broker Kartenanzeige „Geologische Skizze (Umweltatlas)“, Zugriff am 25.06.2018.

¹⁶ FIS-Broker, Kartenanzeige „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 13.02.2017.

2.11.4 Wasser / Hochwasser

Der Grundwasserstand des Grundwasserleiters liegt bei ca. 29,0 ü. NHN¹⁷. Dies entspricht ca. 3,5 m unterhalb des Straßenniveaus. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand wird mit 31,3 m ü. NHN angegeben, ca. 1 m unterhalb der Straße¹⁸.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist äußerst hoch. Das Filtervermögen ist dementsprechend gering.¹⁹

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebiets. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete sind ca. 1 km entfernt²⁰.

Es sind keine oberirdischen Gewässer innerhalb des Plangebiets vorhanden. Das nächste Gewässer ist das ca. 250 m entfernte Wiesenbecken, an das sich der Bullengraben anschließt.

Das Plangebiet und dessen Umfeld sind nicht Bestandteil eines Überschwemmungsgebiets. Das nächste Überschwemmungsgebiet liegt am Südpark, ca. 2,5 km vom Plangebiet entfernt²¹.

Das Entwässerungsgutachten²² geht bezüglich der Dachflächen von einer Dachbegrünung von 957 m² aus. Um einen maximalen Drosselabfluss von 1,00l/s bei hundertjährigem Bemessungsregen zu erreichen, wird eine Rigole mit einem Volumen von 35,9 m³ angesetzt, die mit einer Breite von 4,0 m beispielsweise im Vorgarten des Magistratswegs untergebracht werden kann. Aufgrund der Grundwassersituation hätte diese nur eine Bautiefe von 0,66 m. Das Gutachten weist nach, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist.

2.11.5 Klima /Luft

Das gesamte Plangebiet ist als Siedlungsraum in weniger günstiger, thermischer Situation eingestuft. Es befindet sich im Kaltluftereinwirkungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen. Die angrenzenden Straßen werden bezüglich der Luftbelastung durch Kfz-Verkehr (Feinstaub (PM10) und Stickoxide (NO₂)) als gering belastet bewertet. Luftaustauschbahnen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.²³

2.11.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vegetation

Eine Kartierung der Biotoptypen und des Baumbestandes wurde im Mai 2018²⁴ erstellt.

Biotopbestand

Der Großteil der nicht bebauten Grundstücksfläche ist mit Asphalt, Beton-Gehwegplatten, Betonstein- oder Kleinsteinpflaster befestigt. Der Hof zwischen beiden Bestandsgebäuden wird v.a. als Anlieferzone sowie als Kunden-Stellplatzfläche für Kfz genutzt (Biotopcode 12643). Der Hofbereich ist mit einem Zaun eingefasst. Das Baugrundstück erfüllt keine Erholungsfunktionen und ist mit Ausnahme der straßenseitigen Eingangsbereiche der Öffentlichkeit nur zum Zwecke des Einkaufs zugänglich.

¹⁷ FIS-Broker, Kartenanzeige „Grundwassergleichen 2018 (Umweltatlas Berlin)“, Zugriff am 04.02.2020.

¹⁸ FIS-Broker, Kartenanzeige „Zu erwartender höchster Grundwasserstand (Umweltatlas)“, Zugriff am 08.12.2017.

¹⁹ FIS-Broker, Kartenanzeige „Wasserdurchlässigkeit Kf der Böden 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 13.02.2017.

²⁰ FIS-Broker, Kartenanzeige „Wasserschutzgebiete 2009“, Zugriff am 13.02.2017.

²¹ FIS-Broker Kartenanzeige „Überschwemmungsgebiete (Umweltatlas)“, Zugriff am 06.03.2019.

²² Beschreibung der Dachentwässerung für das Mehrfamilienhaus Brunsbütteler Damm 257-259 in Berlin Spandau, Bebauungsplan 5-117 VE, KONVERSA GmbH, 15.02.2022.

²³ FIS-Broker, Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas)“, Zugriff am 13.02.2017.

²⁴ Berlin – Spandau, Brunsbütteler Damm 257 – 259, Biotopbestand, Baumbestand und faunistische Potenzialanalyse, Stefan Wallmann, Mai 2018.

Der Versiegelungsgrad beträgt insgesamt ca. 90 %. Unbefestigt sind lediglich eine Vorgarten-Fläche zwischen dem Textil-Discount-Markt und dem Straßenraum des Magistratsweges sowie ein schmaler Streifen straßenseitig am Brunsbütteler Damm.

Der ca. 6 m breite, unbefestigte Vorgarten-Streifen am westlichen Plangebietsrand ist mit Sträuchern, vorwiegend Ziergehölzen, bepflanzt. Es kommen neben der knapp die Gebäudedachkante überragenden Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) v.a. Schneebeere (*Symphoricarpos alba*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) und Spierstrauch (*Spiraea spec.*) vor. Die teils dichte, teils lockere Gehölzpflanzung (Biotopcode 102721) wird von einem Jägerzaun eingefasst.

Der schmale unbefestigte Streifen unmittelbar angrenzend an den Straßenraum des Brunsbütteler Damms ist ausschließlich von ruderalisierter, vornehmlich trittresistenter Gras-Kraut-Vegetation bewachsen (Biototyp 05162).

Die Flachbauten weisen keine Dachbegrünung auf (Biotopcode 12310).

Der digitale Umweltatlas Berlin fasst das Baugrundstück und seine angrenzenden Grundstücke als „Großformatbebauung, Hochhauskomplexe“ (Biotopcode 12250) zusammen. Den Flächen wird im Umweltatlas ein Biotopwert von „-1“ (entspricht der niedrigsten Wertstufe der Werte-Skala) beigemessen, d.h. bei einer Überplanung besteht in Bezug auf die Wertigkeit der vorhandenen Biotopstrukturen kein bzw. nur ein sehr geringes Konfliktpotenzial.

Zahlen-code	Buchstaben-code	Biototypen	Fläche in m ²
05162	GZA	Artenarmer Zier-/Parkrasen	33
07152	BEA	sonstiger Solitärbaum	-
102721	PHSO	Anpflanzung Strauchpflanzung (>1m Höhe)	130
12310	OGG	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) [Gebäudeflächen+Vordächer]	736
12643	OVPV	Parkplätze, versiegelt (= unterschiedliche Versiegelung im Hofbereich)	519
12654	OVVV	versiegelter Weg (= unterschiedliche Versiegelung straßenseitig)	178
		Baugrundstücksfläche insgesamt	1.596

Biototypen im Plangebiet

Baumbestand

Auf dem Baugrundstück steht derzeit lediglich ein Baum. Bei der Sand-Birke (*Betula pendula*) handelt es sich augenscheinlich um einen Wildwuchs. Dieser ist aufgrund seines noch geringen Stammumfanges nicht gemäß Berliner Baumschutzverordnung geschützt.

Die etwas höher wüchsigen, überwiegend mehrstämmigen Gehölze in der Vorgartenzone am Magistratsweg (Kupfer-Felsenbirne) werden der Kategorie „Großsträucher“ zugeordnet. Auch ihre Stammumfänge entsprechen noch nicht dem Mindestmaß, welches einen Schutz gemäß BaumSchVO zur Folge hätte.

Geschützter Baumbestand ist demzufolge auf dem Baugrundstück insgesamt nicht vorhanden.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück stehen den Hof prägende und nach Baum-SchutzVO geschützte Bäume. Eine Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) ragt mit ihrer Krone knapp in das Baugrundstück hinein. Wenige Meter südlich davon steht eine weitere Sand-Birke. Eine nicht geschützte Fichte steht unmittelbar an der rückwärtigen Fassade des Textil-Discount-Marktes. In der Vorgartenzone zum Magistratsweg steht auf dem südlichen Nachbargrundstück u.a. eine große Blaue Atlas-Zeder (*Cedrus atlantica* ‚Glauca‘).

Auf dem östlich benachbarten Grundstück steht mit etwas Abstand zum Baugrundstück eine nicht geschützte Zier-Kirsche (*Prunus spec.*).

Baum-Nr.	Stammumfang	Kronendurch-	Schadstufe nach	Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Bemerkungen (kursiv = außerhalb des Baugrundstücks)
1	30	3	1	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	Baum ist nicht geschützt (untermaßig), steht unmittelbar am Zaun, Wurzelraum bis kurz vor den Stamm stark versiegelt, Wildwuchs, Stammneigung (nach nordost), Schaden am Stammfuß, aber vital
A	110	9	1	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	Baum ist geschützt, steht auf dem Nachbargrundstück, gerader Wuchs, dichte Krone ragt in das Baugrundstück hinein, aufgeastet bis ca. 5m, alte meist überwallte Astungswunden, Wurzelraum bis ca. 0,5 m vor Stammfuß einseitig versiegelt (Nachbarstellplätze), vital
B	150	13	1	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	Baum ist geschützt, steht auf dem Nachbargrundstück, aufgeastet bis ca. 5 m, Wurzelraum bis ca. 0,5 m vor Stammfuß einseitig versiegelt (Nachbarstellplätze), vital
C	45	3	1	<i>Picea spec.</i>	Fichte	Baum ist nicht geschützt (Fichte), steht auf dem Nachbargrundstück dicht am westlichen Gebäude des Baugrundstücks, Krone ragt geringfügig in das Plangebiet hinein, Stammneigung (süd), Stamm gebogen
D	140	8	0	<i>Cedrus atlantica</i> ‚Glauca‘	Blaue Atlas-Zeder	Baum ist nicht geschützt (Zeder), steht auf dem Nachbargrundstück im Vorgartenbereich
E	40	6	0	<i>Prunus spec.</i>	Zier-Kirsche	Baum ist nicht geschützt (Zier-Kirsche), steht auf dem Nachbargrundstück, gerader Wuchs, vital

Baumkataster für das Baugrundstück und das nahe Umfeld

Fauna

Ende April 2018 wurde eine faunistische Potenzialanalyse²⁵ für das Planungsgebiet durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass an den Bestandsgebäuden und auf dem Grundstück Brunsbütteler Damm 257-259 keine Strukturen (z.B. Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse) zu finden waren, die als geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu bewerten wären. Auch waren keine Bruten von Gebüschbrütern nachzuweisen. Das Nahrungsangebot für Vögel ist sehr eingeschränkt.

²⁵

Berlin – Spandau, Brunsbütteler Damm 257 – 259, Biotopbestand, Baumbestand und faunistische Potenzialanalyse, Stefan Wallmann, Mai 2018.

Am Nachbargebäude (Brunsbütteler Damm 255) wurden an der straßenseitigen Dachkante nistende Haussperlinge nachgewiesen. Der übrige Bereich der Dachkante bietet darüber hinaus zusätzliches Nistplatz-Potenzial (z. B. auch für den Mauersegler) sowie mögliche Verstecke für Fledermäuse. Ebenso besteht am anderen Nachbargebäude (Magistratsweg 116) in Form von Schadstellen in der Fassadendämmung nach Meinung des Fachgutachters Nistplatz-Potenzial für Gebäudebrüter sowie an der Dachkante potenzielle Tagesverstecke für Fledermäuse.

Ein zu berücksichtigendes Vorkommen weiterer geschützter Arten, z. B. Reptilien oder Amphibien auf der Fläche des Bebauungsplanes 5-117 VE wird aufgrund der sehr naturfernen Strukturen ausgeschlossen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben der Beachtungspflicht bestehender Ziele der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen (vgl. § 3. Abs. 1 Nr. 4 ROG).

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007²⁶ (**LEPro 2007**) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (**LEP HR**)²⁷ und der Regionalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest.

Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung genießen.

Im LEP HR, Festlegungskarte 1, liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, zu dessen Binnendifferenzierung die Kommunen große Spielräume haben. Entsprechend des Grundsatzes der Raumordnung 5.1 LEP HR soll die künftige Siedlungsentwicklung in diesen Raum gelenkt werden; beabsichtigte Verdichtung der bestehenden Wohnsiedlung ist hier grundsätzlich zulässig.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der **Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan** kennzeichnet die angrenzenden Straßen als übergeordnete Hauptverkehrsstraße. Diese Verkehrsanlagen sind gemäß textlicher Darstellung 1 zu erhalten und auszubauen.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 09.08.2017 lässt die Planungsabsicht zum derzeitigen Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

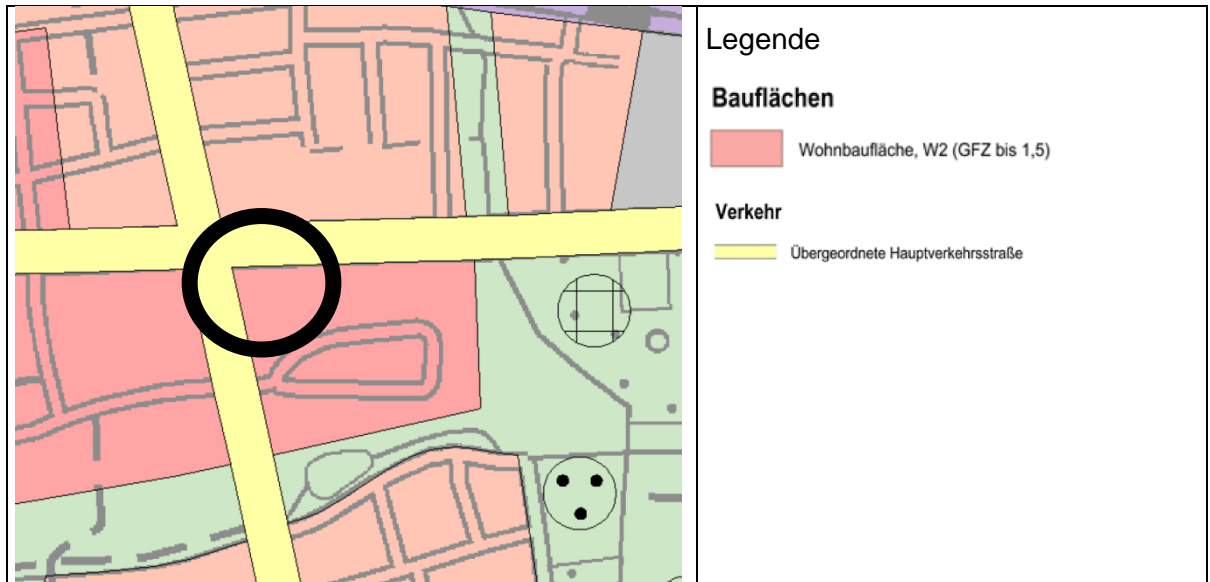
²⁶ LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007.

²⁷ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, in Kraft getreten 01.07.2019 (GVBl. Berlin Nr. 16).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin²⁸ stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 dar. Die direkt angrenzenden Straßen werden als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Aufgrund der Lage an zwei übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie aufgrund der Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts berührt das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins i. S. von § 7 Abs. 1 AGBauGB.



FNP Berlin (Ausschnitt ohne Maßstab; die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einer schwarzen Umrandung gekennzeichnet)

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Im **Landschaftsprogramm** für Berlin²⁹ mit seinen Teilplänen wird das Plangebiet als siedlungsgeprägter Bereich (Obstbaumsiedlungsbereich) klassifiziert. Von Bedeutung sind u.a. folgende Maßnahmen:

- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung,
- Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur
- Entwicklung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen
- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen durch Dach-, Hof-, und Wandbegrünung (Programmplan Naturhaushalt/ Umweltschutz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder eines im Verfahren befindlichen **Landschaftsplans**³⁰.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen, Planwerke

Das Plangebiet wird im **StEP Wirtschaft 2030**³¹ nicht gesondert gekennzeichnet. Die nächsten Standorte, die im StEP gekennzeichnet werden, befinden sich entlang des Brunsbütteler

²⁸ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754).

²⁹ Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin, Beschlussfassung vom 05. April 2016 (ABl. S. 1314).

³⁰ FIS-Broker Kartenanzeige „Landschaftsplanverfahren (Übersicht)“, Zugriff am 13.02.2017.

³¹ Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Juni 2019.

Damms in östlicher Richtung. In ca. 500 m Entfernung beginnt das Gebiet Nr. 17 „Klosterfelde“.

Der **StEP Wohnen 2030**³² zeigt die größten Flächenpotentiale in Berlin. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung. Das Plangebiet sowie die Umgebung werden im StEP nicht gesondert gekennzeichnet.

Der StEP Wohnen (2030) wurde am 20.08.2019 vom Senat beschlossen. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schwerpunktraums in der Stadt. Es wird das Stadtumbaugebiet Brunsbütteler Damm/Heerstraße dargestellt, in dem das Plangebiet liegt.

Der **StEP Mobilität und Verkehr**³³ (MoVe) wurde am 2. März 2021 vom Senat beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Die im vormaligen StEP Verkehr enthaltenen Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand werden in regelmäßigen Abständen unabhängig und losgelöst vom Beschluss des StEP MoVe aktualisiert. Auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – Abteilung IV (Verkehr) werden die Karten bereitgestellt.

Der Brunsbütteler Damm sowie der Magistratsweg werden in der Karte zum übergeordneten Straßennetz, Bestand 2021³⁴, sowie auch in der Karte zum übergeordneten Straßennetz, Planung 2030³⁵, als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II ausgewiesen. Diese Straßen dienen als Verbindung von bezirklichen Hauptzentren und besonderen Mittelzentren sowie zur Anbindung dieser Zentren an die Straßen der Verbindungsstufe I.

Der Magistratsweg wird darüber hinaus als Ergänzungsnetz für den Radverkehr³⁶ ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Zentrenstruktur des **StEP Zentren 2030**³⁷. Die nächstgelegenen zentralen Bereiche sind das Hauptzentrum „Altstadt Spandau“ (ca. 3 km entfernt) und das Ortsteilzentrum „Heerstraße West /Obstallee“ (ca. 1 km entfernt).

Der Berliner Senat hat am 22. Dezember 2022 den **StEP Klima 2.0**³⁸ beschlossen. Dieser schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der StEP Klima 2.0 stellt die konzeptionelle und raumbezogene Basis dar, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über fünf Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst der StEP Klima 2.0 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in Abhängigkeit der vorliegenden Stadtstruktur.

Für das Plangebiet sind den einzelnen Handlungsansätzen folgende Inhalte zugeordnet:

- Handlungsansatz 1: „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“
= Städtische Korridore mit urbanem Kern

³² Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat 1A, Berlin, Juli 2019.

³³ Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IV – Verkehr, Februar 2021.

³⁴ Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2021, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IV – Verkehr, Dezember 2021.

³⁵ Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2030, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IV – Verkehr, Dezember 2021.

³⁶ Radverkehrsnetz, fis-broker, 06.07.2022.

³⁷ Stadtentwicklungsplan Zentren 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat 1A, Berlin, Februar 2019.

³⁸ Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin, Dezember 2022.

- Handlungsansatz 2 „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“
= blau-grüne Maßnahme zur Kühlung am Tag (Schwerpunkt-
raum)
- Handlungsansatz 3: „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“
= Siedlungsflächen mit Grünflächen mit bioklimatischem Auf-
wertungspotenzial im Wohnumfeld
- Handlungsansatz 5: „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“
= Vorsorgeraum: Lokale Gefährdung durch Überflutung (eher
gering)

Entsprechend der Einteilung des Plangebietes in die Stadtstruktur- und Flächentyp 5 „Großsiedlung“ in Verbindung mit den Handlungsansätzen nennt der StEP Klima 2.0 folgende besonders relevante Maßnahmen für das Plangebiet:

- Mobilität smart gestalten (Ladestationen, Sharing-Angebote),
- Umsteigen (zu Fuß, mit Rad, ÖPNV, E-Mobilität),
- Energie effizient nutzen (Photovoltaik, grundstücksübergreifende Energieversor-
gungssysteme),
- Energetisch sanieren (Modernisierung, Dämmung, Gebäudehülle, Erneuerung Hei-
zungssystem),
- Durchlüften (Vernetzung Hof / Grünflächen),
- Verschatten (Baumpflanzung, Fassadenbegrünung),
- Begrünen (Fassaden- und Dachbegrünung),
- Verdunsten (Urban Wetlands),
- Klimakomfortplätze anlegen (begrünte Stadtplätze, Sonnenschutz, Wasserspiel,
Brunnen),
- Rückstrahlen (helle Materialien (albedo) mit wenig Abwärme (SRI)),
- Ausstattung klimaoptimieren (begrünte Wege, Pergolen, anteilig offene Grünflächen),
- Bewässern (Speicher- und Bewässerungssystem),
- Mehrfach nutzen (Urban Gardening, Sport auf dem Dach),
- Regenwasser speichern (Baumrigolen, Urban Wetlands, blau-grüne-Dächer),
- Versickern (Flächenversickerung, Teilversiegelung, Mulden, Rigolen),
- Zuführen (gezielte Versorgung von Kleingewässern mit (unbelastetem) Regenwas-
ser),
- Retentionsräume schaffen (Mulden, Rigolen, Retentionsdächer).

Den Zielen des **StEP Klima 2.0** wird durch die Planung entsprochen, indem durch die Erwei-
terung dem Ziel der kompakten Stadt entsprochen wird sowie Dachbegrünung und Maßnah-
men zur Versickerung des Niederschlagswassers berücksichtigt werden.

Das **Planwerk Westraum**⁴¹ liegt seit 2004 vor. Der Brunsbütteler Damm wird als bedeut-
same Verkehrsachse und raumprägende Allee / grüingeprägter Straßenraum dargestellt. Das
Planwerk befindet sich in der Überarbeitung.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärminderungsplanung

Da Verkehr im Land Berlin der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und
Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden.
Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belas-
tung ausgearbeitet werden.

⁴¹

Planwerk Westraum Berlin – Ziele, Strategien und landschaftsplanerisches Leitbild, Hrsg.: Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Berlin, August 2004.

Das Plangebiet liegt außerhalb der in der Lärmaktionsplanung 2019-2023⁴² genannten Maßnahmen und Konzepte. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten. Hier ist u. a. der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu nennen: Hiernach sind Flächen (z. B. Wohnen und Verkehr) so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde am 23. Juli 2019 vom Senat beschlossen. Hintergrund für dessen Aufstellung war, dass der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) in Berlin noch an zahlreichen Straßen überschritten wird und auch bei Feinstaub (PM₁₀) bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht. Einen Schwerpunkt des aktuellen Luftreinhalteplans bilden Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen zu vermindern.

Der Luftreinhalteplan⁴³ trifft keine konkreten Aussagen für das außerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet.

Folgende allgemeine Ziele der Raum-, Stadt und Landschaftsplanung mit Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden im Luftreinhalteplan formuliert:

- Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtökologie und des Luftaustausches (Maßnahme M 1.1).
Nach dieser Maßnahme sollen bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch berücksichtigt werden. Es sollen u. a. keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen.
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte (Maßnahme M 1.2).
Städtebauliche Planungen sollen nach Möglichkeit die Entstehung von „Straßenschluchten“ vermeiden, da hier die Luftbelastung besonders hoch ist.
- Grün in der Straße (Maßnahme M 1.3).
Nach dieser Maßnahme sollen Straßenbäume gepflanzt bzw. erhalten werden, da sich Bäume positiv auf die Luftqualität auswirken.
- Verkehrssparende Raumentwicklung (Maßnahme M 1.6).
Gemäß dieser Maßnahme soll bei der Entwicklung von Standorten die Nachverdichtung unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung Priorität haben.

Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der am 26. Februar 2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan⁴⁴ für 2019-2023 setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Für das bereits über mehrere Buslinien an das ÖPNV-Netz angebundene Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

Nachhaltige Erneuerung (ehem. Stadtumbau West)

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Fördergebiets Nachhaltige Erneuerung „Brunsbütteler Damm / Heerstraße“. Die Gebietsfestlegung dieses ca. 443 ha großen Bereichs erfolgte durch den Senatsbeschluss vom 09.05.2017.

Anlass für die Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung ist ein deutlicher Einwohnerzuwachs von überwiegend sozial schwachen Haushalten, der große Herausforderungen für die Versorgung mit sozialer Infrastruktur mit sich bringt.

⁴² Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin, Juni 2020.

⁴³ Luftreinhalteplan 2011 – 2017 für Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

⁴⁴ Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung IV Verkehr, Februar 2019

Das Plangebiet wird durch die in den 1960er und 1970er Jahren erbauten Großsiedlungen Heerstraße Nord und Louise-Schröder-Siedlung geprägt. Die Louise Schröder Siedlung befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet westlich des Magistratswegs. Die Versorgung des Gebietes mit sozialer Infrastruktur ist teilweise schon jetzt unzureichend, der Gebäudebestand weist deutliche Sanierungsrückstände auf und auch der öffentliche Raum ist von Mängeln geprägt.

Übergeordnetes Ziel ist es, eine hohe Wohn- und Lebensqualität zu schaffen, die gleichsam alle Generationen und Schichten der Bevölkerung sowie die unterschiedlichen Kulturen einbindet. Das Fördergebiet soll als Wohnstandort mit grüner Prägung und sozialer Ausgewogenheit entwickelt werden. Wegweisend hierfür sind Investitionen in soziale und kulturelle Einrichtungen sowie die Schaffung von vernetzten Grün- und Erholungsräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und Bewegungs- und Freizeitangeboten für alle Generationen. Von den Maßnahmen soll ferner eine Impulswirkung für private Investitionen im Gebiet ausgehen, zudem wird ein Imagegewinn für den Standort angestrebt.

Bisher geplante Schlüsselprojekte sind der Neubau einer Bildungs- und Gesundheitszentrums, die Neugestaltung des Egelpfuhlgraben-Plateaus zum Aktivpark und der Neubau des Begegnungszentrums „Zuversicht“.

Das Bildungs- und Gesundheitszentrum soll Platz für eine Bibliothek, eine Volkshochschule, eine Musikschule, aktivierende Stadtteilarbeit, einen Kinder- und Jugendgesundheitsdienst sowie den Regionalen sozialen Dienst (RSD) bieten. Durch die Umgestaltung des Egelpfuhlgraben-Plateaus soll ein Aktivpark mit Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Generationen entstehen. Auf dem Gelände der Kirchengemeinde zu Staaken am Brunsbütteler Damm 312 soll durch den Neubau des Begegnungszentrums Raum für ein Stadtteilzentrum, eine Kita und ein Familienzentrum geschaffen werden.⁴⁵

Solargesetz Berlin

Am 17. Juni 2021 hat das Abgeordnetenhaus Berlin das Solargesetz Berlin⁴⁶ beschlossen, das am 16. Juli 2021 in Kraft trat. Seit dem 1. Januar 2023 sind die dort aufgeführten Regelungen und Vorschriften zur Solarpflicht für Eigentümer nicht-öffentlicher Gebäude verbindlich anzuwenden. Mit dem Gesetz soll ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet und die Stärkung grüner Wirtschaftszweige vorangetrieben werden. Für den Baubeginn ab dem 1. Januar 2023 müssen Besitzer nicht-öffentlicher Gebäude in Berlin mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m² demnach die Anforderungen der Solarpflicht erfüllen, sofern keine Gründe einer Befreiung vorliegen.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Für den Bezirk Spandau liegt ein Zentren- und Einzelhandelskonzept⁴⁷ vor, das am 11. November 2020 beschlossen wurde. Das Plangebiet wird als Bestandteil des Nahversorgungszentrums Brunsbütteler Damm / Magistratsweg benannt. Der Angebotsmix wird vor allem durch kleinteilige, nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt, wobei die straßenbegleitenden Nutzungen gut erreichbar sind und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den westlichen Teilbereich der LOR Bezirksregion Brunsbütteler Damm einnehmen. Das Konzept sieht folgende Handlungsbedarfe für das Nahversorgungszentrum, die den Geltungsbereich betreffen, vor:

- Stabilisierung des Zentrums in seiner Nahversorgungsfunktion durch laufende Modernisierung; ggf. Zusammenlegung von Ladenlokalen; Branchenmix weiter stark auf Grundbedarf fokussieren.

⁴⁵ Gebietsblatt Stadtumbaugebiet Brunsbütteler Damm / Heerstraße, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Dezember 2017.

⁴⁶ Solargesetz Berlin, Hrsg.: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin, Juni 2021

⁴⁷ Perspektiven der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung für den Berliner Bezirk Spandau, Zentren- und Einzelhandelskonzept, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, September 2013 / zuletzt Aktualisiert August 2020.

- Ausschluss weiterer konkurrierender Einzelhandelsentwicklungen im fußläufigen Einzugsbereich
- Erweiterungsbestrebungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden positiv beurteilt. Größere Neuansiedlungen müssen jedoch im Kontext des begrenzten Entwicklungsrahmens bewertet werden.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Brunsbütteler Damms liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans **VIII-133**. Dieser Bebauungsplan wurde 1977 festgesetzt und legt als Art der Nutzung allgemeine Wohngebiete fest. Die Baugrenze ist 5 m von der Straßengrenzungslinie entfernt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4. Es gilt die offene Bauweise.

Das Umfeld des südlich gelegenen Weißenstadter Rings liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans **VIII-37**, der 1961 festgesetzt wurde. Nahe dem Plangebiet werden eingeschossige Garagen, private Grünflächen und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind drei Vollgeschosse zulässig.

Westlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Magistratswegs, befindet sich der Geltungsbereich des 1973 festgesetzten Bebauungsplans **VIII-85**. Nahe dem Geltungsbereich 5-117 VE wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das mit bis zu 7 Vollgeschossen bebaut werden darf.

Nordwestlich des Plangebiets 5-117 VE befindet sich der Geltungsbereich des 1977 festgesetzten Bebauungsplans **VIII-104**. Dieser Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete, Gebäude dürfen zwei Vollgeschosse aufweisen. GRZ und GFZ betragen 0,4; es gilt die offene Bauweise.

Die südlich angrenzenden Grundstücke Magistratsweg 114 und 116 und die östlich angrenzenden Grundstücke am Brunsbütteler Damm liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans **VIII-7**. Die Grundstücke am Magistratsweg sind als Fläche für Mischbauten festgesetzt; zulässig sind drei Vollgeschosse. Die Grundstücke entlang des Brunsbütteler Damms sind als Fläche für Wohnbauten (allgemein) festgesetzt; zulässig sind vier Vollgeschosse. Darüber hinaus sind private Grünflächen festgesetzt.

3.8 Planfeststellungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

3.9 Sonstiges

Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine planungsrechtlich relevanten Grunddienstbarkeiten und Baulasten bekannt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets nach dem Naturschutzrecht (z. B. LSG, NSG, FFH-Gebiet)⁴⁸. Die nächsten geschützten Gebiete liegen im Umfeld des Forts Hahneberg, ca. 1,5 km vom Geltungsbereich entfernt.

⁴⁸

FIS-Broker Kartenanzeige „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inklusive Natura 2000) (Umweltatlas)“, Zugriff am 20.01.2017.

3.10 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist als Leitlinie im Rahmen des § 1 BauGB zu berücksichtigen, sofern für die Erlangung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojektes ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss. Die am 16. Juni 2015 vom Senat von Berlin beschlossenen „Leitlinien für das kooperative Modell der Baulandentwicklung“⁴⁹, die im November 2018 aktualisiert wurden, stellen ein transparentes und standardisiertes Instrument bei Bebauungsplanverfahren dar, um Grundstückseigentümer in angemessener Weise an den durch ihre Vorhaben ausgelösten allgemeinen Folgekosten für soziale und technische Infrastruktureinrichtungen zu beteiligen und gleichzeitig zur Schaffung eines Anteils an preiswertem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu verpflichten.

Dieser Anteil beträgt in der Praxis des Berliner Modells 30 Prozent der Geschossfläche „Wohnen“. Neben dieser ist auch die damit zu realisierende Wohnungsanzahl bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100m² Geschossfläche (75m² Wohnfläche) als Berechnungsgrundlage maßgeblich.

Die Realisierung kann durch den Bauherrn selbst unter Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln mit einer langfristigen Mietpreisbindung geschehen oder durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, die einen Teil des Wohnungsneubaus übernimmt. Diese Regelung greift jedoch erst bei einer Mindestanzahl von 50 neuen Wohneinheiten bzw. ab 5.000 m² Geschossfläche Wohnen. Wird dieser Schwellenwert bei Bebauungsplanverfahren unterschritten, liegt es gemäß der Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung im Ermessen des Planaufstellers, inwiefern eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an der Einrichtung von technischer und sozialer Infrastruktur erfolgen soll. Dazu zählen Kita- und Grundschulplätze sowie wohnungsnaher Grün- und Spielplatzflächen.

Da der Bebauungsplan 5-117 VE nur eine Geschossfläche Wohnen von ca. 3.500 m² ermöglicht, wird dieser Schwellenwert unterschritten. Im Ermessen des Planaufstellers –des Bezirks Spandau von Berlin- soll der Vorhabenträger des Bebauungsplans 5-117 VE die Kosten (Kostensätze, Stand: 30.11.2022) für jeweils zwei Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen tragen, die durch den Bebauungsplan (vgl. Berechnung Leitfaden) ausgelöst werden (siehe auch Kapitel A III. 3.).

Da bei der Versorgung mit Kita- und Grundschulplätzen in den jeweiligen Bezugsregionen auch ohne die Realisierung des Vorhabens des Bebauungsplans 5-117 VE schon Defizite bestehen (vgl. Stellungnahmen der Fachämter im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB), wird mit der Kostenübernahme des Vorhabenträgers der zusätzlich ausgelösten Bedarfe eine i.S.d. § 11 Abs. 2 BauGB angemessene Leistung vereinbart.

Die Berechnung der jeweils zwei Kindertagesstätten- und Grundschulplätze, die durch die zuständigen Fachämter erfolgt, die zu verwendenden Kostensätze sowie die Verortung der Beträge (Benennung Kindertagesstätte und Grundschule) werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Planaufsteller und dem Vorhabenträger vereinbart.

Auf eine Kostenbeteiligung an der Herstellung bzw. Erweiterung öffentlicher Kinderspielplätze hingegen wird verzichtet, da keine erweiterbaren Spielplätze in der Umgebung zur Verfügung stehen.

Auch für die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen muss keine Kostenbeteiligung erfolgen, da die Versorgung im Bestand bereits ausreichend ist.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Vorhabengrundstück ist Teil des Bebauungsplanes VIII-7, welcher am 12.02.1958 festgesetzt wurde. Dieser hat das Vorhabengrundstück im Wesentlichen als Fläche für Geschäftsbauten festgesetzt. Zulässig war ein Vollgeschoss. Eine Teilfläche am östlichen Rand

⁴⁹ Leitlinie Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin.

des Grundstücks war als Fläche für Wohnbauten festgesetzt; hier waren vier Vollgeschosse zulässig.

1992 sollte eine Änderung des Bebauungsplans VIII-7 vorgenommen werden. Zu diesem Zwecke wurde der Bebauungsplan VIII-7-1 aufgestellt. Dieser Plan sollte den Bebauungszusammenhang an der Straßenecke Brunsbütteler Damm und Magistratsweg korrigieren. Der Eckbereich sollte betont werden und durch die bauliche Ergänzung der bestehenden Siedlung Wohnungsbaupotentiale erschlossen werden. Da die Mehrzahl der Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches mittlerweile keine diesbezüglichen Bebauungsabsichten mehr verfolgen, kann die damals favorisierte grundstücksübergreifende Eckbebauung auf absehbare Zeit nicht zusammenhängend realisiert werden. Das Bebauungsplanverfahren VIII-7-1 bzw. dessen Aufstellung wurde daher im Jahr 2017 eingestellt (Beschluss der Bezirksamtssitzung des Bezirksamts Spandau vom 05.12.2017).

Der Eigentümer des Grundstücks Brunsbütteler Damm 257, 259 hat im Jahr 2017 die Absicht der Neubebauung dieses Grundstücks vorgetragen. Es soll ein Wohngebäude entstehen, in dem die bereits vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss erhalten bleiben. Mit dem Gebäude soll ein Lückenschluss an der Straßenecke Brunsbütteler Damm und Magistratsweg erfolgen. Die geplante Höhe von fünf Vollgeschossen, wobei das fünfte Vollgeschoss straßenseitig zurückversetzt ist, orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und schließt somit die Randbebauung an der Straßenecke Brunsbütteler Damm und Magistratsweg.

II. PLANINHALT

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 5-117 VE dient zur Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines für Wohnen und Einzelhandel zu nutzendes Gebäudes. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan demnach ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ fest, was hinsichtlich der zulässigen Nutzungen an ein „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) angelehnt ist. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, muss keine Baugebietsausweisung nach BauNVO erfolgen, sodass die konkreten zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen sowie durch Inhalte im Durchführungsvertrag näher beschrieben werden.

Es ist eine straßenbegleitende Bebauung mit 5 Vollgeschossen an der Kreuzung Brunsbütteler Damm / Magistratsweg vorgesehen, wobei das fünfte Vollgeschoss dabei gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen soll. Das Erdgeschoss soll für gewerbliche Zwecke und Einzelhandel genutzt werden und die darüber liegenden Geschosse sollen für Wohnen zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, der Anzahl der maximalen Vollgeschosse, der Oberkante und der Geschossflächenzahl bestimmt. Die Bebauung des Eckgrundstücks wird in geschlossener Bauweise errichtet und schließt an die angrenzende Bebauung an.

Der Bebauungsplan setzt eine Tiefgarage mit Zufahrt vom bzw. auf den Brunsbütteler Damm fest, die der Unterbringung von Stellplätzen für Bewohner und Mitarbeiter des vorhandenen und vorgesehenen Einzelhandels dient. Um bei den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage kein regelwidriges Verhalten zu provozieren, wird der Mittelstreifen auf Anweisung des Straßen- und Grünflächenamts (Fachbereich Tiefbau) baulich geschlossen. Die daraus resultierenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen (Vereinbarung im Durchführungsvertrag).

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, indem er mehrschichtige Regelungen zum Immissionsschutz gemäß des Berliner Lärmleitfadens⁵⁰ trifft.

Die angrenzenden Verkehrsflächen (Brunsbütteler Damm, Magistratsweg) sind bereits planungsrechtlich gesichert und hergestellt. Die Flächen werden daher nicht in den Bebauungsplan einbezogen. Im Zuge der Festsetzung des Bebauungsplans 5-117 VE ist die Erzeugung einer Eckabschrägung bzw. eine Vergrößerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der LSA Brunsbütteler Damm – Magistratsweg vorgesehen. Dazu wird die private Fläche an das Land Berlin übertragen. Darüber hinaus bleiben die im Bebauungsplan VIII-7 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien unverändert fortbestehen.

Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan 5-117 VE soll gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die geplante bauliche Betonung eines Eckgrundstücks auf einem bisher eingeschossig bebauten Grundstück ist als Nachverdichtung zu bewerten und dient insofern der Innenentwicklung. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann demnach im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Dies entbindet nicht von der Pflicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

50 Berliner Lärmleitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, September 2021.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin⁵¹ stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Die direkt angrenzenden Straßen werden als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die geplante Festsetzung von Wohnnutzung ist gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 6 der AV FNP⁵² möglich. Die Anordnungsvorschrift ordnet die Entwickelbarkeit einer „Wohnbaufläche W2“ zu einem „WA“ (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) als Regelfall ein. Da es sich bei der vorgesehenen Art der Nutzung des Bebauungsplans 5-117 VE um die Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet handelt, kann von der Zulässigkeit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden.

Auch von der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde zuletzt mit Schreiben vom 08.07.2020 mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-117 VE keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und dass die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans aus dem FNP gegeben ist.

3. Begründung der Festsetzungen

Festsetzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB der vom Vorhabenträger zwingend zu erstellende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Vorhaben- und Erschließungsplan kann der Vorhabenträger –in Abstimmung mit der plangebenden Stelle– das geplante Vorhaben sowie die Erschließung eindeutig bestimmen. Um das Vorhaben zu konkretisieren und vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der plangebenden Stelle zu sichern, wird ein Durchführungsvertrag erstellt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 findet bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Anwendung und regelt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Auf der Fläche „Wohnen“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ fest und verzichtet damit auf die Festsetzung eines Baugebiets nach Baunutzungsverordnung (BauNVO). Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das Vorhabengrundstück definiert. Dies ist gemäß §12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig.

Allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit

Die Zielsetzung der Planung besteht in der Errichtung eines Wohngebäudes mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss. Der Zulässigkeitskatalog orientiert sich dabei an einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Auf dem Vorhabengrundstück sollen insbesondere Wohnungen allgemein zulässig sein. Das Angebot soll jedoch durch der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ergänzt werden. Hiermit sind auch die bestehenden Nutzungen auf dem Vorhabengrundstück, ein Bekleidungsladen und ein Friseur, weiterhin genehmigungsfähig. Zudem besteht die Möglichkeit, Räume auch als Praxis oder Büro anmieten zu können.

51 FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754).

52 Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans von Berlin (AV FNP) vom 20. Juli 2021, ABl. Nr. 40, 16.09.2021, S. 3678.

Die Zulässigkeit von Läden, aber auch von nicht störendem Gewerbe, leitet sich auch aus dem im Entwurf befindlichen Zentren- und Einzelhandelskonzept ab: Das Grundstück befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Brunsbütteler Damm / Magistratsweg. Es soll daher nicht ausschließlich dem Wohnen dienen.

Die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben soll jedoch beschränkt werden und nur ausnahmsweise zulässig sein.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Auf der Fläche „Wohnen“ sind allgemein zulässig:

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *Räume für freie Berufe.*

Auf der Fläche „Wohnen“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*

Weitere Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zulässig.

Gliederung des Baugebietes

Die an der Straßenecke Brunsbütteler Damm und Magistratsweg vorhandenen Ladeneinheiten, welche gegenwärtig durch einen Bekleidungsmarkt und einen Frisör genutzt werden, sollen weiterhin der gewerblichen Nutzung vorbehalten sein. Diese Gliederung orientiert sich an dem bestehenden Planungsrecht. Die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung auf dem Vorhabengrundstück wird im ersten Vollgeschoss planungsrechtlich dahingehend gesichert, dass Wohnen innerhalb der Fläche ABCDEFGA ausgeschlossen wird.

Die Festsetzung berücksichtigt auch das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks, nach dem das Grundstück auch eine Funktion zur Gebietsversorgung haben soll.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Auf der Fläche „Wohnen“ sind im ersten Vollgeschoss innerhalb der Fläche ABCDEFGA Wohnungen nicht zulässig.

Die bezeichnete Fläche befindet sich im Erdgeschoss und soll dauerhaft für den geplanten Einzelhandel genutzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist der Plangeber bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach der BauNVO gebunden. Die maximal zulässige Grundfläche bestimmt sich aus den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen. Die bauliche Nutzung wird jedoch auf dem Vorhabengrundstück über eine Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Vollgeschosse im Sinne von §20 BauNVO bestimmt.

Ziel ist die Entwicklung einer straßenbegleitenden Bebauung des Kreuzungsbereichs.

3.2.1 Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf dem Vorhabengrundstück durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen nehmen hierbei den geplanten Hauptbaukörper auf. Zeichnerisch wird eine Grundfläche von ca. 1.040 m² festgesetzt.

Zusätzlich wird ermöglicht, dass die Baugrenzen sowohl durch Balkone als auch durch Vordächer der Eingangsbereiche überschritten werden dürfen. Da diese Vorbauten die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche überschreiten, muss deren Zulässigkeit textlich geregelt werden, da auch die in den Luftraum hineinragenden Teile des Baukörpers die Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO überdecken.

Die Zulässigkeit der Balkone wird hierbei auf eine Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 2,5 m beschränkt. Des Weiteren dürfen die Balkone nicht mehr als 1/3 der Fassade einnehmen. Die Anordnung und Tiefe der Balkone orientiert sich hierbei an die in der Berliner Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteile, die bei der Abstandsflächenbetrachtung nicht bemessen werden. Das gleiche gilt für die Überstände über den Eingangsbereichen, die gemäß § 6 Abs. 6 der Bauordnung für Berlin bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht betrachtet werden.

Bezogen auf das ca. 1.600 m² große Grundstück ergibt sich insgesamt eine GRZ von ungefähr 0,67.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Auf der Fläche "Wohnen" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 und Nr. 6 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Ein Überschreiten der straßenabgewandten Baugrenze durch Balkone um bis zu 1,5 m kann zugelassen werden, sofern eine Breite von jeweils 2,5 m nicht überschritten wird und die Balkone nicht mehr als 1/3 der Fassade einnehmen.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Ein Überschreiten der Baugrenzen entlang der Straßen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer im Bereich der Eingänge um bis zu 1,0 m kann zugelassen werden.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO sind Nebenanlagen und auch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten auf die Grundstücksfläche anzurechnen. Hierfür kann die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ um einen zusätzlichen Wert von 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Im vorliegenden Planfall bedeutet dies, dass inklusive der Wohnbebauung sowie der Tiefgarage und weiterer Nebenanlagen eine Obergrenze von 0,8 erreicht werden kann.

Die Obergrenze ist aufgrund der Ecksituation und des Zuschnitts des Grundstücks jedoch nicht auskömmlich. Zur Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung der gesamten PKW-Stellplätze ist eine Unterbauung fast des gesamten Grundstücks erforderlich. Zusätzlich sind der Einfahrtsbereich zur Tiefgarage sowie oberirdische Fahrradstellplätze aber auch Rigolen zur Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in die Grundfläche einzurechnen. Die Obergrenze wird daher auf eine Grundflächenzahl von 0,9 erhöht, was auch der gegenwärtig vorhandenen Versiegelung entspricht.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sonstigen unterirdischen Anlagen, Fahrradstellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszwecke der Fläche "Wohnen" dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden.

3.2.2 Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Geschossflächenzahl

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für das Plangebiet die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO, die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 16 Abs. Nr. 4 BauNVO vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück eine GFZ von 2,7 fest. Bezogen auf die Größe des Grundstücks von ca. 1.600 m² ergibt sich eine GF von ca. 4.320 m²

Für das Vorhabengrundstück soll darüber hinaus die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt werden. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Gebäudes mit fünf Vollgeschossen. Das oberste Vollgeschoss soll dabei hinter das darunterliegende Geschoss zurücktreten.

Die Errichtung von Geschossen oberhalb des fünften Vollgeschosses (z. B. ein Staffelgeschoss im Sinne der Bauordnung) soll unterbunden werden, da dadurch der Maßstab der ortsüblichen Bebauung verlassen werden würde.

Mit der Einbeziehung der Geschossfläche der bauordnungsrechtlichen Staffelgeschosse in die maximal zulässige Geschossfläche soll einer Erhöhung der Dichte über das festgesetzte Maß der Geschossfläche und damit auch einer Veränderung der städtebaulichen Figur vermieden werden. Die festgesetzte Geschossfläche kann durch Staffelgeschosse nicht weiter erhöht werden.

Durch die zusätzliche Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich zusammen mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse ein gewünschtes städtebauliches und einheitliches Bild, das sich an den angrenzenden Baukörpern orientiert (z.B. Anordnung der Fensterreihen/-fluchten) und sich in die Umgebung einfügt.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Damit keine zusätzliche Verdichtung ermöglicht werden kann, wird festgesetzt, dass die vorgesehene Geschossflächenzahl von 2,7 inklusive aller Flächen, die nicht ohnehin als Vollgeschoss berechnet werden, gilt.

Entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 5 und durch Festsetzung der Geländeoberkante von 50 m über NHN beschränkt, wobei das fünfte Vollgeschoss um 1,4 m entlang der Straßen zurückspringt. Das vierte Vollgeschoss orientiert sich an der Höhe der angrenzenden Bebauung und bildet damit zusammen mit der angrenzenden Bebauung eine Straßenkante aus. Die Höhe des vierten Vollgeschosses wird somit auf eine Geländeoberkante von 47,5 m über NHN festgesetzt. Im Innenhofbereich wird eine Fläche mit einem Vollgeschoss und einer OK von 38 m über NHN festgesetzt. Dieser Bereich soll dem geplanten Einzelhandel zur Verfügung stehen. Die städtebauliche Figur wird durch die kombinierte Festsetzung von Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe der Oberkante geregelt.

Diese Oberkante darf nur durch einzelne Dachaufbauten für technische Einrichtungen überschritten werden. Hierzu zählen Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen, welche aufgrund ihrer Eigenart oberhalb der Dachoberkante zu errichten sind. Mit der Begrenzung der Dachaufbauten sollen die Dachaufbauten den Baukörper nicht „prägen“, sondern sich unterordnen. Die Höhenbegrenzung dient in Verbindung mit der an einzelne Dachaufbauten geknüpften Ausnahmeregelung dazu, dass der Baukörper durch Dachaufbauten keine zusätzliche durchgehende Oberkante erhält und damit die sich aus der Umgebung abgeleitete und festgesetzte Gebäudehöhe konterkariert.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Auf der Fläche "Wohnen" dürfen bauliche Anlagen die zeichnerisch festgesetzten Oberkanten nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

3.2.3 Betrachtung der baulichen Dichten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 5-117 VE überschreitet die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 Abs. 1 BauNVO. Der Zweck dieser Werte, nämlich die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Insofern kommt den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO eine Orientierungs- und Leitlinienfunktion zu.

Bei der Betrachtung wird das Baugebiet „Wohnen und Einzelhandel“ dabei hilfsweise mit einem allgemeinen Wohngebiet gemäß BauNVO gleichgesetzt. Hier liegt der Orientierungswert der GRZ bei 0,4 und für die GFZ bei 1,2. Der Bebauungsplan überschreitet diese Orientierungswerte mit einer GRZ von ca. 0,65 und einer GFZ von 2,7.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausbildung eines Lückenschlusses an der bisher untergenutzten Blockecke. Um diesen Lückenschluss auf dem Eckgrundstück zu erreichen, sind höhere Nutzungsmaße als die Orientierungswerte gerechtfertigt. Des Weiteren kann mit dem ausgewiesenen Nutzungsmaß eine schallrobuste Bebauung errichtet werden, welche positive Auswirkungen auf Wohngrundstücke außerhalb des Plangebiets, Abschirmung gegenüber dem Brunsbütteler Damms, hat.

Mit der Entwicklung wird darüber hinaus ein Beitrag für den Wohnungsneubaubedarf geleistet und die angrenzende Wohnnutzung fortgeführt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen damit zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche für die künftige Bebauung wird allseits mit Baugrenzen umschlossen. Sie legen die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Die Ausweisung erfolgt als sog. „erweiterte Baukörperausweisung“. Dieser Festsetzung liegt die vom Vorhabenträger entwickelte Gebäudeplanung zugrunde. Diese wird mit Baugrenzen nachgezeichnet. Die Baugrenzen zeichnen dabei lediglich den groben Baukörper nach. Es wird noch ein Spielraum belassen, der bei der nachfolgenden Konkretisierung der architektonischen Planung genutzt werden kann.

Entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs soll die geplante Wohnbebauung aus städtebaulichen Gründen in der geschlossenen Bauweise errichtet werden und damit an die vorhandene Bebauung angebaut werden. Diese wird durch die zeichnerische Festsetzung umgesetzt.

Bei den im Bebauungsplan gewählten Regelungen bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung handelt es sich um ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 5 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), sodass die Abstandsflächenvorschriften formal nicht zu beachten sind. Auf Grundlage der festgelegten Oberkanten lässt sich aber dennoch berechnen, welche Abstandsflächen laut Berechnungsformal der Bauordnung Berlin ausgelöst werden würden. Als Ergebnis dieser Berechnung geht hervor, dass sich aus den Festsetzungen

des Bebauungsplans keine Unterschreitung von Abstandsflächen ergibt. Somit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter wie Belichtung und Besonnung, den erforderlichen Sozialabstand und den Brandschutz gewährleistet sind.

Durch die festgesetzte geschlossene Bauweise müssen die Fassaden an den Grundstücksgrenzen als Brandwände hergestellt werden. In den Brandwänden dürfen keine Fenster oder sonstige Öffnungen eingebaut werden, wodurch der erforderliche Sozialabstand und der Brandschutz gewährleistet wird. Auf den angrenzenden Grundstücken ist ebenfalls eine Grenzbebauung zulässig. Die Baugrenzen aus dem Ursprungsbebauungsplan VIII-7 werden weitgehend übernommen und an dem nach Westen hin ausgerichteten eingeschossigen Gebäudeteil im Innenhof leicht unterschritten. Bezüglich des Sozialabstands entsteht somit keine Verschlechterung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber des bereits bestehenden Planungsrechts.

3.3.1 Stellplätze / Garagen

Da im Innenhofbereich nicht genügend Flächenkapazitäten für oberirdische Stellplätze bestehen, werden diese in einer Tiefgarage untergebracht. Das gesamte Grundstück im rückwärtigen Bereich wird hierfür benötigt. Die im Innenhof liegende nicht überbaubare Grundstücksfläche wird hierfür als Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt, in der unterirdische Stellplätze untergebracht werden.

In einer Verkehrsuntersuchung⁵³ wurde die Einbindung und Verortung der Tiefgaragenzufahrt in an das umliegende Straßennetz untersucht. Als Varianten wurde eine Zufahrt vom Magistratsweg und vom Brunsbütteler Damm betrachtet. Aufgrund der bestehenden Bushaltestelle im Magistratsweg und deren geplanten barrierefreien Ausbau ist eine Zufahrt vom Magistratsweg nicht möglich. Die Einfahrt zur Tiefgarage soll daher nach Einschätzung des zuständigen Fachamts vom Brunsbütteler Damm erfolgen. Aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten werden nur geringe bis keine Auswirkungen auf das öffentliche Straßennetz erwartet. Es ist jedoch ein Rückbau des bestehenden Mittelstreifendurchbruchs im Brunsbütteler Damm erforderlich, um regelwidriges Abbiegen nach links (stadtauswärts) beim Verlassen der Tiefgarage zu unterbinden. Die Sicherung dieses Umbaus erfolgt durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag.

Das städtebauliche Konzept für das Vorhabengrundstück sieht vor, das Plangebiet zugunsten hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität weitgehend frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten (der Verkehr soll sich auf Rettungs-, Müll- und Versorgungsfahrzeuge beschränken). Daher wird bestimmt, dass oberirdische Stellplätze unzulässig sind.

Die ca. 20 Stellplätze für die Bewohner sowie für die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen sollen stattdessen in der Tiefgarage konzentriert werden.

Gemäß der Ausführungsvorschrift zu § 50 der Bauordnung für Berlin sind bei Wohnungsbauvorhaben Fahrradstellplätze zu errichten. Diese können, wie die übrigen Nebenanlagen auch, nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

⁵³

Verkehrsuntersuchung – B-Plan Nr. 5-117VE „Brunsbütteler Damm“ in Berlin Spandau, VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, Mai 2022.

3.4 Immissionsschutzfestsetzungen

Die Immissionsschutzfestsetzungen erfolgen auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen⁵⁴. Eine Beschreibung der Bestandssituation erfolgt im Kapitel I.2.9 Lärm.

Das Plangebiet liegt an zwei Straßen mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 werden straßenseitig überschritten. Im Kreuzungsbereich werden zusätzlich die Werte der Gesundheitsgefährdung durch Straßenverkehrslärm am Tag und in der Nacht überschritten.

Das Gutachten schlägt zur Bewältigung der vorherrschenden Lärmbelastung entlang der Straßen folgende Maßnahmen vor:

- Orientierung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite,
- Geschlossene Gebäudekanten entlang der Straßen und
- Anordnung der Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite.

Es erfolgt eine Abwägung hinsichtlich der Ergebnisse der Gutachten und deren vorgeschlagenen Maßnahmen.

Prüfung § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“)

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes wird zuerst der Umgang mit dem sog. „Trennungsgrundsatz“ geprüft: Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander 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 würde sich gemischte Nutzungen (z. B. Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten würde eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten erreicht werden.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz u. a. durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Hiernach kann es sinnvoll sein, dass auf die o. g. Abfolge von Baugebieten verzichtet wird. Insbesondere in Städten ist es aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit kaum möglich, dass die idealtypische Abfolge von Baugebieten eingehalten wird. Außerdem würde die Einhaltung einer solchen Abfolge von Baugebieten dazu führen, dass das Wohnen entlang vielbefahrener Straßen nicht möglich wäre.

In Anbetracht der gesamtstädtischen Verknappung von Wohnraum (vgl. Kap. II 3.2.3) wird der Festsetzung eines überwiegend der Wohnnutzung dienenden Gebiets der Vorzug gegenüber einer weniger störanfälligen Nutzung eingeräumt. Hiermit werden auch die Darstellungen des FNP berücksichtigt, der hier eine Wohnbaufläche vorsieht. Das Schallgutachten hat ergeben, dass die schalltechnischen Konflikte lösbar sind; gesunde Wohnverhältnisse können gewährleistet werden.

Außerdem wäre bei Festsetzung einer weniger störanfälligen Nutzung (z. B. Gewerbegebiet) davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung bei Wohngebäuden im Umfeld steigt.

Aktiver Lärmschutz / Schallschutzwände, Straßentunnel, Tempo 30

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Zweckmäßigkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft. Hierbei wurde die Errichtung von Schallschutzwänden, Straßentunnel und -tröge, die Realisierung von Tempo 30 und die Aufbringung von lärmminderndem Asphalt geprüft. Im Ergebnis zeigte sich, dass keine aktive Schallschutzmaßnahme zu einer Konfliktlösung geeignet ist.

54 Schalltechnischer Bericht Nr. 895.2, „Verträglichkeitsuntersuchung Bebauungsplan 5-117 VE“, Dipl.-Ing. Christian Imelmann, Stand November 2019.

Der vom Abgeordnetenhaus beschlossene Lärmaktionsplan 2013-2018 enthielt bereits Aussagen über die Wirkung von lärmindernden Asphaltdecken bzw. zu einer nächtlichen Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 im Umfeld des Plangebiets.

Wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf Tempo 30 abgesenkt wird, ist von einer Reduzierung der Schallpegel um ca. 2,4 dB(A) auszugehen⁵⁵. Auch diese Reduzierung würde nicht ausreichen, um eine Einhaltung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen.

Im Lärmaktionsplan wird das angrenzende Straßennetz so eingeschätzt, dass das Potenzial zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphaltdecken (Korrekturwert DStrO, Abb. 26) maximal ca. 1 bis 2,5 dB(A) beträgt. Dieses Potenzial zur Lärmreduktion lässt erkennen, dass auch bei Aufbringung einer entsprechenden Asphaltdecke weiterhin Schallpegel oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, auch diese Maßnahme ist daher nicht zur Problemlösung geeignet.

Eine Kombination von einer lärmarmen Asphaltdecke und einer Reduzierung der Geschwindigkeit ist als wenig sinnvoll einzuschätzen, da bei Pkw die Rollgeräusche von Reifen erst oberhalb von 30 km/h die dominierende Schallquelle sind. Bei Tempo 30 dominiert das Geräusch des Motors. Ein lärmarmen Asphalt kann insofern erst bei zulässigen Geschwindigkeiten oberhalb 30 km/h seine volle Wirkung entfalten.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Tempo-30-Zonen bzw. der Aufbringung von lärmarmen Asphaltdecken ist zudem zu sagen, dass solche Maßnahmen nicht auf Ebene des Bebauungsplans festsetzbar sind. Diese Maßnahmen werden der zuständigen Fachbehörde realisiert, ohne dass hierzu Festsetzungen in einem Bebauungsplan nötig sind.

Trotz der errechneten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr soll im angrenzenden Straßenraum aus städtebaulichen Gründen auf aktiven Schallschutz (z. B. Schallschutzwände) verzichtet werden:

Schallschutzwände würden eine sehr große Höhe benötigen, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Verkehrslärm schützen zu können. Die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken: Die umgebende Bebauung ist zumeist durch Zeilenbauten geprägt, die von offenen und durchlässigen begrünten Bereichen durchzogen sind. Die Errichtung einer Schallschutzwand würde einen städtebaulichen Fremdkörper bilden.

Schallschutzwände würden außerdem dazu führen, dass sich im direkten räumlichen Umfeld ein Gefühl des „Eingeengtseins“ einstellt.

Darüber hinaus würde durch die Errichtung von Schallschutzwänden zu einer städtebaulichen Trennung zwischen den beiden Straßenseiten führen.

Weitere denkbare aktive Schallschutzmaßnahmen wären die Absenkung der Straßen in einen Tunnel oder in einen Trog. Hierdurch würden die Pegel im Umfeld sinken.

Da die Errichtung eines Trogs zu städtebaulich unerwünschten Trennwirkungen führt, ist eine solche bauliche Maßnahme städtebaulich nicht sinnvoll.

Bezüglich der Errichtung eines Tunnels bzw. eines Trogs ist außerdem einzuschätzen, dass die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel in keinem sinnvollen Verhältnis zum gewollten Schutzzweck stünden.

Lärmrobuster Städtebau

Da aktive Schallschutzmaßnahmen keinen nennenswerten Beitrag zur Senkung der Schallpegel leisten können, muss das Bauvorhaben durch lärmrobusten Städtebau auf den umgebenden Schall reagieren. Mit der Ausweisung einer Baukörperfestsetzung wird gegenüber

55 Siehe „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“, LK Argus, Dez. 2012, S. 22.

den angrenzenden Straßen eine abschirmende Bebauung realisiert. Auf diese Weise werden an den abgewandten Seiten ruhige Bereiche geschaffen.

Passiver Lärmschutz / Grundrissregelung und schalldämmte Lüfter

Können aktive Schallschutzmaßnahmen nicht angewendet werden, dann muss durch passive Schallschutzmaßnahmen die Höhe der Geräuschimmissionen an dem oder in dem schutzbedürftigen Objekt verringert werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Die durch das Schallgutachten ermittelten zu erwartenden Beurteilungspegel der geplanten Wohnbebauung bewegen sich im gesundheitsgefährdenden Bereich, sodass passive Lärmschutzmaßnahmen durch textliche Festsetzungen gesichert werden müssen.

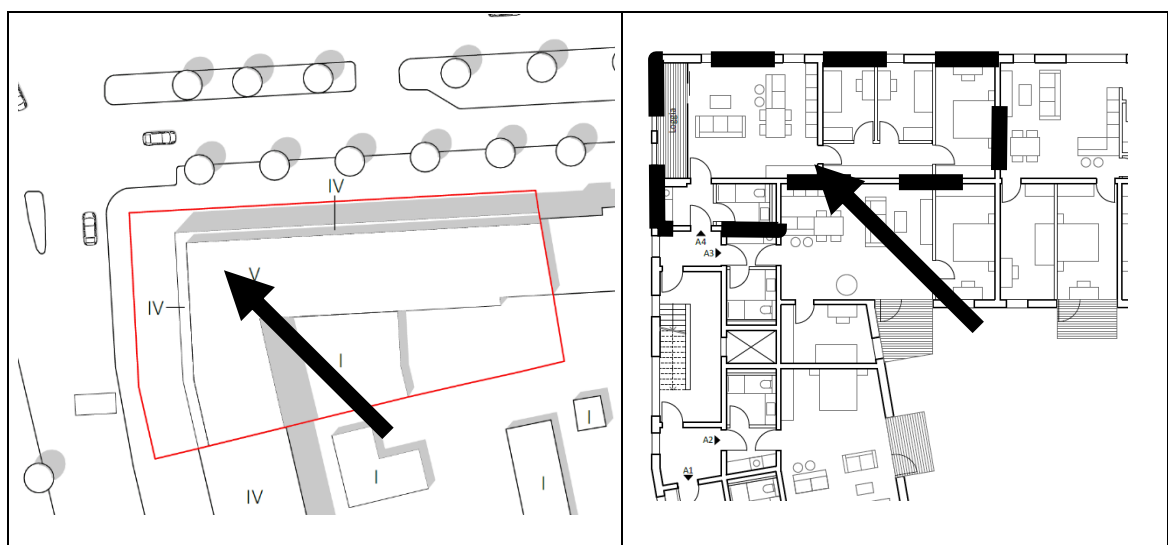
Der Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 sieht in solchen Fällen vor, dass eine Grundrissgestaltung festgesetzt werden kann, durch die die Aufenthaltsräume einer Wohnung zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein müssen.

Die u. g. Festsetzung setzt eine solche Grundrissgestaltung fest. Wohnungen sind so anzuordnen, dass eine Mindestanzahl der Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite ausgerichtet ist. Auf diese Weise ist es möglich, dass Wohn- und Schlafräume zur ruhigen Seite hin ausgerichtet werden können, was sich positiv auf die Wohnverhältnisse auswirkt.

Räume, die keine Aufenthaltsräume sind (z. B. Flure, Treppenhäuser) werden von dieser Festsetzung nicht erfasst. Da diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, können sie uneingeschränkt der Lärmquelle zugewandt sein.

Der zweite Absatz der textlichen Festsetzung beschreibt den Sonderfall von „Eckwohnungen“, wie sie im Bebauungsplan 5-117 VE aufgrund der städtebaulichen Form des geplanten Wohngebäudes vorkommen. Bei diesen ist es faktisch nicht möglich, dass sie über schallabgewandte Seiten verfügen. Diese Wohnungen liegen dort, wo zwei Gebäudeflügel aneinanderstoßen. Um dennoch eine Einhaltung des Beurteilungspegels von 30 d(B)A während der Nachtzeit (bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster) zu gewährleisten, sind besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen anzuwenden, die die Einhaltung dieser Anforderung sichern. Solche Maßnahmen können beispielsweise vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien oder baulich geschlossene Laubengänge sein.

Die Lage einer solchen Wohnung kann beispielhaft der folgenden Abbildung entnommen werden.



Lageplan

Vergrößerung: Grundriss

Lage von Wohnungen, bei denen die Errichtung von Aufenthaltsräumen zur schallabgewandten Seite nicht möglich ist.

Die Ausklammerung einzelner Wohnungen aus der Grundrissregelung ist erforderlich, da ansonsten die Errichtung von preiswertem Wohnraum negativ beeinflusst wird: Müsste jede Wohnung über schallabgewandte Aufenthaltsräume verfügen, hätte dies zur Folge, dass die Eckwohnungen mit benachbarten Wohnungen zusammengelegt werden müssen. Hierdurch würde die Wohnungsgröße – und damit auch die Miete – steigen. Zugleich würde die Anzahl der Wohnungen sinken; die Nachfrage nach Wohnungen könnte nicht im gewünschten Umfang befriedigt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs

- *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,*
- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume*

mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*
- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen 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.

Passiver Schallschutz / Außenwohnbereiche

Entlang der Straßen Brunsbütteler Damm und Magistratsweg werden durch den Straßenverkehr tagsüber Pegel von bis zu 70 dB(A) erreicht. Diese Belastung schränkt die Nutzbarkeit von Außenwohnbereichen (z. B. Balkonen, Loggien und Terrassen) ein. Als Orientierungswert, ab wann mit einer Einschränkung der Nutzbarkeit von Außenwohnbereichen auszugehen ist, werden 65 dB(A) angesehen: Ab diesem Pegel ist gemäß "Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV)" die Nutzung beeinträchtigt und zu entschädigen. Die Schwelle von 65 dB(A) wurde daher im Rahmen der Lärmaktionsplanung als Lärmpegel benannt, ab dem Schutzmaßnahmen vorzusehen sind⁵⁶. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass in Bereichen mit Pegeln oberhalb von 65 dB(A) Außenwohnbereiche nur dann zulässig sind, wenn sie verglast werden.

Dies gilt nicht, wenn ein weiterer Außenwohnbereich der gleichen Wohnung an einem „ruhigen“ Fassadenabschnitt vorhanden ist oder wenn bereits ein verglaster Außenwohnbereich vorhanden ist. Da in diesen Fällen bereits ein „ruhiger“ Außenwohnbereich zur Verfügung steht, müssen die zusätzlichen Außenwohnbereiche nicht verglast werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden. Es ist beispielsweise denkbar, dass bei einem erhöhten Abstand zwischen Balkon und Brunsbütteler Damm Pegel unter 65 dB(A) vorliegen. In diesem Fall muss der Balkon, der zum Brunsbütteler Damm ausgerichtet ist, nicht verglast sein.

56 Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung, LK Argus, Dez. 2012, S. 23f.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Schalltechnische Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Nutzungen zulässig, deren Schallentwicklung sich negativ auf das Umfeld auswirken kann. Die Umgebung wird insofern aus schalltechnischer Sicht nicht negativ durch die Bebauung beeinflusst.

Der Lückenschluss auf dem Eckgrundstück wird sich dagegen positiv auf die schalltechnische Situation des Blockinnenbereichs auswirken, da in diesem Bereich eine Reduzierung des Straßenverkehrslärms, welcher vom Brunsbütteler Damm und Magistratsweg ausgeht, stattfindet.

Baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen

Auf Grundlage des Rundschreibens Nr. 2/2022 sowie des Rundschreibens Nr.3/2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sind textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz von Außenbauteilen in Bebauungsplanverfahren in Berlin nicht erforderlich.

Die Inhalte der regelmäßigen Rundschreiben der Senatsverwaltungen sind für bei der Bearbeitung der Bebauungspläne der Berliner Bezirke grundsätzlich verbindlich zu berücksichtigen.

Im Rundschreiben Nr.3/2020 wurde festgelegt, dass in Bebauungsplänen kein Erfordernis mehr besteht, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen. Grund dafür war, dass seitdem Schallschutznachweise im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu führen sind.

Im Rundschreiben Nr. 2/2022 wurde diese Regelung so abgeändert, dass diese Nachweispflicht für das bauaufsichtliche Verfahren nicht mehr uneingeschränkt besteht, sondern nur noch, wenn der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB) oder der "maßgebliche Außenlärmpegel" (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
- 66 dB(A) bei Büroräumen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist daher zu ermitteln, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss. Dazu zählt auch, ob durch den baulichen Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden können.

Die Schalltechnische Untersuchung führt aus, dass an den beiden Straßen orientierten Außenfassaden des geplanten Gebäudes die im Rundschreiben Nr. 2/2022 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen überschritten werden. Mit den für die Energieeinsparung erforderlichen Außenwand- und Fensterkonstruktionen kann das erforderliche Schalldämm-Maß für Außenlärmpegel an diesen Fassadenabschnitten damit nicht erzielt werden und es ist ein höheres Dämm-Maß erforderlich, um gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Bei der Realisierung des Bauvorhabens sind Schalldämm-Maße von bis 50 dB erforderlich. Dies ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung möglich und es kann sichergestellt werden, dass bei geschlossenen Fenstern Innenschallpegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.

3.5 Grünfestsetzungen

Aufgrund der hohen Versiegelung des Plangebiets, zum Zwecke der Retention von Niederschlagswasser und der Zielsetzung des Landschaftsprogramms (Programmplan Naturhaushalt: Dach-, Hof- und Wandbegrünung)⁵⁷ wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Durch den zwingend festgesetzten Anteil der Dachbegrünung wird ein Beitrag für das Mikroklima und die Zurückhaltung des Regenwassers geleistet. Denn Dachbegrünungen wirken sich generell positiv auf das Mikroklima aus. Die klimatische Wirkung der Dachbegrünung resultiert einerseits aus der partiellen Bedeckung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen. Gleichzeitig tragen die Pflanzen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte bei, verbessern die Staubbindung und bilden ein neues Habitat z. B. für die Avifauna. Zusätzlich kann hierdurch ein Beitrag zur Verminderung und Verzögerung der Einleitung des Regenwassers erzielt werden. Der Tatsache, dass aus funktionalen Gründen Teilflächen von diesen Verpflichtungen ausgenommen werden müssen, wird durch die Beschränkung von technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen auf höchstens 50 von Hundert aller Dachflächen, hierzu zählen auch die Dachflächen der Tiefgarage, Rechnung getragen.

Gemäß Solargesetz Berlin müssen nicht-öffentliche Neubauten, die ab dem 1.1.2023 errichtet werden, mit Photovoltaik- bzw. Solaranlagen versehen werden. Für den Fall, dass ein Bebauungsplan die Errichtung eines Gründachs vorschreibt, solle zunächst geprüft werden, ob auch eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage in Betracht käme.

Da die Errichtung von Photovoltaik bzw. Solaranlagen auch oberhalb der erforderlichen Dachbegrünung des Bebauungsplans 5-117 VE möglich ist, wird keine Einschränkung der Dachbegrünung für Solaranlagen erforderlich.

Insgesamt sind mit der Festsetzung mindestens 50 % aller Dachflächen inklusive der Tiefgaragendecke zu begrünen. Mit dem Substrataufbau von 10 cm ist eine extensive Begrünung der Dachflächen möglich.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Auf der Fläche „Wohnen“ sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Ergebnis eines Verkehrsgutachtens wurde festgestellt, dass der durch die neuen Nutzungen in dem Bebauungsplangebiet hervorgerufene zusätzliche Verkehr über die bestehenden Straßen konfliktfrei abgewickelt werden kann. Darüber hinaus bestehen auch keine Einschränkungen für die Anschlusspunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung zeigt, dass der Verkehr an dem Erschließungsknotenpunkt in der Spitzenstunde in ausreichender Qualität abgewickelt werden kann. Die Verkehrsströme, deren

⁵⁷

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin, Beschlussfassung vom 05. April 2016 (ABl. S. 1314).

Verkehrsbelastung eine Zunahme aufgrund der Gebietsentwicklung erfährt, sind als leistungsfähig einzuschätzen. Aus verkehrlicher Sicht ist somit die Realisierung des Bebauungsplans im aktuellen Planungsstand unbedenklich.

Im Bereich der Straßenkreuzung soll mit der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche die Übergangssituation und insbesondere die Aufstellungssituation für die Fußgänger verbessert werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll dabei nicht Gegenstand der Festsetzungen sein, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Außerkräftreten bisheriger Regelungen

Durch die textliche Festsetzung Nr. 15 soll klargestellt werden, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-117 VE alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies sind die Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-7.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

3.7 Durchführungsvertrag

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird zum vorliegenden Vorhaben ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Über den Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus werden zwischen der Vorhabenträgerin, Frau Irmgard Gisela Groenke, und dem Bezirksamt Spandau weitere Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Diese betreffen unter anderem:

- Bauverpflichtung zum Bau des Vorhabens entsprechend der Projektplanung (inkl. Lageplan und Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)),
- Berechnung und Übernahmeregelung der Kosten von Kita- und Grundschulplätzen (inkl. Bereitstellungsvertrag von Kinderbetreuungsplätzen),
- Maßnahmenbeschreibung und Kostenübernahme für die öffentliche Erschließung (Umbau des Mittelstreifens im Brunsbütteler Damm)
- Entwässerungskonzept

Folgende Fristen zur Durchführung des Vorhabens werden im Durchführungsvertrag vereinbart:

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Auf Antrag der Vorhabenträgerin kann Berlin diese Frist um bis zu 24 Monate verlängern.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen (Projektplanung) innerhalb von 6 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Absatz 3 BauOBln zu beginnen und diese innerhalb von 48 Monaten nach Vollziehbarkeit bzw. Zulässigkeit fertig zu stellen. Die Erschließungsanlagen werden nach Baufortschritt hergestellt und sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung fertig zu stellen.

Parallel zum Durchführungsvertrag wird ein Flächenübertragungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin geschlossen, in dem die Übertragung einer ca.12 m² großen Fläche an der Straßenecke Brunsbütteler Damm/ Magistratsweg an das Land Berlin vereinbart wird. Der Flächenübertragungsvertrag wurde am 13.03.2023 notariell beurkundet und ist Anlage zum Durchführungsvertrag.

3.8 Flächenbilanz

Aus den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-117 VE ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich 5-117 VE	1.600 m ² (gerundet)
<i>Überbaubare Grundstücksfläche (zeichnerisch festgesetzte Grundfläche/ Baugrenzen)</i>	1.040 m ²
<i>Weitere überbaubare Grundstücksfläche durch Balkone und Eingangsflächen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6</i>	32 m ² (gerundet)
<i>Überbaubare Grundstücksfläche insgesamt</i>	1.072 m ²
<i>- entspricht GRZ</i>	0,67
<i>Zulässige Geschossfläche (GFZ 2,7)</i>	4.320 m ²
<i>- zulässige Geschossfläche Wohnen</i>	3.488 m ²
<i>Öffentliche Verkehrsfläche (Eckabschrägung)</i>	ca.12 m ²

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander abzuwägen. Folgende öffentliche und private Belange wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander abgewogen:

Öffentliche Belange

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

Den allgemeinen Anforderungen an die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse wird mit der Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß der Bauordnung von Berlin (BauO Bln) bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Bereits im Bestand liegen die gemessenen Lärmwerte an den angrenzenden Straßen Magistratsweg und Brunsbütteler Damm oberhalb der Grenze der Gesundheitsgefährdung. Diese Werte werden durch die geplante Bebauung um weitere maximale 0,1 dB(A) überschritten. Diese Pegelveränderungen liegen sehr deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle des menschlichen Ohrs von ca. 2 dB(A) und sind somit zunächst als unerheblich einzustufen. Allerdings treten die Zuwächse von 0,1 dB(A) auch in Bereichen auf, an denen in der Nacht Beurteilungspegel von 60 dB(A) ohnehin bereits um bis zu 8 dB(A) überschritten werden und damit die Grenze zur Gesundheitsgefährdung erreichen bzw. überschreiten. Hieraus ergibt sich ein erhöhtes Abwägungserfordernis, sodass die Überschreitungen mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen sind.

Eine Pegelerhöhung an den Bestandsgebäuden durch Schallreflexionen an den geplanten Gebäuden ließe sich grundsätzlich durch Maßnahmen der Fassadengestaltung / -ausbildung oder ein Abrücken der geplanten Bebauung vom Brunsbütteler Damm vermeiden oder vermindern. Ein Abrücken der Bebauung vom Brunsbütteler Damm ist aufgrund der geringen Größe des Grundstücks nicht möglich. Gleichzeitig entstünden vor den Gebäuden verlärmte, kaum nutzbare Räume und es ergäbe sich eine städtebaulich unbefriedigende Situation.

Eine Gliederung der Außenfassaden, z. B. durch Balkone und / oder Erker entlang des Brunsbütteler Damms ist gemäß der textlichen Festsetzungen (Nr. 12) nur verglast durchzuführen. Weitergehende Maßnahmen wie die Verwendung von schallabsorbierend ausgelegten Materialien (Hohllochziegel, Akustikziegel oder Akustikplatten) kommen nicht in Betracht. So ist die Reflexion von Fassaden von vielen Faktoren, wie z. B. Materialwahl, Fensterflächenanteil und Gliederung abhängig. Zudem müssen wirksam absorbierende Fassaden einen möglichst geringen Fensteranteil aufweisen, was gegenüber dem Straßenraum an dieser prägnanten Ecksituation gegenüber dem Straßenraum städtebaulich nicht erwünscht ist, da solche Fassaden eine abweisende Wirkung aufweisen. Eine Verkleidung der Fassaden mit absorbierenden Materialien ist darüber hinaus mit erheblichen Kosten verbunden, die dem Ziel der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum widersprechen.

Des Weiteren ist die Nordseite des Brunsbütteler Damms im betroffenen Bereich mit freistehenden Gebäuden bebaut. Diese weisen überwiegend eine schallabgewandte Gartenseite auf. Somit sind auch Aufenthaltsräume auf der schallabgewandten Gebäudeseite vorhanden, die in geringerem Umfang mit Verkehrslärm belastet sind. Im Rahmen der Planung steht der geringen Belastungszunahme durch Schallreflexionen auch die signifikante Verbesserung der Lärmsituation für die Anwohner südlich des Brunsbütteler Damms durch die Schließung der Blockstruktur entgegen.

Vor dem Hintergrund der nur sehr geringen Erhöhung des Schallpegels wurden die Belange der Betroffenen in Anbetracht der o. g. Gründe und des dringenden Wohnraumbedarfs im Land Berlin im Rahmen der Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander geringer gewichtet, als die o. g. öffentlichen Belange.

Lärmrobuster Städtebau sowie Festsetzungen zum Schallschutz tragen zur Minimierung des im Umfeld vorherrschenden Verkehrslärms bei.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die geplante Festsetzung eines Baugebiets, das dem Wohnen dient, besonderer Berücksichtigung. Mit den geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung in Form der Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche geschaffen. Somit kann dem übergeordneten Ziel einer Realisierung von innerstädtischem Wohnraum nachgekommen werden. Die Umsetzung der vorgesehenen Planung trägt demnach auch zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei.

Der Bebauungsplan erhöht dabei die zulässige Geschossflächenzahl; gegenüber des bestehenden Planungsrechts können statt 14 Wohnungen künftig 35 Wohnungen errichtet werden.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), Soziale Infrastruktur

Nach dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung können im Plangebiet etwa 35 Wohnungen errichtet werden. Das bedeutet, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich 21 Wohneinheiten ermöglicht werden. Mit der vorliegenden Planung wird ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst.

Dem Belang der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB wird in Berlin im Rahmen der Leitlinie „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ Rechnung getragen. Diese sieht vor, dass die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in den abzuschließenden städtebaulichen Verträgen vertraglich zusichern, auch die Kosten der als Folge der Vorhaben erforderlichen sozialen Infrastruktur zu tragen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und die Kostenübertragung angemessen ist.

Der Bebauungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag berücksichtigt die durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen (Kindertagesstätten- und Grundschulplätze) und trägt diesem Belang hinreichend Rechnung. Die entstehenden Kosten werden entsprechend der Berechnung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (Kostensätze, Stand 30.11.2022) durch den Vorhabenträger getragen (siehe auch Kapitel III.3 „Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Sport- und Grünflächen“).

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der Nachverdichtung mit Wohnbebauung wird der Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils entsprochen. Durch die Festsetzung einer Fläche im Erdgeschoss, die Wohnen ausschließt sowie die Festsetzung, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässt, kann Einzelhandel im Plangebiet dauerhaft gesichert werden.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Da keine Denkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind, werden auch keine derartigen Belange berührt. Durch die Nachverdichtung in Form eines Lückenschlusses als Eckbebauung, die die vorhandene Bauflucht weiterführt, wird das vorhandene Ortsbild verbessert.

Belange von Kirchen und Religionsgesellschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Im Bestand sowie im Zuge der Planung sind keine kirchlichen oder religiösen Belange betroffen.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Fläche des Geltungsbereichs ist derzeit schon fast vollständig versiegelt. Auswirkungen auf die Umwelt, die aus dem Vorhaben resultieren, sind daher nicht absehbar. Mit der Erstellung einer faunistischen Potentialanalyse wurden mögliche Auswirkungen auf vorhandene Niststätten untersucht und Maßnahmen bei Verwirklichung des Vorhabens aufgeführt.

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

Belange der Wirtschaft werden in dem Sinne berücksichtigt, dass das Plangebiet nicht vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Die Fläche des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs muss demzufolge auch künftig gewerblich genutzt werden.

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

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandenen und ausgebauten Straßen sowie den vorhandenen ÖPNV grundsätzlich gesichert. Zudem finden die Belange der Mobilität der Bevölkerung in der Änderung der Straßenbegrenzungslinie im Kreuzungsbereich Brunsbütteler Damm – Magistratsweg Berücksichtigung. Hier kann die Aufstellfläche für Fußgänger an der Ampelanlage vergrößert werden, was ein Vorbeigehen an einem Kinderwagen ohne Stolpergefahr möglich macht.

Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Dem Plangeber liegen keine Kenntnisse über zu berücksichtigende Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes vor.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
Städtebaulichen Entwicklungskonzepten wird nicht widersprochen.

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

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Überschwemmungsgebietes; Belange des Hochwasserschutzes sind insofern nicht zu berücksichtigen.

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

Die Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen oder anderen Anlagen für o. g. Gruppen ist nicht Gegenstand der vom Vorhabenträger eingereichten Projektplanungen. Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden erfordern daher im Plangebiet keine besondere Berücksichtigung.

Da das Plangebiet sowie das nähere Umfeld durch das Land Berlin oder den Bezirk Spandau nicht als möglicher Standort für o. g. Anlagen (z. B. Modularbauten oder Containern) vorgesehen ist, ist die Zurückstellung der Belange sachgerecht.

Da im Plangebiet sowohl Wohnungen als auch Anlagen für soziale Zwecke planungsrechtlich zulässig sind, können die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden jederzeit Berücksichtigung finden.

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ fest, das vorrangig der Wohnnutzung dienen soll. Die Versorgung mit Grün- und Freiflächen ist nicht Bestandteil der Planung.

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

Die Nutzung eines bereits bebauten Gebietes für ein Wohnungsbauvorhaben ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen, da alternativ keine Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden müssen.

Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 5 – 117 VE zwar eine höhere zulässige Grundfläche festsetzen, insgesamt wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aber kein Eingriff vorbereitet.

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

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden in den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung.

Der Nutzung von bereits baulich genutzten und verkehrlich gut erschlossenen Flächen ist gegenüber der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen „auf der grünen Wiese“ der Vorrang einzuräumen. Dies trägt zu einer verkehrsvermeidenden Siedlungsstruktur bei und kann somit im Vergleich zur Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich den Ausstoß klimawirksamer Emissionen vermeiden.

Weiterhin wird in Rahmen einer textlichen Festsetzung eine weitgehende Dachbegrünung im Geltungsbereich umgesetzt, was dem Stadtklima und dem Klimaschutz Rechnung trägt. Hierdurch wird insbesondere die Aufheizung der Flächen vermieden.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht. Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten die Standards des Gesetzgebers mit Blick auf die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen.

Private BelangeEigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche

Die Belange des Grundstückseigentümers werden in dem Sinne berücksichtigt, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Neubauvorhaben aufgestellt wird. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs über die bestehenden Baurechte hinausgehen, werden grundgesetzlich geschützte Eigentumsrechte nicht eingeschränkt.

Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebiets

Die Lärmsituation im Blockinnenbereich wird durch den Lückenschluss an der Straßenecke Brunsbütteler Damm und Magistratsweg deutlich verbessert. Die Interessen von Eigentümern angrenzender Grundstücke werden damit berücksichtigt und gewahrt.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Mit dem Vorhaben wird dem Bedarf an Wohnraum im Land Berlin Rechnung getragen, da mit dem Vorhaben die Errichtung von 21 zusätzlichen Wohneinheiten möglich wird.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 5-117 VE erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ergibt sich aus dem Planungsrecht kein Kompensationserfordernis.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bleiben davon unberührt.

Auch auf die Pflicht zur Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die sich aus dem besonderen gesetzlichen Artenschutz ergeben, haben die bestehenden Baurechte keinen Einfluss.

Im Hinblick auf die in Aussicht genommenen Festsetzungen wurden die abwägungsrelevanten naturschutzfachlichen Aspekte bereits im Vorfeld der Planung betrachtet. Der Umfang und der Detaillierungsgrad dieser verbalargumentativen Analyse wurden anhand der Ausgangsbedingungen und der in Aussicht genommenen Planung sachgerecht bestimmt.

1.1 Untersuchung der Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

Tiere

Es ist davon auszugehen, dass alle in der faunistischen Potenzialanalyse festgestellten Strukturen an den angrenzenden Gebäuden durch das Vorhaben verloren gehen.

Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten zu verhindern, sind Bauzeitregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere zu schaffen. Im Zuge der Baugenehmigung muss vor Beginn jeder Bau- oder Abrissmaßnahme eine Anzeige beim zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt erfolgen.

Bäume

Der geschützte Baumbestand auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück sollte unter Berücksichtigung einschlägiger Regelwerke (v.a. DIN 18920, ZTV-Baumpflege) während der Bauphase fachgerecht gesichert werden. Beeinträchtigungen des geschützten Wurzelraums i.S. § 4 (2) BaumSchVO (dieser erstreckt sich bei Baum A bis auf das Baugrundstück) sollten so weit wie möglich vermieden werden, unvermeidbare Beeinträchtigungen bedürfen gemäß § 5 BaumSchVO einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Für Maßnahmen für Bäume auf Nachbargrundstücken ist zudem das schriftliche Einverständnis des Eigentümers erforderlich.

Biologische Vielfalt

In der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt (Senatsbeschluss von 2012) werden neben den gängigen Naturschutzzielen auch Schnittstellen zur urbanen Vielfalt, zur genetischen Vielfalt und zum gesellschaftlichen Leben in der Stadt aufgezeigt.

Durch die Planung gehen auf dem Vorhabengrundstück keine Bereiche einer städtischen Natur verloren. Ein negativer Einfluss auf die genetische Vielfalt ist nicht zu erwarten. Die Kriterien des Berliner Florenschutzkonzeptes liegen nicht vor und sind daher im vorliegenden Fall nicht einschlägig.

Boden, Wasser

Durch die bereits fast vollständige Versiegelung des Plangebietes werden durch die Planungen keine negativen, über den geltenden Planungsrecht hinausgehenden Auswirkungen auf Boden und Wasser erwartet.

Klima, Luft

Durch die Planungen werden keine negativen Auswirkungen auf Klima und Luft erwartet, da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt ist.

Landschaft

Die mit Festsetzung des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung schließt die Blockecke. Die Planung trägt dazu bei, die Ecksituation verträglich zu gestalten und wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Landschaft / Stadt- und Landschaftsbild aus.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets nach dem Naturschutzrecht (z. B. LSG, NSG, FFH-Gebiet).

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

Das Plangebiet grenzt an zwei stark frequentierte Straßen an. Der daraus resultierenden Belastung durch Verkehrslärm wird zum einen mittels eines lärmrobusten Städtebaus begegnet. Die Bebauung ist so angeordnet, dass auf der Rückseite des Gebäudes ruhige Fassadenabschnitte vorhanden sind.

Neben dem lärmrobusten Städtebau werden weitere Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Im Ergebnis sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):

Denkmale und andere Kultur- und Sachgüter sind in dem Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen in der Tiefgarage und der Konzentration des gesamten ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage wird dem Ziel der Vermeidung von Emissionen für das Plangebiet Rechnung getragen.

Der Umgang mit Abfällen und Abwässern kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Durch die bestehenden, mit entsprechenden Leitungen ausgestatteten Straßen ist eine Ver- und Entsorgung des Gebietes jedoch sichergestellt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame Umgang mit Energie können durch einen Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Mit der bestehenden Energieeinsparverordnung (EnEV) werden die Anforderungen an den Bauträger zur Errichtung von Gebäuden jedoch hinsichtlich der effizienten Nutzung von Energie berücksichtigt.

Zusätzlich gilt durch das Solargesetz Berlin eine grundsätzliche Solarpflicht für Eigentümer nicht-öffentlicher Gebäude ab 50 m² Nutzfläche.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Der Bebauungsplan befindet sich nicht innerhalb der Abgrenzungen eines Landschaftsplans. Das Landschaftsprogramm der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sieht im Programmplan Naturhaushalt/ Umweltschutz Dach-, Hof-, und Wandbegrünungen vor. Sonstige aufgeführte Pläne liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

Die Immissionsgrenzwerte für Luftqualität werden in den angrenzenden Straßen nicht überschritten. Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst und ergriffen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch, den Schutzgütern des Naturhaushalts sowie den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

1.2 Bewertung und Integration in die Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt absehbar. Zusätzlich werden mit den Festsetzungen nichtüberbaubare Grundstücksflächen gesichert. Darüber hinaus wird, mit Blick auf die Zielsetzung des Landschaftsprogramms, eine Dachbegrünung im Geltungsbereich festgesetzt. Auf weitere Festsetzungen wird verzichtet.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans wird ein Betrag zur Abdeckung des Wohnungsneubaubedarfs in Berlin und dem Bezirk Spandau geschaffen.

Im Plangebiet vorhandene Arbeitsstätten werden dadurch gesichert, dass das Plangebiet nicht vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Die Fläche des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs muss auch künftig gewerblich genutzt werden. Eine Warenanlieferung für Gewerbe/ Einzelhandel kann nicht über die Zufahrt der geplanten Tiefgarage erfolgen, da diese nur über eine einspurige Zufahrt verfügen wird. Die Anlieferung soll zukünftig über den Brunsbütteler Damm erfolgen.

3. Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Sport- und Grünflächen

Ausgehend von der zulässigen Geschossfläche innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Zunahme von dauerhaft anwesenden Einwohnern zu erwarten, die bei der Ermittlung der Wohnfolgeeinrichtungen berücksichtigt werden müssen.

Bei der Ableitung der Wohnfolgebedarfe werden die Kennwerte des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin vom 1. November 2018) zugrunde gelegt. Für Geschosswohnungsbau, der innerhalb des Plangebiets die dominante Bauform bilden wird, wird eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m² Geschossfläche und eine durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2 Bewohnern angenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine Geschossfläche von rund 4.320 m². Diese kann jedoch nicht vollständig für Wohnen genutzt werden. Eine Fläche im Erdgeschoss darf nicht für Wohnungen in Anspruch genommen werden (siehe textliche Festsetzung 2). Für

das Wohnen verbleiben insgesamt rund 3.488 m² Geschossfläche. Somit ergeben sich nach dem „Berliner Modell“ rechnerisch 35 Wohneinheiten (WE), die durch das Vorhaben ermöglicht werden. Der bisher festgesetzte Bebauungsplan VIII-7 setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Wohnbaufläche mit einer Größe von 1.440 m² fest. Es werden daher durch den Bebauungsplan 5-117 VE nur 2.048 m² Wohnbaufläche (20,5 WE) neu geschaffen. Daraus ergeben sich folgende Eckdaten:

- ⇒ Schaffung von 20,5 WE mit 41 Einwohnern (EW).
- ⇒ Die Mindestgröße von 50 WE (bzw. 5.000 m² Geschossfläche „Wohnen“) wird nicht erreicht; es entfällt die Pflicht zur Vereinbarung einer Mietpreis- und Belegungsbindung.
- ⇒ Bei 41 zusätzlichen EW ergeben sich 2 Kita-Plätze; je Platz 40.000€.
- ⇒ Bei 41 zusätzlichen EW ergeben sich 2 Grundschulplätze; je Platz 68.700 €

Die Unterbringung der zwei Kindertagesstätten-Plätze erfolgt außerhalb des Plangebiets in der Kindertagesstätte der Freien Georgschule (Metropolitan Park 70, 13591 Berlin). In einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Freien Georgschule, der Anlage des Durchführungsvertrags ist, wird die Unterbringung sowie die Kosten je Platz vereinbart.

Der Betrag von 40.000 € für die Herstellung eines Kindertagesstätten-Platzes galt bis zum 30.11.2022 und wurde ab dem 01.12.2022 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (WBL) auf 48.000€ je Platz angehoben. Da der Vertrag bereits vor der Anpassung des Kostensatzes geschlossen wurde und ohnehin keine vollumfängliche Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung stattfindet, wird der Betrag von 40.000 € je Platz belassen.

In Absprache mit dem Schul- und Sportamt des Bezirksamts Spandau von Berlin können die errechneten zwei Grundschulplätze zum Fertigstellungszeitpunkt des Bauvorhabens im Rahmen der Erweiterung der benachbarten Astrid-Lindgren-Grundschule untergebracht werden. Da eine derzeitige Unterbringung nicht gewährleistet wäre, muss sich der Vorhabenträger an der Erweiterung beteiligen und die Kosten für die zwei Grundschulplätze gemäß Kostensatz tragen. Regelungen dazu sind Inhalt des Durchführungsvertrags. Bezüglich des anzuwendenden Kostensatzes je Grundschulplatz wird wie bei dem des Kindertagesstätten-Platzes verfahren; auch hier wurde ab dem 01.12.2022 eine Anhebung durchgeführt (von 68.700€ auf 80.000€ je Platz), die für den Bebauungsplan 5-117 VE jedoch keine Anwendung findet.

Der Mehrbedarf an Plätzen an weiterführenden Schulen ist grundsätzlich nicht über Bebauungspläne und die entsprechenden Eigentümer zur Deckung zu bringen, da es sich hier, anders als bei Grundschulen, nicht um die ortsbezogene fußläufige Versorgung handelt. Stattdessen kann die Nachfrage im ganzen Stadtgebiet gedeckt werden.

Aus dem Bebauungsplan resultiert ein gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz des Landes Berlin quantifizierter Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche, der jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage im Stadtgebiet nicht innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden kann. Darüber hinaus weist die Versorgungssituation öffentlicher Spielplätze im näheren Umfeld des Plangebiets bereits ein großes Versorgungsdefizit auf.⁵⁸ Mit weniger als 0,1 m² Spielfläche pro EW gilt hier die Versorgungsstufe 1.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Bedarf an privaten Spielplatzflächen kann im Plangebiet gedeckt werden. Mit der Deckung des ausgelösten Bedarfs im Geltungsbereich wird das Defizit an öffentlichen Spielplätzen im Umfeld nicht zusätzlich verschlechtert.

Die planungsbedingten Auswirkungen hinsichtlich öffentlicher wohnungsnaher Grünflächen können im Plangebiet hingegen nicht erfüllt werden. Aufgrund des Zuschnitts und der Lage

⁵⁸ Stellungnahme UmNat und Bau4 Grün E im Rahmen der TÖB Beteiligung
Seite 44 von 60

des Bebauungsplans sowie der bestehenden umliegenden Bebauung können keine zusammenhängenden Grünflächen errichtet werden, die eine Versorgung des Gebietes auch qualitativ gewährleisten könnte.

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

Direkte Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht. Die Planung und Umsetzung des konkreten Bauvorhabens – einschließlich Gutachter- und Erschließungskosten sowie Umbaumaßnahmen im Straßenbereich – erfolgt durch den Eigentümer / Investor. Dem Land Berlin und dem Bezirk Spandau entstehen durch Übernahmeregelungen von Kosten im Durchführungsvertrag zwischen dem Eigentümer des Grundstücks Brunsbütteler Damm 257, 259 und dem Bezirk keine Kosten für die Planung und Realisierung des Bauvorhabens. Überdies übernimmt der begünstigte Grundstückseigentümer im Rahmen der Erforderlichkeit die Kosten für die Herstellung erforderlicher Wohnfolgeeinrichtungen.

Die hoheitlichen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Spandau übernommen.

5. Auswirkungen auf den Verkehr und Straßenlandflächen

Um verkehrswidriges Verhalten bei der Nutzung der geplanten Tiefgaragenzufahrt zu verhindern, wird der schräg gegenüberliegende Durchbruch des begrünten Mittelstreifens auf dem Brunsbütteler Damm geschlossen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Teilfläche (Ecke Kreuzung Brunsbütteler Damm/Magistratsweg) vom Vorhabenträger an das Land Berlin übertragen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-117 VE sind als Art der Nutzung der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig. Damit ist der aktuell im Erdgeschoss befindliche Kik-Markt genauso wie künftige ähnliche Einrichtungen (Einzelhandel, Nahversorgung) zulässig. Insgesamt liegt die Fläche im Erdgeschoss (die nicht für Wohnungen genutzt werden darf) bei unter 800 m² Verkaufsfläche und zählt damit zu kleinflächigem Einzelhandel.

Der Bebauungsplan sichert zwar die Zulässigkeit der Nutzung der Fläche im Erdgeschoss durch den bestehenden Markt, es können jedoch auch andere zulässige Nutzungen stattfinden.

Es obliegt dem Grundstückseigentümer, an wen die Fläche letztendlich vermietet wird, solange die Nutzung unter die zulässige Art der Nutzung fällt. Von der tatsächlichen Nutzung der Fläche im Erdgeschoss hängt ab, inwiefern Anlieferverkehr hervorgerufen wird. Während ein Nahversorger oder eine Einzelhandelseinrichtung regelmäßig größere Mengen an Waren angeliefert bekommt, trifft das auf andere zulässige Nutzungen wie beispielsweise Arztpraxen oder Büros nicht zu.

Ein festgelegtes Konzept zur Anlieferung ist üblicherweise nur erforderlich, wenn ein Bebauungsplan großflächigen Einzelhandel (über 800 m²) festsetzt.

Eine mögliche Warenanlieferung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan 5-117 VE könnte über die Tiefgarage abgewickelt werden.

IV. VERFAHREN

1. Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 5-117 VE wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) aufgestellt.

Durchführung nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 5-117 VE schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung mit Einzelhandel des Plangebietes. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen hier vor, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der der Nachverdichtung eines Grundstücks dient. Mit ihm wird eine Fläche überplant, die an verkehrsgewidmete Straßen angrenzt und sich innerhalb eines bebauten Siedlungsraumes befindet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt durch die Inanspruchnahme innerstädtischer Flächen die Zielsetzung, eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-117 VE erfolgen deshalb keine auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Maßnahmen zur Kompensation im Sinne von § 1a BauGB sind somit nicht erforderlich. Außerdem wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, den Angaben darüber, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Schwellenwert / Notwendigkeit der Vorprüfung

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m², da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ca. 1.040 m² festsetzt. Es besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplanverfahren.

Es kann daher von einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-117 VE begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Im Bezirk Spandau sind solche Flächen das Fort Hahneberg und der Spandauer Forst. Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-117 VE als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt; Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

2. Verfahrensschritte

2.1 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB

Im Mai 2017 hat der Vorhabenträger auf Grundlage eines konkreten Konzeptes einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

2.2 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IV D WBL 5 und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) wurden über die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-117 VE im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Schreiben vom 26. Juli 2017 gemäß § 5 AGBauGB informiert.

Gemäß Stellungnahme SenStadtWohn II C vom 05. September 2017 berührt der Bebauungsplan hinsichtlich des Brunsbütteler Damms als übergeordnete Straßenverbindung dringende Gesamtinteressen Berlins. Um negative Auswirkungen auf den Verkehrsverlauf auszuschließen, sei die verkehrliche Anbindung mit SenStadtWohn VII B abzustimmen. Das Verfahren sei gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen.

Die Entwicklungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan sei gegeben.

Ob die Planung auch in Bezug auf die Schaffung von Wohneinheiten bzw. in Bezug auf die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ gesamtstädtische Belange berührt werden, konnte zum Zeitpunkt der Stellungnahme der WBL mit Schreiben vom 10.08.2017 noch nicht abschließend beurteilt werden. Seinerzeit standen noch zwei unterschiedliche Planungsvarianten zur Debatte, womit die Zahl der Wohneinheiten noch nicht abschließend genannt werden konnte. Die WBL hat sich daher ausdrücklich eine spätere Entscheidung bzgl. der Anwendung des Berliner Modells vorbehalten.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen werden nicht berührt.

Die GL teilte mit Schreiben vom 09. August 2017 mit, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Das Plangebiet liege nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Im Gestaltungsraum Siedlung seien die beabsichtigten Festsetzungen grundsätzlich zulässig. Die Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B würden bei der Planung berücksichtigt. Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sei bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2.3 Aufstellungsbeschluss

Am 05. Dezember 2017 hat das Bezirksamt Spandau die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-117 VE im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin über den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5-117 VE als Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgte am 08.12.2017 auf Seite 6372.

2.4 Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 5-117 VE wurde in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 13.05.2019 im Rathaus Spandau durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 9 bis 15 Uhr und Freitag von 9 bis 14 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet zu werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde durch Anzeige im Amtsblatt von Berlin am 18. April 2019 und in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 26. April 2019 hingewiesen.

Die Unterlagen konnten auch im Internet unter www.berlin.de/ba-spandau eingesehen werden.

Die Stellungnahmen haben im Wesentlichen folgende Themen angesprochen:

- Grünflächen und Begrünung (hier: Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen sowie Dach- und Fassadenbegrünung)
- Lage der Tiefgaragenzufahrt

In Folge der Abwägung ergaben sich keine grundlegenden Änderungen der Planung. Durch die geringe Größe des Grundstücks ist die Schaffung zusätzlicher Grünflächen nicht möglich.

Zusätzlich zum Zufahrtsbereich der Tiefgarage am Magistratsweg wurde ein zweiter alternativer Zufahrtsbereich am Brunsbütteler Damm ergänzt. Im weiteren Verfahren soll geklärt werden, welche Alternative weiterverfolgt wird.

2.5 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5-105 VE für die Grundstücke Brunsbütteler Damm 257-259 im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken, wurde mit Begründung (Stand 23. Juni 2020) die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden Per Briefpost bzw. per E-Mail mit Schreiben vom 23.06.2020 die 42 betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31. Juli 2020 gebeten. Sie wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung bereit gestellten Planunterlagen im Internet verwiesen. Darüber hinaus wurde angeboten, die Planunterlagen auch per Briefpost zu übersenden.

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 34 Stellungnahmen ein, davon 7 mit wesentlicher Relevanz. Teilweise nahmen verschiedene Sachbereiche einer Behörde Stellung. Nach Ablauf der Frist gingen 3 Stellungnahmen ein. Diese wurden in der Abwägung Berücksichtigt. 6 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme zum Planverfahren ab. Es wird davon ausgegangen, dass diese Behörden und Träger in ihren Belangen nicht berührt sind.

Die in den Stellungnahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Äußerungen lassen sich im Wesentlichen in folgende Themenkomplexe zusammenfassen:

1. Klimatische Situation
2. Fassaden- und Dachbegrünung
3. Spielplatzversorgung
4. Lärmimmissionen
5. Tiefgaragen Einfahrt
6. Grundschulplätze
7. Kindertagesbetreuungsplätze

8. Berliner Modell
9. Entwässerungsgutachten
10. Eckabschrägung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende wesentliche Anregungen und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung eingegangen sind:

- Die Ergänzungen zu 3.3 Landschaftsprogramm werden in die Begründung aufgenommen.
- Die klimatische Situation wird in der Begründung detaillierter beschrieben.
- Für das weitere Bebauungsplanverfahren wird eine Begründung der Dachflächen ergänzt und in Form einer textlichen Festsetzung verbindlich vorgeschrieben.
- Ein Hinweis zum Spielplatzflächendefizit wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis zum Versorgungsdefizit in die Begründung aufgenommen.
- Der Schallpegelwert wurde korrigiert.
- Untersuchung der beiden Varianten für die Tiefgaragenzufahrt (Magistratsweg und Brunsbütteler Damm).
- Die in der Begründung angegebene Zahl von 3 ausgelösten Grundschulplätzen wird auf 2 reduziert.
- Der Mehrbedarf von Kindertagesbetreuungsplätzen wird von 3 auf 2 korrigiert.
- Die Kostensätze gemäß „Berliner Modell“ wurden aktualisiert.
- Es wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt.
- Für das weitere Verfahren wurde die Erzeugung einer Eckabschrägung bzw. eine Vergrößerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Die Bedenken und Anregungen wurden abgewogen. Die Inhalte sind in die weitere Planung eingeflossen.

Nachfolgend erfolgt die Wiedergabe der wesentlichen Stellungnahmen und Hinweise und ihrer Abwägung. Einzelne Stellungnahmen mehrerer Abteilungen der gleichen Behörde wurden unter einer Nummer zusammengefasst.

1. Klimatische Situation

UmNat: Es wurde vorgetragen, dass die klimatische Situation unvollständig beschrieben wurde. Es wurde ein konkreter Formulierungsvorschlag gegeben.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Hinsichtlich der klimatischen Situation wird das Kapitel 2.11.5 Klima/ Luft durch die entsprechenden Aussagen unter zur Hilfenahme der Planwerke Klima KONKRET/ Umweltatlas/, etc. ergänzt und korrigiert

Der Anregung wird gefolgt

2. Fassaden- und Dachbegrünung

UmNat wies auf die fast vollständige Versiegelung des Plangebiets hin. Es wurde empfohlen den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zu entsprechen indem textliche Festsetzungen zur Dach- und/oder Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Für das weitere Bebauungsplanverfahren wird eine Begründung der Dachflächen ergänzt und in Form einer textlichen Festsetzung verbindlich vorgeschrieben. Die Tiefgarage wird dabei von einer extensiven Dachbegrünung ausgenommen, da dort ein Spielplatz mit Spielgeräten vorgesehen ist.

Der Anregung wird teilweise gefolgt

3. Spielplatzversorgung

UmNat weist auf das bereits bestehende, starke Defizit an öffentlicher Spielplatzfläche hin. Mit weniger als 0,1 m² pro Einwohner liegt der Bebauungsplan in einem Bereich der Versorgungsstufe 1.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Der Hinweis bezüglich des Spielflächendefizits wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis zum Versorgungsdefizit in die Begründung aufgenommen.

Der Anregung wird gefolgt

4. Lärmimmissionen

Von UmNat kommt der Hinweis, dass Emissionen, im Sinne der TA Lärm im Plangebiet nur von der künftigen Einzelhandelsnutzung sowie der zukünftigen Tiefgarage im Plangebiet zu erwarten sind. Im Kontext der Sicherstellung der Rechtssicherheit des Bebauungsplanverfahrens entsteht durch die gewerbliche der zukünftigen Tiefgarage eine Anlage im Sinne der TA Lärm. Ebenfalls sind potentielle Anlieferzonen des Einzelhandels mögliche Ursachen für Lärmkonflikte.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Der Bebauungsplan 5-117 VE setzt gemäß der textlichen Festsetzung Nr.1 fest, dass zusätzlich zur Wohnnutzung nur solche Nutzungen zulässig sind, die nicht störend sind. Störende (gewerbliche) Nutzungen sind demnach bereits nach der Art der Nutzung im Geltungsbereich unzulässig und damit nicht zu erwarten.

Aus städtebaulichen und technischen Gründen wird die Anlieferung des geplanten Einzelhandels nicht über die Tiefgarage organisiert. Die Tiefgarage dient lediglich der Unterbringung von Stellplätzen für die künftigen Bewohner sowie ggf. Mitarbeiter des Einzelhandels, sodass es sich nicht um eine gewerbliche Nutzung handelt.

Hinsichtlich der Lärmbelastung durch den Anlieferverkehr sind im Bebauungsplan zudem keine Aussagen oder Festsetzungen zu treffen, da das induzierte Verkehrsaufkommen nur einen Bruchteil des Gesamtverkehrs (Brunsbütteler Damm und Magistratsweg) darstellt und aufgrund sofort eintretender Vermischung mit dem Gesamtverkehr als solches nicht erkennbar ist und zu keinem spürbaren Anstieg der Lärmbelastung führt. (vgl. Imelmann, Christian (2019): Schalltechnischer Bericht Nr. 895.2 „Verträglichkeitsuntersuchung Bebauungsplan 5-117 VE.

Der Anregung wird nicht gefolgt

5. Tiefgarageneinfahrt

Fachbereich Tief (Bau 4 Tief) Die Tiefgarageneinfahrt sollte im Magistratsweg angeordnet werden. Dort ist aufgrund der geringen Verkehrsstärken von einer geringeren Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs (inkl. ÖPNV) durch die Zufahrt auszugehen. Eine Zufahrt im Brunsbütteler Damm könnte unter aktuellen baulichen Bedingungen (Mittelstreifen, Lage Durchbruch) nur rechts rein, rechts raus erfolgen, würde also in einem Teil der Ein-/Ausfahrtsfälle einen „U-Turn“ an der Kreuzung Brunsbütteler Damm/ Magistratsweg bedingen (oder regelwidriges Verhalten provozieren).

Unsere Stellungnahme hierzu:

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird die Variante der Tiefgarageneinfahrt vom Magistratsweg gutachterlich untersucht. Dazu soll ein verkehrstechnisch qualifizierter Nachweis bezüglich der Leistungsfähigkeit nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) für die Beurteilung der LSA Brunsbütteler Damm/ Magistratsweg erstellt werden.

Der Anregung wird gefolgt

SenUVK sagt, dass die Tiefgaragenzufahrt von/ zum Magistratsweg im Konflikt mit der dortigen Bushaltestelle steht. Sowohl die Zufahrt als auch die Zuwegung zur Bushaltestelle wird durch die Planung qualitativ eingeschränkt. Die Verkehrssicherheit wird negativ beeinflusst. Es ist daher die Lage der Haltestellenposition in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz VI B 3 und der BVG vorzunehmen. Alternativ ist die Lage der Tiefgarageneinfahrt zu verlegen.

Sofern es beabsichtigt ist, die Tiefgaragenzufahrt, im Zufluss Magistratsweg, 20m vor der LSA beizubehalten könnten die Abläufe im LSA Geschehen beeinträchtigt werden. Deshalb wäre bei Weiterverfolgung dieser Variante ein verkehrstechnisch qualifizierter Nachweis der Leistungsfähigkeit nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) zur Beurteilung der LSA Brunsbütteler Damm/ Magistratsweg zur endgültigen Stellungnahme nachzureichen.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Da die Variante der Tiefgaragenzufahrt von/zum Magistratsweg im weiteren Verfahren als bevorzugte Variante weiterverfolgt werden soll, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren der gewünschte verkehrstechnisch qualifizierte Nachweis der Leistungsfähigkeit nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) zur Beurteilung der LSA Brunsbütteler Damm/ Magistratsweg erstellt.

Der Anregung wird gefolgt

Im öffentlichen Straßenraum der alternativ geplanten Tiefgaragenzufahrt Brunsbütteler Damm befinden sich Straßeneinbauten (ein Peitschenmast der Straßenbeleuchtung, ein Straßenablauf sowie mehrere Kabelschächte), die voraussichtlich nur mit hohem Aufwand umgesetzt bzw. an die neue Lage der Zufahrt angepasst werden können. Zudem existiert eine Mittelstreifenüberfahrt für die Erreichbarkeit der bestehenden Zufahrt, die ebenfalls an die neue Lage anzupassen wäre. Die Lage der neuen Tiefgaragenzufahrt sollte unter Berücksichtigung der vorhandenen Bedingungen im öffentlichen Straßenraum noch einmal geprüft werden.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Es ist die Erstellung eines verkehrstechnischen Leistungsnachweises erforderlich.

Der Anregung wird gefolgt

6. Grundschulplätze

SchulSpo: Bei 22 zusätzlichen WE im Geltungsbereich ergäbe sich rechnerisch ein Grundschulplatzbedarf von 2 zusätzlichen Grundschulplätzen. Der in der Begründung genannte Bedarf von 3 Grundschulplätzen kann nicht nachvollzogen werden.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Die in der Begründung angegebene Zahl von 3 ausgelösten Grundschulplätzen wird auf 2 reduziert.

Der Anregung wird gefolgt

SchulSpo sieht für die Unterbringung des rechnerisch geringen Bedarfs von 2 Grundschulplätzen keine großen Schwierigkeiten. Allerdings sollte eine Beteiligung des Investors an den Kosten zur Entwicklung zusätzlicher Grundschulplätze bzw. an den Folgekosten für die soziale Infrastruktur in der Region geprüft werden.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Da eine derzeitige Unterbringung nicht gewährleistet wäre, muss sich der Vorhabenträger an der Erweiterung beteiligen und die Kosten für die zwei Grundschulplätze gemäß Kostensatz tragen. Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Der Anregung wird gefolgt

7. Kindertagesbetreuungsplätze

Das Jugendamt weist darauf hin, dass ausgehend von 2.000 m² BGF bzw. 22 WE ein Mehrbedarf an 2 Kindertagesbetreuungsplätzen errechnet wurde.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Die Angabe zum Mehrbedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen wird von 3 auf 2 korrigiert.

Der Anregung wird gefolgt

Das Jugendamt merkt an, dass absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Vertragsgebiet bestehen.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Es ist vorgesehen, die zwei nachzuweisenden Kindertagesbetreuungsplätze in der Kindertagesstätte des Bauvorhabens Metropolitanpark (Bebauungsplan 5-91) unterzubringen.

Der Anregung wird nicht gefolgt

8. Berliner Modell

SchulSpo: Der unter dem Bedarf an Einrichtungen sozialer Infrastruktur, Sport- und Grünflächen aufgeführte Betrag in Höhe von 54.900 € je Grundschulplatz ist nicht mehr aktuell. Mit Schreiben vom 30.03.2020 wurde der Kostensatz zum 01.04.2020 aktualisiert und beträgt nunmehr 59.700 € je Grundschulplatz.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Die aktualisierten Kostensätze werden in die Begründung integriert.

Der Anregung wird gefolgt

9. Entwässerungsgutachten

Es ist zu prüfen, ob im Rahmen der Möglichkeit ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück belassen werden kann und ob Grünflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden kann.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird eine gutachterliche Einschätzung erstellt, die dem Nachweis dient, dass das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück/ im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-117 VE versickern kann (z.B. durch Rigolen/Rigolenfüllkörper im Vorgartenbereich).

Der Anregung wird gefolgt

10. Eckabschrägung

Von der BVG wurde festgestellt, dass sich im Bereich des Eckpunktes C der Straßenbegrenzungslinie eine zu kleine Aufstellfläche für Fußgänger an der Ampelanlage befindet. Ein Vorbeigehen an einem wartenden Kinderwagen ist derzeit ohne Stolpergefahr (wegen Bordkante zum Plangrundstück) nicht möglich. Hier sollte zukünftig zumindest eine – wenn auch auf Privatgrundstück befindliche – einheitliche und öffentlich nutzbare Gehfläche vorhanden sein.

Unsere Stellungnahme hierzu:

Das Fachamt (Straßen- und Grünflächenamt) hat im Rahmen der Beteiligung zunächst keine Forderungen bezüglich einer Abschrägung der Grundstücksecke gestellt. In einer

Abstimmung wurde sich dann aber für die Erzeugung einer Eckabschrägung bzw. eine Vergrößerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgesprochen.

Diesbezügliche Regelungen zur Übertragung der Fläche werden im weiteren Verfahren im Durchführungsvertrag vereinbart.

Der Anregung wird gefolgt

B. RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802).

Berlin, den
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bezirksstadtrat

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

C. ANLAGEN**1. Textliche Festsetzungen****Art der baulichen Nutzung**

1. Auf der Fläche „Wohnen“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Auf der Fläche „Wohnen“ sind allgemein zulässig
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe.

Auf der Fläche „Wohnen“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

3. Auf der Fläche „Wohnen“ sind im ersten Vollgeschoss innerhalb der Fläche ABCDEFGA Wohnungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

4. Auf der Fläche "Wohnen" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 und Nr. 6 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt
5. Ein Überschreiten der straßenabgewandten Baugrenze durch Balkone um bis zu 1,5 m kann zugelassen werden, sofern eine Breite von jeweils 2,5 m nicht überschritten wird und die Balkone nicht mehr als 1/3 der Fassade einnehmen.
6. Ein Überschreiten der Baugrenzen entlang der Straßen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer im Bereich der Eingänge um bis zu 1,0 m kann zugelassen werden.
7. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sonstigen unterirdischen Anlagen, Fahrradstellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche „Wohnen“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden.
8. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
9. Auf der Fläche „Wohnen“ dürfen bauliche Anlagen die zeichnerisch festgesetzten Oberkanten nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Immissionsschutz

11. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs
 - in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräumemit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen 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.

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Brunsbütteler Damms und des Magistratswegs orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Grünfestsetzungen

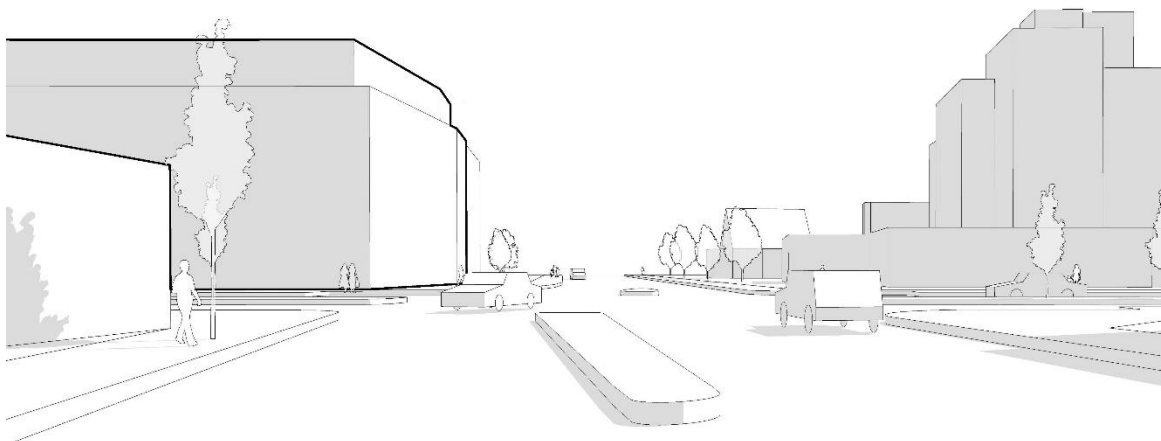
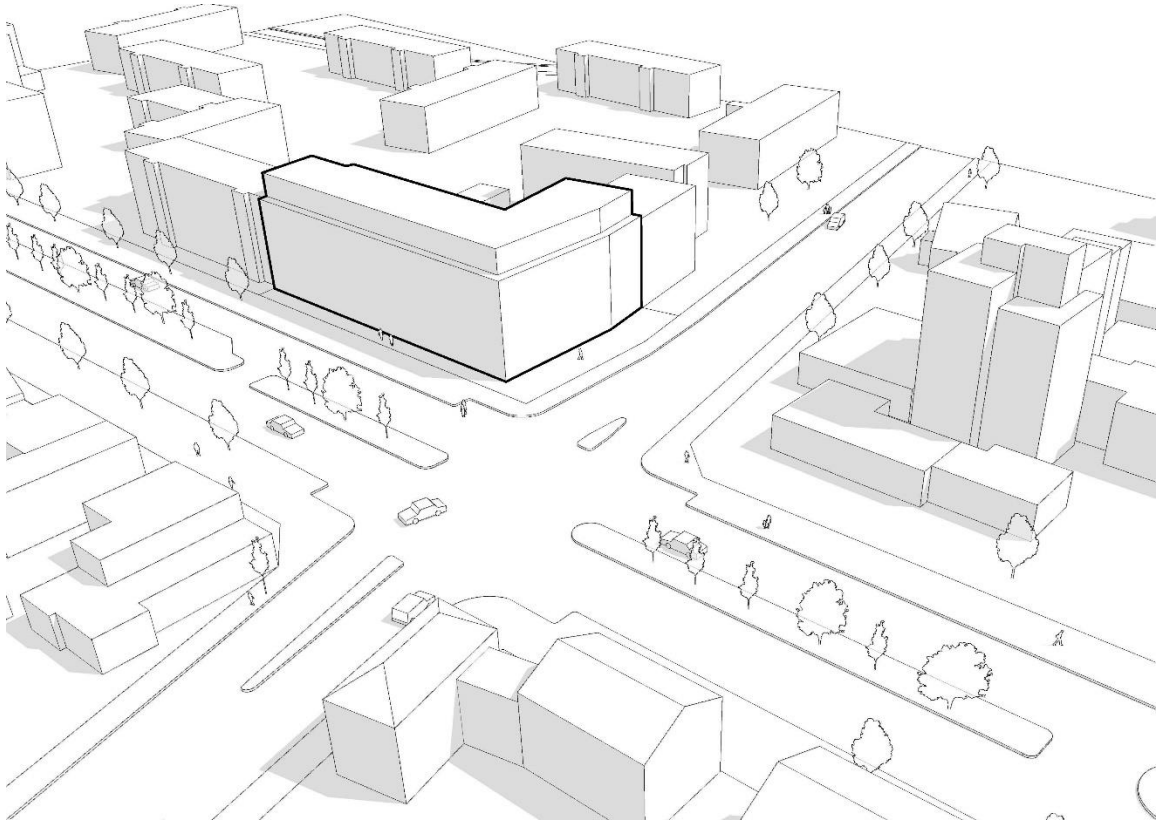
13. Auf der Fläche „Wohnen“ sind mindestens 50% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

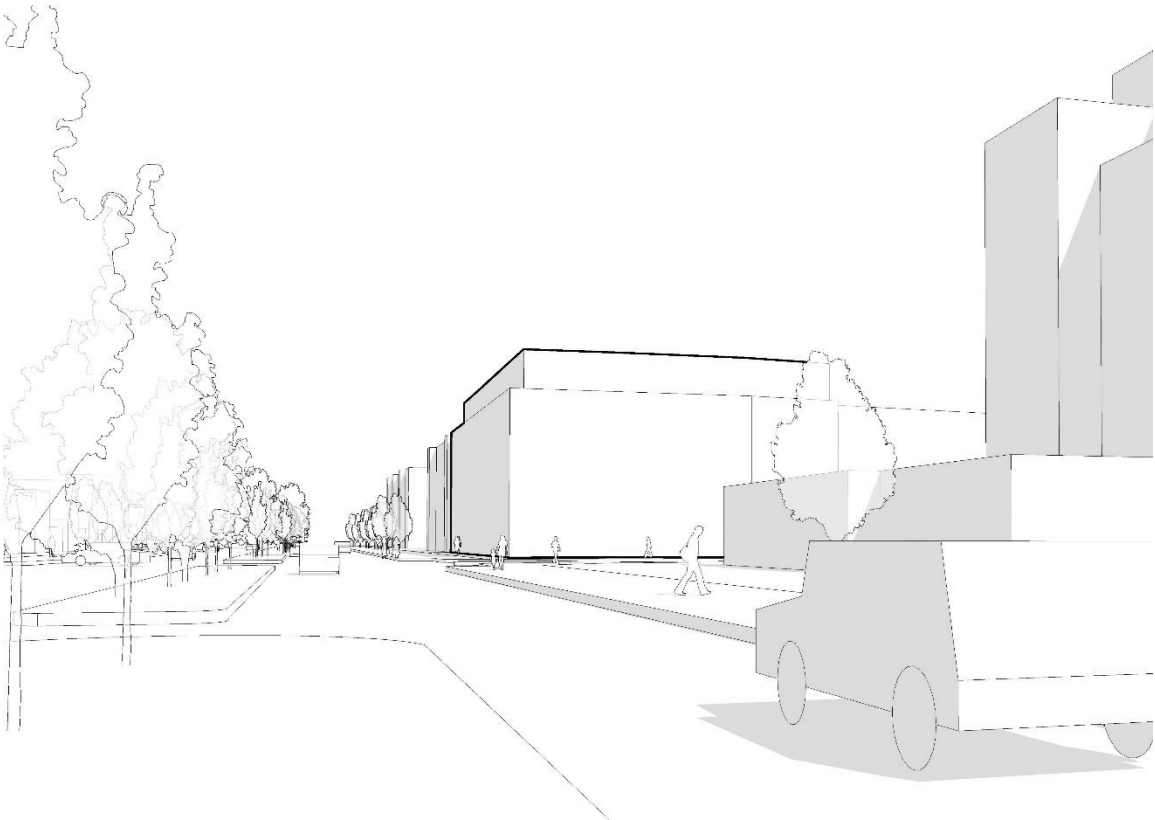
Sonstige Festsetzungen

14. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
15. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2. Visualisierung „Wohnhaus Brunsbütteler Damm“, Stand 17.03.2023

(Die Darstellung dient nur der Veranschaulichung der geplanten Baulichkeiten zu dem benannten Stand. Sie hat keinen Rechts- oder Normcharakter.)





3. Biotoptypenkartierung

