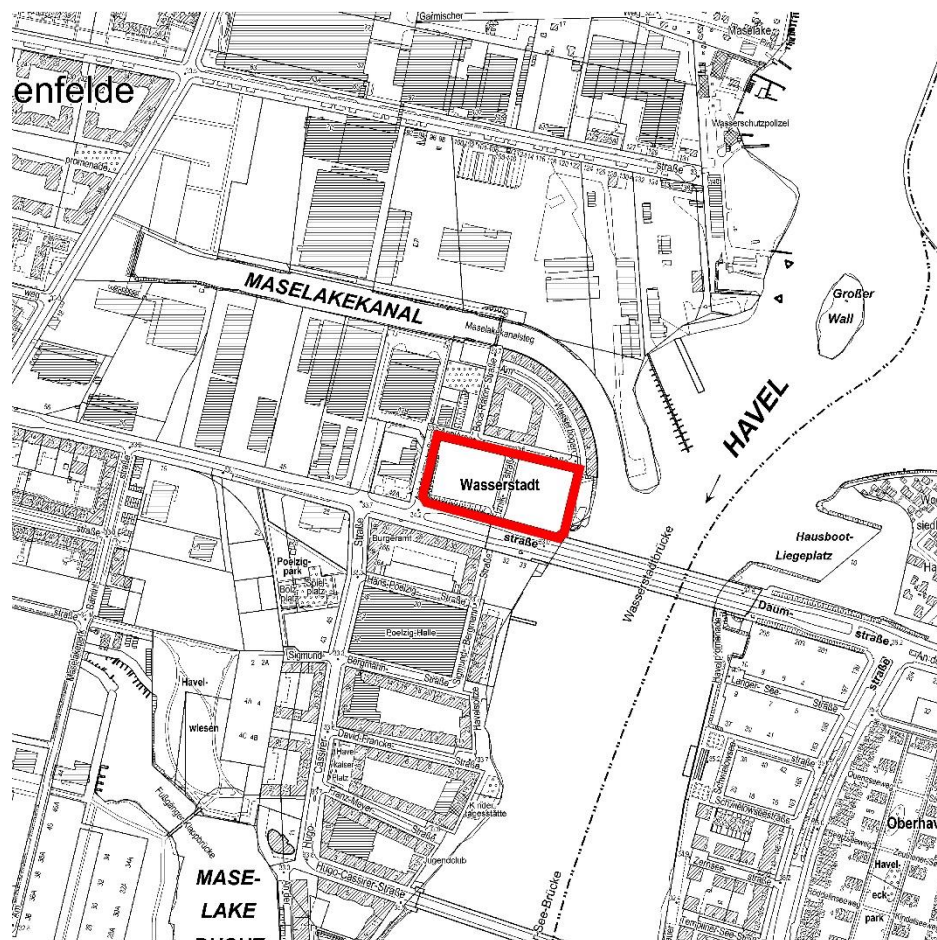


Begründung zum Bebauungsplan 5-124 (Rauchstraße)

für das Gelände zwischen Ashdodstraße, Asnièresstraße,
der westlichen Grenze der Grünanlage, Grundbuch von Spandau Blatt 39214
und der Rauchstraße im Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde

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



Inhalt

	Seite
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
2. Beschreibung des Plangebietes	8
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	8
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	9
2.4 Geltendes Planungsrecht	9
2.5 Verkehrserschließung	9
2.6 Technische Infrastruktur	11
2.7 Denkmalschutz	11
2.8 Gegenwärtiger Umweltzustand	11
2.8.1 Boden und Wasser	11
2.8.2 Pflanzen und Tiere	12
2.8.3 Bioklima	15
2.8.4 Immissionsschutz	15
2.8.5 Ortsbild	15
3. Planerische Ausgangssituation	15
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
3.2 Flächennutzungsplan	16
3.3 Landschaftsprogramm	16
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	19
3.4.1 BerlinStrategie I Stadtentwicklungskonzept 2030	19
3.4.2 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030	19
3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030	20
3.4.4 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030	20
3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0	21
3.4.6 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft	22
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	23
3.5.1 Planwerk Westraum	23
3.5.2 Zukunftsraum Tegel	23
3.5.3 Lärmaktionsplan	23
3.5.4 Luftreinhalteplan	24
3.5.5 Nahverkehrsplan	25
3.5.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	25
3.5.7 Netzplan Radverkehrsnetz	26
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	26

3.6.1	Zentren- und Einzelhandelskonzept	26
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	26
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	28
II.	Planinhalt und Abwägung	30
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	30
1.1	Planungsziele	30
1.2	Wesentlicher Planinhalt	30
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	30
3.	Begründung der Festsetzungen	31
3.1	Art der baulichen Nutzung	31
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	31
3.2	Maß der baulichen Nutzung	32
3.2.1	Grundflächenzahl	32
3.2.2	Zulässige Geschossfläche	33
3.2.3	Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO	34
3.2.4	Zahl der Vollgeschosse	35
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandsflächen	36
3.3.1	Flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen	36
3.3.2	Bauweise	36
3.3.3	Abstandsflächen	36
3.4	Weitere Arten der Nutzung	36
3.4.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	36
3.4.2	Ruhender Verkehr	37
3.4.3	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum	37
3.5	Lärmschutz	38
3.5.1	Untersuchungsumfang und -methodik	38
3.5.2	Lärmimmissionen	40
3.5.3	Lärmschutzkonzept	42
3.5.4	Grundrissgestaltung	46
3.5.5	Besondere Fensterkonstruktionen	48
3.5.6	Schallschutz der Außenwohnbereiche	49
3.5.7	Laubengänge und Grundrissgestaltung	50
3.6	Grünfestsetzungen und Regenwasserbewirtschaftung	51
3.6.1	Dachbegrünung	51
3.6.2	Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen	52
3.6.3	Strauchbepflanzung	52
3.6.4	Fassadenbegrünung	53
3.6.5	Wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Fußwegen	53

3.7	Sonstige Festsetzungen	54
3.7.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	54
3.8	Hinweise	54
3.8.1	Einteilung der Verkehrsflächen	54
3.8.2	Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen	54
3.9	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	55
3.10	Flächenbilanz	56
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	56
III.	Auswirkungen der Planung	60
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	60
1.1	Boden und Wasser	60
1.2	Pflanzen und Tiere	60
1.3	Bioklima	61
1.4	Lärmschutz	61
1.5	Ortsbild	61
1.6	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	62
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	62
3.	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen	63
3.1	Soziale Infrastruktureinrichtungen	63
3.2	Grüne Infrastruktur	64
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	64
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	66
IV.	Verfahren	67
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	67
2.	Aufstellungsbeschluss	67
3.	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	67
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	68
4.1	Mietpreis- und Belegungsbindung	69
4.2	Kitafläche und Schulplätze	69
4.3	Verkehr	70
4.4	Dachbegrünung und Grünflächen	70
4.5	Spielplatzflächen	71
4.6	Brückenbauwerke	71

4.7	Treppenanlage Iznikstraße	72
4.8	Regenwasser	72
4.9	Straßenbahn	72
4.10	Schallschutz	72
4.11	Städtebauliche Dichte	73
4.12	Artenschutz	73
5.	Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	73
5.1	Verkehr	74
5.2	Freiflächen	74
5.3	Städtebaulicher Vertrag	75
5.4	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum	75
V.	Rechtsgrundlagen	76
VI.	Textliche Festsetzungen und Hinweise	77

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Veranlassung des Plans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 5-124 ist die Absicht der Grundstückseigentümerin Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM), auf den Grundstücken Ashdodstraße 2, 4, 6, 8, 10, Asnièresstraße 1, 3, 5 und Iznikstraße 1, 2, 4-7, 9, ein durch Wohnen geprägtes Bauprojekt zu realisieren. Es sollen insgesamt rd. 35.700 m² Geschossfläche realisiert werden; hiervon entfallen rd. 32.850 m² Geschossfläche auf Wohnen, rd. 1.550 m² Geschossfläche auf eine Stadtteilbibliothek sowie rd. 1.300 m² Geschossfläche auf kleinere gewerbliche Flächen. Grundlage des städtebaulichen Konzepts ist das Ergebnis eines 2017 durchgeführten diskursiven Gutachterverfahrens.

Das Plangebiet befindet sich im ehemaligen Entwicklungsgebiet Wasserstadt Berlin-Oberhavel und dort im südöstlichen Teil des Quartiers Maselake-Nord. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war es, das traditionell durch gewerbliche Nutzungen geprägte Quartier, unter Verlagerung der ursprünglich gewerblichen Nutzung, zu einem attraktiven Wohn- und Mischgebietsstandort zu entwickeln. Die Errichtung der Wohnbebauung nördlich des Plangebiets war die erste Maßnahme, die hierfür im Quartier umgesetzt wurde.

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich innerhalb des Bebauungsplans VIII-551, der hier eine Mischgebietsnutzung festsetzt. Seit Festsetzung des Bebauungsplans haben sich die rahmensetzenden Entwicklungsbedingungen aufgrund der demografischen Entwicklung in Berlin dahingehend geändert, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und sozialer Infrastruktur nunmehr im Vordergrund steht.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans 5-124 ist es, den Standort auf Grund seiner integrierten städtebaulichen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung als Baugrundstücke mit überwiegend Wohnnutzungen zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung dringend benötigten zusätzlichen Wohnraums in Berlin geschaffen werden. Ergänzend sollen die Voraussetzungen für die Unterbringung sozialer und kultureller Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden. Dabei können die bereits getätigten Vorleistungen in Erschließung, Altlastensanierung sowie Brückenbau und Schaffung eines durchgehenden Uferwegs nachhaltig genutzt werden.

Erforderlichkeit

Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans 5-124 resultiert vorrangig daraus, dass die angestrebte Entwicklung nicht dem derzeit gültigen Planungsrecht entspricht.

In den im Bebauungsplan VIII-551 festgesetzten Mischgebieten ist das jetzt geplante Wohnbauprojekt planungsrechtlich nicht vollumfänglich zulässig. Um das Potenzial für Wohnbauflächen zu erhöhen, wurde das Ziel einer Änderung der beiden Mischgebiete MI 1 und MI 2 hin zu allgemeinen Wohngebieten (WA) gefasst. Die weiteren wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-551 sollen bestehen bleiben.

Der Bebauungsplan 5-124 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-124 umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Er wird begrenzt durch

- die Asnièresstraße im Norden,
- die öffentliche Grünanlage "Asnièresstraße / Am Wasserbogen" im Osten,
- die Rauchstraße und die Wasserstadtbrücke im Süden und
- die Ashdodstraße im Westen.

Nördlich angrenzend, jenseits der Asnièresstraße befinden sich Wohngebäude der Wasserstadt Spandau (Bebauungsplan VIII-551) in Form einer Blockrandbebauung und einer Zeilenbebauung entlang des Maselakekanals. Ebenfalls nördlich des Plangebietes befinden sich ein Blockheizkraftwerk, ein Spielplatz sowie die Boca-Raton-Grünanlage. Nördlich des ca. 30 m breiten Maselakekanals liegt ein großflächiges Gewerbegebiet mit verschiedenen Betrieben der Baubranche, Kfz-Werkstätten und einem Boots- und Yachtbaubetrieb (Bebauungsplan VIII-556, im Verfahren).

Östlich grenzt das Plangebiet an die Grünanlage "Asnièresstraße / Am Wasserbogen" mit Uferpromenade. Jenseits der Havel, erreichbar über die Wasserstadtbrücke, befinden sich in der jüngeren Vergangenheit errichtete Wohngebiete in Zeilen-, Solitär- sowie Reihenhausbauweise.

Das Plangebiet grenzt nach Süden an die Rauchstraße und die zur Wasserstadtbrücke führende Brückentrampe, die westlich der Iznikstraße durch eine Böschung (Höhe ca. 1-3 m) und östlich der Iznikstraße durch eine Mauer (Höhe ca. 5-6 m) abgefangen wird. Im Süden jenseits der Rauchstraße liegen weitere Zeilen- und Blockrandwohngebäude des Quartiers Havelspitze der Wasserstadt Spandau sowie die unter Denkmalschutz stehende Poelzig-Halle. Im Südwesten befinden sich zwei Discount-Supermärkte sowie sich daran anschließende Frei- und Grünflächen.

Westlich der Ashdodstraße grenzt das Plangebiet an ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan VIII-552), das durch großflächige Produktions- und Lagerhallen mit Produktions- und Verarbeitungsbetrieben geprägt ist.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- Ashdodstraße 2, 4, 6, 8, 10 und Iznikstraße 1, 5, 7, 9 (Flurstück 937)
sowie
- Asnièresstraße 1, 3, 5 und Iznikstraße 2, 4, 6 (Flurstücke 940 und 942).

Die Grundstücksflächen mit einer Größe von ca. 9.920 m² befinden sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM).

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen der Ashdodstraße (im Einmündungsbereich zur Rauchstraße) und die Iznikstraße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Grundstücke Ashdodstraße 2, 4, 6, 8, 10 und Iznikstraße 1, 5, 7, 9 wurden nach 1945 überwiegend als Lagerplätze für Kies und Baumaterialien genutzt. Auf dem Grundstück Asnièresstraße 1, 3, 5 und Iznikstraße 2, 4, 6 wurde nach dem Verkauf Anfang der 50er Jahre ein Wohnhaus errichtet, das im Jahre 1967 nach abermaligem Eigentümerwechsel wieder abgerissen wurde. Die zuletzt noch vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Asnièresstraße 1, 3, 5 und Iznikstraße 2, 4, 6 mit Lager-, Kran- und Wellblechhalle erfolgte bis 1976 durch die Fa. Rhenus. Auch diese Bauwerke sind inzwischen abgerissen worden.

Das Plangebiet war bislang unversiegelt, unbebaut und ungenutzt. Zwischenzeitlich haben Bauarbeiten auf den Grundstücken begonnen. Die Baugruben sind hergestellt und der erforderliche Spezialtiefbau ist abgeschlossen (Tiefgründung zur Sicherstellung der Standsicherheit der Wasserstadtbrücke). Auf dem westlichen Grundstück sind die Rohbauarbeiten des 1. Bauabschnitts bis ins 4. Obergeschoss fortgeschritten, auf dem östlichen Grundstück bis ins 2. Obergeschoss.

Die Iznikstraße durchquert das Gebiet mittig, zwischen den Baugebieten, von Norden nach Süden.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten gegenwärtig die Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-551 vom 02.08.2008 (siehe Kapitel I.3.7).

Der Bebauungsplan VIII-551 setzt für die Baugrundstücke im Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-124 als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und Geschossflächenzahl (GFZ 3,2/3,6) bestimmt. Es ist eine Bebauung mit maximal 7 Vollgeschossen zulässig. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen durch Baugrenzen.

Die Iznikstraße ist im Bebauungsplan VIII-551 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Beidseits der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Flächen der angrenzenden Baugebiete in einer Tiefe von je 6 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

2.5 Verkehrserschließung

Straßenverkehrsnetz

Das Plangebiet ist über die Rauchstraße, die südlich an das Plangebiet angrenzt, an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. In südwestlicher Richtung kann so die Altstadt Spandau und in südöstlicher Richtung die Berliner Innenstadt erreicht werden. Die Rauchstraße bindet über eine Brückenrampe an die Wasserstadtbrücke an.

Die westlich der Baugebiete liegende Ashdodstraße bindet an die Rauchstraße an. Die die beiden Baugebiete teilende Iznikstraße bindet das Plangebiet an die südlich gelegenen Gebiete der Wasserstadt Spandau an. Unterhalb der Brückenrampe besteht eine Unterführung von der nördlichen Iznikstraße zur südlichen Sigmund-Bergman-Straße.

Eine Treppenanlage verbindet die Iznikstraße mit der oberhalb verlaufenden Rauchstraße. Entlang des Havelufers besteht eine weitere Unterführung, die es Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ermöglicht, die Wasserstadtbrücke zu unterqueren.

Zum übergeordneten Straßennetz liegen Karten mit Stand 12/2021 vor. Darin ist die Rauchstraße sowohl im Bestand (2021) als auch in der Planung (2030) als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eingestuft. In der näheren Umgebung des Plangebiets verläuft außerdem im Südwesten die Hugo-Cassirer-Straße, die als Ergänzungsstraße (Stufe IV) eingestuft ist.

Radverkehrsnetz

Die südlich des Plangebiets verlaufende Rauchstraße ist Teil des Radvorrangnetzes. In südwestlicher Richtung kann so die Altstadt Spandau und in südöstlicher Richtung die Berliner Innenstadt erreicht werden.

Ruhender Verkehr

Im Straßenraum der Ashdod- und Asnièresstraße befinden sich einseitig Parkmöglichkeiten (Längsparken). In der Iznikstraße sind Parkmöglichkeiten beidseitig in Parkbuchten angeordnet (Längsparken). Weitere Parkmöglichkeiten bestehen in der Boca-Raton-Straße und Am Wasserbogen sowie in der Rauchstraße, auf der Wasserstadtbrücke und auf einem Parkplatz unter der Rampe Wasserstadtbrücke. Nach einer im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan (s. Kapitel III.4) durchgeführten örtlichen Erhebung beträgt die Parkraumauslastung zwischen rund 75 % (mittags) und 93 % (früh und abends). Das Gebiet ist damit im gesamten Tagesverlauf, außer mittags, durch eine hohe Stellplatznachfrage gekennzeichnet. Diverse ordnungswidrig parkende Fahrzeuge zeigen stellenweise auch Überlastungen an.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch Bushaltestellen sowohl an der Rauchstraße als auch der ca. 5 Gehminuten entfernten Hugo-Cassirer-Straße über die Linien 139 und N39 (Haltestelle Ashdodstraße) sowie M36 (Haltestelle Hugo-Cassirer-Straße) an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Haltestelle "Ashdodstraße" befindet sich unmittelbar an der südwestlichen Plangebietsgrenze an der Einmündung der Ashdodstraße in die Rauchstraße. Von hier aus kann in südlicher Richtung der S-Bahnhof Messe Nord/ICC sowie der U-Bahnhof Paulsternstraße (U-Bahnlinie U7) erreicht werden. Richtung Norden endet die Buslinie an der Werderstraße in Hakenfelde.

Die Haltestelle Hugo-Cassirer-Straße befindet sich südwestlich des Plangebiets an der Hugo-Cassirer-Straße zwischen Rauchstraße und Hans-Poelzig-Straße. Von dort sind der U-Bahnhof Haselhorst (U-Bahnlinie U7) und der S-, U- und Fernbahnhof Rathaus Spandau (S-Bahnlinien S3 und S9, Regionalbahnen RE2, RE4 und RE6, U-Bahnlinie U7 sowie diverse Fernbahnstrecken des ICE und IC) zu erreichen.

Die im Nahverkehrsplan definierten Zugangsstandards (Verkehrszeiten, Erschließung, Bedienung, Verbindung) werden eingehalten.

Nach Aussage der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist geplant, das jetzige Busangebot in der Rauchstraße mit der Linie 139 von heute max. 6 Fahrten pro Stunde (je Richtung), auf bis zu 12 Fahrten pro Stunde (je Richtung) auszuweiten.

2.6 Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der Erschließung mit technischer Infrastruktur ist das Gebiet über die in den angrenzenden Straßen liegenden Versorgungsleitungen erschlossen. Es liegen sowohl Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen sowie Gas- und Stromleitungen an, so dass die Erschließung des Geltungsbereichs mit technischer Infrastruktur gesichert ist. Eine Versorgung mit Fernwärme besteht nicht.

2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler.

Südlich des Plangebiets in etwa 100 m Entfernung befindet sich ein Baudenkmal (ehem. Märkische Kabelwerke & Kabelwerke Dr. Cassirer und Co. AG; Objekt-Dok.-Nr.: 09085738). Außerdem befindet sich westlich des Plangebiets ein weiteres Baudenkmal (AMA-Maschinenbau; Objekt-Dok.-Nr.: 09080576).

2.8 Gegenwärtiger Umweltzustand

2.8.1 Boden und Wasser

Topographie und Böden

Das Plangebiet befindet sich im Warschau-Berliner Urstromtal der Spree mit Ablagerungen von Talsanden. Im Plangebiet sind die Böden bis in eine Tiefe von ca. 1,5 m unter Geländeoberkante (u. GOK) durch anthropogene Auffüllungen (Beton, Schlacke, Ziegel, Ziegelreste, Schotter) überformt.

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt beim westlichen Baugrundstück im Mittel ca. 32,80 m über Normalhöhennull (ü. NHN). Nach Süden zur Rampe der Wasserstadtbrücke besteht eine Böschung von 1-2 m Höhe. Das östliche Baugrundstück hat eine mittlere Höhenlage von ca. 33,40 m ü. NHN. Hier fällt das Gelände etwas zur Havel hin ab, es gibt mäßige Böschungsanstiege zu den nördlich und westlich angrenzenden Straßen sowie eine ca. 5-6 m hohe Mauer zur Rampe Wasserstadtbrücke hin.

Versiegelung, Bodenbelastungen und Kampfmittel

Die Baugrundstücke wurden nach Aufgabe der vormaligen Nutzung beräumt und waren im Bestand unversiegelt. Nach Herstellung der Baugruben haben die Rohbauarbeiten für den 1. Bauabschnitt der geplanten Bebauung begonnen.

Zwei jeweils 6 m breite Streifen entlang der zur Festsetzung vorgesehenen Verkehrsfläche (Iznikstraße) sind mit Gehwegen, Parkständen und einer Treppenanlage zur Rauchstraße bebaut. Die zur Festsetzung als Verkehrsfläche vorgesehene Fahrbahn der Iznikstraße ist vollständig versiegelt.

Im Geltungsbereich liegen drei Flächen, die im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Auskunft von 6/2021) geführt werden: BBK 11037, 11038 und 14927a (Teilfläche der 14927).

Alle drei BBK-Flächen wurden saniert und sind vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit. Orientierende Untersuchungen im Bereich der Baugebiete haben keine Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) ergeben.

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor. Vorkommen sind angesichts der bereits erfolgten Beräumung der Flächen auch nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer und Grundwasser

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer. Östlich des Plangebiets verläuft die Spandauer Havel als ein Abschnitt der Bundeswasserstraße Havel-Oder-Wasserstraße (HOW), die im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes liegt. Nordöstlich des Plangebiets verläuft der Maselakekanal. Der Stichkanal bindet östlich des Plangebiets an die Spandauer Havel an. Der mittlere Wasserstand am nächstgelegenen Pegel (Oberpegel der Spandauer Schleuse) beträgt 31,40 m ü. NHN. Da der Wasserstand der Spandauer Havel in weiten Grenzen über Stauwerke reguliert werden kann, besteht für das Plangebiet keine Gefährdung durch Flusshochwasser.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Havel. Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird der Grundwasserstand durch die nahegelegene Vorflut sowie durch die Absenktrichter der Wasserwerke Spandau und Tegel beeinflusst. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand des Hauptgrundwasserleiters (zeHGW) beträgt nach der entsprechenden Karte des Umweltatlases ca. 31,90 m ü. NHN. Die Baugrundstücke sind gegenwärtig nicht kanalisiert. Für diese Flächen ist von einem weitgehend naturnahen Wasserhaushalt auszugehen. Die Flächen der Iznikstraße (Fahrbahn, Gehweg, Parkstände) entwässern über die anliegende Regenwasserkanalisation in den Maselakekanal.

Trinkwasserschutzgebiet Wasserwerk Tegel

Das Ufer der Havel bildet die Grenze der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Tegel (Verordnung vom 31.08.1995, GVBl. S. 579). Die Flächen des Geltungsbereichs sind nicht Teil des Schutzgebiets.

2.8.2 Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Die Baugrundstücke waren bis zur Aufnahme der Bautätigkeit Brachflächen und wurden von den Anwohnern als Hundeauslauf genutzt. Mehrere stark ausgetretene Trampelpfade zeugten von der Nutzung. Auf dem westlichen Baugrundstück war der krautige Bewuchs überwiegend dicht und dabei von frischer Ausprägung. Gräser, Luzerne, Spitzwegerich und ruderaler Pflanzen (u.a. Graukresse, Rainfarn, Beifuß) herrschten vor. Gehölzaufwuchs war kaum vorhanden; vereinzelt waren junge Bäume (Weide, Pappel, Eschenahorn) vorhanden. Das östliche Baugrundstück war noch etwas frischer ausgeprägt und ebenfalls dicht krautig bewachsen. Hier waren im nördlichen Teil auch Bäume vorhanden. Dabei handelte es sich überwiegend um

Jungbäume von Pionierarten wie Birke, Robinie, Eschenahorn, jedoch auch um einige ältere Pappeln und einige Bäume mittleren Alters (Birken). Auch an der südlichen Grenze befanden sich zwei Altbäume (Pappeln).

Die Iznikstraße ist hergestellt und nahezu vollständig versiegelt. Im südlichen Abschnitt vor der Unterführung wurden zwei Straßenbäume gepflanzt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind weder bekannt noch zu erwarten.

Eine Biotoptypenkartierung nach der Biotopkartierung Berlin wurde nicht erstellt. Dies liegt darin begründet, dass für beide Baugrundstücke Baugenehmigungen vorliegen. Der Baubeginn (s. o.) fand Ende 2022 statt. Das gesamte Gelände wurde zur Baufeldfreimachung beräumt. Eine Kartierung vor Baubeginn würde eine für die Ermittlung der Umweltbelange kaum nutzbare Momentaufnahme darstellen, da der ab frühestens 2024 erwartete Beschluss über den Bebauungsplan den maßgeblichen Ermittlungs- und Bewertungszeitpunkt darstellt.

Tiere

Nach der Biotopsituation ist von einem arten- und individuenarmen Faunenbestand auszugehen. Das urban und überwiegend gewerblich geprägte Gebiet im unmittelbaren Umkreis bietet nur spärlich Lebensraum für wildlebende Tierarten.

Insbesondere zur Klärung der Frage, ob bei Umsetzung des Bebauungsplans die Zugriffsverbote zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG verletzt werden könnten, wurden die Artengruppe Vögel und die Schmetterlingsart Nachtkerzenschwärmer systematisch untersucht (Trias Planungsgruppe, 15.8.2022). Eine systematische Untersuchung der ebenfalls im Untersuchungsgebiet vorkommenden Artengruppe Fledermäuse und der Art Biber war in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich, da Verstöße gegen die Zugriffsverbote auch ohne systematische Erfassungen ausgeschlossen werden konnten. Weitere, im Hinblick auf den besonderen Artenschutz ggf. relevante Artvorkommen konnten im Rahmen einer Potentialanalyse ausgeschlossen werden.

Vögel

Im Rahmen der Brutvogelerfassungen 2022 wurden insgesamt 17 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt, davon gilt der Turmfalke als gemäß Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Art als wertgebend. Drei ubiquitäre Vogelarten (Blaumeise, Elster, Ringeltaube) wurden als Brutvögel im Plangebiet erfasst.

Im Untersuchungsgebiet festgestellte Vogelarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Brutpaare im Plangebiet	Schutz	wertgebende Art
Amsel	<i>Turdus merula</i>	0		
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	1		
Elster	<i>Pica pica</i>	1		
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	0		

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Brutpaare im Plangebiet	Schutz	wertgebende Art
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	0		
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	0		
Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	0		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	0		
Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	0		
Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>	0		
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	0		
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	2		
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	0		
Silbermöwe	<i>Larus argentatus</i>	0		
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	0		
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	0		
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	0	x	x

Schutz: streng geschützt, da Art des Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)
wertgebende Art: Einstufung gemäß Leitfaden „Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB“ (Bosch & Partner, 12/2020)

Fledermäuse

Im Ergebnis einer Baumkontrolle im unbelaubten Zustand wurden im Plangebiet keine für Fledermäuse relevanten Strukturen (Spalten und Höhlen) festgestellt (Trias Planungsgruppe, 2.11.2021). Die Fläche hat ausschließlich eine Bedeutung als Jagdhabitat, wobei die Betroffenheit essentieller Nahrungshabitate aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des hohen erforderlichen Raumbedarfs von Fledermäusen ausgeschlossen wird.

Biber

Die Havel und der Maselakekanal mit ihren Uferbereichen sind Lebensraum des Bibers (*Castor fiber*). Verbissspuren an Bäumen am Havelufer belegen eine Nutzung der Grünanlage zwischen Plangebiet und Havel als Nahrungshabitat.

Nachtkerzenschwärmer

Beim Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) handelt es sich um eine europarechtlich geschützte Nachtfalterart. Als solche gilt sie auch nach § 44 BNatSchG als streng geschützt.

Das Plangebiet wurde am 14.6.2022, zu Beginn der Blütezeit der Nachtkerzen, begangen. Es konnten keine Exemplare festgestellt werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Gattung ohnehin eher selten als Wirtspflanze dient. Die Erfassung wurde daher aufgrund von fehlenden Wirtspflanzen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abgebrochen.

2.8.3 Bioklima

Wegen seiner Lage in unmittelbarer Nähe zur Spandauer Havel ist das Plangebiet, im Vergleich zu anderen Gebieten mit Geschosswohnungsbau in Berlin, als bioklimatischer Gunstbereich einzustufen. Die sommerliche Wärmebelastung in der Nacht wird, wegen der Anbindung an den als Kaltluftentstehungsgebiet und Strömungskorridor fungierenden Fluss, als gering eingeschätzt. Die sommerliche Wärmebelastung am Tag ist im Bestand hingegen hoch, da schattenspendende Strukturen (Bäume, Gebäude) weitgehend fehlen.

2.8.4 Immissionsschutz

Luftschadstoffe

Das hohe Kfz-Verkehrsaufkommen auf der Rauchstraße bewirkt dementsprechend hohe Immissionen von Luftschadstoffen. Überschreitungen der gesetzlichen Richtwerte sind nach den einschlägigen Karten des Umweltatlases jedoch nicht zu erwarten.

Lärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Rauchstraße sowie durch Gewerbelärm der umliegenden Gewerbegebiete belastet. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt. Zu näheren Angaben siehe Kapitel II.3.5 der Begründung.

2.8.5 Ortsbild

Die Flächen im Geltungsbereich sind städtisch geprägt. Besondere, für das Landschaftsbild wertgebende Elemente sind nicht vorhanden. Empfindlichkeiten bestehen in Richtung Osten, wo das Plangebiet an die Uferzone der Havel angrenzt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) vom 29.4.2019 (GVBl. S. 294), dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS vom 30.5.2006 (GVBl. S. 509), dem weiterhin gültigen § 19 Abs. 11 des Landesentwicklungsprogramms 2003 sowie den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP, s. Kap. I.3.2).

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei soll auch die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben. Nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Ferner sollen gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Der LEP HR setzt als überörtliche und zusammenfassende Planung einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. In ihm werden die raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 konkretisiert. Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-124 liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, indem die Entwicklung von Siedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 16. Juni 2020 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5), stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dar. Östlich des Plangebiets sind ein Grünzug in symbolischer Breite (entlang Maselakekanal und Havel) und eine Wasserfläche (Maselakekanal und Havel) dargestellt. Auf der dargestellten Wasserfläche erstreckt sich teilweise eine Wasserschutzzone.

Die südlich des Plangebiets verlaufende Rauchstraße sowie die Wasserstadtbrücke sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

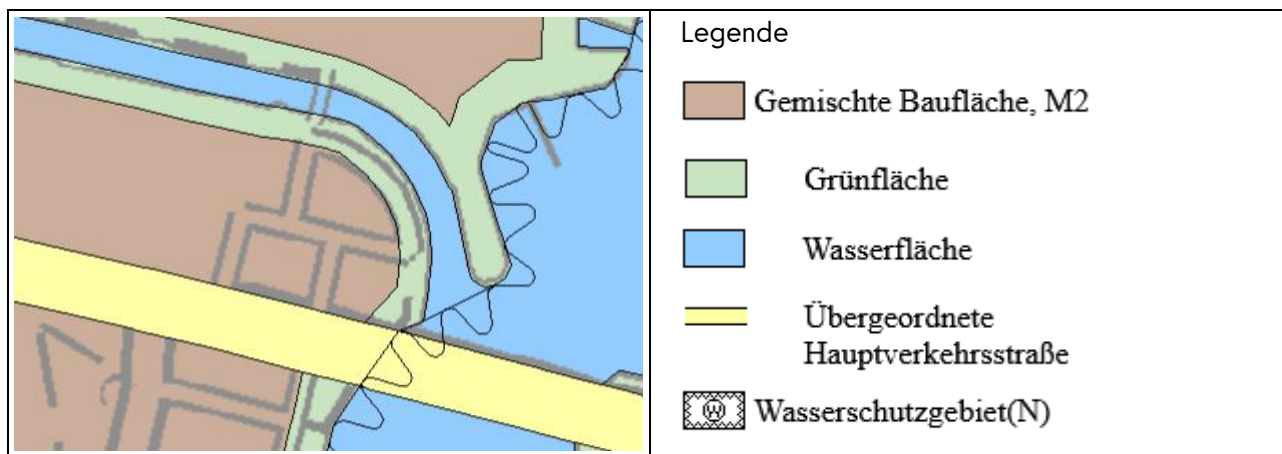


Abb. 1: FNP Berlin (Ausschnitt)

Die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird in Kapitel II.2 näher beschrieben.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 17.6.2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in den Grundzügen dar. Das Landschaftsprogramm ist eine fachbezogene Informationsquelle und umfasst übergeordnete Zielsetzungen für das Land Berlin, aus der fachbezogene Ziele in die Abwägung des Bebauungsplans einfließen. Planungen auf örtlicher Ebene können hieraus nicht unmittelbar abgeleitet werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-124 werden folgende Entwicklungsziele und -maßnahmen dargestellt:

Der Teilplan **Biotop- und Artenschutz** ordnet das Plangebiet dem Biotopentwicklungsraum städtischer Entwicklungsraum mit Mischnutzungen zu.

Folgende Maßnahmen mit Bezug zur vorliegenden Planung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Die Maßnahmen werden teilweise berücksichtigt. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen, sowohl auf den Gebäuden als auch über Tiefgaragen, werden zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Die planungsrechtliche Sicherung örtlicher Biotopverbindungen ist nicht erforderlich, da das Plangebiet aufgrund seiner stadträumlichen Lage keine Verbindungsfunktion übernehmen kann.

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist das Plangebiet als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe IV dargestellt. Das entlang der Spandauer Havel in symbolischer Breite dargestellte Entwicklungsziel Grünfläche / Parkanlage wurde durch die Herstellung einer öffentlichen Grünanlage östlich des Plangebiets umgesetzt. Anforderungen an den vorliegenden Bebauungsplan erwachsen aus dem Ziel daher nicht.

Folgende Maßnahmen mit Bezug zur vorliegenden Planung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Die Maßnahmen werden teilweise berücksichtigt. Eine verbesserte Anbindung an den teilweise landschaftlich geprägten Raum der Spandauer Havel war nicht erforderlich, da dieser Bereich durch Grünverbindungen entlang des Ufers sowie über die nördlich des Plangebiets verlaufende Asnièresstraße bereits gut erschlossen ist. Mit der Bebauung des Grundstücks werden für die künftigen Bewohner auch wohnungsbezogene Freianlagen hergestellt.

Im Teilplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt.

Folgende Maßnahmen mit Bezug zur vorliegenden Planung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

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

Die Maßnahmen werden teilweise berücksichtigt. Die durch den Bebauungsplan zugelassene Bebauung orientiert sich an den Siedlungsformen des Umfelds und gliedert die Brachfläche wieder in das Siedlungsgefüge ein.

Im Teilplan **Naturhaushalt/Umweltschutz** ist das Plangebiet als Industrie und Gewerbe dargestellt. Das der Flächennutzungsplan für den Bereich gemischte Baufläche darstellt, ist hier jedoch das Entwicklungsziel Siedlungsgebiet bzw. Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel relevant.

Folgende Maßnahmen mit Bezug zur vorliegenden Planung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

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

Die Maßnahmen werden teilweise berücksichtigt. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen, sowohl auf den Gebäuden als auch über Tiefgaragen, wird der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen erhöht. Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wird durch die wasserbehördlichen Beschränkungen zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation berücksichtigt. Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Ziel der **gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK)** ist es, Ausgleichsmaßnahmen dorthin zu lenken, wo hinsichtlich der Förderung von Natur und Landschaft der größte Bedarf besteht. Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich innerhalb des "äußeren Parkrings", umfasst aber keinen Bereich für prioritäre Flächen und Maßnahmen. Spezielle Ausgleichspotentiale werden nicht benannt.

Nach der Begründung und Erläuterung zum Landschaftsprogramm benennt die GAK für die Parkringe folgende Maßnahmen:

- neue Grünanlagen im inneren und äußeren Parkring ergänzen,
- Ziele der biologischen Vielfalt bei der Festlegung von Maßnahmen umsetzen,
- Aufenthaltsqualität verbessern,
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen schaffen.

Die Maßnahmen werden teilweise berücksichtigt. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen, sowohl auf den Gebäuden als auch über Tiefgaragen, wird die biologische Vielfalt gefördert. Mit der Bebauung des Grundstücks werden für die künftigen Bewohner auch wohnungsbezogene Freianlagen hergestellt. Die Sicherung von Grünflächen war nicht erforderlich, da unmittelbar östlich des Plangebiets bereits eine öffentliche Grünanlage besteht.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1 BerlinStrategie I Stadtentwicklungskonzept 2030

Mit der BerlinStrategie I StEK 2030 wurde auf Basis der bestehenden Planungen und Programme ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung erarbeitet und raumrelevante Projekte strategisch eingebunden. Die Erarbeitung erfolgte ressortübergreifend und mittels eines breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozesses (Öffentlichkeit/Fachöffentlichkeit). Eine wesentliche Grundlage war der 2013 veröffentlichte Statusbericht als wissensbasierte Analyse der aktuellen Berliner Stadtentwicklung.

Die BerlinStrategie 3.0, beschlossen vom Senat am 13.04.2021, definiert neun Schwerpunkträume der Stadtentwicklung (in der früheren Fassung der BerlinStrategie als Transformationsräume bezeichnet). Das Plangebiet liegt im Schwerpunktraum der Stadtentwicklung „TXL-Siemensstadt-Spandau“. In diesem Schwerpunktraum ist die Vollendung der Spandauer Wasserstadt als eines von drei neuen Wohngebieten genannt.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der am 20.8.2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) stellt fest, wie hoch der Bedarf an Wohnungen in Berlin ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen.

Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Der StEP Wohnen benennt Schwerpunkträume in der Stadt, in denen sich die Entwicklung vorrangig vollziehen soll, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Kernaussage des StEP ist, dass bis zum Jahr 2030 insgesamt 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen. Für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt ist Voraussetzung, dass zusätzliche, und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen in allen Teilen der Stadt gebaut werden.

Diese Zielsetzung liegt auch dem Entwurf des Bebauungsplans 5-124 zugrunde. Der Senat hat 14 Neue Stadtquartiere festgelegt, in denen lebendige, sozial und funktional gemischte Quartiere entstehen sollen, die eng mit ihrer Umgebung verflochten sind. Sie brauchen neben einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung,

insbesondere für den ÖPNV, eine gute Ausstattung mit Infrastruktur, vor allem mit sozialen und Bildungseinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten sowie Grünflächen.

Das Gebiet Wasserstadt Berlin-Oberhavel ist eines dieser neuen Stadtquartiere. Die Wasserstadt bietet ein Neubaupotential von insgesamt 8.500 Wohneinheiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 bereits als Teil eines "neuen Stadtquartiers" inklusive kurzfristiger Realisierung mit bis zu 1.000 Wohneinheiten, die überwiegend aus gemeinwohlorientiertem Wohnraum bestehen und/oder unter der Anwendung des "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" errichtet werden, integriert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist darüber hinaus im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 auf der Karte "Zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale" als ein kurzfristiges Neubaupotenzial von 200-999 WE in überwiegendem Landesbesitz gekennzeichnet.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Er enthält gesamtstädtisch relevante Steuerungsgrundsätze für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Bezirken. Die Steuerungsgrundsätze treffen Aussagen zur Verortung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-124 liegt außerhalb eines der im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 aufgelisteten Zentrumstypen (Zentrumsbereichskern, Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentren, Fachmarkttagglomerationen). Die nächstgelegenen Ortsteilzentren sind das im Westen, in ca. 400 m Entfernung, befindliche Ortsteilzentrum Wasserstadt Oberhavel (Maselake), und das im Südwesten, in ca. 2,5 Kilometern Entfernung, befindliche Hauptzentrum Altstadt-Spandau. Südwestlich befindet sich, in einer Entfernung von ca. vier Kilometern, das Ortsteilzentrum Siemensstadt.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer Fachmarkttagglomeration gemäß StEP Zentren 2030. Es ist insofern auch nicht als Standort für Bau-, Garten- und Möbelmärkte vorgesehen. Die nächstgelegene Fachmarkttagglomeration befindet sich in der Paulsternstraße in einer Entfernung von ca. drei Kilometern.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe 2030, beschlossen am 2. März 2021) definiert Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen für das Verkehrsgeschehen.

Der StEP MoVe formuliert folgende Themenschwerpunkte:

1. Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit
2. Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt
3. Gestaltung der Verflechtungen mit dem Umland
4. Innovation, Tourismus und Kommunikation
5. Funktionierender und stadtverträglicher Wirtschaftsverkehr
6. Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima.

Hier insbesondere hervorzuheben sind die im Themenschwerpunkt "Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt" genannten Handlungserfordernisse:

- integrierte Stadtentwicklungsplanung sowie Erhalt und Weiterentwicklung der Polyzentralität („Stadt der kurzen Wege“)
- Priorisierung von Neubaugebieten entlang bestehender ÖPNV-Achsen
- koordinierte Siedlungsflächenentwicklung zwischen Land, Bezirken und Umlandgemeinden
- Infrastrukturaus- beziehungsweise -neubau vorrangig für den Umweltverbund im Zuge der verkehrlichen Erschließung von neuen Stadtquartieren, neuen Gewerbeentwicklungen und deren Anbindung an bezirkliche Zentren sowie Entwicklung von innovativen Mobilitätskonzepten
- Sicherung der Innenerschließung von neuen Stadtquartieren inklusive frühzeitige Einbeziehung von Logistik- sowie Ver- und Entsorgungsbelangen in die Planung (Logistikflächen, Halte- und Wendemöglichkeiten, innovative Logistikkonzepte)
- stadtverträgliche Bautätigkeiten, insbesondere Koordination von Baustellenverkehren
- Quartiersmobilitätsmanagement mit Aspekten der geteilten Mobilität, E-Mobilität und verbesserter intermodaler Verknüpfung zum Beispiel von ÖPNV und Fahrrad
- Mobilitätsmanagement für Beschäftigte

Für das Plangebiet relevant ist auch die im Maßnahmenkatalog zum Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr genannte Maßnahme I50 "Neubau einer Straßenbahnerschließung innerhalb Spandaus u. a. zur Anbindung Wasserstadt Oberhavel-Gartenfeld".

Zum übergeordneten Straßennetz liegen Karten mit Stand 12/2021 vor:

Darin ist die Rauchstraße sowohl im Bestand (2021) als auch in der Planung (2030) als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eingestuft. In der näheren Umgebung des Plangebiets verläuft außerdem im Südwesten die Hugo-Cassirer-Straße, die als Ergänzungsstraße (Stufe IV) eingestuft ist.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, beschlossen vom Senat am 20. Dezember 2022, widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Der StEP Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können.

Es werden fünf Handlungsansätze entwickelt und mit räumlichen Schwerpunkten unterlegt, die in einem räumlichen Leitbild für die Gesamtstadt zusammengeführt sind. Ausgehend von der jeweiligen Stadtstruktur bzw. dem Flächentyp werden Maßnahmenprofile benannt. Das Plangebiet wird hier dem Typ 4 "Geschosswohnungsbau" zugeordnet.

Es werden folgende Maßnahmen mit besonderer Relevanz benannt:

Für den Handlungsansatz 1 "Stadt der kurzen Wege"

4. Mobilität smart gestalten (Ladestationen, Sharing-Angebote)

5. Umsteigen (zu Fuß/Rad/ÖPNV/E-Mobilität)

Für den Handlungsansatz 2 "Blau-grüne Stadtentwicklung"

11. Verdunsten (Urban Wetlands)

Für den Handlungsansatz 3 "klimaaoptimierte, kühlende Grün- und Freiräume"

15. Bewässern (Speicher- und Bewässerungssystem)

16. Mehrfach nutzen (Urban Gardening, Sport auf dem Dach)

Für den Handlungsansatz 4 "Synergie Stadt und Wasser"

18. Regenwasser speichern (Baumrigolen, Zisternen, Blau-grüne Dächer)

20. Zuführen (gezielte Versorgung von Urban Wetlands mit Regenwasser)

3.4.6 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, beschlossen am 30. April 2019, schafft die stadtentwicklungsplanerischen Grundlagen für ein angemessenes Flächenangebot für die Berliner Wirtschaft in quantitativer, qualitativer und räumlicher Hinsicht. Er setzt die wirtschaftspolitische Programmatik des Masterplans Industriestadt Berlins in die räumliche Planung um und stellt die flächenbezogenen Voraussetzungen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins dar. Der StEP Wirtschaft 2030 beschreibt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, umfasst die Kulisse der gewerblichen FNP-Bauflächen und konkretisiert die Aussagen des FNP und schätzt den zukünftigen quantitativen Flächenbedarf in seiner Struktur ein.

Der StEP Wirtschaft 2030 definiert stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitische Leitlinien und formuliert darauf bezogene Handlungsansätze, die anhand von drei Bausteinen räumlich veranschaulicht werden:

- Das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030 zeigt die künftigen Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in Berlin und stellt die wesentlichen raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2030 dar.
- Der „Konzeptplan Planungsziele“ und der „Konzeptplan Handlungsansätze“ sind umsetzungsbezogen. Ersterer stellt die gewerblichen Bauflächen dar, darunter die Teilkulisse der Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Zudem beinhaltet er die planungsbezogenen Ziele. Zweiter beschreibt, bezogen auf die gesamte gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP, die Erfordernisse für die Aktivierung der Flächenpotenziale, bezogen auf die Flächenkulisse des EpB konkrete Handlungsansätze, sowie generelle Handlungsansätze, mit denen die raumbezogenen Ziele erreicht werden sollen.
- Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich definiert diejenigen Standorte, die aufgrund ihrer Bedeutung für die gewerblich industrielle Entwicklung in Berlin besonders gesichert werden sollen.

Die Karte „Räumliches Leitbild“ (Stand: 15.4.2019) trifft für das Plangebiet keine Aussage. Südwestlich des Plangebiets ist der "Siemens Innovations-Campus" als einer der sog. "Zukunftsorte" dargestellt.

Die Karte „Konzeptplan Planungsziele“ (Stand: 15.4.2019) trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Planwerk Westraum

Das Planwerk Westraum trifft für das Plangebiet keine Aussage.

3.5.2 Zukunftsraum Tegel

Mit Einstellung des Flugbetriebs auf dem Flughafen Tegel wird das rd. 490 ha große Areal den Grundstückseigentümern, dem Land Berlin und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben. Aufbauend auf einem Werkstattprozess hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) in Kooperation mit sechs Planungsteams seit 2009 einen Masterplan zur Nachnutzung des Flughafens Tegel entwickelt. Der Masterplan ist beschlossen, der Flächennutzungsplan von Berlin entsprechend geändert und die Bebauungspläne werden vorbereitet.

Durch die landeseigene Tegel Projekt GmbH soll im Sinne einer ökologischen, ökonomischen und sozial anspruchsvollen Lebensraumentwicklung auf dem Areal ein Forschungs- und Industriepark für die Stadt der Zukunft entstehen. Der demographische Wandel sowie die globalen Herausforderungen erfordern neue Lösungen für Mobilität, Energie, Ressourcen sowie neue Materialien und intelligente Systeme, die diese Lösungen möglich machen. Diese sollen in Berlin TXL, der Urban Tech Republic, für die Städte von morgen entwickelt werden. Als international bekannter Ort bietet Berlin TXL die idealen Voraussetzungen zur Ansiedlung forschungsstarker Hochschulen, global agierender Hochtechnologieunternehmen und phantasiereicher Gründer.

Das Areal befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 km zum Plangebiet des Bebauungsplans 5-124.

3.5.3 Lärmaktionsplan

Mit der Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union erstmalig Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen der in den letzten Jahren steigenden Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern, insbesondere in den großen Städten und Ballungsräumen. Der Senat hat am 6.1.2015 den Lärmaktionsplan 2019 - 2023 beschlossen.

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung für besonders belastete Bereiche ausgearbeitet werden.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung nach der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}), der Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- Nachtlärmindex (L_N), der Lärmindex für Schlafstörungen.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Krafffahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die strategischen Lärmkarten Straßenbahn- / U-Bahnverkehr und Fluglärm können für die vorliegende Planung unberücksichtigt bleiben.

Im Jahr 2017 wurden die strategischen Lärmkarten 2012 fortgeführt und aktualisiert. Die ermittelten Werte sind nur bedingt mit den Beurteilungspegeln vergleichbar, die auf Grundlage anderer Berechnungsverfahren, z. B. nach der DIN 18005-1 oder der 16. BImSchV berechnet wurden.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand von Schwellenwerten, die bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe: L_{DEN} 70 dB(A) und L_N 60 dB(A):
Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: L_{DEN} 65 dB(A) tags und L_N 55 dB(A):
Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die strategischen Lärmkarten Straßenverkehr L_{DEN} und Straßenverkehr L_N (Raster, 2017) zeigen, dass von der Rauchstraße Lärm auf das Plangebiet einwirkt. Auf der Rauchstraße sind > 70 - 75 dB(A) tagsüber dargestellt. Ab der Straßenbegrenzungslinie sind bis zu 5 m hinter der Grundstücksgrenze > 65 - 70 dB(A) tagsüber dargestellt. Zwischen 5 m bis 30 m hinter der Grundstücksgrenze sind > 60 - 65 dB(A) tagsüber dargestellt. Für den weiteren nördlichen Bereich des Plangebiets sind > 55 - 60 dB(A) tagsüber berechnet.

3.5.4 Luftreinhalteplan

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt, die ab einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr überschritten werden dürfen. Empfindliche Bevölkerungsgruppen sind dabei besonders zu schützen, wobei die Leitlinien der Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Basis bilden. Als Schadstoff wird jeder in der Luft vorhandene Stoff bezeichnet, "der schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und/oder die Umwelt insgesamt haben kann" (2008/50/EU). Von besonderem Interesse sind dabei Feinstäube kleiner als 10 μ m aerodynamischer Durchmesser (PM_{10}) und kleiner als 2,5 μ m ($PM_{2,5}$), Ozon (O_3) und Stickstoffdioxid (NO_2).

Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin für den Zeitraum 2018 - 2025 wurde vom Senat am 23.7.2019 beschlossen. Aufbauend auf den bisherigen Planungen umfasst er eine Situationsanalyse der Grenzwertüberschreitungen an Berliner Hauptverkehrsstraßen, eine Ursachenanalyse, eine Bilanzierung der bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Schadstoffbelastung in der Stadt ohne zusätzliche Maßnahmen und die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte.

Überschritten wird in Berlin weiterhin insbesondere der Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid (NO_2). Der Grenzwert für das Tagesmittel für Partikel PM_{10} wird zwar seit 2016 eingehalten, es besteht jedoch weiterhin die Gefahr einer Überschreitung bei ungünstigen meteorologischen Wetterlagen.

Die verkehrsbedingte Luftbelastung entlang der Rauchstraße wird im Berliner Umweltatlas für PM₁₀ und NO₂ mittels Trendrechnung als gering ermittelt (Gesamtindex <1,20). Für die übrigen Anliegerstraßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung für Berlin.

3.5.5 Nahverkehrsplan

Der Nahverkehrsplan 2019-2023 wurde am 26. Februar 2019 durch den Senat von Berlin beschlossen. Im Nahverkehrsplan ist die Straßenbahnneubaustrecke Paulsternstraße/Gartenfeld/Rathaus Spandau (M36) vorgesehen.

Nach Aussage der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, ist in der jetzigen noch frühen Planungsphase der Straßenbahnneubaustrecke die Führung über die Wasserstadtbrücke und im weiteren westlichen Verlauf über die Rauchstraße die wahrscheinliche Streckenvariante. Derzeit ist eine Fertigstellung bis 2032 vorgesehen.

3.5.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Dem StEP Wohnen 2030 entsprechend soll bei der Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau sichergestellt werden, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur entsteht bzw. erhalten wird. Hierzu soll das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" (Berliner Modell) beitragen, das mit Senatsbeschluss vom 16. Juni 2015 grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben gilt, in denen der Abschluss städtebaulicher Verträge zulässig ist. Die Leitlinie zum Berliner Modell wurde zuletzt am 1.11.2018 aktualisiert. Das Modell sieht zum o. g. Ziel u. a. vor, dass zwischen dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin der jeweiligen Grundstücke und dem Land Berlin, vertreten durch den jeweils zuständigen Bezirk, vertragliche Vereinbarungen zur Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur sowie zur Sicherung eines Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum für 30 Jahre getroffen werden. Die entsprechenden Regelungen dienen insbesondere dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und sollen Inhalt des städtebaulichen Vertrags werden (siehe Kapitel II.3.9).

Für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gilt zusätzlich gemäß der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin vom April 2017, dass bei Neubauvorhaben ein Anteil von 50 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gemäß den jeweils gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin errichtet und WBS-Berechtigten angeboten wird. Es ist durch die WBM vorgesehen, von den ca. 330 Wohneinheiten ca. 200 Einheiten gefördert zu errichten, was einem Anteil von ca. 57 % entspricht. Diese Initiative des Eigentümers geht über die Vorgaben des Berliner Modells und der Kooperationsvereinbarung hinaus.

Des Weiteren sieht das Berliner Modell vor, den durch das Vorhaben entstehenden Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans selbst zu errichten sowie den Bedarf an Grundschulplätzen durch Kostenbeteiligung an der Erweiterung von vorhandenen oder geplanten Grundschulstandorten zu decken. Dies gilt nur, wenn nicht genügend freie Platzkapazitäten in bestehenden Einrichtungen vorhanden sind.

3.5.7 Netzplan Radverkehrsnetz

Das Radverkehrsnetz gemäß Berliner Mobilitätsgesetz bildet die konzeptionelle Grundlage für Radverkehrsanlagen in Berlin. Abgebildet sind darin das Radvorrangnetz und das Ergänzungsnetz. Für das Vorrangnetz gelten sehr hohe Qualitätsstandards.

Die Rauchstraße ist Teil des Radvorrangnetzes. Hier kann in östliche Richtung über die Bamihlstraße oder Streitstraße die Altstadt Spandau sowie in westliche Richtung über die Daumstraße oder entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal die City-West erreicht werden.

Die Hugo-Cassirer-Straße ist Teil des Ergänzungsnetzes.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (Spath + Nagel/ Dr. Lademann & Partner, 09/2013, teilaktualisiert 08/2020) ist der Standort nicht als (Nahversorgungs-) Zentrum vorgesehen. Die Rauchstraße bzw. Daumstraße/ Rhenaniastraße sind als "Streulagen mit besonderer Versorgungsfunktion" genannt.

Definiert sind diese als Standorte mit mehreren einander ergänzenden Einzelhandels- und einfachen Dienstleistungsangeboten, die jedoch nicht die Angebotsbreite eines Nahversorgungszentrums erreichen, aber ein besonderes Gewicht für die Nahversorgung ihrer engeren Einzugsbereiche haben, weil sie überwiegend oder mindestens zu großen Teilen außerhalb der Fußwegentfernung der festgelegten Zentren liegen.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplans VIII-551 (festgesetzt am 05.02.2008), der über den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 5-124 hinaus für Flächen nördlich des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, Straßenverkehrsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage und Spielplatz" festsetzt. Östlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan VIII-551 eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" fest.

Der Bebauungsplan VIII-552 (festgesetzt am 20.01.2008) setzt für die Fläche nördlich des Plangebiets ein Gewerbegebiet mit Geräuschkontingentierung fest.

Der Bebauungsplan VIII-564 (festgesetzt am 18.05.2002) setzt für die Fläche südlich des Plangebiets Straßenverkehrsfläche fest.

Südlich der Rauchstraße setzt der Bebauungsplan VIII-550 (festgesetzt am 29.11.2005) Mischgebiete, ein Kerngebiet, ein allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen fest. Außerdem sind Wasserflächen nachrichtlich übernommen.

Die Inhalte der genannten Bebauungspläne sind im Folgenden zusammengefasst:

Bebauungsplan VIII-551

Für die Flächen nördlich des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan VIII-551 (festgesetzt am 05.02.2008, GVBl. S.221 vom 02.08.2008) zwei allgemeine Wohngebiete mit engen Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen und maximal sieben Vollgeschossen.

Für das Maß der Nutzung sind maximal zulässige Geschossflächen (14.560 m² für das WA2 und 14.500 m² für das WA3) festgesetzt. Ebenfalls nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 5-124 angrenzend ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage mit Spielplatz sowie eine Fläche für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung "Blockheizkraftwerk" festgesetzt. In der Fläche für Versorgungslagen ist ein Baufenster mit Baugrenzen und einer Traufhöhe von 40 m über NHN festgesetzt.

Im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VIII-551 befindet sich ein weiteres Mischgebiet (MI 3), für das maximal sieben Vollgeschosse, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 2,2 festgesetzt ist. In diesem MI-Gebiet befindet sich ein mittels Baugrenzen festgesetztes Baufenster.

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-124 setzt der Bebauungsplan VIII-551 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" fest. Der Maselakekanal ist bis zu seiner Hälfte als Wasserfläche festgesetzt.

Bebauungsplan VIII-552

Westlich der Ashdodstraße liegt der Bebauungsplan VIII-552 (festgesetzt am 22.1.2008, GVBl. S. 60 vom 20.03.2008), der vier Gewerbegebiete festsetzt. Der Großteil des Plangebietes ist durch ein Baufenster aus Baugrenzen überspannt, welches im Südwesten 5 m Abstand von der Geltungsbereichsgrenze hält und 10 m im Nordosten. Die im Westen gelegenen Baugebiete GE 1 und GE 2 haben eine GRZ von 0,6 und eine BMZ von 6,0. Für die im Osten gelegenen Baugebiete GE 3 und GE 4 sind eine GRZ von 0,6, maximal drei Vollgeschosse und eine GFZ von höchstens 1,5 festgesetzt. Aufbauend auf einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 werden folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt:

- Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schalleistung 62 dB(A)/m² tagsüber und 47 dB(A)/m² nachts nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel). Sie dürfen 62 dB(A)/m² tags (6.00-22.00 Uhr) und 47 dB(A)/m² nachts (22.00-6.00 Uhr) nicht überschreiten.
- Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schalleistung 60 dB(A)/m² tagsüber und 44 dB(A)/m² nachts nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel). Sie dürfen 60 dB(A)/m² tags (6.00-22.00 Uhr) und 44 dB(A)/m² nachts (22.00-6.00 Uhr) nicht überschreiten.
- Im Gewerbegebiet GE 3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schalleistung 55 dB(A)/m² tagsüber und 44 dB(A)/m² nachts nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel). Sie dürfen 55 dB(A)/m² tags (6.00-22.00 Uhr) und 44 dB(A)/m² nachts (22.00-6.00 Uhr) nicht überschreiten.

- Im Gewerbegebiet GE 4 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die von den Gewerbegebieten ausgehende Schalleistung 58 dB(A)/m² tagsüber und 46 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten. Die zulässigen Beiträge einzelner Betreiber zur Schalleistung entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel). Sie dürfen 58 dB(A)/m² tags (6.00-22.00 Uhr) und 46 dB(A)/m² nachts (22.00-6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Bebauungsplan VIII-564

Südlich grenzt der Bebauungsplan VIII-564 (festgesetzt am 05.03.2002, GVBl. S. 145 vom 18.05.2002) an das Plangebiet. Dieser setzt für Flächen südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5-124 einen insgesamt 36,9 m breiten Streifen im Bereich zwischen Wasserstadtbrücke und Goltzstraße als eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Zusätzlich wird eine schmale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Uferpromenade" östlich der Verkehrsfläche ausgewiesen.

Bebauungsplan VIII-550

Südlich der Rauchstraße besteht der Bebauungsplan VIII-550 (festgesetzt am 01.11.2005, GVBl. S. 715 vom 29.11.2005). Dieser setzt zwei Mischgebiete, ein Kerngebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet fest. Für das südlich der Rauchstraße gelegene Mischgebiet MI 1 ist maximal ein Vollgeschoss und eine Geschossfläche von 18.000 m² festgesetzt. Für das südlich der Wasserstadtbrücke gelegene Mischgebiet MI 2 ist eine maximal zulässige GFZ von 1,9 und eine maximal zulässige GRZ von 0,25 festgesetzt.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Zur Umsetzung des im Rahmenplan zum städtebaulichen Entwicklungsbereich "Wasserstadt Berlin-Oberhavel" dargelegten Leitgedankens einer Wasserstadt mit städtischer Atmosphäre, hoher baulicher Dichte und vielfältiger Nutzungsmischung in realisierungsbezogene Entwürfe wurde Mitte 1994 das Gutachterverfahren "Bebauung Südufer Maselakekanal" durchgeführt. Von den eingereichten städtebaulichen Entwürfen wurde die Arbeit des Architekten David Chipperfield als überzeugende Lösung ausgewählt. Der derzeit für den Bereich geltende Bebauungsplan VIII-551 basiert im Wesentlichen auf der überarbeiteten Fassung des Chipperfield-Konzepts.

Der Bebauungsplan VIII-551 wurde zu einer Zeit festgesetzt (Festsetzungsdatum: 05.02.2008) in der, entgegen der Anfang der 1990er-Jahre noch bestehenden Erwartungen, ein deutlicher Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen in Berlin festgestellt worden war. Am 01.07.2003 hatte der Berliner Senat deshalb beschlossen, die aktive Verfolgung des Entwicklungszieles "Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten" in den städtebaulichen Entwicklungsbereichen aufzugeben. Für die im Bebauungsplan 5-124 befindlichen Flächen wurde im Bebauungsplan VIII-551 eine Mischgebietsnutzung festgesetzt.

Um der aktuellen, im Vergleich zur Zeit der Festsetzung des Bebauungsplans VIII-551 sich anders darstellenden politischen Zielsetzung des Landes Berlin zu entsprechen, soll der Bebauungsplan 5-124 an die Planungsvorgabe angepasst und neues Planungsrecht geschaffen werden. Ziel ist es nunmehr, einen wesentlich höheren Anteil an Wohnbebauung realisieren zu können.

Die Grundstückseigentümerin (WBM) verfolgt dieses Ziel und beabsichtigt ein Wohnbauprojekt mit ca. 330 Wohnungen auf den Grundstücken an der Rauchstraße zu realisieren. Weiterhin sollen auf den Grundstücken eine Kinderbetreuungseinrichtung, eine Stadtteilbibliothek und eine kleine wohngebietsverträgliche Gewerbeeinheit umgesetzt werden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung von zwei Tiefgaragen für insgesamt ca. 95 Pkw vorgesehen. Für den ersten Bauabschnitt der beiden Vorhaben liegt jeweils bereits eine Baugenehmigung auf Grundlage des Bebauungsplans VIII-551 vor.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes innerhalb des Quartiers Maselake-Nord. Die Planung soll die Umsetzung des von der Grundstückseigentümerin geplanten Vorhabens (s. Kapitel I.4) ermöglichen, soll aber, im Sinne eines Angebotsbebauungsplans, nicht die Umsetzung eines bestimmten Vorhabens planungsrechtlich sichern, sondern unter Beachtung der Anforderungen an den Lärmschutz (s. Kapitel II.3.5), verschiedene Bebauungsmöglichkeiten eröffnen.

Ausgangspunkt der Planung sind dabei jeweils die Festsetzungen des bislang für das Plangebiet geltenden Bebauungsplans VIII-551 (s. Kapitel I.2.4). Die maßgebliche Änderung ist, dass die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans 5-124, die derzeit planungsrechtlich als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt sind, als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden sollen. Ergänzende Nutzungen wie z. B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Dienstleistungen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen können innerhalb der geplanten Gebietskategorie entwickelt werden.

Mit dem Ziel, neue Wohnungen zu schaffen, von denen auch ein Anteil gefördert errichtet werden soll, wird dem politischen Ziel des Landes Berlin entsprochen.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 5-124 soll die beiden im Plangebiet liegenden Grundstücke als allgemeine Wohngebiete festsetzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen mittels Baugrenzen festgelegt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die höchstzulässige Geschossfläche (GF) in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (VG) bestimmt werden.

Geeignete Regelungen zur Vermeidung von Nutzungs- und Immissionskonflikten zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Weiterhin sollen grünordnerische Maßnahmen wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan (siehe Kapitel I.3.2) entwickelbar, da die vorgesehene Planung ein allgemeines Wohngebiet von geringer Größe (1,1 ha) vorsieht. Allgemeine Wohngebiete können gemäß Ausführungsvorschrift vom 6. Dezember 2022 zum Flächennutzungsplan (ABl. Nr. 3745) aus gemischten Bauflächen M2 in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe entwickelt werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat mit Schreiben vom 1. Juli 2020 mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 5-124 aufzustellen, grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

3. Begründung der Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel und dem angestrebten Nutzungskonzept soll das Plangebiet zu einem Wohnstandort inklusive sozialer und kultureller Infrastruktur (z. B. Kindertageseinrichtung, Bibliothek) entwickelt werden.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet soll mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Nutzungsstruktur entwickelt werden, in der das Wohnen dominieren soll. Weiterhin sind auch andere wohngebietsverträgliche Nutzungen vorgesehen, welche sich in Art und Umfang deutlich dem Wohnen unterordnen sollen. Das angestrebte Nutzungsspektrum entspricht hierbei weitgehend dem in § 4 der BauNVO definierten Gebietscharakter. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes ist für die Sicherung einer vorwiegenden Wohnnutzung weder erforderlich noch planerisch gewollt. Zur Gewährleistung des angestrebten Wohncharakters werden Modifizierungen an den Zulässigkeiten des § 4 Abs. 2 BauNVO und den ausnahmsweisen Zulässigkeiten der im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen erforderlich.

Nutzungsarten, die die angestrebte Gebietsqualität stören können, sollen durch textliche Festsetzung (TF) ausgeschlossen werden. Es soll eine Einschränkung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO dahingehend erfolgen, dass den Gebietscharakter störende bzw. stark verkehrserzeugende Nutzungen nicht zulässig sind. Demnach sollen in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, nämlich Gartenbaubetriebe und Tankstellen, durch die textliche Festsetzung 1.1 ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss soll erfolgen, da die Entwicklung einer hohen Wohnqualität im Plangebiet ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans 5-124 ist. Gartenbaubetriebe und heute übliche Tankstellen bedürfen aufgrund ihrer Betriebscharakteristik regelmäßig einen großen räumlichen Umfang, der in Konflikt zu dem genannten Planungsziel steht.

Ferner stellen Gartenbaubetriebe und Tankstellen keine Nutzungsarten dar, die zu einer planerisch gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen. Solche Betriebe sind nach der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten regelmäßig nicht mit der im Plangebiet angestrebten Wohnruhe vereinbar. Gerade bei größeren Betrieben ist auch nachts mit Lärmimmissionen zu rechnen, die durch Kundenverkehr oder Zulieferer und Versorger verursacht werden. Die nächsten Tankstellen befinden sich in ca. 1,2 km bzw. 3,1 km Entfernung in der Streitstraße 19 bzw. Streitstraße 84.

Die Gebietscharakteristik allgemeiner Wohngebiete, die gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient, ist trotz Ausschluss dieser Nutzungen gewahrt.

TF 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Dichte innerhalb der geplanten Baugebiete soll durch Festsetzungen der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossfläche (GF) bestimmt werden.

3.2.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet die Festsetzung einer GRZ im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO vor.

Ausgehend von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans VIII-551, der für die Mischgebiete MI1 und MI2 eine GRZ von 0,6 festgesetzt hat sowie der zugelassenen Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 um 0,1 auf 0,7 (Bescheid Nr. 2019/2534 vom 06.01.2021) soll für die beiden allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 jeweils eine GRZ von 0,7 festgesetzt werden.

Erläuternd ist zu erwähnen, dass die leichte Erhöhung der GRZ daraus resultiert, dass die Iznikstraße nunmehr in ganzer Breite als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Damit verkleinern sich die jeweilig angrenzenden Baugebiete und die Bezugsgrößen zur Ermittlung der GRZ. Die zulässige Grundfläche verändert sich zum geltenden Planungsrecht nicht.

Aus städtebaulichen Gründen soll die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswerte zum Maß der Nutzung (GRZ 0,4) zugelassen werden. Der Bebauungsplan folgte damit der Zielstellung der Rahmenplanung des Entwicklungsbereichs Wasserstadt Oberhavel. Die Überschreitungen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts (Chipperfield-Konzept, siehe Kapitel I.4).

Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl wird überschritten, da hier eine urban geprägte, kompakte Bebauung verfolgt wird. Die Überschreitung ermöglicht weiterhin einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem auf brachliegenden Baugrundstücken die Entwicklung eines möglichst hoch ausgenutzten Wohngebiets in attraktiver Lage nahe der Oberhavel entstehen kann. Zugleich dient sie der Umsetzung eines Gebäudekörpers, der die bestehende Wohnbebauung entlang der attraktiven Wasserlage (Maselakekanal) visuell und immissionstechnisch von der Rauchstraße abschirmt.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO sind insbesondere auch Nebenanlagen, Garagen (einschließlich Tiefgaragen) und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf die Grundfläche anzurechnen. Hierfür kann die festgesetzte GRZ um einen zusätzlichen Wert von 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

3.2.2 Zulässige Geschossfläche

Der Bebauungsplan sieht für die beiden Baugebiete im Geltungsbereich unterschiedliche bauliche Dichtemaße vor und definiert diese durch die GF gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO. Durch die Festsetzung dieser Geschossflächen soll eine Umsetzung der definierten Planungsziele gesichert werden.

Die zulässigen Geschossflächen sollen sich, wie die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, am geltenden Planungsrecht orientieren.

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 soll eine max. GF von 17.800 m² und für das WA2 eine max. GF von 17.860 m² festgesetzt werden. Die Werte entsprechen einer GFZ von 3,38 bzw. 3,83.

Als Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gilt gem. § 17 BauNVO ein Wert von 1,2. Mit den angestrebten Festsetzungen sind somit (rechnerische) Überschreitungen der GFZ von 2,18 bzw. 2,63 zulässig. Die Überschreitung des genannten Orientierungswerts wird, analog zur Begründung der Überschreitung des Orientierungswerts für die GRZ, mit dem Willen begründet, eine urban geprägte, kompakte Bebauung mit einer entsprechenden städtebaulichen Dichte zu schaffen, damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu folgen und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Erläuternd wird auch hier erwähnt, dass sich die zulässige Geschossfläche zum geltenden Planungsrecht nicht verändert. Die leichte Erhöhung der GFZ resultiert daraus, dass die Iznikstraße nunmehr in ganzer Breite als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Damit verkleinern sich die jeweilig angrenzenden Baugebiete und die Bezugsgrößen zur Ermittlung der GFZ.

Anrechnung von Aufenthaltsräumen und deren Treppenträume in anderen als Vollgeschossen auf die Geschossfläche

Aufgrund der zulässigen hohen Nutzungsmaße (zulässige GRZ und GF) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, die eine Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO darstellen, soll eine weitere Verdichtung durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen nicht zulässig sein. Dies betrifft i. d. R. die Planung von Staffelgeschossen, aber auch die Unterbringung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen.

Das festgesetzte Nutzungsmaß ist zudem Grundlage für die Berechnung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur. Die Errichtung von zusätzlichen Aufenthaltsräumen kann auch erhöhte Bedarfe nach sozialer Infrastruktur nach sich ziehen. Außerdem könnte sich auch das Verkehrsaufkommen erhöhen, was eine Neubewertung der verkehrlichen Auswirkungen und des Stellplatzbedarfs zur Folge haben könnte.

Mit der Maßgabe der textlichen Festsetzung 2.1 sind deshalb Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzurechnen.

TF 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

3.2.3 Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO sind die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO zu berücksichtigen. Werden sie eingehalten, so kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die durch den Bebauungsplan zugelassene Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) öffentliche und private Belange nicht beeinträchtigt. Erfolgt aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung, so sind die Auswirkungen der Überschreitung zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Dabei gelten umso höhere Anforderungen an die Begründung, je weiter die Dichtefestsetzungen über den Orientierungswerten liegen.

Umfang der Überschreitung

Die jeweiligen Überschreitungen der Orientierungswerte sind bereits in Kap. II.3.2.1 und II.3.2.2 dargelegt. Sie entsprechen dem geltenden Planungsrecht aus dem Bebauungsplan VIII-551.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitung

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Orientierungswerte ergeben sich aus der Gesamtheit der städtebaulichen Konzeption "Wasserstadt Oberhavel" und der damit verbundenen Vielfalt an gesamtstädtisch und örtlich zu berücksichtigenden Belangen:

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung leistet der Bebauungsplan durch die Schaffung zusätzlicher Wohnungen einen Beitrag zur Linderung des Berliner Wohnungsdefizites und sorgt für die Bereitstellung gemeinwohlorientierten Wohnraums (Anteil mehr als 50 %). Die Ziele des Vorhabens entsprechen somit den qualitativen und quantitativen Zielen des StEP Wohnen, für eine Entspannung und Preisdämpfung am Berliner Wohnungsmarkt zu sorgen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung ist außerdem zu berücksichtigen, dass zur Erreichung des Konzepts der Nutzungsmischung soziale und kulturelle Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte und eine Stadtteilbibliothek entstehen sollen, die ihrerseits ebenfalls eine gewisse Mindestanzahl an Nutzern und Mindestflächengrößen erfordern.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung

Die Überschreitung ermöglicht weiterhin einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem auf brachliegenden Baugrundstücken die Entwicklung eines möglichst hoch ausgenutzten Wohngebiets in attraktiver Lage nahe der Oberhavel entstehen kann.

Abschirmung der Rauchstraße

Zugleich dient die Planung der Umsetzung eines Gebäudekörpers, der die bestehende Wohnbebauung entlang der attraktiven Wasserlage (Maselakekanal) visuell und immissionstechnisch von der Rauchstraße abschirmt.

Auswirkungen der Überschreitung auf die öffentlichen und privaten Belange

Entsprechend der vor der Novelle des § 17 BauNVO bis Juni 2021 geltenden Regelungen sind bei Überschreitungen der Orientierungswerte in erster Linie mögliche Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie der Umweltschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) in den Blick zu nehmen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann die Begriffsbestimmung in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme herangezogen werden. Demnach beziehen sich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Bezug zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere auf eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen.

Ein wesentliches Instrument zu ihrer Wahrung stellt das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht dar. Bei Einhaltung der Abstandsflächen ist - auch bei Überschreitung der Orientierungswerte - davon auszugehen, dass die Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt ist (OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 18.12.2007 - OVG 2 A 3.07). Da der Bebauungsplan keine ausdrücklichen Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln trifft, sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung einzuhalten. Das Maß der baulichen Nutzung kann ohne Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb der Baugrenzen ausgenutzt werden. Von einer negativen Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung ist somit nicht auszugehen.

Umweltschutz

Einfluss auf die Belange des Umweltschutzes haben insbesondere die Regelungen des Bebauungsplans zur zulässigen Grundflächenzahl. Da der Orientierungswert für die GRZ nicht eingehalten wird, sind in der Abwägung in besonderem Maße zu berücksichtigende Auswirkungen auf die durch Bodenversiegelung besonders beeinflussten Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere zu betrachten. Die geplanten grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet (Dachbegrünungen, Begrünung der Tiefgaragendächer, Fassadenbegrünung, Vermeidung oberirdischer Stellplätze durch Errichtung von Tiefgaragen, wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Wegen) dienen auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des hohen Nutzungsmaßes auf die Umwelt.

3.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten soll sich an den Zielvorstellungen des Wasserstadtkonzepts orientieren. Hier wurden, zur Vermeidung von Maßstabssprüngen im Spandauer Raum, insbesondere im Umfeld der Zitadelle, 5 - 7 Geschosse festgelegt.

Dieses Konzept wurde bereits bei der nördlich angrenzenden Wohnbebauung umgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sollen Gebäude mit bis zu 7 Vollgeschossen zulässig sein. Damit fügen sich die geplanten Gebäude in das Quartier "Maselake-Nord" ein.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Abstandsflächen

3.3.1 Flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen

Verbindliche Regelungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, an die herangebaut werden kann aber nicht muss, erfolgen.

Dazu sollen die Baugrenzen flächenhaft, parallel zu den angrenzenden Verkehrsflächen, teilweise entlang der Baugebietsgrenzen, festgesetzt werden.

Entlang der Iznikstraße sind die Baugrenzen zurückversetzt und dienen somit der Erweiterung der bestehenden Fußgängerbereiche. Die Flächen sollen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet werden (siehe Kapitel II.3.7.1).

Im südlichen Bereich des WA2 soll die Baugrenze zurückversetzt werden, da dort eine Zugänglichkeit des angrenzenden Brückenbauwerks gewährleistet werden muss. Die Fläche soll mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast belastet werden (siehe Kapitel II.3.7.1).

Zusätzlich soll ein 4,0 m breiter, von Bebauung freibleibender Streifen östlich des WA2 verlaufen (Fläche e), um einen baulichen Abstand zur östlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage zu gewähren.

Eine weitere Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche ist ausdrücklich nicht erwünscht, um, entsprechend dem Planungskonzept des Bebauungsplans VIII-551, eine weitestmögliche Freiheit bei der Verteilung der Baumassen auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Im Bereich der Einmündung Ashdodstraße/Rauchstraße soll das geplante Gebäude eine markante Ecke ausbilden und nicht dem abgeschrägten Straßenverlauf folgen. Dazu wird eine Überbauung der Ashdodstraße für das zulässige 2. - 7. Vollgeschoss ermöglicht (s. Nebenzeichnung 1). Der Erdgeschossbereich (1. Vollgeschoss) soll nicht der Bebauung, sondern weiterhin dem Fußgängerverkehr dienen.

3.3.2 Bauweise

Auf eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise wird im vorliegenden Fall verzichtet. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können nach Maßgabe der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Grundflächenzahl, Geschossfläche und Zahl der Vollgeschosse) frei bebaut werden.

3.3.3 Abstandsflächen

Der Bebauungsplan sieht in den Baugebieten eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen vor. Diese Festsetzungen stellen keine ausdrücklichen Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar, weshalb die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung einzuhalten sind.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Mittig zwischen den beiden allgemeinen Wohngebieten gelegen, wird die bestehende Iznikstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche bestandsorientiert gesichert.

Entlang der westlichen Rauchstraße sowie der Ashdod- und Asnièresstraße fallen die Geltungsbereichsgrenze und die Straßenbegrenzungslinien zusammen. Ausnahme ist der Bereich der Einmündung Ashdodstraße/Rauchstraße; hier soll das geplante Gebäude eine markante Ecke ausbilden und nicht dem abgelenkten Straßenverlauf folgen (s. Kap. II.3.3.1).

Die weiteren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen. Mit der textlichen Festsetzung 6.1 wird geregelt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, C, D und E sowie F und G zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

TF 6.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F, F und G sowie H und I ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Thematik der Einteilung der Straßenverkehrsflächen siehe Kapitel II.3.8.

3.4.2 Ruhender Verkehr

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung sollen die geplanten Kfz-Stellplätze jeweils auf den beiden Baugrundstücken in Tiefgaragen gebündelt untergebracht werden.

Dies dient einerseits der weitestgehenden Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem Straßenraum sowie der Minderung der Versiegelung und der Sicherung von Freiflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Schaffung von Flächen für oberirdische Stellplätze ist nicht erforderlich, ausgenommen sind Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen.

Mit der textlichen Festsetzung 3.1 soll die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche e (östlich des Baufelds WA2) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden, um so eine attraktive Vorgartenzone zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten und weiterhin den Anwohner- und Besucherverkehr gezielt auf die Tiefgaragen zu lenken.

TF 3.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche e sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

3.4.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll in Berlin auch der dringende Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen vor dem Hintergrund der angespannten Versorgungssituation gedeckt werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische, sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt.

Gemäß der Projektplanung sollen in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 daher in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ziel der Planung ist es, insgesamt einen Anteil von mindestens 30 % der für die

Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu sichern.

Um die Projektentwicklung und innere Gliederung der Gebäude im Einzelfall flexibler gestalten zu können, soll ergänzend festgesetzt werden, dass ausnahmsweise auch Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen errichtet werden dürfen, wenn der erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs erbracht wird.

Die Festlegung dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Vertraglich wird mit der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, in deren Eigentum sich die Baugrundstücke befinden, für die nach diesem Standard hergestellten Wohnungen eine Mietpreis- und Belegungsbindung vereinbart (siehe Kapitel III.3.8).

TF 3.2 Auf der Fläche WA 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

3.5 Lärmschutz

3.5.1 Untersuchungsumfang und -methodik

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Müller-BBM GmbH, 26.05.2023). Untersucht wurden die Quellen Verkehrslärm und Gewerbelärm (Anlagen im Sinne der TA Lärm). Fluglärm sowie Sport- und Freizeidlärm ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Es wurde der Prognoseplanfall (zukünftige Verkehrsentwicklung mit Planrealisierung) simuliert. Prognosezeitpunkt ist das Jahr 2030.

In dem Berechnungsmodell wurden Hindernisse mit einer relevanten Schallabschirmung (Wasserstadtbrücke mit Rampe, bestehende und geplante Gebäude) berücksichtigt. Da der Bebauungsplan keine bestimmte Anordnung der zulässigen Baumassen vorgibt (flächenmäßige Ausweisung, s. Kap. II.3.3), wurden beispielhaft für das allgemeine Wohngebiet WA 1 eine nach Norden zur Asnièresstraße und für das allgemeine Wohngebiet WA 2 eine nach Osten zur Havel geöffnete, U-förmige Blockrandbebauung mit sieben Vollgeschossen in das Modell eingefügt. Diese entspricht dem von der Grundstückseigentümerin beabsichtigten Projekt (s. Kap. I.4).

Beurteilungsgrundlagen

Da keine gesetzlichen Grenz- oder Richtwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, wird hier die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen" von Juli 2023 zur Beurteilung herangezogen. Im Beiblatt 1 zur Norm werden für die Baugebiete der Baunutzungsverordnung schalltechnische Orientierungswerte (SOW) angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00

bis 6:00 Uhr) anzustreben ist. Die Beurteilung ist dabei getrennt nach Verkehrs-, Gewerbe- sowie Sport- und Freizeidlärm vorzunehmen.

Für allgemeine Wohngebiete benennt die Norm SOW von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrs- bzw. 40 dB(A) nachts für Gewerbelärm.

Bei Einhaltung der SOW ist ohne Weiteres von einer Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Können die SOW bei einer bereits gegebenen Vorbelastung, z. B. durch das Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Schallquelle, nicht eingehalten werden, müssen im Rahmen der Abwägung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Bei sehr hohen Lärmbelastungen, insbesondere durch Verkehrslärm, ist die Schwelle zu möglichen Gesundheitsgefährdungen (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) ein weiterer wichtiger Orientierungspunkt bei der Prüfung und Abwägung von Maßnahmen zum Schallschutz.

Die im Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (Berliner Leitfaden) genannten Abwägungsgrundsätze ergänzen die Beurteilungsgrundlagen. Die Überschreitung der SOW wird als gering erachtet, wenn der SOW tagsüber nicht und nachts um weniger als 2 dB (A) überschritten wird. Sind die Überschreitungen größer, so handelt es sich um deutliche Überschreitungen.

Die städtebauliche Norm DIN 18005-1 ersetzt jedoch nicht die anlagenbezogenen Regelwerke zum Schallschutz. Für Gewerbelärm existiert mit der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) eine einschlägige, anlagenbezogene Vorschrift mit Immissionsrichtwerten, deren Einhaltung im Bauzulassungsverfahren nachzuweisen ist. Diese Richtwerte sollten nach dem Berliner Leitfaden auch bei städtebaulichen Planungen Abwägungsgrundlage sein, um spätere Konflikte zwischen der Anlage und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden.

Schallquellen Verkehrslärm

Beurteilungsrelevant sind die Lärmemissionen des Straßen- und des Schiffsverkehrs. Einbezogen wurde auch der Schienenverkehrslärm der auf der Rauchstraße geplanten Straßenbahn (s. Kap. I.3.5.5).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende, vom Gutachter als relevant beurteilte Straßen. Angegeben wird zusätzlich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) im Prognoseplanfall gemäß Verkehrsuntersuchung:

- Rauchstraße (DTV 19.088Kfz)
- Wasserstadtbrücke (DTV 15.904 Kfz)
- Hugo-Cassirer-Straße (DTV 3.632 Kfz)
- Boca-Raton-Straße (DTV bis 128 Kfz)
- Asnièresstraße (DTV bis 432 Kfz)
- Ashdodstraße (DTV 1.184 Kfz)
- Iznikstraße (DTV bis 376 Kfz)
- Am Wasserbogen (DTV bis 128 Kfz)

Die Berechnung der Geräuschmissionen erfolgt auf Grundlage der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19). Abweichend von der Richtlinie werden die Gebäudereflexionen bis zur 3. Ordnung berechnet und nicht mittels eines Mehrfachreflexionszuschlags berücksichtigt.

Schienenverkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der perspektivisch zu erwartenden Straßenbahn auf der Wasserstadtbrücke bzw. Rauchstraße ein. Angaben liegen weder zu den Taktzahlen noch zu Fahrzeugtypen und Gleisbettungsart vor. Hier wurden daher eigene Ansätze vorgenommen. Die Schienenverkehrsmengen wurden mit tags 93 Züge und nachts 12 Züge je Fahrtrichtung angenommen. Berechnungsgrundlage ist die Richtlinie zur Berechnung der Schallmissionen von Schienenwegen (Schall 03, 2003).

Bezüglich des Schiffsverkehrslärms wurde die Havel und der Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal berücksichtigt. Der Schiffsverkehr auf dem Maselakekanal ist nicht beurteilungsrelevant. Die Anzahl an Schiffsbewegungen wurde nach den Schleusungszahlen der Schleusen Spandau (2015 und 2016) und Plötzensee (2014) abgeschätzt. Es wurde insgesamt 97 Schiffsbewegungen (Frachtschiffe, Fahrgastschiffe, Sport- und Freizeitboote) tags und 15 Schiffsbewegungen nachts ermittelt. Berechnungsgrundlage ist die Anleitung zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen (ABSAW, 1996).

Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehrslärm wurden energetisch addiert, sodass die Beurteilung auf Grundlage des Gesamt-Verkehrslärms erfolgt.

Schallquellen Gewerbelärm

Im Untersuchungsgebiet befinden sich im Bestand folgende, vom Gutachter als relevant beurteilte Gewerbeflächen und Anlagen im Sinne der TA Lärm:

- Gewerbeflächen im Bebauungsplan VIII-547
- Blockheizkraftwerk im Bebauungsplan VIII-551
- Gewerbeflächen im Bebauungsplan VIII-552
- Gewerbeflächen im Bebauungsplan VIII-553
- Gewerbeflächen im Bebauungsplan VIII-555
- Gewerbeflächen im Bebauungsplan VIII-556 (im Verfahren)
- Gewerbeflächen im Bebauungsplan VIII-557

Den in das Prognosemodell eingestellten Schallquellen wurden dabei immer die rechtlich maximal zulässigen Schallemissionen zugewiesen. Diese basieren weitgehend auf den in den jeweiligen Bebauungsplänen nach DIN 45961 festgesetzten Geräuschkontingenten. Die realen, aktuellen Emissionen der Gewerbeflächen liegen in den meisten Fällen vermutlich teils deutlich niedriger, wurden im Einzelnen aber nicht ermittelt. Berechnungsgrundlage ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, 1998).

3.5.2 Lärmmissionen

Verkehrslärm

Die dominierende Lärmquelle im Untersuchungsgebiet ist der von der Rauchstraße ausgehende Straßenverkehrslärm. Der von den Nebenstraßen im Untersuchungsgebiet ausgehende Straßenverkehrslärm sowie Schiffsverkehrslärm ist nur von untergeordneter Bedeutung.

Die SOW für Verkehrslärm (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) werden entlang aller Baugrenzen überschritten. Im Einzelnen ergeben sich für die jeweiligen Blockseiten jedoch deutlich unterschiedliche Unterschiede. Die folgende Tabelle zeigt die Belastungssituation vor dem Hintergrund der oben dargestellten Beurteilungsgrundlagen:

Überschreitung der SOW für allgemeine Wohngebiete im Geltungsbereich durch Verkehrslärm

Lage	Umfang der Überschreitung SOW, Schwelle zur Gesundheitsgefährdung	
	tags	nachts
WA 1		
Ashdodstraße (West)	bis zu 11 dB	bis zu 15 dB Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht
Asnièresstraße (Nord)	bis zu 2 dB	bis zu 6 dB
Iznikstraße (Ost)	bis zu 11 dB	bis zu 15 dB
Rauchstraße (Süd)	bis zu 14 dB	bis zu 18 dB Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung
WA 2		
Iznikstraße (West)	bis zu 11 dB	bis zu 15 dB
Asnièresstraße (Nord)	bis zu 2 dB	bis zu 6 dB
Grünanlage (Ost)	bis zu 10 dB	bis zu 13 dB
Rauchstraße (Süd)	bis zu 14 dB	bis zu 18 dB Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 werden im Plangebiet, wie nahezu immer in der Nähe von größeren Verkehrswegen, tags und nachts erheblich überschritten (Überschreitung tags: ≤ 14 dB, nachts: ≤ 18 dB). Entlang der Rauchstraße wird nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Lärmbelastung der schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft ist festzuhalten, dass durch die Überplanung eines Mischgebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet laut Verkehrsuntersuchung die vorhabeninduzierten Verkehrsmengen tendenziell abnehmen werden. Da auch die Größe und Lage der Baufenster sowie die Zulässigkeit von 7 Vollgeschossen durch die Planung nicht geändert wird, ergeben sich auch in Bezug auf die planungsrechtlich zulässigen Gebäudekubaturen (und deren schallreflektierender bzw. schallabschirmender Wirkung) keine Unterschiede zwischen Nullfall und Planfall. Durch den Bebauungsplan 5-124 ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf die Bebauung in der Nachbarschaft in Hinsicht auf den Schallschutz.

Gewerbelärm

Die dominierende Quelle von Gewerbelärm ist insbesondere das über die Ashdodstraße unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet. Das Blockheizkraftwerk nordwestlich des Plangebiets

sowie die sonstigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld tragen nur in untergeordnetem Umfang zur Immissionssituation bei.

Die SOW für Gewerbelärm (55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts) und damit auch die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für Wohngebiete (ebenfalls (55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts) werden - bei freier Schallausbreitung - demzufolge nur im Westen des allgemeinen Wohngebiets WA 1 bis zu einer Tiefe von 20 m von der Ashdodstraße überschritten. Die folgende Tabelle zeigt die Belastungssituation vor dem Hintergrund der oben dargestellten Beurteilungsgrundlagen:

Überschreitung der SOW für allgemeine Wohngebiete im Geltungsbereich durch Gewerbelärm

Lage	Umfang der Überschreitung SOW / IRW	
	tags	nachts
WA 1		
Ashdodstraße (West)	bis zu 2 dB	bis zu 4 dB
Asnièresstraße (Nord)	-	bis zu 2 dB (bis ca. 20 m von der Ashdodstraße)
Iznikstraße (Ost)	-	-
Rauchstraße (Süd)	-	-
WA 2		
Iznikstraße (West)	-	-
Asnièresstraße (Nord)	-	-
Grünanlage (Ost)	-	-
Rauchstraße (Süd)	-	-

Lärmbelastungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen in Sinne der Nr. 2.8 TA Lärm werden auf Ebene des Bebauungsplans nicht betrachtet. Die DIN 18005-1 als die für städtebauliche Planungen maßgebliche Beurteilungsgrundlage stellt allein auf (für den Tag- bzw. Nachtzeitraum) gemittelte Pegel ab. Störungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen (z. B. Zuschlagen eines Kofferraumdeckels oder Schlagen auf Metall) sind, soweit erforderlich, im Rahmen von Bauzulassungsverfahren zu ermitteln und zu bewältigen.

3.5.3 Lärmschutzkonzept

Als Gesamtergebnis ergibt sich im Hinblick auf den Lärmschutz ein hohes Abwägungserfordernis, das sich ganz überwiegend durch den bestehenden Verkehrslärm ergibt. Somit ist gemäß des Berliner Lärmleitfadens die Prüfung von Planungsalternativen, aktiver und städtebaulicher Lärmschutzmaßnahmen sowie passiver Lärmschutzmaßnahmen geboten.

Zusätzlich wurde bei der Erstellung des nachfolgenden Lärmschutzkonzepts berücksichtigt, dass die gewerblichen Nutzungen im Umfeld bei Umsetzung des Bebauungsplans 5-124 nicht durch die heranrückende, in erhöhtem Maße schutzbedürftige Nutzung (allgemeines Wohngebiet gegenüber Mischgebiet im Bebauungsplan VIII-551) eingeschränkt werden sollen. Das gilt insbesondere für westlich an die Ashdodstraße

angrenzenden Gewerbebetriebe. Die durch den Bebauungsplan VII-552 festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel (62 dB(A) tags/47 dB(A) nachts) müssen auch bei Umsetzung der Bebauungsplans 5-124 weiterhin voll ausnutzbar sein.

Abstände und Art der Nutzung

Aus § 50 BImSchG leitet sich der Grundsatz ab, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen bzw. zu trennen sind, dass in schutzbedürftigen Bereichen (z. B. in Gebieten mit Wohnnutzung) schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Ein Abrücken der geplanten Wohnbebauung von der primären Lärmquelle Rauchstraße würde aufgrund der örtlichen Situation zu keiner erheblichen Verbesserung führen. Der Trennungsgrundsatz würde hier auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung widersprechen. Vielmehr besteht hier ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet eine dem städtebaulichen Entwurf für die Wasserstadt und dem sehr hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum entsprechende Bebauung und Nutzung zu ermöglichen.

Auch gegenüber dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet ist eine Trennung aus den oben genannten Gründen nicht möglich.

Eine Beibehaltung der bisherigen Festsetzung der Baugrundstücke als Mischgebiete (denen durch die DIN 18005-1 und die TA Lärm eine geringere Schutzbedürftigkeit zugesprochen wird) wird verworfen, da sich dann nur circa die Hälfte der zulässigen Geschossflächen für Wohnungen nutzen ließe. Dies widerspräche dem Ziel des Bebauungsplans, die Flächen nahezu ausschließlich für den Wohnungsbau zu nutzen, um den sehr hohen Neubebaubedarf zu befriedigen. Ferner wären auch diese Wohnungen faktisch nicht weniger lärmbelastet, da die Ausweisung eines Mischgebiets die tatsächliche Lärmbelastung nicht beeinflusst.

Lärmoptimierte Fahrbahnoberflächen

Die lärmrelevanten Emissionen des Straßenverkehrs setzen sich aus Antriebs- und Abrollgeräuschen zusammen. Bereits bei Geschwindigkeiten ab ca. 30 km/h dominiert das Abrollgeräusch. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h führen lärmoptimierte Fahrbahnoberflächen zu einer Lärminderung von ca. 2-3 dB im Plangebiet und auch bei den voraussichtlich ebenfalls von hohen Lärmbelastungen betroffenen Wohngebäuden in der Nachbarschaft.

Ein Wechsel auf eine lärmoptimierte Asphaltdeckschicht (LOA) ist zwar grundsätzlich wünschenswert, aber nur angemessen, wenn der bauliche Zustand der Straße ohnehin eine Fahrbahnerneuerung erfordert. Die Senatsverwaltung unterstützt die Straßenbaulastträger bei der Verwendung von lärmarmem Asphalt im Rahmen der Strategie „Fahrbahnoberflächen“ der Lärmaktionsplanung. Ein vorhabenbezogener Austausch würde über Gebühr finanzielle Belastungen nach sich ziehen und wäre aus Umweltschutzgründen abzulehnen.

Tempo 30

Auf der Rauchstraße gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h könnte - ausreichende Kontrollen vorausgesetzt - die Lärmbelastung um

2-3 dB senken. Da die Rauchstraße als übergeordnete Straßenverbindung (Ergänzungsstraße Stufe II) eingestuft ist, ist seitens der zuständigen Verkehrsbehörde eine Geschwindigkeitsreduzierung jedoch nicht geplant, da der Belang der Leichtigkeit des Verkehrs hier überwiegt. Eine Geschwindigkeitsreduzierung könnte am ehesten übergeordnet im Rahmen Strategie „Zulässige Höchstgeschwindigkeiten“ der Lärmaktionsplanung umgesetzt werden. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht möglich.

Für die sonstigen an die Baugebiete im Geltungsbereich angrenzenden Straßen (Ashdodstraße, Asnièresstraße, Iznikstraße) ist Tempo 30 bereits angeordnet.

Schallabsorbierende und schallstreuende Fassaden

Schallabsorbierende und schallstreuende Fassaden sind zumindest der Theorie nach geeignet, um Reflexionen zu reduzieren und somit Pegelerhöhungen an Gebäuden in der Nachbarschaft des Plangebiets zu reduzieren. In der Praxis ist jedoch insbesondere aufgrund zwingend reflektierender Fassadenbestandteile wie Fenster nur eine eingeschränkte Absorption realisierbar. Da sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Lärmbelastung der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen ergibt, besteht kein Maßnahmeerfordernis.

Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagene schallabsorbierende Auskleidung von Tiefgarageneinfahrten als Lärmschutzmaßnahme soll durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Deckung des Bedarfs an Stellplätzen dienende Tiefgaragen sind nach § 12 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. Die typisierenden Regelungen der BauNVO zu den Baugebieten basieren auf der Festlegung, dass die innerhalb eines Baugebiets allgemein zulässigen Nutzungen untereinander grundsätzlich verträglich sind, ohne dass es dazu weiterer Regelungen im Bebauungsplan bedarf. Die zur Festsetzung vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete sind mit zulässigen Geschossflächen von 17.800 m² (WA1) bzw. 17.860 m² (WA2) zudem nicht so groß, dass hier atypisch große, besondere Regelungen erfordernde (Sammel-) Tiefgaragen zulässig wären.

Lärmschutzwände

Lärmschutzwände entlang der Rauchstraße kommen aus stadtgestalterischen Gründen nicht in Frage. Sie hätten aufgrund der geplanten hohen Bebauung und der entlang des Plangebiets in Dammlage bzw. auf einer Brücke (Wasserstadtbrücke) verlaufenden Fahrbahnen zudem nur für die untersten Geschosse der zugelassenen Bebauung eine gewisse Wirksamkeit. Außerdem würden sich - selbst bei einer hoch schallabsorbierenden Ausführung der Anlagen - durch Reflexionen weitere Pegelerhöhungen auf der anderen Seite der Rauchstraße ergeben.

Auch gegenüber dem Gewerbegebiet ist die Herstellung einer Schallschutzwand aus stadtgestalterischen, räumlichen und funktionalen Gründen nicht möglich.

Lärmrobuste Bebauungsstruktur und Grundrissgestaltung

Unter einer lärmrobusten Bebauungsstruktur sind z. B. geschlossene Baukörper entlang von verlärmten Verkehrswegen zu verstehen. Den lärmbelasteten Straßenseiten stehen dann ruhige Fassaden auf der straßenabgewandten Seite gegenüber. Im vorliegenden Fall soll eine durchgehende Bebauung entlang der lärm-

belasteten Straßen jedoch nicht vorgegeben werden. Ziel des Bebauungsplans ist es ausdrücklich, entsprechend dem Planungskonzept des Bebauungsplans VIII-551, durch die Festsetzung eines Baufelds eine weitest mögliche Freiheit bei der Verteilung der Baumassen auf den Grundstücken zu wahren. Aufgrund der Erstellung als Angebotsbebauungsplan soll im Verfahren zudem keine - ansonsten sinnvollerweise mit der Festsetzung einer lärmrobusten Bebauungsstruktur einhergehende - Baupflicht für die lärmabschirmenden Gebäude geregelt werden.

Die Größe und der Zuschnitt der beiden Baufelder legen es jedoch aus architektonischen und ökonomischen Gründe nahe, die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumassen zumindest weitgehend entlang der Blockränder zu errichten. Für die erste Baureihe entlang der Rauchstraße, der Ashdodstraße, der Iznikstraße und der öffentlichen Grünanlage "Asnièresstraße-Am Wasserbogen" (Uferpromenade) soll daher grundsätzlich eine Grundrissgestaltung für Aufenthaltsräume in Wohnungen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt werden. (s. Kapitel III.3.5.4). Die Festsetzung verbessert den Wohnkomfort, weil die Fenster der zur Gebäuderückseite orientieren Räume in weiten Teilen ohne übermäßige Lärmbelastung geöffnet werden können. So wird in Teilen der Wohnung eine dauerhafte natürliche Belüftung und ein erweiterter Kontakt nach außen ermöglicht, ohne dass die Kommunikationssituation im Inneren der Wohnung oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden.

Schalldämmung von Aufenthaltsräumen und Außenwohnbereichen

Da die festgesetzte Grundrissausrichtung nur für einen Teil der Aufenthaltsräume eine Lärmreduzierung regelt und aufgrund der nicht festgelegten Anordnung der Baukörper auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Umfang der Lärmreduzierung nicht abschließend prognostizierbar ist, bildet im vorliegenden Planungsfall eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden (insbesondere der Fenster und Lüftungsöffnungen) eine wichtige Grundlage für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Festsetzung von Schalldämmmaßen für geschlossene Außenbauteile im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die den Schutz vor Außenlärm regelnden DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 durch die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt wurden. Die Einhaltung der durch die Normen vorgegebene Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist u. a. dann nachzuweisen, wenn der "maßgebliche Außenlärmpegel" (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ≥ 61 dB(A) ist. Dies wird nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung bei einem größeren Anteil der Gebäude der Fall sein. Ein ausreichender Schallschutz für notwendige Dauerlüftungsanlagen ist Teil des Nachweises. Die schalltechnische Untersuchung enthält orientierende Angaben zur Mindestschalldämmung von Fenstern und ihrer baulich-konstruktiven Umsetzung.

In Bereichen, wo ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) unterschritten wird, ist eine Nachweisführung im bauaufsichtlichen Verfahren nicht erforderlich. Hintergrund dieser beschränkten Nachweispflicht ist, dass mit den heute zur Energieeinsparung erforderlichen Außenwand- und Fensterkonstruktionen das erforderliche Schalldämm-Maß für Außenlärmpegel unterhalb dieser Werte immer sichergestellt wird. Die in der VV TB Bln genannten Schwellenwerte sind also der Höhe nach so festgelegt, dass unterhalb dieser Werte auskömmliche Innenpegel am Tag und in der Nacht bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne weitere Anforderungen an das Schalldämm-Maß gewahrt sind.

Die im Rahmen des Bebauungsplans für den Lärmschutz gestellten Anforderungen sollen jedoch über das bauordnungsrechtliche Mindestmaß hinausgehen. Um in lärmbelasteten Bereichen auch ein ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan Regelungen zum Einsatz besonderer Fensterkonstruktionen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung (verglaste Loggien und Balkone, Prallscheiben), die den Innenpegel - auch bei teilgeöffnetem Fenster - in wenigstens einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen je Wohneinheit auf einen Wert von 30 dB(A) zu reduzieren (s. Kap. III.3.5.5).

Ebenfalls nicht durch die DIN 4109-1 geregelt wird der Schallschutz für Außenwohnbereiche. Hierzu werden daher im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel III.3.5.6)

Laubengänge

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden entlang der Ashdodstraße und bis zu einer Tiefe von ca. 20 m entlang der Asnièresstraße die SOW für Gewerbelärm und damit auch die IRW überschritten. Die Überschreitungen sind relativ gering (maximal 2 dB tags und 4 dB nachts).

Trotzdem soll im Bebauungsplan geregelt werden, dass alle öffentbaren Fenster der nach dort orientieren Aufenthaltsräume mit transparenten Elementen wie verglasten Laubengängen, Vorhangfassaden, Loggien oder Balkonen abzuschirmen sind. Die Maßnahme dient neben dem Schallschutz vor allem dazu, Einschränkungen für die gewerblichen Nutzungen im Umfeld zu vermeiden. Es ist Ziel des Bebauungsplans 5-124, eine Einschränkung des zulässigen Störgrades der im Umfeld bereits ansässigen, aber auch der dort nach der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich grundsätzlich zulässigen Betriebe auszuschließen. Insbesondere die durch den Bebauungsplan VII-552 festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel sollen auch bei Umsetzung der Bebauungsplans 5-124 weiterhin voll ausnutzbar sein.

Durch die Herstellung einer dem Fenster vorgelagerten Hülle wird erreicht, dass am maßgeblichen Immissionsort im Sinne der TA Lärm (50 cm vor dem Fenster) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Um für Wohnungen trotzdem eine Mindest-Wohnqualität sicherzustellen, wird weiterhin geregelt, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zu einer von der Ashdodstraße bzw. der Asnièresstraße abgewandten Seite ausgerichtet sein muss (s. Kap. III.3.5.7).

3.5.4 Grundrissgestaltung

Nach dem Lärmschutzkonzept sollen für die erste Baureihe, soweit sie einer nächtlichen Lärmbelastung von > 50 dB(A) ausgesetzt sein wird, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorgaben zur Grundrissausrichtung getroffen werden. Die Festsetzung betrifft vom Grundsatz her alle Wohnungen, die zur Rauchstraße, zur Ashdodstraße, zur Iznikstraße oder zur öffentlichen Grünanlage "Asnièresstraße-Am Wasserbogen" (Uferpromenade) orientiert sind.

Weiterhin gilt die Regelung für einen Teil der Asnièresstraße. Dies resultiert daher, dass gemäß der TF 4.4 hier (und entlang der Ashdodstraße) zum Schutz vor Gewerbelärm zur Straße orientierte offenbare Fenster

von Aufenthaltsräumen durch einen geschlossenen Laubengang abgeschirmt werden müssen. Diese Maßnahme erfordert zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Ausrichtung eines Teils der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite (vgl. Kapitel III.3.5.7).

Eine Auslöseschwelle von > 45 dB(A) nachts bei Verkehrslärm, die auch für alle zur Asnièresstraße orientierten Wohnungen die Pflicht zu einer lärmschützenden Grundrissausrichtung auslösen würde, wurde geprüft, aber verworfen. Dies liegt darin begründet, dass eine nächtliche Lärmbelastung bis zu 50 dB(A) dem SOW Mischgebiet entspricht, in dem das Wohnen (unter Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) allgemein zulässig ist. Weiterhin ist in Rechnung zu stellen, dass Festsetzungen zur Grundrissausrichtung die Spielräume für die innere Aufteilung des Gebäudes stark einschränken. Daher ist es planerisch erwünscht, dass zumindest ein Teil der zulässigen Wohnungen diesen Anforderungen nicht unterfällt. Die grundsätzlichen Anforderungen an den Lärmschutz sind durch bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Schalldämmung der Außenbauteile und die Festsetzung zu besonderen Fensterkonstruktionen gleichwohl gewahrt.

Da die Grundrissorientierung nur für die erste Baureihe gelten soll, wird sie für Flächen in einer begrenzten Tiefe von 20 m entlang der Lärmquellen festgesetzt. Die Tiefe von 20 m wurde gewählt, da davon ausgegangen werden kann, dass auf dieser Fläche die erste Baureihe sinnvollerweise errichtet werden muss. Bei einem weiteren Zurücksetzen von der Straße ist eine Bebauung des jeweiligen Grundstücks kaum mehr sinnvoll möglich. Wohnungen in Gebäuden die ganz oder teilweise innerhalb dieser Fläche liegen, müssen über lärmabgewandte Aufenthaltsräume verfügen. Weiterhin wurde die Tiefe von 20 m gewählt, da die Errichtung einer zweiten (vom Lärm abgeschirmten) Baureihe, die keine Vorgaben zur Grundrissausrichtung erfordern würde, bis zu dieser wiederum Tiefe nicht möglich ist.

Wohnungen an Blockecken werden von der Grundrissorientierung ausgenommen, da sie sich an diesen Stellen nur unter erschwerten Bedingungen realisieren lässt. Dies gilt nicht für die Blockecken Rauchstraße/Ashdodstraße und Ashdodstraße/ Asnièresstraße, die auch von der Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm betroffen sind, da sonst Wohnungen möglich wären, deren Aufenthaltsräume alle zu einem geschlossenen Laubengang ausgerichtet wären. Dies ist mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht vereinbar.

Als Mindestanzahl lärmabgewandter Aufenthaltsräume wird grundsätzlich ein Aufenthaltsraum pro Wohnung festgesetzt, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen wird eine Ausrichtung zur lärmabgewandten Seite für mindestens die Hälfte der je Wohnung vorhandenen Aufenthaltsräume vorgegeben. Bei einer ungeraden Anzahl von Aufenthaltsräumen ist aufzurunden. Da mit zunehmender Wohnungsgröße sich tendenziell auch die Zahl der Bewohner und damit der Bedarf an schalltechnisch günstig angeordneten Wohn- und Schlafräumen erhöht, wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass in allen lärmbelasteten Wohnungen derartige Räume in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Es kann dann von einer „lärmabgewandten Seite“ ausgegangen werden, wenn die Gesamtverkehrslärmbelastung (Straßen- und Schienenverkehr) auf der lärmabgewandten Seite mindestens 5 dB unterhalb der Gesamtverkehrslärmbelastung auf der lärmzugewandten Seite liegt.

Abweichend von dieser grundsätzlichen Vorgehensweise wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 für Wohnungen entlang der westlichen Seite der Iznikstraße geregelt, dass hier auch bei Wohnungen mit drei Aufenthaltsräumen die Ausrichtung lediglich eines Aufenthaltsraums zu einer lärmabgewandten Seite ausreichend ist. Diese Einschränkung resultiert aus dem Umstand, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur Wohnungen zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Förderbedingungen sind an bestimmte maximale Wohnungsgrößen gebunden. So dürfen 3-Zimmer-Wohnungen nach den aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen von 2023 eine Wohnfläche von maximal 70 m² haben. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass aktuell vor allem eine Nachfrage nach kleinen Wohnungen besteht. Unter diesen Umständen wäre es im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur mit hohem Aufwand und unter Inkaufnahme ungünstiger, schlauchartiger Grundrisse möglich, auch bei allen 3-Zimmer-Wohnungen entlang lärmbelasteter Straßen zwei Aufenthaltsräume zu einer ruhigen Seite auszurichten.

TF 4.1 Zum Schutz vor Lärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 entlang der Linie zwischen den Punkten J1-F-J3-J4 und WA 2 entlang der Linie zwischen den Punkten zwischen den Punkten H-K2-K3-K5 bis zu einer Tiefe von jeweils 20,0 m in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt sein.

Zum Schutz vor Lärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Linie zwischen den Punkten J4-G bis zu einer Tiefe von jeweils 20,0 m in Wohnungen mit einem, zwei oder drei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an den Blockecken Rauchstraße/Iznikstraße im WA 1 und WA 2 sowie Rauchstraße/Uferpromenade im WA 2, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.5.5 Besondere Fensterkonstruktionen

Da, wie oben dargestellt, für viele Aufenthaltsräume im Plangebiet eine schalltechnisch optimierte Ausrichtung zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand möglich ist, werden hier ersatzweise besondere Anforderungen an die Fensterkonstruktionen gestellt.

Jeweils die Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten müssen über mindestens ein Fenster verfügen, das konstruktionsbedingt auch im teilgeöffneten (gekippten) Zustand eine Schallpegeldifferenz bewirkt, die einen maximalen Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im Inneren des Raums gewährleistet (Innenpegel). Dabei muss das Fenster so konstruiert sein, dass gleichzeitig eine ausreichende natürliche Belüftung des Raums erfolgt und ein erweiterter (akustischer) Außenraumbezug gewährleistet ist. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung wie Vorhangfassaden oder Fenster zu einem verglasten Balkon oder einer verglasten Loggia gewählt werden. Gegenüber einem lärmbedingten

Schließen des Fensters während des Schlafens und einer Belüftung des Raums über eine zentrale Lüftungsanlage oder schallgedämmte Außenwandlüfter sichern die festgesetzten Fensterkonstruktionen einen gewissen akustischen Außenkontakt und verbessern so für die meisten Menschen die Schlafqualität.

Als Mindestanzahl so lärmgeschützter Aufenthaltsräume wird ein Aufenthaltsraum pro Wohnung festgesetzt, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der je Wohnung vorhandenen Aufenthaltsräume mit einem solchen Fenster ausgestattet werden. Bei einer ungeraden Anzahl von Aufenthaltsräumen ist aufzurunden. Da mit zunehmender Wohnungsgröße sich tendenziell auch die Zahl der Bewohner und damit der Bedarf an schalltechnisch optimierten Wohn- und Schlafräumen erhöht, wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass in allen lärmbelasteten Wohnungen derartige Räume in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung wird pauschal für alle im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Wohnungen getroffen. Die Übersichtskarten der Fassadenpegel im Prognoseplanfall zeigen zwar einzelne Bereiche, in denen ein Innenpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster ggf. bereits mit einem handelsüblichen Fenster erreicht wird. Ein Ausschluss der nach dort orientierten Wohnungen von der Festsetzung ist jedoch nicht erforderlich. Zu den baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung im Sinne der Festsetzung soll das Vorhandensein schallabschirmender Gebäudeteile zählen. Wenn sich im Zuge der Umsetzung der Vorhaben herausstellt, dass sich die Einhaltung des nächtlichen Beurteilungspegels von 30 dB(A) nachts bei gekipptem Fenster ohne eine besondere Konstruktion erreichen lässt, so sind in diesem Fall keine (weiteren) Maßnahmen zum Schallschutz nach der textlichen Festsetzung erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass ohne gesonderten Nachweis bis zu einer nächtlichen Verkehrslärmbelastung von 45 dB(A) jedes Standardfenster als lärmschützend teilöf-fenbar unterstellt werden kann.

TF 4.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.5.6 Schallschutz der Außenwohnbereiche

Während des Tagzeitraums sind neben Aufenthaltsräumen auch Außenwohnbereiche, d. h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Balkone und Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen vor Lärm zu schützen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets einer Gesundheitsgefährdung entgegenzuwirken. Grundsätzlich stehen den Wohngebäuden in den schallabgeschirmten Bereichen Flächen

zur Verfügung, um trotz der teilweise hohen Lärmbelastung einen störungsarmen Aufenthalt im Freien auf Balkonen, Loggien oder Terrassen sowie auf gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im Hofbereich zu gewährleisten.

Baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sollen jedoch auch in stark lärmbelasteten Bereichen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Falls es sich dabei um den einzigen Außenwohnbereich einer Wohnung handelt, ist durch bauliche Maßnahmen eine angemessene Nutzbarkeit während der Tagzeit zu gewährleisten. Als geeignete Maßnahme wird beispielsweise die Anbringung von verschiebbaren Glaselementen angesehen, die in lärmärmeren Zeiten, z. B. am Wochenende oder abends, weiterhin den für einen Außenwohnbereich charakteristischen Aufenthalt im Freien ermöglichen.

Die Regelung wird für die besonders von Lärm betroffene erste Baureihe entlang der Rauchstraße getroffen. Analog der textlichen Festsetzung zur Grundrissausrichtung gilt die Regelung für Flächen in einer Tiefe von 20 m entlang der Straße.

Werden innerhalb dieser Fläche zwei zu einer Wohnung gehörende Außenwohnbereiche errichtet, so muss nur einer verglast werden. Verfügt die Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich in einem nicht lärmbelasteten Bereich, so kann auf die Verglasung des Außenwohnbereichs im lärmbelasteten Bereich verzichtet werden. Als nicht lärmbelastet gelten nach Satz 2 der textlichen Festsetzung alle Fassaden, die entweder von den Straßen abgewandt sind oder die zwar den Straßen zugewandt sind, sich aber außerhalb des Bereichs befinden, der bei freier Schallausbreitung, ohne Berücksichtigung der Eigenreflexion, mit mehr als 65 dB(A) lärmbelastet ist.

TF 4.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 entlang der Linie zwischen den Punkten J3-J4 und WA 2 entlang der Linie zwischen den Punkten K2-K3 bis zu einer Tiefe von jeweils 20,0 m 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 nicht zu den Linien zwischen den Punkten J2-J3-J4-J5 bzw. K1-K2-K3-K4 orientiert ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linien zwischen den Punkten J2-J3-J4-J5 bzw. K1-K2-K3-K4 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.5.7 Laubengänge und Grundrissgestaltung

Zum Schutz vor Gewerbelärm wird festgesetzt, dass an den von Richtwertüberschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten, vor offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen ein verglaster Laubengang herzustellen ist. Der Laubengang ist so auszuführen, dass ein Abstand von 50 cm zu dem dahinterliegenden offenbaren Fenster als maßgeblicher Immissionsort im Sinne der TA Lärm die IRW eingehalten werden. Eine solche Maßnahme wird auch als „architektonische Selbsthilfe“ bezeichnet.

Als bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung wären hier z. B. eine Ausrichtung der von Richtwertüberschreitungen betroffenen Fenster zu verglasten Loggien oder Balkonen sowie Vorhangfassaden zu nennen. Unter Umständen können die IRW im Einzelfall auch durch die schallabschirmende Wirkung benachbarter baulicher Anlagen oder die Lage des Aufenthaltsraums in einem gering belasteten Geschoss eingehalten werden. Auch dies ist als Maßnahme gleicher Wirkung im Sinne der Festsetzung anzusehen.

Um für die von der Festsetzung erfassten Wohnungen einen Mindest-Komfort sicherzustellen, wird weiterhin festgesetzt, dass in Wohnungen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Ashdodstraße bzw. der Asnièresstraße abgewandt sein muss (z. B. zur Hofseite). Abgewandt im Sinne der Festsetzung sind alle Fassadenabschnitte, an denen die IRW der TA Lärm tags und nachts unterschritten werden. Die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm bleiben unberührt.

TF 4.4 Zum Schutz vor Lärm ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Linie zwischen den Punkten J1-F-J3 bis zu einer Tiefe von 20,0 m vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu der genannten Linie ausgerichteten offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.6 Grünfestsetzungen und Regenwasserbewirtschaftung

Zur Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sollen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, zur Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a BWG und für sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden.

3.6.1 Dachbegrünung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll festgesetzt werden, dass Dachflächen zu begrünen sind (textliche Festsetzung 5.1). Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen werden Dachterrassen, technische Einrichtungen mit Ausnahme von Solaranlagen und Belichtungsflächen. Mit Solaranlagen (Thermosolaranlagen, Photovoltaikanlagen) überdeckte Flächen werden von der Pflicht zur Begrünung erfasst, da Solaranlagen - bei einer aufgeständerten Bauweise - gut mit einer Dachbegrünung kombinierbar sind.

Durch Dachbegrünungen werden der durch die Planung zugelassene Versiegelungsgrad im Plangebiet und die damit einhergehenden Umweltbeeinträchtigungen, insbesondere auf Pflanzen und Tiere, gemindert. Zudem ermöglicht die Dachbegrünung eine Rückhaltung und Verdunstung des im Plangebiet auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers, womit Abkühlungseffekte und positive Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima einhergehen. Durch die Dämpfung lokaler Temperaturextreme stellt eine Dachbegrünung auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB dar. Zusätzlich trägt eine Dachbegrünung aufgrund ihrer staubbindenden Eigenschaft zur Verbesserung der Luftqualität bei.

TF 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Gebäuden einfach intensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen mit Ausnahme von Solaranlagen und Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

3.6.2 Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen

Dachflächen von Tiefgaragen sollen, unabhängig davon, ob sie aus der Erde herausragen, gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB mit einer mindestens 60 cm hohen Erdschicht bedeckt und begrünt werden (textliche Festsetzung 5.2). Eine Aufbauhöhe von 60 cm ist nach den Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) für eine Intensivbegrünung, auch mit hohen Sträuchern und kleinen Bäumen, geeignet. Wege, Zufahrten, Terrassen, Kinderspielplätze und Fahrradabstellplätze sollen auf den Tiefgaragendächern realisiert werden können, so dass die genannten Anlagen von der Verpflichtung zur Bepflanzung ausgenommen werden sollen.

Die Festsetzung dient neben der Herstellung von nutzbaren Freiflächen für die Bewohner der Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Durch Schaffung von Vegetation auf unterbauten Flächen kann weiterhin ein Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie zur Speicherung von Niederschlagswasser geleistet werden. Damit dient die Festsetzung der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

TF 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von Tiefgaragen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

3.6.3 Strauchbepflanzung

Das allgemeine Wohngebiet WA 2 grenzt westlich an die öffentliche Grünanlage "Asnièresstraße / Am Waserbogen", durch die auch ein öffentlicher Fußweg verläuft. An die Grünanlage grenzt die Havel und der Maselakekanal. Um visuelle Beeinträchtigungen des Stadt-/Landschaftsbilds und Störungen der Erholungsnutzung in diesem Bereich soweit wie möglich zu minimieren, sowie eine angemessene Begrünung durch Maßnahmen im Plangebiet und zusammenhängende begrünte Freiräume zu fördern, soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden, dass der an die Grünanlage grenzende Bereich zu begrünen ist. Auf 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung "e" sollen Sträucher gepflanzt werden (textliche Festsetzung 5.3). Durch die Festsetzung zur Begrünung wird die Gestaltung und Nutzung der privaten Fläche beschränkt, diese steht aber weiterhin zum Aufenthalt zur Verfügung und kann in die Außenraumgestaltung der zugehörigen Nutzungen mit einbezogen werden. Es bleibt somit ein freiraumplanerischer Gestaltungsspielraum gewahrt.

Klarstellend wird festgesetzt, dass die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind.

In Verbindung mit der Dach- und Fassadenbegrünung soll eine abwechslungsreiche und tierfreundliche Umgebung entwickelt werden. Sträucher bieten Nahrungsquelle und Lebensraum für Vögel und Insekten.

TF 5.3 Die Fläche mit der Bezeichnung e ist mindestens zu 30 vom Hundert mit Sträuchern zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

3.6.4 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Gebäude im Plangebiet sollen aus stadtklimatischen und ökologischen Gründen begrünt werden (textliche Festsetzung 5.4). Die Begrünungen dienen dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Es soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB planungsrechtlich gesichert werden, dass mindestens 20 % aller geschlossenen Außenwandflächen in den allgemeinen Wohngebieten zu begrünen sind. Davon sind sowohl die zum Straßenraum als auch zu den Innenhöfen orientierten Fassaden erfasst. Die Verpflichtung ist nicht auf jeder Außenwandfläche einzeln zu erfüllen, sondern gilt für die Summe aller geschlossenen Außenwandflächen eines Baugrundstücks. Dies gibt der nachfolgenden architektonischen Ausgestaltung eine angemessene Flexibilität.

TF 5.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Außenwandflächen in der Summe auf mindestens 20 % ihrer Fläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

3.6.5 Wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Fußwegen

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Befestigungen von Fußwegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung 5.5). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die Versickerungsfähigkeit der Beläge dient der flächigen Versickerung von Regenwasser und dem Erhalt der Filter- und Pufferfunktion des Bodens. Die Festsetzung unterstützt das Ziel des Bebauungsplans, das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser unmittelbar wieder dem örtlichen Wasserhaushalt zuzuführen. Damit werden Eingriffe in den Wasserhaushalt gemindert. Die Festsetzung trägt dem Belang nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Beschränkung der Festsetzung auf Fußwege wird sichergestellt, dass die Anforderungen an die Erschließung gleichwohl gewahrt werden.

TF 5.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Fußwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Umsetzung der geplanten Erschließung sollen Festsetzungen zu einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und zu einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf den Flächen mit der Bezeichnung a, b und c erfolgen. Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung sowie den leitungsgebundenen Versorgungsfunktionen der geplanten Baugebiete.

Die entsprechenden Rechte werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern lediglich planungsrechtlich vorbereitet. Die verbindliche Regelung erfolgte bereits über Baulasteintragungen.

TF 6.2 Die Flächen mit der Bezeichnung a, b und c sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das WA 2 grenzt nördlich direkt an die westliche Rampe zur Wasserstadtbrücke. In diesem Bereich ist für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine uneingeschränkte Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Dazu wurde im Bereich des WA2 bereits die Baugrenze mit insgesamt 5,0 m Abstand zur Rampenbrücke festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen mit den Bezeichnungen c und d soll ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des zuständigen Trägers der Straßenbaulast in einer Breite von mindestens 3,0 m gesichert werden.

Dass innerhalb des 5,0 m breiten Streifen Bepflanzungen und Nebenanlagen nur ausnahmsweise, wenn Belange des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen, zulässig sind, ist Regelungsgegenstand des städtebaulichen Vertrags.

TF 6.3 Die Flächen mit der Bezeichnung c und d sind in einer Breite von mind. 3 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.8 Hinweise

3.8.1 Einteilung der Verkehrsflächen

Der Hinweis 7.1 weist darauf hin, dass die in der Planunterlage dargestellte Einteilung der Iznikstraße nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Sie obliegt der jeweiligen Straßenverkehrsbehörde.

HW 7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.8.2 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

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

Kraft treten. Darauf wird mit Hinweis HW 7.2 hingewiesen. Zu den Außerkrafttretenden Satzungen und baurechtlichen Vorschriften siehe Kapitel I.2.4.

HW 7.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

3.9 Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan ist am 01.12.2023 zwischen der Grundstückseigentümerin (WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH) und dem Land Berlin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Zur Erläuterung der Vereinbarungen zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum sowie zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird in der Präambel darauf hingewiesen, dass von den geplanten 32.836 m² Geschossfläche für Wohnen 21.266 m² bereits zulässig sind.

In dem städtebaulichen Vertrag sind im Wesentlichen die folgenden Themen geregelt:

Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Auf dem Flurstück 937 der Flur 7 (WA1) sollen auf einer Geschossfläche im Umfang von 3.471 m² förderfähige Mietwohnungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin errichtet werden (mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen). Damit diese Wohnungen nur von Berechtigten genutzt werden können, wird für die Dauer der Belegungsbindung ein "Wohnungsbindungsrecht" als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die Dauer der Bindung beträgt 30 Jahre.

Errichtung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindertagesbetreuung, Schule, Spielplätze)

Die Grundstückseigentümerin beteiligt sich an der Finanzierung der sozialen Einrichtungen.

Durch das Projekt entsteht ein Bedarf an 11 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich zum Bau einer entsprechenden Kindertageseinrichtung im Plangebiet (die Fläche wird im Erdgeschoss des WA1 verortet).

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an 13 Grundschulplätzen wird durch eine Ablöseverpflichtung im Städtebaulichen Vertrag abgegolten.

Weiterhin entsteht ein Bedarf an einem öffentlichen Spielplatz mit einer Fläche von 348 m². Berlin beabsichtigt, einen größeren öffentlichen Kinderspielplatz am Maselakekanal zu errichten. Die Grundstückseigentümerin übernimmt anteilig die Kosten der Herstellung dieses öffentlichen Spielplatzes.

Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen

Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich,

- im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit (Flächen a, b und c) einen Fußweg anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen,
- die bestehende Stahltreppe für Fußgänger*innen, die die Iznikstraße mit der Rauchstraße verbindet, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen,

- im Bereich des im Bebauungsplan zugunsten des Trägers der Straßenbaulast festgesetzten Geh- und Fahrrechts (Flächen c und d) Bepflanzungen und Nebenanlagen mit dem Träger abzustimmen und so herzustellen, dass Belange des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen,
- die privaten Freiflächen gemäß Freiflächenplan herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Regenentwässerung

Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, das Entwässerungskonzept, dem die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt in Form einer wasserbehördlichen Genehmigung zugestimmt hat, bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zu realisieren.

Sonstige Regelungen

Zu den weiteren vertraglichen Regelungen gehören u. a. Bestimmungen über Sicherheitsleistungen (Bürgschaften) und Vertragsstrafen.

3.10 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	9.920 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.050 m ²
Bebauungsplan, gesamt	10.970 m ²

Alle vorgenannten Flächenangaben sind gerundete, grafisch ermittelte Werte.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Grundsätzlich gehören die Aufzählungen nach § 1 Abs. 6 BauGB und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB regelmäßig zu den zu berücksichtigenden Belangen.

Zusätzlich wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB öffentliche und private Belange benannt, die in die Abwägung eingestellt wurden. Weitere öffentliche und private Belange werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und ermittelt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Zum jetzigen Planungsstand wurden die nachfolgenden öffentlichen und privaten Belange ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche und private Belange in die Abwägung eingestellt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Lärmschutz, Besonnung und Belichtung, Belüftung);

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, hier insbesondere die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen;
- die Belange der Wirtschaft (Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes statt eines Mischgebietes);
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Innenentwicklung, Begrenzung von Bodenversiegelungen);
- der Naturschutz (Biotop- und Artenschutz);
- die Reduzierung von Treibhausgasen (Nutzung erneuerbarer Energien, Vermeidung und Verringerung von Kfz-Verkehr);
- Belange des Personen- und Güterverkehrs, Belange der Mobilität der Bevölkerung;
- die Anpassung an den Klimawandel (Regenwasserbewirtschaftung, Vorsorge gegen Dürre und Hitze);
- die Gestaltung des Ortsbildes;
- die Versorgung mit Anlagen der sozialen Infrastruktur (Kinderbetreuungseinrichtung);
- die Versorgung mit kulturellen Einrichtungen (Stadtteilbibliothek);
- Umsetzung des aus dem Gutachterverfahren "Bebauung Südufer Maselakekanal" von 1994 hervorgegangene Siegerentwurf des Architekten David Chipperfield.

Private Belange sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht unmittelbar relevant, da die Grundstücke im Geltungsbereich im Eigentum einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft stehen. Abwägungsrelevante private Belange der Grundstückseigentümer und -nutzer im weiteren Umfeld werden nicht gesehen. Im Rahmen der Abwägung betrachtet wird jedoch die Frage, ob die zum Natur- und Klimaschutz, zur Gestaltung des Ortsbildes sowie zum Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen insgesamt angemessen sind, d. h. ob sie aus wirtschaftlichen Gründen einer Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen könnten.

Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sowie unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung sind zentrale Zielsetzung der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans.

Mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets werden die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans aufgenommen. Der Bebauungsplan entspricht außerdem der politischen Zielsetzung des Landes Berlin einen im Vergleich zum Bebauungsplan VIII-551 (siehe Kap. 1.4) wesentlich höheren Anteil an Wohnbebauung realisieren zu können. Die Planung berücksichtigt ausdrücklich den Belang der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Für folgende Themen war mit Bezug auf die Auswirkungen des Bebauungsplans eine vertiefte Abwägung erforderlich:

Einschränkung der Gestaltungsfreiheit und finanzielle Zumutbarkeit

Durch den Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die Gestaltungsfreiheit über die im Bebauungsplan immer zu treffenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung hinaus regelt und beschränkt. Die Festsetzungen verursachen in der Summe zusätzliche Kosten für den Bauherrn; sowohl bei Planung und Herstellung als auch beim Unterhalt.

Dazu gehören folgende Festsetzungen:

- Beschränkung beim Bau nicht förderungsfähiger Wohnungen,

- Begrünung von Dächern (einfach intensives Gründach, Begrünung von Tiefgaragendächern) und Fassaden,
- Begrünung von Freiflächen,
- Befestigung von Fußwegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Zu diesen Festsetzungen kommen weitere Regelungen, die im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Dazu gehört die Treppenanlage, die die Iznikstraße mit der oberhalb verlaufenden Rauchstraße verbindet. Damit wird der Belang der Mobilität der Bevölkerung berücksichtigt.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden auch Inhalt und Grenzen der Nutzungsrechte bestimmt. Da die Bedeutung der privaten Belange hochrangig einzustufen ist, muss abgewogen werden, ob das Wohl der Allgemeinheit die mit der Planung verbundenen Einschränkungen erforderlich macht.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es sich bei der Grundstückseigentümerin um ein landeseigenes Wohnungsbauunternehmen handelt. Die Grundstückseigentümerin weiß um die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit verbundenen Einschränkungen, Anforderungen und Kosten.

Das Land Berlin steht im Hinblick auf den Erhalt und die Schaffung von lebenswerten, sozial gemischten Quartieren, den Klimaschutz und den Erhalt der biologischen Vielfalt vor großen Herausforderungen.

Die Zumutbarkeit der beabsichtigten Festsetzungen in finanzieller Hinsicht ist durch kostenmäßig entlastend wirkende Umstände und Maßnahmen gegeben:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt deutlich über den Orientierungswerten des § 17 BauNVO und ermöglicht somit eine vergleichsweise hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke (siehe Kap. II.3.2).

Belange der Wirtschaft

Seit Festsetzung des Bebauungsplans VIII-551, der im Plangebiet eine Mischgebietsnutzung festsetzt, haben sich die rahmensetzenden Entwicklungsbedingungen aufgrund der demografischen Entwicklung in Berlin dahingehend geändert, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und sozialer Infrastruktur nunmehr im Vordergrund steht, auch wenn damit eine Reduzierung der gewerblichen Flächen einhergeht. Ziel ist es nunmehr, einen wesentlich höheren Anteil an Wohnbebauung realisieren zu können. Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet wird der aktuellen politischen Zielsetzung des Landes Berlin entsprochen, Wohnraum für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen.

Lärmschutz, Schutz der gewerblichen Nutzungen im Umfeld

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen zu berücksichtigen. Die dominierende Lärmquelle im Untersuchungsgebiet ist der von der Rauchstraße ausgehende Straßenverkehrslärm.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch Festsetzungen zum Lärmschutz berücksichtigt. Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005-1 können nicht durch ausreichende Abstände und aktive Maßnahmen zum Schallschutz vermieden werden. Ein Abrücken der geplanten Wohnbebauung von der primären Lärmquelle Rauchstraße würde aufgrund der örtlichen Situation zu

keiner erheblichen Verbesserung führen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle (lärmoptimierte Asphaltdeckschicht, Geschwindigkeitsreduzierungen) und auf dem Ausbreitungsweg (Lärmschutzwände) kommen aus den in Kapitel II.3.5.3 dargelegten Gründen nicht in Frage.

Dieser Umstand macht die Festsetzungen zur Grundrissgestaltung, zu besonderen Fensterkonstruktionen und zur Einhausung von Außenwohnbereichen erforderlich. Die Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten sind gerechtfertigt, da allein den bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügende Schallschutzmaßnahmen die im Rahmen eines Bebauungsplans an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stellenden Anforderungen nicht erfüllen würde. Mit den Festsetzungen wird dem Belang der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung getragen.

In Bezug auf die westlich des Plangebiets bestehenden Gewerbebetriebe bzw. deren künftige Entwicklungsmöglichkeiten wurden die in den jeweiligen Bebauungsplänen nach DIN 45961 festgesetzten Geräuschkontingente berücksichtigt. Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) können weiterhin voll genutzt werden, da die sich die heranrückende Wohnbebauung im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe - z. B. durch Laubengänge - selbst schützt. Somit sind die Belange benachbarter Gewerbebetriebe gewahrt.

Natur und Umweltschutz

Durch die bereits genannten Grünfestsetzungen werden die Belange des Natur- und Umweltschutzes berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung (Gebäude, Tiefgaragen) und Fassadenbegrünung sowie zum wasserdurchlässigen Aufbau von Wegedecken wird die örtliche Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Regenwassers befördert.

Die Beseitigung der Bestandsvegetation bedeutet auch den Verlust der Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Ruhabitate der dort siedelnden Tierarten. Durch die Herstellung von Dachbegrünungen werden jedoch in einem gewissen Umfang neue Lebensräume, in erster Linie für ubiquitäre Arten, geschaffen.

Durch die Bebauung wird die Versorgung des Geltungsbereichs und seines westlichen Umfelds mit Kaltluft von der Havel mehr beschränkt. Die konkreten Auswirkungen auf sommerliche Wärmebelastung im Nachtzeitraum sind ansonsten schwer prognostizierbar. Die sommerliche Wärmebelastung am Tag wird sich durch Verschattung der neuen Gebäude hingegen tendenziell verbessern. Auf das Orts- und Landschaftsbild wird sich die Umsetzung der Planung positiv auswirken. (siehe vertiefend zu den Auswirkungen auf die Umwelt Kap. III.1).

Soziale und kulturelle Belange

Durch die vertragliche Sicherung einer Kinderbetreuungseinrichtung und einer Stadteilbibliothek im Plangebiet werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung berücksichtigt.

Der Standort bietet sich auf Grund seiner integrierten städtebaulichen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung für die Unterbringung dieser Einrichtungen an und dient den zukünftigen Bewohnern innerhalb des Plangebietes sowie den bereits ansässigen Bewohnern der Wasserstadt Berlin-Oberhavel.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Boden und Wasser

Bei Umsetzung der Planung wird sich die Versiegelung der Baugrundstücke stark erhöhen. Die Regelungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Überbauung von bis zu 80 % der Fläche. Daraus resultieren Einschränkungen der Bodenfunktionen.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Entfernung der anthropogenen Auffüllungen erforderlich. Durch die - nach abfallrechtlichen Vorschriften erforderliche - Behandlung bzw. Entsorgung von belastetem Bodenmaterial werden potentielle Gefahren für den Boden und das Grundwasser gemindert.

Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes sind nicht zu erwarten, da nach den wasserbehördlichen Regelungen zur Begrenzung der Regenwassereinleitung bei Bauvorhaben (BReWa-BE) eine Einleitung in die anliegende Regenwasserkanalisation nicht zulässig ist. Es wurde fachgutachterlich nachgewiesen (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 30.11.2022), dass der Baugrund im Plangebiet (Grundwasserflurabstand, Durchlässigkeit, Bodenbelastungen) einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegensteht. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Gebot der vollständigen örtlichen Bewirtschaftung liegen somit nicht vor.

Zur Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Einbau von Retentions- und Gründächern zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und Erhöhung der Verdunstung,
- Versickern des anfallenden Niederschlagswassers in Kastenrigolen und Mulden,
- Berücksichtigung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers im Überflutungsfall durch kontrollierten Einstau im Innenhof.

Durch die Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Wegedecken wird die örtliche Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Regenwassers zusätzlich befördert.

Damit ist eine vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich.

1.2 Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Zur Umsetzung der Planung ist die Beseitigung der gesamten Vegetation auf den Baugrundstücken erforderlich. Dies schließt wahrscheinlich auch die Fällung der dortigen Bäume ein.

Große Teile der Grundstücke (maximal 80 %) werden nachfolgend durch bauliche Anlagen über- oder unterbaut und stehen als Vegetationsstandort nicht oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Zur Minderung dieser Umweltbeeinträchtigungen sollen die Dachflächen im Plangebiet begrünt werden. Der Bebauungsplan soll festsetzen, dass, mit Ausnahme von Terrassen, technischen Einrichtungen (mit Ausnahme von Solaranlagen) und Beleuchtungsflächen alle Dachflächen von Gebäuden begrünt werden. Dachflächen von Tiefgaragen müssen mit einer mindestens 60 cm starken Erdschicht überdeckt und ebenfalls begrünt werden. Sie werden, zusammen mit dem Anteil der Baugrundstücke, der nicht über- oder unterbaut werden darf (mindestens 20 %), vermutlich als Ziergarten angelegt.

Bei Fällung von geschützten Bäumen sind Ersatzpflanzungen nach der Berliner Baumschutzverordnung umzusetzen.

Die Iznikstraße wurde, einschließlich den auf den Baugrundstücken liegenden Straßenbestandteilen, bereits vollständig hergestellt. Die zwei dort angepflanzten Straßenbäume können bei Umsetzung der Planung erhalten werden.

Tiere

Die Beseitigung der Bestandsvegetation bedeutet auch den Verlust der Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Ruhehabitate der dort siedelnden Tierarten. Durch die Herstellung von Dachbegrünungen werden jedoch in einem gewissen Umfang neue Lebensräume, in erster Linie für ubiquitäre Arten, geschaffen.

Zum Schutz der im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten ist auf dem östlichen Baugrundstück die Einhaltung einer Bauzeitenregelung für Fällmaßnahmen und Gehölzrückschnitt erforderlich.

Zum Schutz des lokal nachgewiesenen Bibervorkommens ist zum Ufer eine 20 m tiefe Schutzzone freizuhalten. Die (vollständig innerhalb der öffentlichen Grünanlage liegende) Fläche darf nicht zur Baustelleneinrichtung genutzt werden.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzrechts zu erwarten. (Vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

1.3 Bioklima

Die bis zu siebengeschossige Bebauung wird künftig als Strömungshindernis wirken, und die Versorgung des Geltungsbereichs und seines westlichen Umfelds mit Kaltluft von der Havel mehr beschränken. Die konkreten Auswirkungen auf sommerliche Wärmebelastung im Nachtzeitraum sind ansonsten schwer prognostizierbar, da künftige Durchlüftungssituation stark von der Anordnung der Gebäude zueinander und auf den Baugrundstücken abhängt. Die sommerliche Wärmebelastung am Tag wird sich durch Verschattung der neuen Gebäude hingegen tendenziell verbessern.

1.4 Lärmschutz

Die allgemeinen Wohngebiete sind hohen Belastungen durch den von der Rauchstraße ausgehenden Verkehrslärm ausgesetzt. Es werden durch den Bebauungsplan jedoch verschiedene Maßnahmen zum Schutz vor Lärm festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen und einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Wohnkomfort in Bezug auf Außenlärm gewährleisten. Zu näheren Angaben siehe Kapitel II.3.5 der Begründung.

1.5 Ortsbild

Die Umsetzung der Planung wird sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die städtebauliche Leerstelle an der Rauchstraße wird durch gegliederte, der Örtlichkeit angemessene Gebäude gefüllt. Die Planung dient der Umsetzung des aus dem Gutachterverfahren "Bebauung Südufer Maselakekanal" von 1994 hervorgegangenen Siegerentwurfs des Architekten David Chipperfield.

1.6 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Eingriffe sind nach der Legaldefinition in § 13 BNatSchG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild einschließlich seiner Erholungsfunktion erheblich beeinträchtigen können". Gegenstand der Eingriffsregelung sind der Naturhaushalt (Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Pflanzen und Tiere) sowie das Landschaftsbild. Nach dieser Definition sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten.

Eingriffe sind nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes vorrangig zu vermeiden und, soweit eine Vermeidung oder Minderung nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Die Entscheidung über Art und Umfang der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen unterliegt den Regelungen des Baugesetzbuchs. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind mögliche Maßnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Folgende Maßnahmen sollen nach Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Erdüberdeckung und Begrünung der Dachflächen von Tiefgaragen,
- Begrünung der Dachflächen von Gebäuden,
- Begrünung der Fassaden,
- wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Fußwegen.

Darüber hinaus sind nach fachgesetzlichen Regelungen Maßnahmen erforderlich, die ebenfalls der Vermeidung bzw. dem Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung dienen. Sie umfassen:

- Regelungen zur Begrenzung der Regenwassereinleitung nach Wasserhaushaltgesetz,
- ggf. Maßnahmen zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz,
- Schutz von Bäumen nach der Berliner Baumschutzverordnung.

Nach überschlägiger Abschätzung ist jedoch davon auszugehen, dass die Maßnahmen nicht ausreichen, die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Dies ist aber auch nicht erforderlich, da bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB stellt klar, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Planung soll eine bislang untergenutzte Fläche zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 329 Wohneinheiten im Plangebiet.

Die geplante Errichtung eines Anteils von mehr als 50 % der für das Wohnen vorgesehenen Geschossfläche als förderfähiger Wohnraum soll eine heterogene Bewohnerstruktur gewährleisten.

Neben der geplanten Wohnnutzung werden auch Flächen für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie für soziale Einrichtungen gesichert. Damit werden sowohl die Bedarfe der Bewohner des Quartiers gedeckt als auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von Arbeitsstätten geschaffen.

3. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen

Zur Ermittlung des aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Bedarfs an Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur ist die "Geschossfläche Wohnen" zugrunde zu legen.

Im Bebauungsplan 5-124 soll eine Geschossfläche (GF) von 35.660 m² ermöglicht werden.

Davon sind bereits nach geltendem Planungsrecht genehmigte Wohnflächen sowie Nicht-Wohnflächen wie Stadtteilbibliothek, Kindertageseinrichtung, Gewerbe- und Nebenflächen (Bescheid Nr. 2019/2534 vom 06.01.2021) in einer Größe von rd. 24.090 m² GF abzuziehen.

Entsprechend verbleibt eine zusätzliche, nach bisherigem Planungsrecht nicht zulässige GF Wohnen von 11.570 m², die für die Berechnung der zusätzlichen Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen als Grundlage verwendet wird. Aufgrund dieser Annahmen ist nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (2018) von zusätzlichen 116 Wohneinheiten (WE) und einer zu erwartenden Einwohneranzahl von zusätzlichen 232 Einwohnern (EW) auszugehen.

3.1 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Kinderbetreuungsplätze

Das oben genannte Modell berücksichtigt 7 % der Einwohner (1 % je Jahrgang) für einen Kitaplatz bei einem Versorgungsgrad 70 %. Daraus errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von 11 Kitaplätzen.

Das Vorhaben sieht derzeit die Errichtung von Kindertagesbetreuungsplätzen im westlichen Haus 1 vor. Der Bedarf aus dem Vorhaben und ggf. darüber hinaus, kann im Plangebiet gedeckt werden.

Die Details zur Herstellung und Betreibung der Einrichtung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt (s. Kap. II.3.9).

Grundschulplätze

Das oben genannte Modell berücksichtigt 6 % der Einwohner (1 % je Jahrgang) für einen Grundschulplatz. Von der so ermittelten Grundschulbevölkerung fragen durchschnittlich 90 % eine öffentliche Grundschule nach. Daraus errechnet sich aus dem vorliegenden Projekt ein zusätzlicher Bedarf von 13 Schulplätzen. Dies entspricht einem Bedarf von etwa 0,1 Zügen.

Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen der Schulplanungsregion 3 (Hakenfelde) nicht gedeckt werden.

Auf Grund der seit Jahren im Bereich des ehemaligen Entwicklungsbereichs "Wasserstadt" entstehenden Wohnungen hat Berlin eine neue Grundschule geplant, die zum Schuljahr 2023/24 am Standort Goltzstraße 25 in Betrieb genommen wurde. Diese Grundschule dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben in der Region Hakenfelde und auch des hier geplanten Vorhabens ausgelösten Bedarfs.

Die Details zur Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümerin an der Einrichtung neuer Grundschulplätze werden im städtebaulichen Vertrag geregelt (s. Kap. II.3.9).

3.2 Grüne Infrastruktur

Grünflächen

Bei einem rechnerischen Bevölkerungszuwachs von zusätzlichen rd. 230 EW ergeben sich nach den gängigen Richtwerten für Grünflächen folgende Bedarfe:

Wohnungsnahe Grünflächen	6,0 m ² je Einwohner	1.380 m ²
--------------------------	---------------------------------	----------------------

In direkter Nähe zum Plangebiet befinden sich die zur Naherholung nutzbaren öffentlichen Grünflächen "Asnièresstraße-Am Wasserbogen" (zwischen Plangebiet und Havel, 2.140 m²), "Boca-Raton-Grünanlage" (an der Boca-Raton-Straße, 1.720 m²), "Maselakekanal-Grünzug" (Nordufer Maselakekanal, 8.140 m²) und "Poelzigpark" (südlich der Rauchstraße, 4.460 m²), durch die der entstehende Bedarf gedeckt werden kann.

Siedlungsnahe Grünflächen	7,0 m ² je Einwohner	1.610 m ²
---------------------------	---------------------------------	----------------------

Die fußläufige Entfernung (ca. 850 m) zu den östlich gelegenen Rohrbruchwiesen sowie die Erreichbarkeit des Tegeler Forstes in ca. zehn Fahrradminuten gewährleisten siedlungsnahe Grünflächen in ausreichender Größe.

Öffentliche Kinderspielplätze

Gemäß dem Berliner Kinderspielplatzgesetz sind in Bebauungsplänen, soweit dort Wohnungen zulässig sind, öffentliche Spielplätze für Kinder anzulegen. Bei vorliegender Planung entsteht ein Bedarf an 348 m² öffentlicher Spielplatzfläche (232 EW x 1,5 m² Spielplatzfläche brutto). Die 1,5 m² Spielplatzfläche umfassen 1 m² Spielfläche sowie 0,5 m² für die erforderlichen Nebenflächen (Wege etc.).

Innerhalb der wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen (Boca-Raton-Straße Maselake Nord/Asnièresstr. und Poelzigpark) befinden sich Spielplatzflächen. Dennoch besteht ein Versorgungsdefizit an öffentlichen Spielplatzflächen in der Umgebung des Plangebiets.

Da der zusätzliche Bedarf nicht im Plangebiet gedeckt werden kann, beabsichtigt Berlin, eine öffentliche Grünfläche mit einem größeren öffentlichen Kinderspielplatz am Maselakekanal zu errichten. Die Grundstückseigentümerin übernimmt anteilig die Kosten der Herstellung dieses öffentlichen Spielplatzes (s. Kap. II.3.9).

Der Nachweis über die auf Grundlage der Bauordnung für Berlin erforderlichen Kinderspielplätze und Freiflächen auf den privaten Grundstücken, ist Gegenstand nachgeordneter Verwaltungsverfahren (i. d. R. Baugenehmigungsverfahren).

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Verkehr wurde eine Verkehrsuntersuchung (VU) als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt (VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, Mai 2023).

In der VU wird bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens das geplante Vorhaben zugrunde gelegt. Zum Zeitpunkt der Erstellung der VU wurde von einem Vorhaben mit 335 Wohneinheiten ausgegangen. Anpassungen in der Planung führten dazu, dass die Geschossfläche Wohnen auf rd. 32.850 m² (rd. 329 Wohneinheiten) reduziert wurde. Somit kann der Ansatz von 335 Wohneinheiten als Worst-Case-Betrachtung angesehen werden. Verkehrliche Leistungsfähigkeit

Untersucht wurden die Verkehrsmengen im umliegenden Straßennetz und die Verkehrsbelastung der relevanten Knotenpunkte im Umfeld (Rauchstraße/Hugo-Cassirer-Straße, Rauchstraße/Ashdodstraße). Gegenstand der Untersuchung war eine Prognose für den Nullfall (ohne Bebauungsplan 5-124) und den Planfall (mit Bebauungsplan 5-124) für den Prognosezeitpunkt 2030. Für den Planfall wurden die bis zum Prognosezeitpunkt erwarteten Infrastrukturentwicklungen (Straßenbahnverbindung Rathaus Spandau - Urban Tech Republic (Tegel), Radschnellverbindung) berücksichtigt. Im Hinblick auf den bereits bestehenden Bebauungsplan VIII-551 wird davon ausgegangen, dass seine Durchführung in den Prognosebelastungen der Hauptverkehrsstraßen grundsätzlich bereits hinterlegt ist. Für das Nebennetz wurde sie den Bestandszählungen hingegen aufgeschlagen.

Die Verkehrsuntersuchung ergab, dass die Verkehrsmengen im Prognosefall niedriger sind als im Prognose-Nullfall und dass sie problemlos in das bestehende Verkehrssystem integriert werden können. Die Unterschiede zwischen den beiden Fällen sind gering und können auf den zum Wohnen hin veränderten Nutzungsschwerpunkt zurückgeführt werden. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems ist nach den Bewertungskriterien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS, 2015) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV) in beiden Prognosefällen mit der mindestens erforderlichen Qualitätsstufe D ausgewiesen, damit sind keine Maßnahmen zur Qualitätssteigerung erforderlich.

Ruhender Kfz-Verkehr

Die Entscheidung über die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze obliegt dem Bauherrn, da keine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück herzustellen, besteht. Lediglich die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen muss erfüllt werden.

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe 2030) hat als verkehrs- und klimapolitisches Ziel die weitgehend autofreie Gestaltung neuer Stadtquartiere mit deutlich reduziertem Stellplatzschlüssel formuliert (Zielsetzung in Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen 0,1 bis 0,3 Stellplätze/Wohneinheit). Mit einer reduzierten Motorisierung sollen u. a. die negativen Folgen auf Umwelt und Klima bspw. im Bereich Luftreinhaltung oder Lärmbelastung gemindert werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in den Baugebieten die Errichtung von zwei Tiefgaragen für insgesamt 95 Pkw vorgesehen. Dies entspricht einem rechnerischen Stellplatzschlüssel von 0,28.

Ausgehend von den im Geltungsbereich geplanten Vorhaben (s. Kapitel I.4) wurde unter Verwendung der Ganmlinien und den Ergebnissen aus der Aufkommensermittlung innerhalb der VU ein Bedarf von 11 Stellplätzen für Kunden, Besucher, Beschäftigte und den Wirtschaftsverkehr ermittelt. Zusätzlich ergibt sich bei einem angenommenen Stellplatzschlüssel von 0,94 (empirischer Wert für Berlin Spandau nach dem System repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV, 2018)) ein rechnerischer Bedarf von 315 Stellplätzen für den Bewohnerverkehr.

Daraus wird deutlich, dass durch die neuen Bewohner*innen in größerem Umfang Parkraum im öffentlichen Straßenland in Anspruch genommen werden wird. Dies wird Verdrängungs- und Verlagerungseffekte zur

Folge haben. Auch örtliche Überlastungen des öffentlichen Parkraums mit den typischen Folgeerscheinungen (z. B. ordnungswidrig abgestellte Fahrzeuge auf öffentlichen Grünflächen oder Gehwegen) können angesichts der bereits im Bestand vorhandenen hohen Parkraumauslastung (s. Kapitel I.2.5) nicht ausgeschlossen werden. Da es sich dabei um Ordnungswidrigkeiten handelt, wird ggf. ein verstärktes ordnungsbehördliches Eingreifen erforderlich.

Zusätzlich wird in der VU, zur Reduzierung des Motorisierungsgrads und damit des Bedarfs an Stellplätzen, empfohlen, durch aktive Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die tatsächliche Stellplatznachfrage des B-Plans nicht deutlich über dem Zielwert des StEP MoVe (0,1 bis 0,3 Stellplätze/Wohneinheit) liegt. Es werden Maßnahmen empfohlen, die das Grundstück selbst betreffen, wie zum Beispiel Mobilitätsangebote für die Anwohner, die den Verzicht auf das eigene Auto unterstützen (z. B. Car-Sharing- oder Lastenrad-Angebote). Eine weitere Möglichkeit ist, die Wohnanlagen als "autoarmes Wohnen" zu vermarkten.

Weiterhin liegen mit der geplanten Straßenbahnbindung und dem geplanten Radschnellweg mittelfristig gute Voraussetzungen für eine deutliche Reduzierung des MIV und damit des Stellplatzbedarfs vor.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden in Abwägung mit den sonstigen Belangen des Bebauungsplans hingenommen; Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht.

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

Dem Bezirk entstehen durch die Planungen keine Kosten. Der Bebauungsplan 5-124 und die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Folgekosten werden von der Grundstückseigentümerin finanziert.

IV. VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i. V. m. der AV Mitteilung bzw. Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag mit Schreiben des Bezirksamtes Spandau vom 28.05.2020 von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans 5-124 unterrichtet.

Mit Antwortschreiben vom 16.6.2020 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die beabsichtigte Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde mit Schreiben vom 1.7.2020 mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 5-124 aufzustellen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen. Sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch aufgrund der Größe und Eigenart des geplanten Wohngebiets mit ca. 350 Wohnungen (entsprechend der Mitteilung der Planungsabsicht) seien dringende Gesamtinteressen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB berührt.

Es wurde weiterhin mitgeteilt, dass die Wasserstadtbrücke als Kreuzungsbauwerk an den Geltungsbereich angrenzt. Das Referat V D der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz führt in einer beiliegenden Stellungnahme planungsrelevante Bedenken und Bedenken für zukünftige Baumaßnahmen an, da es bei der vorherigen Bebauung des Grundstücks an der Wasserstraßenbrücke zu Schäden gekommen ist. Im Zuge der weiteren Planung wird der Bereich V D im Hinblick auf das angrenzende Kreuzungsbauwerk Wasserstraßenbrücke einbezogen.

2. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 2.3.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes 5-124 beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.4.2021 öffentlich bekannt gemacht (Abl. S. 1710).

3. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Vorschriften des § 13a BauGB können auf Bebauungspläne angewendet werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der Bebauungsplan 5-124 ist ein Plan zur Innenentwicklung, da er dem Siedlungsbereich innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen ist und die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils bezweckt.

Ein Bebauungsplan kann u. a. im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen

sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Diese Anwendungsvoraussetzung wird hier erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan 5-124 wird mit einer GRZ von 0,7 eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² zugelassen.
- Es existieren im Umfeld keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 5-124 stehen. Im räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplans 5-124 liegen die Bebauungspläne VIII-550, VII-551, VIII-552 und VIII-564. Sie erlangten jedoch bereits in den Jahren 2005-2008 Bestandskraft.

Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Sätze 4-5 BauGB liegen nicht vor. Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Im Ergebnis liegt keines der gesetzlichen Ausschlusskriterien vor. Damit findet für den Bebauungsplan 5-124 der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung.

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB frühzeitig über die Planung unterrichtet (s. Kap. IV.5.).

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 8.7.2022 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand 30.06.2022, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 10.08.2022.

Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 31 Stellungnahmen ein.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden zum Bebauungsplanentwurf 5-124 nachfolgend wiedergegebene Stellungnahmen vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen und Hinweise hat im Ergebnis folgende Änderung der Inhalte des Bebauungsplans 5-124 zur Folge:

- Fortschreibung der Gutachten
- Anpassung der Planzeichnung und Begründung an die fortgeschriebenen Gutachten
- Prüfung von Grünfestsetzungen
- Redaktionelle Anpassungen
- Prüfung der Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags

Das Aufstellungsverfahren wird fortgesetzt.

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Nachfolgend werden die zentralen Punkte der vorgebrachten Stellungnahmen dargestellt.

4.1 Mietpreis- und Belegungsbindung

Es ging der Hinweis ein zu prüfen, ob eine textliche Festsetzung zum mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum getroffen wird. Zudem ging der Hinweis ein, dass keine zeichnerische Festsetzung einer Kitafläche vorgesehen ist.

Abwägung:

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine textliche Festsetzung zum mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum getroffen wird, oder ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen wird, dass die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im städtebaulichen Vertrag festgelegt sind.

4.2 Kitafläche und Schulplätze

In der Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass die Versorgung mit Kitaplätzen gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung im Städtebaulichen Vertrag behandelt wird.

Gegen die planungsrechtliche Sicherung des vorgesehenen Wohnstandorts innerhalb des Quartiers Maselake-Nord bestehen derzeit keine Einwände, solange die bedarfsgerechte Schulplatzversorgung gesichert werden kann.

Mit dem B-Planentwurf ist eine künftige Nutzungsflächenausweisung als WA gem. § 4 BauNVO beabsichtigt, für welche die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für ca. 179 WE geschaffen werden sollen, welche einen rechnerischen Bedarf von bis zu ca. 20 Grundschulplätzen zur Folge hätten.

Abwägung:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Die Auswirkungen der Planung auf die Schulplatzversorgung wird in der Begründung berücksichtigt. Das bezirkliche Schulamt ist an der Planung beteiligt worden (s. lfd. Nr. 28)

Die Belange des Schulamtes sind aufgrund des in der Begründung zum B-Plan-Entwurf formulierten Zieles, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnen zu schaffen berührt und bedürfen einer gesonderten Betrachtung.

Abwägung:

Es ist beabsichtigt, mit der Grundstückseigentümerin einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Darin soll u. a. Beteiligung an den Kosten zur Entwicklung zusätzlicher Grundschulplätze, in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, geregelt werden.

Die Hinweise zur Bedarfsentwicklung aus dem Bebauungsplan 5-124 sowie zum zukünftigen Schuleinzugsbereich werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert.

Die Hinweise zu den Schulplatzdefiziten im Bereich der Oberschule werden zur Kenntnis genommen. Sie haben, wie in der Stellungnahme dargelegt, jedoch keine planungsrechtlichen Auswirkungen.

Ausgehend von Ihren Angaben (BGF Geschosswohnungsbau 17.830 m² -> 178 WE) wurde ein Mehrbedarf von 17 Kindertagesbetreuungsplätzen errechnet, die sich aus dem Bauvorhaben ergeben.

Es bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen, die sich aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Vertragsgebiet ergeben.

Bereits ohne den Bedarf aus dem städtebaulichen Vertrag zum o.g. B-Plan ist die Versorgungslage defizitär.

Abwägung:

Das Vorhaben sieht derzeit die Errichtung von Kindertagesbetreuungsplätzen im westlichen Haus 1 vor. Die genaue Größe ist noch nicht abschließend definiert. Der Bedarf aus dem Vorhaben und ggf. darüber hinaus, kann im Plangebiet gedeckt werden.

Es ist beabsichtigt mit der Grundstückseigentümerin einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Darin soll u. a. die Errichtung der Kindertagesbetreuungsplätze, in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, geregelt werden.

4.3 Verkehr

Es ging der Hinweis ein, dass auch kurzfristige Park- und Ladevorgänge im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen sind. Für Lieferverkehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Pflegedienste, Besucherverkehr sowie Hol- und Bringeverkehr für Kita u. Einrichtungen sollten unbedingt Stellplätze in geeigneter Anzahl und Lage vorgehalten werden.

Es wird der Hinweis gegeben, dass die geplante Anzahl von 95 Stellplätzen für PKW in den vorgesehenen Tiefgaragen für das gesamte Vorhaben eine deutliche Unterdeckung des tatsächlich zu erwartenden Bedarfs erkennen lässt.

Abwägung:

Im weiteren Verfahren wird eine Verkehrstechnische Untersuchung (VU) erstellt, die u. a. die Ermittlung und Beurteilung des ruhenden Verkehrs im Bestand und im Prognosefall, zur Aufgabe hat.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass keine Verpflichtung des Landes Berlin zur Bereitstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum besteht.

Die Einrichtung von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen ist zwingend und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Im Rahmen der Stellungnahme zur Mitteilung der Planungsabsicht wurde seitens SenUMVK bereits darauf hingewiesen, dass eine Vereinbarkeit mit dem dringenden Gesamtinteresse Berlins aufgrund überbezirklicher Verkehrsplanungen (mögliche Führung der Straßenbahnverbindung Paulsternstraße - Gartenfeld - Rathaus Spandau über die Rauchstraße) unter der Maßgabe hergestellt werden kann, dass die Abhängigkeiten hierzu im Rahmen einer Verkehrlichen Untersuchung (VU) darzustellen sind.

Abwägung:

Im weiteren Verfahren wird eine Verkehrstechnische Untersuchung (VU) erstellt, die u. a. eine Verkehrsmengenermittlung (s. Stellungnahme lfd. Nr. 23) und eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung des Anschlussknotenpunkts zur Aufgabe hat.

4.4 Dachbegrünung und Grünflächen

Es wird der Hinweis gegeben, dass es wünschenswert wäre, auch eine Fassadenbegrünung festzusetzen insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel (Kühlungseffekt bei Hitze etc.) sowie im Hinblick auf das Land-

schaftsbild (Blickrichtung von Osten (Havel, Grünzug)). Zur Festsetzung 3.1 Fläche C wird der Hinweis gegeben, dass hier eine Begrünung vorzusehen ist, um den Übergang/Anschluss an den vorhandenen Grünzug zu verbessern.

Abwägung:

Im weiteren Verfahren wird die Festsetzung einer Fassadenbegrünung und die Begrünung der Fläche c geprüft.

Es wird in der Begründung nicht beschrieben, in welcher Art und Weise die Dachbegrünung erfolgen soll. Es fehlen z.B. Angaben dazu, ob eine extensive oder intensive Dachbegrünung festgelegt wird oder welche durchwurzelbare Mindestsubstratstärke verwendet werden soll.

Abwägung:

Im Bebauungsplan soll eine Festsetzung regeln, dass eine einfach intensive Dachbegrünung umgesetzt werden soll. Im weiteren Verfahren wird - unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme benannten Belange Landschaftsprogramm, Überschreitung Orientierungswert GRZ und Klimaanpassung - geprüft, in wie weit zur Verbesserung der ökologischen Wirksamkeit der Begrünung Regelungen zur Substratstärke und zur Begrünungsart getroffen werden.

4.5 Spielplatzflächen

Die Deckung des zusätzlichen öffentlichen Spielplatzbedarfes soll mit den Spielplätzen innerhalb der wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen (Boca-Raton-Straße Maselake Nord/Asnierestr., Poelzigpark) nachgewiesen werden. Die betroffene Spielplatz-Versorgungseinheit (VE) 103 B hat bereits jetzt ein Spielflächendefizit von 208 m².

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der betroffenen Spielplatz-Versorgungseinheit bereits jetzt ein Spielflächendefizit besteht. Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu prüfen, wie die erforderliche Beteiligung der Grundstückseigentümerin an der Versorgung des Gebiets mit Spielplatzflächen ausgestaltet werden kann.

4.6 Brückenbauwerke

Es wird gefordert für die an das Planungsgebiet angrenzenden und in unmittelbarer Umgebung befindlichen Ingenieurbauwerke (Wasserstadtbrücke sowie die zugehörige westliche Rampenbrücke), zu jederzeit die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit zu gewährleisten

Abwägung:

Die Hinweise zur Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit des angrenzenden Ingenieurbauwerks Wasserstadtbrücke werden zur Kenntnis genommen. Die Grundstückseigentümerin ist zu diesem Thema bereits in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

4.7 Treppenanlage Iznikstraße

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 5-124 befindet sich eine temporäre Treppenanlage, welche die Zuwegung von der Iznikstraße auf die westliche Rampenbrücke gewährleistet. Die Fußwegverbindung mittels Treppenanlage ist von großer Bedeutung und soll aufrechterhalten bleiben.

Abwägung:

Die benannte Treppenanlage befindet sich in privatem Eigentum. Die Anlage soll erhalten bleiben und auch zukünftig der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Sicherung der Zugänglichkeit wird im weiteren Verfahren geklärt.

4.8 Regenwasser

Das vorliegende Planmaterial enthält keine Angaben zur geplanten Regenwasserbewirtschaftung. Grundsätzliche Einwände gegen das Planungsziel bestehen nicht, allerdings kann die Entwässerung des Plangebietes bis zum Vorliegen eines Fachgutachtens und der planungsrechtlichen Absicherung der hierfür erforderlichen Flächen und Maßnahmen in textlichen Festsetzungen oder ggf. einem städtebaulichen Vertrag nicht als gesichert betrachtet werden.

Abwägung:

Im weiteren Verfahren wird ein Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt. Dieses wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.

4.9 Straßenbahn

In der Rauchstraße ist entsprechend des Nahverkehrsplans die Straßenbahnneubaustrecke Spandau/Gartenfeld/Paulsternstraße/UTR vorgesehen. Nach aktuellem Stand der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) ist eine Fertigstellung bis 2032 vorgesehen. Im Schallgutachten sollte die Straßenbahnneubaustrecke daher auch schon berücksichtigt werden.

Abwägung:

Im Schallgutachten soll im weiteren Verfahren ergänzend untersucht werden, wie sich eine - gesondert planfestzustellende - Straßenbahn-Trasse auf die Lärmbelastung im Geltungsbereich auswirken würde.

4.10 Schallschutz

Die Festsetzung 4.1 zur Ausbildung einer lärmrobusten Baustruktur in Verbindung mit den Festsetzungen 4.2 und 4.3 weisen in die richtige Richtung. Doch trotz dieser Vorgaben werden im Anhang B Seiten 2 bis 4 des Berichtes Nr. M166931/01 "Stand der schalltechnischen Untersuchungen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung" der MüllerBBM GmbH vom 21. April 2022 hofseitig Beurteilungspegel ausgewiesen, die die Orientierungswerte der DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau überschreiten.

Abwägung:

Die schalltechnische Untersuchung (STU) wird auf Grundlage der in der VU ermittelten Kfz-Verkehrsmengen fortgeschrieben. Auf Grundlage der Ergebnisse der STU wird im Rahmen der Abwägung entschieden, ob die Festsetzung einer geschlossenen Baustruktur in ausreichender Höhe zur Asnièresstraße erforderlich ist.

4.11 Städtebauliche Dichte

Wie in Kap. 3.2.1 der Begründung beschrieben, erfolgt eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung. Der Orientierungswert in der BauNVO entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Diese wurde bereits im B-Plan VIII-551 auf 0,6 erhöht und wird im Zuge des vorliegenden B-Plan-Entwurfs erneut auf 0,7 erhöht. Damit wird der Orientierungswert um beinahe die Hälfte überschritten, also die zulässige Versiegelung fast verdoppelt. Letztere beträgt inklusive Nebenanlagen wie Garagen bis zu 80 % der Grundstücksfläche.

Abwägung:

Die Ausführungen zur Überschreitung der Orientierungswerte nach werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits Gegenstand der Abwägung. Es wird jedoch klargestellt, dass gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan VIII-551 die zulässige Versiegelung nicht weiter erhöht wird. In beiden Fällen greift hinsichtlich der insgesamt überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) die Kapazitätsgrenze von GRZ 0,8. Weiter wird klargestellt, dass ein Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen der Überschreitung des Orientierungswerts durch die Baunutzungsverordnung nicht mehr gefordert wird. In wieweit die geforderten Maßnahmen (Gebäudebegrünung, Gehölzpflanzungen) festgesetzt werden, wird im weiteren Verfahren entschieden (s. o.).

4.12 Artenschutz

Die Ergebnisse der nachgeforderten Brutvogelkartierung stehen gegenwärtig noch aus. Vorschläge für Vermeidungs- und in-situ Ausgleichsmaßnahmen für diese Artengruppe sind ebenfalls nachzureichen.

Abwägung:

Die Brutvogelkartierung sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung sind im August 2022 eingereicht worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote der Umsetzung des Bebauungsplans nicht grundsätzlich entgegenstehen. Die Begründung wird nach den Ergebnissen der Untersuchungen fortgeschrieben.

5. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 29.8.2022 bis einschließlich 29.09.2022 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde über die Unterrichtung durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 17.8.2022 informiert. Im Beteiligungszeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme mittels Internet.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplan - Vorentwurf
- Begründung

Zur Planung gingen insgesamt vier schriftliche Äußerungen ein. Darunter waren eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. sowie eine Stellungnahme der SenSBW WBL.

Die Auswertung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat zu keiner Änderung der Planung geführt.

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Nachfolgend werden die zentralen Punkte der vorgebrachten Stellungnahmen dargestellt.

5.1 Verkehr

Es wird der Hinweis gegeben, dass die Verkehrssituation nicht adäquat ist. Dies betrifft sowohl den fließenden als auch ruhenden Verkehr.

Abwägung:

Im weiteren Verfahren wird eine Verkehrstechnische Untersuchung (VU) erstellt, die u. a. die Ermittlung und Beurteilung des ruhenden Verkehrs im Bestand und im Prognosefall, zur Aufgabe hat.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass keine Verpflichtung des Landes Berlin zur Bereitstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum besteht.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist derzeit grundsätzlich über die Buslinien innerhalb der Rauchstraße gewährleistet. Dass das Angebot derzeit nicht ausreichend ist wurde erkannt.

5.2 Freiflächen

Es wird auf die Leitlinien zum Bau neuer Stadtquartiere sowie die Richtwerte zur Versorgung der Bevölkerung mit Freiflächen hingewiesen und deren Berücksichtigung gefordert.

Abwägung:

Die benannten Richtwerte für wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen werden bei der Planung berücksichtigt. In direkter Nähe zum Plangebiet befinden sich zur Naherholung nutzbare wohnungsnahen Grünflächen (Boca-Raton-Straße Maselake Nord/Asnièresstr., Asnièresstr./Am Wasserbogen, Grünzug Nordufer Maselakekanal, Poelzigpark), durch die der entstehende Bedarf gedeckt werden kann.

Es wird auf die Darstellungen des LaPro verwiesen, in dem laut Stellungnahme eine ca. 70 m breite Grünfläche dargestellt ist, die einen Großteil des Plangebiets östlich der Iznikstraße ausmacht und der als Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung/Regionalpark markiert ist.

Abwägung:

Der Teilplan "Erholung und Freiraumnutzung" des Landschaftsprogramms stellt entlang des Havelufers einen Grünzug dar. Grünzüge werden - wie im FNP - im Landschaftsprogramm in symbolischer Breite dargestellt. Die Schlussfolgerung, hier werde im Landschaftsprogramm die Herstellung einer 70 m tiefen Grünfläche gefordert, ist nicht zutreffend.

Es wird die Erhaltung der bestehenden Bäume angemahnt.

Abwägung:

Regelungen zur Stellung der Gebäude auf dem Grundstück sollen im Hinblick auf das grundsätzliche Ziel, durch die Festsetzung eines Baufeldes die konkrete Gestaltung des Vorhabens dem Eigentümer zu überlassen, nicht erfolgen. Bindungen für den Erhalt von Bäumen sollen vor diesem Hintergrund im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Die älteren Bäume in den Baugebieten fallen jedoch unter den Schutz der Berliner Baumschutzverordnung. Sie bietet die Gewähr, dass Baumfällungen nur im unvermeidbaren Umfang erfolgen.

5.3 Städtebaulicher Vertrag

Es werden einige Hinweise zu den Begrifflichkeiten und der Ausgestaltung eines zukünftigen städtebaulichen Vertrags gegeben.

Abwägung:

Der städtebauliche Vertrag sowie die Angemessenheitsprüfung mit nachvollziehbarer Flächenaufstellung werden vor der Unterzeichnung der WBL zur Kenntnis gegeben.

5.4 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Es ist zu prüfen, ob eine textliche Festsetzung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum getroffen wird, oder, falls im Bebauungsplan keine flächenmäßige Verortung des förderfähigen Wohnraums möglich ist, der Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen wird, dass die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im städtebaulichen Vertrag festgelegt sind.

Abwägung:

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine textliche Festsetzung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum getroffen wird, oder ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen wird, dass die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im städtebaulichen Vertrag festgelegt sind.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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)

Aufgestellt:

Berlin, den 2024
Bezirksamt Spandau von Berlin

Schatz
Bezirksstadtrat

Deiwick
Leiterin Fachbereich Stadtplanung

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. Weitere Arten der Nutzung
 - 3.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche e sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
 - 3.2 Auf der Fläche WA 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.
4. Immissionsschutz
 - 4.1 Zum Schutz vor Lärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 entlang der Linie zwischen den Punkten J1-F-J3-J4 und WA 2 entlang der Linie zwischen den Punkten H-K2-K3-K5 bis zu einer Tiefe von jeweils 20,0 m in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt sein.

Zum Schutz vor Lärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Linie zwischen den Punkten J4-G bis zu einer Tiefe von jeweils 20,0 m in Wohnungen mit einem, zwei oder drei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an den Blockecken Rauchstraße/Iznikstraße im WA 1 und WA 2 sowie Rauchstraße/Uferpromenade im WA 2, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
 - 4.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- 4.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 entlang der Linie zwischen den Punkten J3-J4 und WA 2 entlang der Linie zwischen den Punkten K2-K3 bis zu einer Tiefe von jeweils 20,0 m 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 nicht zu den Linien zwischen den Punkten J2-J3-J4-J5 bzw. K1-K2-K3-K4 orientiert ist.
- Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linien zwischen den Punkten J2-J3-J4-J5 bzw. K1-K2-K3-K4 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- 4.4 Zum Schutz vor Lärm ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Linie zwischen den Punkten J1-F-J3 bis zu einer Tiefe von 20,0 m vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu der genannten Linie ausgerichteten offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden
5. Grünfestsetzungen
- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Gebäuden einfach intensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen, technische Einrichtungen mit Ausnahme von Solaranlagen und Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von Tiefgaragen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung.
- 5.3 Die Fläche e ist mindestens zu 30 vom Hundert mit Sträuchern zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Außenwandflächen in der Summe auf mindestens 20 % ihrer Fläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Fußwegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
6. Sonstige Festsetzungen
- 6.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F, F und G sowie H und I ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 6.2 Die Flächen mit der Bezeichnung a, b und c sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6.3 Die Flächen mit der Bezeichnung c und d sind in einer Breite von mind. 3 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belasten.

7. Hinweise

7.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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