

Begründung zum Bebauungsplan 6-15

für die Grundstücke Curtiusstraße 16, 20/36, 40/42 und 46/52, das Flurstück 14/8 - Flur 7 der Gemarkung Lichterfelde sowie einen Abschnitt der Curtiusstraße

im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde



**Verfahrensstand: Zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
November 2014**

Inhalt

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG	
DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
I.2. Beschreibung des Plangebiets	6
I.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung.....	6
I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	6
I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	7
I.2.4 Geltendes Planungsrecht.....	8
I.2.4.1 Baunutzungsplan	8
I.2.4.2 Bebauungsplan XII-245	9
I.2.4.3 Sonstige verbindliche Regelungen	9
I.2.5 Verkehrserschließung	10
I.2.6 Technische Infrastruktur.....	10
I.2.7 Denkmalschutz.....	10
I.3 Planerische Ausgangssituation	11
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	11
I.3.2 Flächennutzungsplan	12
I.3.3 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm	12
I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen	14
I.3.5 Lärminderungsplanung	15
I.3.6 Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf.....	16
I.3.7 Angrenzende Bebauungspläne.....	17
I.4. Vorliegende Gutachten und Untersuchungen	17
I.4.1 Verkehr.....	18
I.4.1.1 Bestandsaufnahme.....	18
I.4.1.2 Verkehrsabschätzung.....	18
I.4.2 Schall.....	20
I.4.2.1 Rechtliche und planerische Voraussetzungen	20
I.4.2.2 Ausgangssituation	21
I.4.2.3 Ergebnisse Verkehrslärm	22
I.4.2.4 Ergebnisse Gewerbelärm	23
I.4.2.5 Ergebnisse Sportlärm	25
I.4.4 Erschütterungen.....	25
I.4.5 Altlasten.....	26
I.5. Entwicklung der Planungsüberlegungen	28
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	32
II.1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	32
II.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	32
II.3. Begründung der Festsetzungen	33
II.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	33
II.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	33
II.3.1.2 Ausschluss bestimmter Nutzungen	35
II.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	37
II.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	39

II.3.4	Immissionsschutz / Klimaschutz	43
II.3.4.1	Immissionsschutz	43
II.3.4.2	Klimaschutz	59
II.3.5	Grünfestsetzungen	61
II.3.6	Gestaltung	65
II.3.7	Verkehrsflächen / Gehrechte	65
II.3.8	Umgang mit Bodenverunreinigungen	68
II.3.9	Nachrichtliche Übernahme – Bahnanlage	70
II.3.10	Sonstige Festsetzungen.....	70
II.4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	72
II.5.	Städtebauliche Verträge	75
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	77
III.1.	Auswirkungen auf die Umwelt	77
III.1.1	Bestandsaufnahme und -bewertung	77
III.1.1.1	Schutzgut Tiere	77
III.1.1.2	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	78
III.1.1.3	Schutzgut Biotop / Biotopverbindungen.....	79
III.1.1.4	Schutzgut Boden.....	81
III.1.1.5	Schutzgut Wasser	82
III.1.1.6	Schutzgut Luft und Klima	83
III.1.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	83
III.2.	Flächenbilanz.....	86
III.3.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	86
III.4.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	87
III.5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	88
IV.	VERFAHREN.....	89
IV.1.	Mitteilung der Planungsabsicht	89
IV.2.	Aufstellungsbeschluss	89
IV.3.	Änderungen des Plangeltungsbereichs.....	89
IV.4.	Frühzeitige Beteiligungsverfahren	90
IV.4.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	90
IV.4.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung	91
IV.5.	Beschleunigtes Verfahren	92
IV.6.	Zweite Behördenbeteiligung	93
IV.7.	Öffentliche Auslegung	97
V.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	107

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 6-15 war ein am 20. Dezember 2007 gestellter Antrag auf Bauvorbescheid für die Grundstücke Curtiusstraße 28/34. Der Antrag beinhaltete eine Planung mit ca. 4.175 m² Geschossfläche (GF), überwiegend für Einzelhandelseinrichtungen sowie in untergeordnetem Maße für Kleingewerbe und Dienstleistungen. Das beantragte Vorhaben wäre auf der Grundlage des zu diesem Zeitpunkt für das genannte Grundstück geltenden Planungsrechts (Baunutzungsplan, beschränktes Arbeitsgebiet) zulässig gewesen.

Die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans (FNP) ist berührt, wenn für großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb des S-Bahnringes die Geschossfläche innerhalb von Bauflächen 2.500 m² übersteigt und wenn in den im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen eine Geschossfläche für Einzelhandel über 1.200 m² liegt. Somit stand die Größenordnung des beantragten Vorhabens im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Verbindung mit den AV Einzelhandel¹. Im Baunutzungsplan von 1958 wurden die Auswirkungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen etwa auf die Verwirklichung der Ziele der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch nicht untersucht. Die geplante Neuansiedlung und damit ggf. verbundene Verlagerungen bestehender Einzelhandelseinrichtungen aus der Drakestraße in die Curtiusstraße ließen eine Schwächung des Ortsteilszentrums Drakestraße befürchten, welche auch aus gesamtstädtischer Sicht nicht erwünscht ist.

Somit lag ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) vor. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Curtiusstraße auch künftig zu gewährleisten, beschloss das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin am 22. Januar 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans 6-15 für die Grundstücke Curtiusstraße 28/36, 40/56, und 64 sowie für das Flurstück 14/8 der Flur 7 der Gemarkung Lichterfelde im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde (BA-Beschluss Nr. 168/2008, ABI. Nr. 5 / 01.02.2008, S. 219).

Am 9. Februar 2010 erfolgte der Bezirksamtsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 6-15 um die Grundstücke Curtiusstr. 16, 20/26 sowie Abschnitte der Curtiusstraße (BA-Beschluss Nr. 643/2010, ABI. Nr. 9 / 05.05.2010, S. 282). In seiner Sitzung am 18. November 2011 hat das Bezirksamt beschlossen, den Bebauungsplan 6-15 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und außerdem den Plangeltungsbe-

¹ Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 27. September 2007 (ABI. Nr. 50 / 15.11.2007, S. 2957)

reich um die Grundstücke 54/56 und 64 zu reduzieren (BA-Beschluss Nr. 1125/2011, ABI. Nr. 37 / 31.08.2012, S. 1597).

I.2. Beschreibung des Plangebiets

I.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-15 befindet sich im Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf, im westlichen Teil des Ortsteils Lichterfelde. Es handelt sich um eine innerstädtische Lage, jedoch außerhalb des inneren S-Bahnrings. Unweit nordöstlich des Plangebiets befinden sich der S-Bahnhof Lichterfelde West sowie das Ortsteilzentrum Drakestraße.

Während es sich bei den Flächen innerhalb des Plangebiets um langjährig gewerblich genutzte Grundstücke handelt, stellt das nähere Umfeld ein gewachsenes, in seiner Grundstruktur bereits ab etwa 1860 als Teil der „Villenkolonie Lichterfelde-West“ entstandenes Wohnquartier dar. Dementsprechend ist das Areal südlich der Curtiusstraße noch heute überwiegend durch großbürgerliche, gründerzeitliche Bebauung und einen hohen Grünanteil geprägt. Das Plangebiet selbst war hingegen, offenkundig bedingt durch die Lage unmittelbar entlang der ehemals so bezeichneten „Berlin-Potsdamer-Stammbahn“ und die Nähe zum Güterbahnhof, stets von Gewerbebetrieben eingenommen, welche auf Grund der relativ beengten räumlichen Verhältnisse einen eher kleinteiligen Charakter hatten und haben.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-15 umfasst jetzt die Grundstücke Curtiusstraße 16, 20/36, 40/42 und 46/52, das Flurstück 14/8 - Flur 7 der Gemarkung Lichterfelde sowie einen Abschnitt der Curtiusstraße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 4,2 ha auf.

Im Nordwesten wird es begrenzt durch die Bahnanlagen der Deutschen Bahn (S-Bahn- und Güterverkehr), im Nordosten durch eine als Spielplatz genutzte öffentliche Grünanlage (Curtiusstraße 14), im Südosten von der Verkehrsfläche der Curtiusstraße (bzw. den südlich anliegenden Grundstücken) und im Südwesten von dem zur US-amerikanischen Vertretung in Berlin gehörigen Grundstück Curtiusstr. 54/64.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum verschiedener privater Grundstückseigentümer. Die öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen der Curtiusstraße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Der verlängerte Kadettenweg (FIS. 14/8) ist Eigentum der Deutschen Bahn (DB Netz AG).

I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Grundstücke des Geltungsbereichs bilden einen etwa 65 – 75 m tiefen Geländestreifen zwischen Bahngelände und Curtiusstraße. Die Nutzung ist bislang ausschließlich gewerblich. Auf den Flächen östlich des verlängerten Kadettenweges befinden sich u.a. ein Autohandel mit Werkstatt, eine Autowaschanlage und ein Sportstudio. In westlicher Richtung folgt ein Areal mit Handwerksbetrieben der Kfz- und Baubranche. Im Zentrum des Plangebietes (Curtiusstr. 36) befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit großer Kundenstellplatzfläche. Daran schließt sich bis zur südwestlichen Plangebietsgrenze erneut ein Gelände mit Gewerbebetrieben der Bereiche Bau und Kraftfahrzeugtechnik sowie einem Fachgroßhandel für Elektro- und Haustechnik an.

Die Bebauungsstruktur folgt der Nutzung und ist überwiegend eingeschossig und kleinteilig. Größte Einzelgebäude sind das Autohaus und der Lebensmittelmarkt. Es handelt sich ausschließlich um eine zweckorientierte Bebauung aus Hallen, Werkstattgebäuden, Schuppen und Baracken. Aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Bausubstanz ist praktisch nicht vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ganz überwiegend über die Curtiusstraße. Einige unmittelbar anliegende Flächen werden auch über den verlängerten Kadettenweg erschlossen, ebenso wie der Kundenparkplatz eines Bio-Supermarktes am S-Bahnhof Lichterfelde-West (entlang der Bahnfläche, außerhalb des Plangebietes gelegen).

Grundsätzlich anders in der Bebauungs- und Nutzungsstruktur stellt sich das nähere Umfeld auf der Südseite der Curtiusstraße dar. Östlich des Kadettenweges dominiert eine Wohnbebauung aus drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden in offener Bauweise, die überwiegend der Zeit des späten 19. / frühen 20. Jahrhunderts entstammen. In den Erdgeschossen sind teilweise kleinteilige Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen anzutreffen.

Zwischen Köhlerstraße und Jägerndorfer Zeile befindet sich der moderne, dreigeschossige Gebäudekomplex der Athene Grundschule mit Sportfreiflächen auf dem Dach und angeschlossener Kindertagesstätte. Westlich der Jägerndorfer Zeile schließlich folgt eine Bebauung aus zweigeschossigen, in Doppelhausbauweise errichteten Einfamilienhäusern mit hohen Giebeldächern.

Auch das weitere Umfeld südlich und westlich des Plangebietes ist ganz überwiegend wohngeprägt. In östlicher Richtung zum S-Bahnhof Lichterfelde-West hin wird das Wohnen hingegen zunehmend durch Nahversorgungsstrukturen ergänzt, die bereits dem Ortsteilzentrum Drakestraße mit einem vielfältigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot zuzurechnen sind.

Die nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Bahnanlagen stellen hier eine absolute stadträumliche Barriere dar, da es in der näheren Umgebung keine Querungsmöglichkeiten gibt. Insofern bestehen auch keine unmittelbaren strukturellen Zusammenhänge mit den nördlich der Bahn gelegenen Gebieten.

Neben dem S-Bahnbetrieb existiert auch ein Rangierbahnhof mit sieben nutzbaren Gleisen, welcher sich in regelmäßigem Betrieb in befindet.

I.2.4 Geltendes Planungsrecht

I.2.4.1 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan (BNP) von 1960 in Verbindung mit der Bauordnung von Berlin (BauO Bln) von 1958 weist für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 6-15 beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe II/3 aus (Grundflächenzahl GRZ: 0,3 / Geschossflächenzahl GFZ: 0,6 / zwei Vollgeschosse / geschlossene Bauweise).

In beschränkten Arbeitsgebieten der Baustufe II/3 darf die bebaubare Fläche nach § 7 Nr. 15 BauO Bln 58 höchstens 0,4 der Fläche des Baugrundstücks betragen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 Nebenanlagen und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen waren. Nach § 19 Abs. 5 BauNVO 62 konnten in Gewerbegebieten außerdem eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden.

Aufgrund entsprechender Überleitungsregelungen im Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 gelten diese Ausweisungen als verbindliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen fort, so lange sie nicht durch neue verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art überplant und damit außer Kraft gesetzt werden.

Nach § 7 Nr. 10 der BauO Bln 58 sind in beschränkten Arbeitsgebieten zulässig:

- a) Gewerbliche Betriebe, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können;
- b) Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser;
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Der Begriff des „großflächigen Einzelhandels“ im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) war dem BNP und der BauO Bln 58 noch fremd. Insofern ist im beschränkten Arbeitsgebiet prinzipiell jeder Einzelhandelsbetrieb als gewerblicher Betrieb zulässig, sofern er den unter § 7 Nr. 10 Buchst. a) BauO Bln 58 genannten Kriterien entspricht.

Wohnen ist hier hingegen nicht allgemein, sondern nur in sehr begrenztem Maße in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

Die Planungsziele, weitere Einzelhandelseinrichtungen auszuschließen und Wohnungen allgemein zuzulassen, erfordern deshalb die Überplanung des Baunutzungsplans durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.

I.2.4.2 Bebauungsplan XII-245

Der Bebauungsplan XII-245 (festgesetzt am 11.05.1990) gilt für die Grundstücke Hans-Sachs-Straße 2-4, Baseler Straße 2/4, Curtiusstraße 8/26 sowie für einen Abschnitt der Hans-Sachs-Straße. Er umfasst somit auch einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 6-15, nämlich die Grundstücke Curtiusstr. 16 und 20/26.

Für diese Grundstücke setzt er Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit GRZ 0,6 / GFZ 1,0 / zwei Vollgeschossen und geschlossener Bauweise fest. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die straßenbegleitende Baugrenze verläuft in einem Abstand von 7,5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Curtiusstraße, die östliche Baugrenze hält einen Abstand von 5,0 m zum benachbarten Grundstück Curtiusstr. 14. Nach Norden und Westen ist das Baufenster offen (keine Baugrenzen). Für den nicht überbaubaren 5m-Streifen zum Nachbargrundstück gilt eine Anpflanzbindung.

Östlich des Grundstückes Curtiusstr. 16 – diese Flächen werden nicht durch den Bebauungsplan 6-15 überplant – sind eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplatz“ sowie eine Straßenverkehrsfläche (Wendekreis der Hans-Sachs-Straße) festgesetzt. An die öffentliche Grünfläche schließt sich ein allgemeines Wohngebiet (Curtiusstr. 8/12) mit drei zulässigen Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4; einer GFZ von 1,0 sowie offener Bauweise an.

Der Bebauungsplan XII-245 gilt in Verbindung mit der BauNVO von 1977. Nach der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO 77 wären im Gewerbegebiet prinzipiell Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² zulässig.

I.2.4.3 Sonstige verbindliche Regelungen

Im westlichen Teil des Plangebietes gelten entlang der Curtiusstraße förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien (f.f. 05.11.1892). Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von 7,5 m parallel zur Straßenfluchtlinie.

Im Rahmen der Stellungnahme zur Planungsabsicht gemäß § 5 der Ausführungsvorschriften zum Baugesetzbuch (AG BauGB) hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 22. Januar 2008 mitgeteilt, dass auf dem Grundstück Curtiusstraße 40A/52 bisher nur eine Teilfläche von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist. Auf den anderen Flächen befinden sich noch planfestgestellte Bahnanlagen.

Das Flurstück 14/8 (verlängerte Kadettenweg) befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn (DB Netz AG) und dient Bahnbetriebszwecken (Erschließung des Bahngeländes). Es ist insofern als Teil der planfestgestellten Bahnanlagen zu betrachten.

I.2.5 Verkehrserschließung

Die Curtiusstraße fungiert als Haupteerschließungsstraße der angrenzenden Wohn- und Gewerbestandorte und weist als solche ein relativ hohes Verkehrsaufkommen auf (vgl. I.4.1). Die nach Süden abgehenden Wohn- bzw. Anliegerstraßen haben hingegen keine Verbindungs- oder Haupteerschließungsfunktionen und sind nur mäßig verkehrlich belastet. Alle Grundstücke im Plangebiet liegen an der Curtiusstraße an und sind somit prinzipiell öffentlich-rechtlich erschlossen. Für die gesamte Curtiusstraße sowie alle Anliegerstraßen gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Die Entfernung zum S-Bahnhof Lichterfelde-West liegt zwischen etwa 250 –700 m, wobei sich gut zwei Drittel des Plangebietes noch innerhalb eines 400 m – Radius um den Bahnhof und damit in dessen Einzugsbereich befinden. Buslinien verkehren in der Curtiusstraße und den anliegenden Straßen nicht. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Drake- und der Ringstraße und somit außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs.

I.2.6 Technische Infrastruktur

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im öffentlichen Straßenland der Curtiusstraße alle erforderlichen technischen Ver- und Entsorgungsmedien (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) anliegen.

Gemäß Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe (BWB) vom 09.07.2013 befinden sich im Bereich des Bebauungsplans Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der BWB, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Durch die Nutzungsverdichtung im Plangebiet kann eine Erneuerung der Trinkwasserversorgungsleitung in der Curtiusstraße notwendig werden. Das muss bei Vorlage der Hausanschlussanträge geprüft werden.

Gemäß der Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 11.07.2013 liegen im öffentlichen Straßenland der Curtiusstraße Gasleitungen an.

Die Vattenfall Europe Business Services GmbH wies mit Stellungnahme vom 17.07.2013 darauf hin, dass sich im Plangebiet Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Netzstation befinden.

I.2.7 Denkmalschutz

Baudenkmale nach der Denkmalliste Berlin (Stand 16.04.2013) des Landesdenkmalamtes befinden sich im Plangebiet nicht. Dieses befindet sich auch nicht innerhalb eines Denkmalbereiches (Ensembles). Die Existenz von Bodendenkmalen wurde bislang nicht nachgewiesen.

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich das denkmalgeschützte, 1872 errichtete Bahnhofsgebäude S-Bahnhof Lichterfelde-West (Hans-Sachs-Straße 4D-E), eines der ältesten Zeugnisse der Lichterfelder Baugeschichte sowie eine gegen

Ende des 19. Jahrhunderts errichtete und heute denkmalgeschützte Wohnhaus- und Mietshausgruppe und eine Gaststätte (Baseler Straße 1-5, Curtiusstr. 4-10, Drakestraße 44-46). Sie sind Bestandteile eines Denkmalsbereiches (Ensemble), der ortsgeschichtlich von zentraler Bedeutung für die Entwicklung der Villenkolonie Lichterfelde war.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg² bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, insbesondere für den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Die Hauptstadtregion soll gemäß § 3 (Zentrale Orte) Abs. 1 LEPro nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 als Rechtsverordnung in Kraft getreten (GVBl. S. 182). Als gemeinsamer Raumordnungsplan der beiden Länder löst er die bisherigen Landesentwicklungspläne: Landesentwicklungsplan LEP I - Zentralörtliche Gliederung, den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV) und den Landesentwicklungsplan für Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) ab.

Mit dem LEP B-B für die „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

Der Kern der neuen Entwicklungsstrategie ist die Konzentration auf vorhandene leistungsfähige Strukturen im Raum. Dies erfordert, Prioritäten in der Wirtschaft, Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft und beim Technologietransfer zu setzen und die räumliche Entwicklung auf Schwerpunkte auszurichten (Leitbild „Stärken stärken“). In der Bauleitplanung soll dem Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung gefolgt werden. Das bisherige Zentrale-Orte-System mit der Metropole Berlin wird grundsätzlich beibehalten.

Da das Plangebiet nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung liegt, ist gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen möglich. Außerdem trägt die Planung dem Grundsatz (G) 4.1 Rechnung, wonach einer Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Die Gemeinsame Landesplanung hat (zuletzt mit

² Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)

Schreiben vom 29.07.2013, vgl. IV.6., lfd. Nr. 4.) bestätigt, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (ABl. S. 2070), stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-15 gewerbliche Baufläche dar.

Das südlich der Curtiusstraße beginnende Gebiet ist als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnanlagen sind im Flächennutzungsplan als Bahnfläche dargestellt.

I.3.3 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm

Abgeleitet von übergeordneten Zielen des Naturschutzgesetzes formuliert das Landschaftsschutzprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350), für den Bereich des Plangebietes in thematischen Programmplänen u.a. die nachfolgenden relevanten Zielsetzungen und Maßnahmen:

• Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Darstellung als *Industrie und Gewerbe*. Wegen der geplanten Nutzungsänderung in allgemeines Wohngebiet sind jedoch, wie für die nördlich und südlich angrenzenden Flächen, die Ziele für *Siedlungsgebiete* heranzuziehen:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

• Programmplan Biotop- und Artenschutz

Zuordnung zum Biotopentwicklungsraum *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen*:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes.

• Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Zuordnung zu den sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren. Aufgrund der Nutzungsänderung gelten die Anforderungen an Wohnquartiere (wie im Umfeld), hier mit der *Dringlichkeitsstufe IV* (geringste Dringlichkeit) zur *Verbesserung der Freiraumversorgung*:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

• Programmplan Landschaftsbild

Darstellung als *städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen (mit besonderer Siedlungsgrünstruktur / Siedlungszusammenhang)*:

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

Die Karte „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ enthält für das Plangebiet keine Darstellungen. Ein Landschaftsplanverfahren existiert für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-15 nicht.

Das LaPro stellt eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen des Naturschutzes bezogene Ergänzung des Flächennutzungsplanes dar. Es enthält keine zwingenden Vorgaben für die Bebauungsplanung. Auch sind Bebauungspläne, anders als beim Flächennutzungsplan, nicht aus dem LaPro zu entwickeln. Die Vorgaben des LaPro sind jedoch in das planungsrechtliche Abwägungsverfahren einzu beziehen.

Mit der Umnutzung gewerblicher Bauflächen zu Wohnzwecken werden potenzielle Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftschadstoffe, Bodenverunreinigungen und Schwerlastverkehr reduziert. Eine zusätzliche Verdichtung erfolgt nicht und der Anteil begrünter, gestalteter und für die Bewohner nutzbarer privater Freiräume wird deutlich erhöht.

Mit der Sicherung begrünter Vorgärten (Flächen zum Anpflanzen) wird die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum verbessert. Die Verpflichtung zur Pflanzung großkroniger Laubbäume innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete ist ein Beitrag zur Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands. Die Festsetzung zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Wege und Zufahrten in den Baugebieten trägt zur Verbesserung der dezentralen Regenwasserversickerung und zur Berücksichtigung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes bei. Insgesamt wird das Ort- und Landschaftsbild deutlich aufgewertet.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 6-15 sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen

StEP Zentren 3

Der Senat von Berlin hat am 12. April 2011 den neuen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. In Fortführung des StEP Zentren 2020 (März 2005) sollen weiterhin die städtischen Zentren erhalten und gestärkt werden, der motorisierte Verkehr vermieden, die verbrauchernahe Versorgung sichergestellt und großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadt- und zentrenverträglich integriert werden. Das bewährte, hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem bildet die Grundlage des StEP Zentren 3.

Das darin ausgewiesene Ortsteilzentrum (OTZ) „Drakestraße“ umfasst auch den östlichsten Abschnitt der Curtiusstraße und den Bereich um den S-Bahnhof Lichterfelde-West. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-15 gehört jedoch nicht mehr dazu.

Ortsteilzentren stellen die unterste Stufe in der Hierarchie des Zentrenkonzeptes dar. Sie sollen überwiegend der Nahversorgung mit dem Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel dienen. Als Einzelhandelsvertriebsformen kommen insbesondere Verbrauchermärkte, Supermärkte, Discounter und kleinteiliger Facheinzelhandel in Betracht. Idealtypischerweise wird der Einzelhandel durch gastronomische Einrichtungen und ein begrenztes Dienstleistungsangebot (z.B. Post, Bankfiliale, Ärzte) ergänzt.

Das OTZ „Drakestraße“ kann die ihm zugewiesenen Funktionen erfüllen. Dementsprechend wird der weitere Handlungsbedarf in städtebaulicher Hinsicht und in Bezug auf den Einzelhandel im StEP Zentren 3 hier als gering eingeschätzt.

StEP Verkehr

Am 29. März 2011 hat der Berliner Senat den neuen Stadtentwicklungsplan Verkehr beschlossen. In den Karten zum übergeordneten Straßennetz, „Bestand 2011“ und „Planung 2025“ ist die Curtiusstraße jeweils nicht als übergeordnete Straßenverbindung dargestellt. Die Drakestraße ist jeweils als Straße der Verbindungsstufe II (übergeordnete Straßenverbindung) ausgewiesen.

StEP Industrie und Gewerbe

Im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, beschlossen vom Senat von Berlin am 25. Januar 2011, werden die vorhandenen Gewerbegrundstücke entlang der Curtiusstraße, einschließlich des Plangebiets, als gewerbliche Bauflächen gemäß FNP dargestellt. In der thematischen Karte „Standorttypen der gewerblichen Bauflächen“ erfolgt eine Einordnung als „Inselstandort“ (kleinmaßstäblicher Standort). Konzeptionelle Ansätze oder Entwicklungsvorgaben enthält der StEP Industrie und Gewerbe für den Standort nicht.

StEP Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima, den der Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen hat, widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin.

Nach der Karte 04.11.2 „Planungshinweise Stadtklima“, befindet sich der westlich des verlängerten Kadettenweges gelegene Teil des Plangebiets am Rande eines in stadtklimatischer Hinsicht als „weniger günstig“ einzustufenden Siedlungsraums. Dieser ist gekennzeichnet durch eine geringe, in Einzelfällen mäßige bioklimatische Belastung. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Weitere Kriterien sind:

- Möglichst keine weitere Verdichtung,
- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Erhalt aller Freiflächen,
- Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.

Der östlich des verlängerten Kadettenweges gelegene Teil des Plangebiets sowie das südlich anschließende Quartier bis an die Ringstraße und darüber hinaus sind in stadtklimatischer Hinsicht als „günstig“ eingestuft.

1.3.5 Lärminderungsplanung

Der Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit der Entwicklung und Umsetzung von Lärminderungsplänen soll diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz aufgestellten Aktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt.

Die Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr erfolgt sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch für zwölf ausgewählte Konzeptgebiete und acht ausgewählte Konzeptstrecken. Das Plangebiet bzw. seine anliegenden Straßen sind – obwohl erhöhte Verkehrslärmbelastungen zu verzeichnen sind (vgl. 1.4.2) – nicht Teil der Konzeptgebiete bzw. Konzeptstrecken und befinden sich auch nicht innerhalb der bestehenden Modellgebiete für die Lärminderung.

Grundsätzlich soll die Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung gemäß Lärmaktionsplan („Konzeptbausteine Stadtentwicklung“) mit der Strategie der Innenentwicklung und Nutzungsmischung dazu beitragen, die Gesamtverkehrsleistung zumindest nicht weiter ansteigen zu lassen. Kfz-Verkehre sollen möglichst vermieden und die erforderlichen Verkehre in der Stadt möglichst umweltverträglich abgewickelt werden.

Im Kapitel „Aspekte der Lärminderungsplanung bei städtebaulichen Zielsetzungen“ wird des Weiteren ausgeführt, dass eine Messung des Zieles einer „lärmarmen Stadt“ ausschließlich an den Orientierungswerten der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) häufig bedeuten würde, dass insbesondere Wohnnutzungen an Hauptverkehrsstraßen nicht möglich sind. Erforderlich sei es jedoch, die Ziele der Schaffung gesunder Lebensbedingungen durch die Vermeidung und Minimierung schädlicher Lärmeinwirkungen mit den Zielen der Nutzungsmischung und Innenentwicklung in Einklang zu bringen.

Als Lösungsansatz wird die Entwicklung geeigneter städtebaulicher Strukturen angesehen, welche die Anforderungen der „Lärmrobustheit“ einbeziehen.

„Lärmrobustheit“ bedeutet hierbei:

- im engeren Sinn eine städtebauliche Struktur, die sich mit der Belastungssituation an der schallzugewandten Seite auseinandersetzt sowie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft und
- im weiteren Sinn städtische Strukturen, die aufgrund ihrer „Gesamtqualitäten“ die Lärmbelastungen in einem gewissen Grad kompensieren und dadurch trotz Lärmbelastungen noch attraktiv sind.

Lärmrobustheit im engeren Sinn erfordert insbesondere

- die Berücksichtigung der Lärmbelastungen bei der Dimensionierung und Gestaltung von Straßenräumen und
- ein städtebauliches Konzept, das insgesamt eine hohe Qualität und ruhige, von den Hauptverkehrsachsen abgewandte Bereiche ermöglicht.

Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden zwei Stufen definiert:

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

1.3.6 Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf

Das Land Berlin hat u.a. durch den StEP Zentren und den Flächennutzungsplan seine Ziele für die landesweite Zentrenstruktur bestimmt. Mit dem am 1. Februar 2005 vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf beschlossenen Zentrenkonzept (2. Fortschreibung 2011) werden die strukturelle Analyse der Stadtentwicklungsplanung und die daraus abgeleiteten Entwicklungsziele grundsätzlich bestätigt und unter Berücksichtigung der AV Einzelhandel³ und der AV Zentrenkonzepte⁴ auf Bezirksebene weiter konkretisiert.

Das Ortsteilzentrum Lichterfelde-West am S-Bahnhof und entlang der Drakestraße wird im bezirklichen Zentrenkonzept als sogenanntes D1-Zentrum mit einem Einzelhandelsflächenbestand von ca. 5.000 m² Verkaufsfläche geführt. Der Zentrumsbereich reicht nördlich bis zur Straße Unter den Eichen und südlich bis zur Ringstraße, im Westen wird er durch Einzelhandelsnutzungen in der Baseler Straße, der Hans-

³ Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 29. September 2007 (ABl. Nr. 50 / 15.11.2007, S. 2957)

⁴ Ausführungsvorschriften zum Aufbau und Inhalt bezirklicher Einzelhandels- und Zentrenkonzepte vom 22. Juli 2009 (ABl. Nr. 40 / 28.08.2009, S. 2135)

Sachs-Straße und der Curtiusstraße Ecke Drakestraße sowie im Osten durch einige Nutzungen im Mündungsbereich Gardeschützenweg / Drakestraße begrenzt. Konzeptionell soll das historisch gewachsene Zentrum am S-Bahnhof und entlang der Drakestraße gestärkt werden. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung in der Curtiusstraße soll bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

Der Bezirk ist seit Anfang 2003 einem verstärkten Ansiedlungsdruck, speziell im Lebensmitteleinzelhandel und großflächigen Einzelhandel ausgesetzt. Dies betrifft vor allem Bereiche außerhalb der gewachsenen Zentren und Nahversorgungszentren. Neuansiedlungen sollten laut Zentrenkonzept auch künftig vorrangig in der Schloßstraße und in Zehlendorf-Mitte sowie an städtebaulich integrierten Standorten der Ortsteil- bzw. Nahversorgungszentren erfolgen. Eine Zersiedlung des Bezirks und die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb von Siedlungsschwerpunkten sind zu vermeiden. In diesem Sinne konnten nach Aussage des Zentrenkonzepts bisher mehrere Ansiedlungsbegehren, darunter auch ein Verbrauchermarkt und ein Discounter in der Curtiusstraße, erfolgreich abgewehrt werden.

I.3.7 Angrenzende Bebauungspläne

Wie unter Pkt. I.2.4.2 dargelegt, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-245 (festgesetzt am 11.05.1990) im Bereich des Grundstücke Curtiusstr. 16 und 20/26 vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-15 überlagert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans XII-245 wurden bereits erläutert.

Östlich der Köhlerstraße und südlich der Curtiusstraße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 6 – 6 B an das Plangebiet 6-15 an. Dieser Bebauungsplan befindet sich noch im Aufstellungsverfahren (Aufstellungsbeschluss 23.09.2003). Es handelt sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, welcher in erster Linie das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise festsetzen soll. Ziel ist die Schaffung von Beurteilungskriterien für die vorhandene und zukünftige Bebauung in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind sowie eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten.

I.4. Vorliegende Gutachten und Untersuchungen

Vorbemerkung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans 6-15 für die Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB) sah u.a. die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ vor (vgl. I.5.). In diesem Zusammenhang wurden zwei Einzelhandelsgutachten erstellt. Die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe ist nun jedoch nicht mehr Gegenstand der Planung. Weil die Ergebnisse der Einzelhandelsgutachten für die planerische Abwägung nicht mehr relevant sind, wird auf deren Darstellung verzichtet.

I.4.1 Verkehr

Im September 2010 wurde ein Verkehrs- und Schallschutzgutachten⁵ vorgelegt. Dieses wurde ebenfalls insbesondere aufgrund des zu diesem Zeitpunkt noch geplanten Sondergebietes „Nahversorgung“ beauftragt. Da die Ergebnisse aber wesentlich für die weitere Entwicklung der Planungsüberlegungen waren, werden sie hier zusammenfassend wiedergegeben:

I.4.1.1 Bestandsaufnahme

Die Curtiusstraße dient als Haupteinfahrstraße innerhalb des Untersuchungsgebietes (Areal zwischen Drakestraße, Ringstraße, Finkensteinallee, Dahlemer Weg und S-Bahntrasse). Sie ist im Bestand deutlich stärker belastet als die angrenzenden Wohnstraßen. Auf Höhe der geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 2 – WA 4 liegt die Kfz-Verkehrsbelastung bei 3.154 Kfz/24 h, auf Höhe des geplanten allgemeinen Wohngebietes WA 1 beträgt diese 3.420 Kfz/24h und östlich des Knotenpunktes Baseler Straße 4.725 Kfz/24h. Der Anstieg der Verkehrsstärke in östlicher Richtung ergibt sich vor allem durch Zuflüsse von Kadettenweg / Köhlerstraße und Baseler Straße.

Die übrigen Wohnstraßen südlich der Curtiusstraße haben für den gebietsfremden Kfz-Verkehr keine besondere Bedeutung. Die höchsten Radverkehrsaufkommen zeigen sich in der Curtiusstraße und der Baseler Straße.

Defizite bestehen nach gutachterlicher Einschätzung in der Erschließung der westlichen und nordwestlichen Areale des Untersuchungsgebietes (einschließlich des B-Plangebietes) durch den öffentlichen Verkehr, den für den Radverkehr ungenügenden Fahrbahnoberflächen in der Curtiusstraße und Baseler Straße, den Sicherheitsdefiziten für den Fußverkehr an den Einmündungen Köhlerstraße / Curtiusstraße und Jägerndorfer Zeile / Curtiusstraße sowie der überbreiten Fahrbahn in der Curtiusstraße vor der Athene Schule.

I.4.1.2 Verkehrsabschätzung

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung bestand die Planungsabsicht, im Zentrum des Plangebietes ein Sondergebiet „Nahversorgung“ mit bis zu 5.200 m² Geschossfläche sowie für die übrigen Flächen Mischgebiete auszuweisen. Auf Grundlage dessen prognostizierte das Gutachten für den Maximalfall bis zu 6.300 neu erzeugte Kfz-Fahrten pro Tag.

Den größten Anteil neuer Verkehrsbelastungen machten die Besucher und Kundenverkehre mit bis zu 60 % des Gesamtverkehrsaufkommens eines Tages aus. Auf den neu erzeugten Bewohnerverkehr und den Beschäftigtenverkehr entfielen jeweils rund 20 % des Gesamttagesverkehrsaufkommens des Bebauungsplangebietes. Daraus resultierte für den am stärksten belasteten Abschnitt der Curtiusstraße zwischen Kadettenweg und Drakestraße eine prognostizierte Verkehrszunahme um bis

⁵ LK Argus GmbH mit KSZ Ingenieurbüro GmbH: Verkehrs- und Schallschutzgutachten Curtiusstraße, Berlin, September 2010, Auftraggeber: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

zu 4.000 Kfz/24h. Prozentual lag die Zunahme je nach Abschnitt der Curtiusstraße für den Maximalfall bei 50 % bis 120 %.

Daraus hätte für den meistbelasteten Abschnitt der Curtiusstraße eine wesentliche Erhöhung des straßenverkehrsbedingten Lärmpegels um 3,3 dB (A) resultiert.

Nicht zuletzt auf Grund dieser Gutachtenergebnisse wurde die Planung für den Bebauungsplan 6-15 überdacht und schließlich zugunsten der Planung allgemeiner Wohngebiete geändert (vgl. II.1.).

Für die nun geplante Festsetzung allgemeiner Wohngebiete wurde die künftige Verkehrsbelastung der Curtiusstraße durch das bezirkliche Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung eingeschätzt. Dabei wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Tabelle: Abschätzung der planungsbedingten Verkehrszunahme (Mai 2013)

Allg. Wohngebiet	Wohneinheiten ca.	Einwohner (2,5 EW / WE)	Tägliche Wege (3,5 W / EW)	Anteil MIV*	MIV-Farten / Tag
WA 1	63	158	553	40 %	221
WA 2	56	140	490	45 %	221
WA 4	50	125	438	50 %	219
Insgesamt	169	423	1481	-----	661

* *motorisierte Individualverkehr, Anteil steigt mit zunehmender Entfernung vom S-Bhf. Lichterfelde-West*

Unter Zugrundlegung der dem o.g. Verkehrs- und Schallschutzgutachten entnommenen Bestandsdaten (Verkehrszählung 2010) folgt aus der planungsbedingten Zunahme des Verkehrs eine Querschnittsbelastung von ca. 3.521 Kfz / 24 h im Bereich des WA 3 / WA 4 und von ca. 3.861 Kfz / 24 h im Bereich des WA 1. In Richtung Drakestraße nimmt die Querschnittsbelastung um ca. 440 Kfz/24h zu, in Richtung Dahlemer Weg um ca. 367 Kfz/24h.

Für das geplante allgemeine Wohngebiet WA 3 wurde unterstellt, dass eine Wohnentwicklung erst mittel- bis längerfristig erfolgt. Deshalb sind die bestehenden, durch den Lebensmittelmarkt ausgelösten Verkehre in die Ermittlung der o.g. Querschnittsbelastungen eingeflossen. Während einer Verkehrszählung aus dem Jahre 2006⁶ wurde der LIDL-Parkplatz von gut 1.000 motorisierten Verkehrsteilnehmern am Tag angesteuert. Darunter befanden sich auch Eltern, welche ihre Kinder mit dem Pkw zur Athene-Schule brachten (Anteil kann nicht exakt spezifiziert werden). Dennoch ist davon auszugehen, dass mit einem Wegfall des Lebensmittelmarktes eine erhebliche Verkehrsreduzierung verbunden wäre. Demgegenüber stünde eine Erhöhung um ca. 175 MIV-Fahrten / Tag bei Umsetzung einer Wohnbebauung im WA 3.

⁶ FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr: Lebensmittelmärkte und Vertriebszentrum Curtiusstraße in Berlin-Lichterfelde, Hinweise zum Stadtteilzentrum, Städtebau und Verkehr, Berlin, November 2006

Insgesamt ist zu erkennen, dass die Planung allgemeiner Wohngebiete zu einer erheblich geringeren Zunahme der verkehrlichen Belastung der Curtiusstraße führen wird als die zunächst beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ sowie mehrerer Mischgebietsflächen.

I.4.2 Schall

Das Plangebiet ist nicht nur Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Weitere wesentliche Schallquellen sind der Schienenverkehr sowie gewerbliche Nutzungen, namentlich die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe.

Um die Auswirkungen der genannten Geräuschverursacher auf die geplante Wohnnutzung einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung⁷ durchgeführt.

I.4.2.1 Rechtliche und planerische Voraussetzungen

Für die städtebauliche Planung existieren die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005⁸. Für allgemeine Wohngebiete sieht diese DIN Werte von 55 dB (A) am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und 45 bzw. 40 dB (A) in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) vor. Dabei gilt der höhere Nachtwert für Verkehrslärm, der geringere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist im Rahmen der planerischen Abwägung zwar anstrebenswert; es handelt sich jedoch nicht um rechtlich verbindliche Grenzwerte.

Für die Beurteilung des gewerblichen Lärms sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm⁹ sowohl für nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige als auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen heranzuziehen. Im Vergleich zur DIN 18005 hat die TA-Lärm als Verwaltungsvorschrift eine höhere rechtliche Verbindlichkeit. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Genehmigungsverfahren (unter Berücksichtigung der in der TA-Lärm enthaltenen Bedingungen und Ausnahmen) sicher zu stellen. Für allgemeine Wohngebiete beträgt der Richtwert tagsüber ebenfalls 55 dB (A), nachts 40 dB (A). Der maßgebliche Immissionsort liegt bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen gemäß TA-Lärm die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB (A) tags und um nicht mehr als 20 dB (A) nachts überschreiten.

Für den hier außerdem zu berücksichtigenden Schulsport der Athene-Schule ist – nur tagsüber von 8.00 – 15.00 Uhr – die 18. BImSchV (Sportanlagen Schutzverordnung) zu berücksichtigen. Hier gilt ebenfalls ein Richtwert von 55 dB (A).

⁷ KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 6-15 „Curtiusstraße“ in Berlin-Lichterfelde, Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Mai 2012

⁸ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Beiblatt 1 – schalltechnische Orientierungswerte, Ausgabe 2002

⁹ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998

I.4.2.2 Ausgangssituation

Die durch den Straßenverkehr erzeugte Lärmbelastung wurde auf Grundlage der durch das Bezirksamt eingeschätzten Querschnittsbelastungen (Bestandsverkehr + planungsbedingter Verkehr, vgl. I.4.1.2) der Curtiusstraße ermittelt. Dabei wurde vom (im Hinblick auf die verkehrsbedingten Lärmemissionen) ungünstigsten Fall, nämlich dem Weiterbestehen des Lebensmittelmarktes ausgegangen.

Der verlängerte Kadettenweg befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn und ist nicht als öffentliche Straße zu behandeln. Der Verkehr beschränkt sich auf Zufahrtsverkehre zum Parkplatz des am S-Bahnhof Lichterfelde-West gelegenen Supermarktes und gelegentlich zum Güterbahnhof. Die dadurch verursachten Geräusche sind im Rahmen der Berechnung des gewerblichen Lärms nach TA-Lärm zu beurteilen.

Für den Schienenverkehr auf der S-Bahnstrecke wurden die Verkehrszahlen nach dem aktuellen Fahrplan berücksichtigt. Außerdem war der Rangierbetrieb des Güterbahnhofs Lichterfelde-West gemäß den Angaben des Betreibers (Zusammenstellung von max. drei Zügen mit je 36 Waggons, kein regulärer Nachtbetrieb) einzubeziehen.

Als gewerbliche Nutzung war vorrangig der im Plangebiet vorhandene Lebensmittel-Discounter zu berücksichtigen, weil davon auszugehen ist, dass dieser zumindest mittelfristig bestehen bleibt und deshalb Auswirkungen auf die künftige Wohnnutzung in den geplanten allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 haben wird. Die derzeit dort noch vorhandenen Gewerbebetriebe können hingegen vernachlässigt werden, da sie nach einer Umnutzung zu Wohnzwecken nicht mehr vorhanden sein werden.

Lärmquellen des Lebensmittelmarktes an der Curtiusstraße sind der Kundenparkplatz während der Ladenöffnungszeiten (8.00 – 20.00 Uhr), die an der östlichen Außenwand befindlichen Raumklimageräte und ein Rückkühlaggregat sowie Warenanlieferung. Letztere erfolgt von der Curtiusstraße aus über den Kundenparkplatz durch Rückwärtsrangieren in die Anlieferungszone an der Ostseite des Marktgebäudes, unmittelbar an der Grenze zum geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 2. Die Anlieferung erfolgt bisher üblicherweise in der Zeit zwischen 0.00 – 4.00 Uhr.

Auch der am S-Bahnhof Lichterfelde-West befindliche Supermarkt wurde – einschließlich Parkplatzzufahrt über den verlängerten Kadettenweg, Parkplatzgeräuschen, haustechnischer Anlagen und Anlieferung – in die gutachterlichen Ermittlungen einbezogen. Die Berechnung der Parkplatzgeräusche (Ein- und Ausparkvorgänge, Fahrbewegungen in den Fahrgassen, Türeenschlagen, Geräusche der Einkaufswagen u.ä.) erfolgte nach der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“.¹⁰ Darin wurden unter anderem die Bewegungen auf Parkplätzen von Einkaufsmärkten empirisch untersucht.

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Parkplatzlärmstudie, 6. überarbeitete Auflage, Augsburg, August 2007

Schließlich wurde auch der in den Sommermonaten wochentags zwischen 8.00 und 15.00 Uhr auf dem Dach des Schulgebäudes stattfindende Schulsport berücksichtigt.

1.4.2.3 Ergebnisse Verkehrslärm

Bei freier Schallausbreitung auf unbebautem Gelände liegt die durch Straßen- und Schienenverkehr bedingte Lärmbelastung für den ganz überwiegenden Teil des Plangebietes tagsüber im Bereich von 55 – 60 dB (A). Insbesondere im nördlichen Teil des geplanten WA 1 wurden aufgrund der geringeren Ausdehnung des Güterbahnhofs an dieser Stelle nur Werte zwischen 50 – 55 dB (A) ermittelt. Für die Nacht ergaben die Berechnungen für die Bereiche entlang der Curtiusstraße und entlang der Bahn Werte von 50 – 55 dB (A) und für die inneren Zonen Werte zwischen 45 – 50 dB (A).

Außerdem erfolgten auch Berechnungen mit einer simulierten Bebauung. Dabei wurden für das WA 1 und das WA 2 die dem Bezirksamt vorliegenden Baukonzepte mit je zwei Reihen stadtvillenartiger Gebäude zugrunde gelegt (vgl. II.3.1.1). Für das WA 4 wurde ebenfalls eine vergleichbare Bebauung angenommen. Für alle nach außen – d.h. zur Straße, zur Bahn oder zum benachbarten Baugebiet – gerichteten Fassaden wurden zur Ermittlung der Beurteilungspegel Immissionspunkte festgelegt. Für das WA 3 sind derartige Berechnungen nicht erfolgt, da hier vorerst nicht mit einer Neubebauung zu Wohnzwecken zu rechnen ist.

Der höchste Tagespegelwert wurde mit 58,5 dB (A) für das dritte Geschoss einer Fassade an der Curtiusstraße im WA 1 ermittelt. Dies entspricht einer maximalen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für den Tag um 3,5 dB (A). Im Übrigen liegen die Überschreitungen für die straßenseitigen Fassaden des WA 1 tagsüber zwischen 2,2 und 3,5 dB (A). Bei den der Bahn zugewandten Fassaden liegen lediglich an zwei Stellen minimale Überschreitungen vor.

In der Nacht wird der relevante Orientierungswert von 45 dB (A) im WA 1 an der Curtiusstraße, je nach Immissionsort, um 2,9 – 4,3 dB (A) überschritten. Entlang der Bahn wurden Überschreitungen von 4,1 – 6,5 dB (A) ermittelt.

Im WA 2 macht sich bereits die geringere Kfz-Lärmbelastung der Curtiusstraße bemerkbar. Diese ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Curtiusstraße westlich des Kadettenweges asphaltiert ist, während sie im östlichen Abschnitt gepflastert ist. Außerdem verringert sich die straßenverkehrliche Querschnittsbelastung in westlicher Richtung etwas. Daraus resultiert, dass für die straßenseitigen Fassaden am Tage Orientierungswertüberschreitungen bis höchstens 1,1 dB (A) vorliegen. In der Nacht wird der Orientierungswert hier um 1,7 – 2,8 dB (A), je nach Immissionspunkt, überschritten.

Bahnseitig ist das WA 2 hingegen etwas stärker lärmbelastet, als das WA 1. Am Tage liegen die Pegelwerte um maximal 2,3 dB (A), in der Nacht um 4,8 – 7,3 dB (A) über dem Orientierungswert. Der Wert von 7,3 dB (A), errechnet für das vierte Geschoss einer Fassade gegenüber der Bahn, stellt die höchste nächtliche Überschreitung durch Verkehrslärm im Plangebiet dar.

Das geplante allgemeine Wohngebiet WA 4 weist mit Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 2,7 dB (A) tagsüber und 1,5 – 3,7 dB (A) nächstens ähnliche straßenseitige Belastungen auf, wie das WA 2. Entlang der Bahn liegt der höchste Pegelwert im WA 4 hingegen um höchstens 1,1 dB (A) über dem Orientierungswert, in der Nacht jedoch um bis zu 6,0 dB (A) darüber.

Auffallend ist, dass am Tage bereits bei den seitlichen, zu den jeweiligen Baugebietsgrenzen orientierten Fassaden nicht eine einzige Überschreitung des Orientierungswertes vorliegt. In der Nacht sind geringere Überschreitungen zu verzeichnen, der höchste Pegelwert liegt um 3,2 dB (A) über dem Orientierungswert.

Bei den in das Innere der Baugebiete orientierten Fassaden liegen die durch den Verkehr bedingten Lärmpegel am Tage zumeist im Pegelbereich 50 – 55 dB (A) und in der Nacht bei 45 – 50 dB (A). Die geringsten Werte wurden naturgemäß für die vollständig von der Straße abgewandten Fassaden der vorderen Bebauungsreihe sowie für die diesen unmittelbar gegenüberliegenden Fassaden der hinteren Bebauungsreihe errechnet. Hier liegt der Tageswert in der Regel im Lärmpegelbereich 45 – 50 dB (A) und der Nachtwert im Bereich von 40 – 45 dB (A), so dass hier prinzipiell von einer Unterschreitung beider Orientierungswerte ausgegangen werden kann.

1.4.2.4 Ergebnisse Gewerbelärm

Von den Schallemissionen des Bio-Supermarktes am S-Bahnhof Lichterfelde-West und seiner Stellplatzanlage entlang der Bahn ist maßgeblich nur die bahnseitige künftige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 betroffen. Auch hier sind jedoch lediglich am Tage geringfügige partielle Überschreitungen des Richtwertes der TA-Lärm (55 dB (A)) um höchstens 1 dB (A) zu verzeichnen. Die Nacht-Beurteilungspegel, hervorgerufen durch den Betrieb des Rückkühlers des Supermarktes liegen bei maximal 33 dB (A) und somit deutlich unterhalb des nächtlichen Richtwertes (40 dB (A)).

Zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2012 stellte sich die Situation im näheren Umfeld des Lebensmitteldiscounters auf der Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA 3 noch erheblich nachteilig dar.

Für den Nachtzeitraum wurden an den zur Anlieferungszone gerichteten Fassaden an der westlichen Grenze des WA 2 deutliche Richtwertüberschreitungen von bis zu bis zu 34 dB (A) ausgewiesen. Geringere Überschreitungen zwischen 2 – 6 dB (A) ergaben sich in der Nacht auch noch für die östlichsten, dem WA 3 zugewandten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet WA 4, wobei eine Entfernung der Bebauung zur Grenze des WA 3 von etwa 40 m angenommen wurde.

Inzwischen ist jedoch ein Umbau des Lebensmittelmarktes erfolgt. Für die Umbaumaßnahmen wurde mit Datum 29.04.2013 eine Baugenehmigung gemäß § 65 BauO Bln erteilt (Baugenehmigung Nr. 2012 / 3443). Im Zuge dessen ergab sich die Möglichkeit, die auf die östlich benachbarte Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA 2 einwirkenden Lärmimmissionen erheblich zu reduzieren.

Hauptanlass für den geplanten Umbau des Lebensmittelmarktes war eine beabsichtigte Vergrößerung der Flächen für Lagerhaltung sowie eine Neuorganisation der

Flächennutzung ohne Erhöhung der bisherigen Verkaufsfläche. Im Zuge dessen sind jedoch auch die Verlagerung der Warenanlieferung an die Nordseite des Gebäudes sowie die vollständige Einhausung der Anlieferungszone erfolgt. Letztere ist mit einem Tor versehen, das nur für die Ein- und Ausfahrt der Lieferfahrzeuge geöffnet wird. Ein- und Ausfahrt erfolgen über den Kundenparkplatz zur Curtiusstraße.

Zudem wurde das Marktgebäude durch den nördlichen Anbau von Lagerflächen länger und es entfielen Kundenstellplätze im Bereich der Grenze zum geplanten WA 2. Gegenüber den verbleibenden Stellplätzen im westlichen Teil der Einzelhandelsfläche ist die künftige Wohnbebauung im WA 2 wegen des verlängerten Gebäudes deutlich besser abgeschirmt.

Die o.g. Baugenehmigung enthält zudem folgende Nebenbestimmung: „Die Anlieferungen für den LIDL Markt dürfen nur in der Zeit (Werktags) von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen.“

Da von dem Lebensmittelmarkt in seiner bisherigen Ausprägung erheblich nachteilige Lärmauswirkungen auf eine Wohnnutzung zu erwarten gewesen wäre, war es sinnvoll und erforderlich, die möglichen Auswirkungen nach einem erfolgten Umbau ebenfalls schallgutachterlich untersuchen zu lassen. Deshalb wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung durchgeführt.¹¹

Im Ergebnis der schallgutachterlichen Berechnungen würden sich nach Umbau des Lebensmittelmarktes für eine Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 an keiner Fassade und zu keinem Zeitraum mehr Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm durch gewerbliche Lärmimmissionen ergeben. Der höchste Tageswert ist mit 45 dB (A) angegeben, der maximale Nachtwert (bedingt durch ein auch nachts betriebenes Rückkühlaggregat an der Außenfassade) mit 32 dB (A). Somit werden die Richtwerte der TA-Lärm im WA 2 sogar deutlich unterschritten.

Für das geplante allgemeine Wohngebiet WA 4 ergeben sich im direkten Vergleich mit der Belastungssituation ohne Umbau des Lebensmittelmarktes ebenfalls deutliche Verbesserungen. Diese sind jedoch nicht auf die baulichen Veränderungen, sondern insbesondere auf den künftigen Ausschluss von nächtlichen Anlieferungsvorgängen zurückzuführen.

In der Nacht werden somit die Immissionsrichtwerte grundsätzlich deutlich unterschritten, da praktisch keine Schallquelle des LIDL-Marktes mehr einen relevanten Einfluss auf das WA 4 hat. Am Tage ergeben sich für Wohnfassaden, die sich in nur geringer Entfernung zur Grenze des WA 3 befinden (also auf dem Grundstück Curtiusstr. 40) Richtwertüberschreitungen von bis zu 6 dB (A). Verursacht werden diese durch den Verkehr auf der Stellplatzanlage (Kunden und Anlieferung). Die Überschreitungen gelten jedoch nur für die östlichen, den Kundenstellplätzen zugewandten Fassaden. Bereits die nördlichen und südlichen und erst recht die der gewerblichen Lärmquelle vollständig abgewandten westlichen Fassaden weisen keine Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm auf.

¹¹ KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung für den Umbau des LIDL-Supermarktes in der Curtiusstraße in Berlin Lichterfelde, Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Berlin / Überarbeitung, Juni 2013

Für eine westlich des Grundstücks Curtiusstr. 40 gelegene Bebauung ist auf Grund der Entfernung zum LIDL-Markt auch am Tage keinerlei Richtwertüberschreitung mehr zu verzeichnen. Das gilt auch dann, wenn auf dem Grundstück Curtiusstr. 40 keine schallabschirmende Bebauung errichtet wird.

Die im Vergleich zu den Auswirkungen der Stellplatzanlage des Bio-Supermarktes auf das WA 1 höheren Lärmauswirkungen der LIDL-Stellplatzanlage auf das WA4 resultieren aus folgenden Gründen: Erstere verfügt gegenüber dem WA 1 über ca. 40 Kundenstellplätze (20 weitere befinden sich erst auf Höhe des Spielplatzes Curtiusstr. 14), die Anlage von LIDL gegenüber dem WA 4 bietet hingegen Platz für ca. 60 Pkws. Ein wesentliches Kriterium ist jedoch auch, dass nach der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ (s.o.) für Parkplätze von Discountern wie dem LIDL-Markt ein Durchschnittswert von 1,37 Bewegungen je 10 m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde angegeben ist. Der Vergleichswert für „kleine Verbrauchermärkte“ wie den Bio-Supermarkt liegt hingegen nur bei durchschnittlich 0,79 Bewegungen. Anders ausgedrückt: Ein Lebensmitteldiscounter weist regelmäßig eine deutlich höhere Pkw-Kundenfrequenz auf als beispielsweise ein Bio-Supermarkt.

I.4.2.5 Ergebnisse Sportlärm

Für den Sportlärm der Schulsportanlage auf dem Dach der Athene-Grundschule liegen die Beurteilungspegel alle sehr deutlich unter dem Immissionsrichtwert der 18. BImSchV.

I.4.4 Erschütterungen

Durch den Rangierbetrieb auf dem Güterbahnhof und den Schienenverkehr auf der S-Bahnstrecke werden Schwingungen erzeugt, die über Bahnkörper und Erdboden in den Bereich der zukünftigen Bebauung eingeleitet werden und als Erschütterungs- und/oder Körperschallimmissionen zu Störungen der künftigen Nutzer führen können. Diese Immissionen wurden im Rahmen einer erschütterungstechnischen Untersuchung¹² auf Grundlage der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen) prognostisch eingeschätzt.

Im Ergebnis sind keine erheblichen Belästigungen der Nutzer im Plangebiet durch Erschütterungen zu erwarten. Bezüglich des sekundären Luftschalls ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an die künftige Bebauung.

Zu berücksichtigen ist, dass keine gesetzlich festgelegten Grenz- oder Richtwerte für Erschütterungs- und/oder Körperschallimmissionen existieren, deren Einhaltung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu überprüfen wäre. Gemäß § 15 Abs. 3 BauO Bln sind Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Ein ordnungsge-

¹² KSZ Ingenieurbüro GmbH: Erschütterungstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 6-15 „Curtiusstraße“ in Berlin-Lichterfelde, Bezirk Steglitz-Zehlendorf, April 2012

mäßiger Erschütterungsschutz ist also ggf. durch den Bauherrn im Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren nachzuweisen.

I.4.5 Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens des bezirklichen Umweltamtes die dort zu den einzelnen Grundstücken im Plangebiet vorliegenden Erkenntnisse mitgeteilt. Fast alle Grundstücke sind aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt verzeichnet.

Curtiusstr. 16

Keine Erkenntnisse. Kein Eintrag im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin.

Stellungnahme Umweltamt: Auf Grundlage vorliegender Erkenntnisse ist derzeit keine abschließende Beurteilung möglich.

Curtiusstr. 20/26

Eintrag im BBK unter der Nr. 9968.

Aufnahmegrund: Nutzung durch Kfz-Werkstatt, Unfall durch Leitungsleckage, Austritt eines Öl-Wasser-Gemisches, wurde nach vorliegenden Unterlagen abgepumpt.

Stellungnahme Umweltamt: Es erfolgte eine orientierende Erkundung durch Fa. Tauw. Prüfwerte für die Nutzungsarten Wohngebiet und Kinderspielfläche sind nicht überschritten. Allerdings ist wegen oberflächennaher Auffüllungsschicht (1m) ein Bodenaushub notwendig.

Curtiusstr. 28/30

BBK Nr. 13850.

Aufnahmegrund: Nutzung durch Kfz-Werkstatt, Tischlerei und Brennstoffhandel. Während Baumaßnahmen 1993 wurden Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen vorgefunden, die ausgehoben werden mussten. Fläche wird im BBK als teilsaniert geführt.

Stellungnahme Umweltamt: Fläche wurde 1993 teilsaniert. Es besteht der Verdacht, dass Prüfwerte für Kinderspielflächen und für den Pfad Boden – Nutzpflanze überschritten werden. Keine genauere Angabe möglich. Daher soll die Auffüllungsschicht an der Oberfläche entfernt werden.

Curtiusstr. 32/34

BBK Nr. 14903.

Aufnahmegrund: Nutzung als Lagerplatz einer Baufirma (zeitweise mit Betriebstankstelle) sowie durch Brennstoffhandel.

Stellungnahme Umweltamt: Auf Grundlage vorliegender Erkenntnisse derzeit keine abschließende Beurteilung möglich.

Curtiusstr. 36

BBK Nr. 14174.

Aufnahmegrund: Ehemalige Nutzung als Lagerplatz einer Baufirma, Handel mit Eisenteilen und Kohlen

Im Umweltamt liegen Ergebnisse einer stichprobenartigen Erkundung im Zuge der Errichtung des Supermarktes vor. Ermittelte Gehalte lagen weit unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Wirkungspfad Boden-Mensch auf Industrie- und Gewerbegrundstücken.

Stellungnahme Umweltamt: Stichprobenartige Erkundung im Jahr 2002. Eine Probe überschreitet vermutlich den Prüfwert für Kinderspielflächen. Bei Wohnnutzung wird der Austausch der oberflächennahen Auffüllungsschicht empfohlen.

Curtiusstr. 40

BBK Nr. 13851.

Aufnahmegrund: Ehemalige Nutzung durch Kittfabrik, Kohlenhandel und Baufirma.

Stellungnahme Umweltamt: Es liegen keine Ergebnisse einer Bodenerkundung vor. Bei geplanter sensibler Nutzung sind für eine abschließende Beurteilung weitere Untersuchungen notwendig.

Curtiusstr. 42

BBK Nr. 13852.

Aufnahmegrund: Nutzung durch Schlosserei.

Stellungnahme Umweltamt: Stichprobenartige Untersuchung aus 1998 reicht nicht zur Beurteilung bzgl. sensibler Nutzungen. Vorhandene Kontaminationen sind an die Auffüllungsschicht gebunden. Diese muss bei Wohnnutzung ausgetauscht werden.

Curtiusstr. 46/48

BBK Nr. 13853.

Aufnahmegrund: Nutzung durch Kfz-Werkstatt, Tischlerei und Brennstoffhandel.

Stellungnahme Umweltamt: Es gab eine Probe mit erhöhten Werten für Blei, Kupfer und Zink. Der Bleigehalt überschreitet den Prüfwert für Kinderspielflächen. Vorhandene Kontaminationen sind an die Auffüllungsschicht gebunden. Diese muss bei Wohnnutzung ausgetauscht werden.

Für die Grundstücke Curtiusstr. 20/26 (geplantes WA 1) und 28/34 (geplantes WA 2) wurden im Auftrag des Grundstückseigentümers geochemische Untersuchungen (Geotechnica GmbH, Oktober 2011) mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Bei den durchgeführten geochemischen Untersuchungen wurden, abgesehen von einer Sonderprobe auf dem Grundstück Curtiusstr. 20/26, keine Schadstoffkonzentrationen festgestellt, welche die Grenzwerte der LAGA-Boden, Einbauklasse 2 (Zu-

ordnungswerte Z 2)¹³ übersteigen. Nach Inaugenscheinnahme der derzeitigen Grundstücksnutzungen sind auch keine großflächigen Bodenverunreinigungen zu vermuten. Bei einem Bodenaushub in Teilbereichen kann es durchaus zu Überschreitungen der Zuordnungswerte LAGA Z 2 kommen, was durch die Sonderprobe belegt ist. Diese auffällige Schicht besteht aus einer mit Asche versetzten Schlacke, die aber nur in einem sehr dünnen Horizont angetroffen wurde und somit bezogen auf die zu entsorgende Masse vermutlich gering ausfallen dürfte. Im Hinblick auf die durch eine Bebauung entstehenden Kosten werden die durch Bodenverunreinigungen anfallenden Mehrkosten nach gutachterlicher Einschätzung eher gering ausfallen.

Für das Grundstück Curtiusstr. 40A/52 sind orientierende Untergrunderkundungen (GEOlogik GmbH, März 2013) erfolgt. Dabei wurden keine nennenswerten Schadstoffbelastungen des Untergrundes festgestellt. Sämtliche zur Bewertung heranzuziehenden Prüf- und Beurteilungswerte wurden mehr oder weniger deutlich unterschritten. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse liegen nach gutachterlicher Aussage keine Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Die vorgenommenen Bodenluftuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf eventuelle handlungs- und sanierungsrelevante Belastungen des Untergrundes. Außerdem ergaben sich aus den vorgenommenen Eluatuntersuchungen für verschiedene Metalle / Schwermetalle keine Hinweise auf Gefährdungen des Grundwassers. Im Hinblick auf die Verwertung, Beseitigung bzw. Entsorgung baubedingt anfallenden Bodens wurde gutachterlich festgestellt, dass sich die Auffüllungsböden nur mit geringen bis mäßigen Schadstoffbelastungen zeigten und den Einbauklassen Z 1 und Z 2 der TR Boden 2004 zugeordnet werden können. Die Böden des geogenen Untergrundes zeigten sich ohne sensorische Auffälligkeiten.

I.5. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bereich des Plangebietes zwischen Curtiusstraße und Bahnanlagen steht seit längerer Zeit unter Veränderungsdruck. Mehrere kleinere Gewerbebetriebe haben den Standort verlassen, verschiedene Grundstücksverkäufe sind erfolgt. Auf dem Grundstück Curtiusstr. 36 hat sich ein Lebensmittel-Discounter angesiedelt. Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 6-15 war ein am 20. Dezember 2007 gestellter **Bauvorbescheidsantrag** für die Grundstücke Curtiusstr. 28/34. Der Antrag beinhaltete eine Planung mit ca. 4.175 m² Geschossfläche (GF), überwiegend für Einzelhandelseinrichtungen sowie in untergeordnetem Maße für Kleingewerbe und Dienstleistungen. Das beantragte Vorhaben hätte auf der Grundlage des zu diesem Zeitpunkt für das genannte Grundstück geltenden Planungsrechts (Bau-nutzungsplan, beschränktes Arbeitsgebiet, vgl. I.2.4.1) nicht abgelehnt werden können.

¹³ Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen
Einbauklasse 2 (Zuordnungswerte Z 2): Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (nicht oder nur gering wasserdurchlässige Bauweise).

Nachdem der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf verschiedene Entwicklungsszenarien aufgezeigt hatte, denen jedoch in ihrer ausdrücklichen Zielsetzung, den Einzelhandel auf das vorhandene Ortsteilzentrum Drakestraße zu beschränken, zunächst nicht gefolgt worden war, beschloss das Bezirksamt am 22. Januar 2008 die **Aufstellung des Bebauungsplans 6-15** (ABl. Nr.6 / 08.02.2008, S. 273), um auf den Veränderungsdruck planungsrechtlich und städtebaulich reagieren zu können. Ziel des Bebauungsplans war es, Festsetzungen zu treffen, mit denen die vorhandenen und geplanten, teilweise großflächigen Einzelhandelsnutzungen in einer für das Ortsteilzentrum verträglichen Größenordnung ermöglicht und die gewerbliche Entwicklung nicht behindert werden sollte. Dabei sollten die Leistungsfähigkeit der Erschließung und der notwendige Schutz der umliegenden Wohnnachbarschaft berücksichtigt werden. Dies sollte zu diesem Zeitpunkt durch die Festsetzung von Misch- und Sondergebieten erreicht werden.

Mit Bescheid (Nr. 139/08) vom 5. Februar 2008 wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des o.g. Vorhabens zur Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen nach § 15 BauGB für die Dauer von zwölf Monaten ausgesetzt, da nach dem Stand der Planung zu befürchten war, dass die Durchführung des Bebauungsplans 6-15 durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht würde. Die **Zurückstellung** trat mit dem Datum der Zustellung am 14. Februar 2008 in Kraft.

Auf Antrag des Vorhabenträgers des o.g. Einzelhandelsvorhaben vom 4. Juli 2008 und aus Anlass des Beschlusses Nr. 469 der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) vom 18. Juni 2008 (Drs. Nr. 0649/III) wurde vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** mit der Bezeichnung 6-19 VE für die Grundstücke Curtiusstr. 18/34 vorbereitet. Dieser sollte u.a. der Errichtung von Einzelhandelsnutzungen (entsprechend Vorbescheidsantrag vom 20. Dezember 2007) dienen.

In ihrer **Stellungnahme zur Planungsabsicht** gemäß § 5 AG BauGB vom 12. September 2008 stimmte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einer Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans jedoch nicht zu. Sie vertrat die Auffassung, dass die beabsichtigten Festsetzungen – insbesondere die Größenordnung der geplanten Verkaufsfläche – den Darstellungen und Entwicklungsgrundsätzen des Flächennutzungsplans (vgl. I.3.2) widersprachen. Zur Steuerung und Klärung einer städtebaulich vertretbaren Entwicklung im Bereich Curtiusstraße wurde daher grundsätzlich – auch aus gesamtstädtischer Sicht – die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens als erforderlich angesehen. Die Weiterführung des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens 6-15 wurde empfohlen.

Infolge dieser Stellungnahme wurde von der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens abgesehen und das bereits begonnene Bebauungsplanverfahren 6-15 wieder aufgegriffen.

Zur Sicherung der weiteren Planung wurde für die Grundstücke Curtiusstr. 28/34 am 18. November 2008 eine **Veränderungssperre** gemäß § 14 BauGB mit der Bezeichnung **6-15/36** erlassen (GVBl. Nr. 32 v. 30.12.2008, S. 480). Dies war erforderlich, weil zu diesem Zeitpunkt absehbar war, dass der Bebauungsplan 6-15 nicht innerhalb der Geltungsfrist der o.g. Zurückstellung des beantragten Vorhabens zur Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen zur Festsetzung kommen würde. Da die

Zeit der o.g. Zurückstellung auf den Zeitraum der Veränderungssperre anzurechnen war, endete letztere bereits am 14. Februar 2010.

In der Zeit vom 22.06. bis zum 22.07.2009 erfolgte die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Außerdem wurden mit Schreiben vom 16.06.2009 die **Behörden und Träger öffentlicher Belange** zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Gegenstand dieser beiden Beteiligungsverfahren war der **Vorentwurf des Bebauungsplans 6-15** in zwei Varianten. Beide Varianten sahen im Zentrum des Geltungsbereichs die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „Nahversorgung“ für das Grundstück des bestehenden Lebensmittel-Discounters sowie das östlich angrenzende Grundstück Curtiusstr. 28/34 vor. Die Geschossfläche (GF) für das Sondergebiet sollte auf insgesamt 2.800 m² begrenzt werden. Weiterer Einzelhandel sollte für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Östlich des Sondergebietes waren jeweils gewerbliche Bauflächen (GE) vorgesehen.

Variante 1 sah für die westlich des Sondergebiets gelegenen Plangebietsflächen eine Mischgebietsausweisung (MI) vor. Der verlängerte Kadettenweg (FSt. 14/8) wurde als private Verkehrsfläche dargestellt. In der **Variante 2** wurden auch die westlichen Plangebietsflächen als Gewerbegebiet dargestellt. Der verlängerte Kadettenweg war Teil der Gewerbegebietsausweisung für die östlichen Plangebietsflächen.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Vielzahl an Stellungnahmen ein. Darin wurden ganz überwiegend deutliche **Bedenken** gegen die geplante Errichtung zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen geäußert. Diese wurden vielfach aufgrund der bestehenden guten Versorgungslage mit dem vorhandenen Lebensmittel-Discounter und dem umfangreichen Einzelhandelsangebot im Ortsteilzentrum Drakestraße als nicht erforderlich angesehen. Gleichzeitig wurde eine Schwächung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur durch Kaufkraftverlagerung befürchtet. Seitens etlicher Anwohner wurde zudem eine erhebliche Zunahme des Verkehrs in der Curtiusstraße und der damit einhergehenden Belastungen erwartet.

Diese Einwendungen führten dazu, die Planungsziele seitens des Bezirksamtes erneut zu überdenken. Zunächst beschloss das Bezirksamt am 9. Februar 2010 die **Erweiterung des Geltungsbereich** des Bebauungsplans 6-15 um die Grundstücke Curtiusstr. 16, 20/26 sowie Abschnitte der Curtiusstraße (BA-Beschluss Nr. 643/2010, ABl. Nr. 9 / 05.05.2010, S. 282). Damit sollte es ermöglicht werden, die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Einzelhandel für alle bisher gewerblichen Flächen südlich der Bahn abschließend regeln zu können und insoweit eine angemessene Einzelhandelsentwicklung gewährleisten zu können.

Um die möglichen Auswirkungen der Planung – insbesondere der Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen – zu prüfen, wurde durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf ein **Verkehrs- und Schallschutzgutachten** (vgl. I.4.1) beauftragt, dessen Abschlussbericht im September 2010 vorlag. Im Ergebnis wurde darin festgestellt, dass die bisherige Planung zu einer erheblichen Verkehrszunahme führen würde.

Für die Grundstücke Curtiusstr. 28/34 wurde am 14. März 2011 erneut der gleiche **Vorbescheidsantrag** gestellt, wie bereits am 20. Dezember 2007. Da weiterhin die Gefahr bestand, dass die beabsichtigte Planung durch das beantragte Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde, erfolgte gemäß § 15 BauGB durch Bescheid Nr. 2011 / 735 vom 29. März 2011 erneut die **Zurückstellung** der Entscheidung für die Dauer von zwölf Monaten.

Da weiterhin erkennbar war, dass das Bebauungsplanverfahren 6-15 nicht bis zum Ende des Zurückstellungszeitraumes abgeschlossen werden konnte, wurde für die Grundstücke Curtiusstr. 28/34 die **Veränderungssperre 6-15/40** gemäß § 14 erlassen, bzw. die außer Kraft getretene Veränderungssperre erneut gemäß § 17 Abs. 3 BauGB beschlossen (GVBl. Nr. 6 v. 17.03.2012, S. 66). Die Verordnung über die Veränderungssperre trat am 28. März 2013 außer Kraft.

Inzwischen wurde seitens eines privaten Investors die Absicht an das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf herangetragen, die Grundstücke Curtiusstr. 20/26 und 28/34 mit Wohnhäusern zu bebauen. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung ist an dieser Stelle nicht mehr beabsichtigt.

In seiner Sitzung am 18. November 2011 hat das Bezirksamt beschlossen, den Bebauungsplan 6-15 im **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und außerdem den Plangeltungsbereich um die Grundstücke 54/56 und 64 zu **reduzieren** (BA-Beschluss Nr. 1125/2011, ABI. Nr. 37 / 31.08.2012, S. 1597). Das zur US-amerikanischen Vertretung in Berlin gehörige Areal ist somit nicht mehr Teil des Plangebietes, da auf dieser Fläche kein akuter Veränderungsdruck liegt und hier derzeit auch kein Planungserfordernis besteht.

In der Konsequenz aus den dargestellten Entwicklungen soll das Planungsziel nun dahingehend weiterentwickelt werden, dass für das gesamte Plangebiet eine Wohnnutzung angestrebt wird. Ausschlaggebend waren dabei insbesondere die erheblichen Bürgerbedenken gegen weiteren Einzelhandel und die daraus resultierenden Belastungen einerseits sowie die geänderten Entwicklungsabsichten für wesentliche Teile des Plangebiets seitens privater Investoren andererseits.

Das Bezirksamt hat am 10. Januar 2012 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 070/2012), den Bebauungsplan 6-15 mit nachfolgenden **konkretisierten Planungszielen** weiterzuführen:

- Entwicklung von allgemeinem Wohngebiet,
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die im WA zulässig wären,
- Nutzungsmaß-Festsetzung: GFZ zwischen 0,6 und 1,0 und maximal vier Vollgeschosse.

Die BVV Steglitz-Zehlendorf hat in ihrer Sitzung am 28.02.2012 die gleichlautende Beschlussvorlage angenommen (BVV-Beschluss Nr. 45/2012).

II. Planinhalt und Abwägung

II.1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 6-15 soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet hergestellt werden. Der Bebauungsplan soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Zur städtebaulichen Neustrukturierung und Aufwertung der bisher durch kleinteiliges Gewerbe genutzten Flächen ist die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit ortstypischen Vorgartenzonen unter Ausschluss von die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden beabsichtigt. Die Nutzungsmaße sollen dabei aus städtebaulichen Erwägungen und unter Berücksichtigung der Entwicklungsansätze der Grundstückseigentümer im Rahmen einer ortstypischen offenen Bebauungsstruktur stufenweise entlang der Curtiusstraße von Ost nach West verringert werden. Schädlichen Lärm-Immissionseinwirkungen soll durch geeignete Festsetzungen begegnet werden.

Mit den geplanten Regelungen will der Bezirk eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der vorhandenen, sich direkt südlich anschließende Wohngebiete gewährleisten und diese vor negativen Einflüssen schützen. Dabei orientieren sich nicht nur die angestrebten Nutzungen, sondern auch deren Nutzungsmaße an der näheren Umgebung und führen diese fort.

Die Schaffung von neuen, innerstädtischen Wohnungsangeboten ist eines der wesentlichen Ziele der Berliner Stadtentwicklungspolitik.

Der Bebauungsplan 6-15 stellt in Teilen eine Angebotsplanung ohne unmittelbaren Vorhabenbezug dar. Für einige Grundstücke (Curtiusstr. 20-26 und 28-34) liegen konkrete Bauabsichten vor, die in einem städtebaulichen Vertrag näher geregelt werden. Deshalb können hier detaillierte Festsetzungen mit Vorhabenbezug getroffen werden. Planungsrechtliche Regelungen sollen daher nur insoweit erfolgen, als sie für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der beabsichtigten Festsetzungen anhand der Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673) beurteilt.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 8 sind aus gewerblichen Bauflächen des FNP grundsätzlich nur Gewerbe- und Industriegebiete zu entwickeln (ausgenommen untergeordnete Grenzkorrekturen). Danach besteht grundsätzlich keine Möglichkeit

zur Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten in dem hier geplanten Umfang von ca. 3,6 ha.

Da der Bebauungsplan 6-15 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kommen die Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zum Tragen. Danach kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu erwarten. Die geplante Wohnbebauung wird sich nach Art und Maß der Nutzung in das Umfeld einfügen und insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes führen. Der Wegfall relativ kleiner gewerblicher Bauflächen in suboptimal erschlossener Insellage hat keine wesentlichen Folgen für die gesamtstädtische oder bezirkliche Gewerbeentwicklung.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Straßen von örtlicher Bedeutung grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

II.3. Begründung der Festsetzungen

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

II.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Art der Nutzung wird für alle privaten Bauflächen im Plangebiet durch die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bestimmt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind jedoch auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie u.a. Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke.

Die Wohngebietsausweisung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 35.700 m² und wird räumlich in vier Teilgebiete gegliedert (WA 1 – WA 4), welche entsprechend der grundlegenden städtebaulichen Ziele abgestufte Nutzungsmaß- und Höhenfestsetzungen aufweisen (vgl. II.3.2).

Für die Flächen der geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 (außer Grundstück Curtiusstr. 16) und WA 2 liegen dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf konkrete Baukonzepte seitens eines privaten Investors vor. Beabsichtigt ist danach für beide Flächen eine stadtvillenartige Wohnbebauung in jeweils zwei Reihen parallel zur Curtiusstraße bzw. zur Bahn. Auch für die Flächen des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA 4 (mit Ausnahme des Grundstücks Curtiusstr. 40) liegen dem Bezirksamt bereits konkrete Entwicklungsvorstellungen für eine Bebauung vor. Danach ist hier die Errichtung eines Seniorenpflegeheims in Form einer langgestreckten Zeilenbebauung im nördlichen Grundstücksteil mit je einem kürzeren, westlichen und östlichen Gebäudeflügel beabsichtigt.

Ein allgemeines Wohngebiet ist angesichts der dargestellten Entwicklung der Planungsüberlegungen, der vorliegenden Bebauungsabsichten sowie des wohngeprägten Umfeldes die adäquate Festsetzung für die Art der Nutzung. Ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO kommt hier grundsätzlich nicht in Betracht. Die an diese Gebietskategorie zu stellenden hohen Anforderungen an den Schutz vor störenden Einwirkungen sind nicht mit den bestehenden Vorbelastungen durch Straßen- und Schienenverkehr in Einklang zu bringen. Im Übrigen setzt auch der Bebauungsplan XII-245 für die Grundstücke Curtiusstr. 8/12 allgemeines Wohngebiet fest (vgl. I.2.4.2) und auch im Geltungsbereich des östlich an diesen Bebauungsplan angrenzenden Bebauungsplans XII-136 (f. 04.08.1965) ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Schließlich entspricht auch die Nutzungsstruktur auf der südlichen Seite der Curtiusstraße mit Wohnen, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kita) und teilweise kleinteiligen Läden, der eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Ausweisung von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO kommt ebenfalls nicht in Betracht. Mischgebiete dienen in gleichrangigem Maße dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies bedeutet, dass im Mischgebiet neben einer Wohnnutzung auch immer ein mehr als untergeordneter gewerblicher Nutzungsanteil vorzusehen ist. Die planerische Erfahrung der vergangenen Jahrzehnte zeigt jedoch, dass die Neuentwicklung von Mischgebieten mit einer realen Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe in der Regel nur erfolgreich ist, wenn bereits – wie etwa im Bereich um den S-Bahnhof Lichterfelde-West – wesentliche Ansätze für eine solche Funktionsmischung vorhanden sind, die weiterentwickelt werden können. Ansonsten ist die idealtypische kleinteilige, wechselseitig verträgliche Mischstruktur überwiegend nur im historisch gewachsenen Bestand anzutreffen. Im Übrigen können aus dem unmittelbaren Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nicht unerhebliche Nutzungskonflikte erwachsen, die häufig zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht im Einzelnen erkennbar sind. Angesichts der bereits benannten verkehrlichen Vorbelastungen am konkreten Standort könnten weitere, auch kleinere Störwirkungen durch Gewerbe dazu führen, dass eine Wohnentwicklung faktisch kaum durchführbar wäre. Andererseits würden die gebotenen Rücksichtnahmepflichten bezüglich des Wohnens (auch des bereits bestehenden) voraussichtlich auch entwicklungshemmend für neue gewerbliche Nutzungen sein.

Auch eine langfristige Aufrechterhaltung bzw. planungsrechtliche Sicherung der rein gewerblichen Nutzung ist nicht Ziel der Planung. Im StEP Industrie und Gewerbe (vgl. I.3.4) werden die vorhandenen Gewerbegrundstücke entlang der Curtiusstraße als kleinmaßstäblicher „Inselstandort“ ohne weitere Entwicklungsvorgaben eingeordnet. Weder gesamtstädtisch noch auf bezirklicher Ebene ist diesem Gewerbebestandort eine wesentliche Funktion beizumessen. Historisch betrachtet hat er seine Existenz vor allem der Lage am Güterbahnhof Lichterfelde-West zu verdanken. Inzwischen ist dieser funktionelle Zusammenhang jedoch nahezu bedeutungslos.

Das südliche Umfeld ist traditionell überwiegend wohngeprägt. Auch im westlichen Verlauf der Curtiusstraße bis an den Dahlemer Weg folgt, selbst entlang der Bahn, eine Wohnbebauung. Östlich des Plangebietes, zwischen Hans-Sachs- und Curtiusstraße ist in jüngerer Zeit das Wohnen näher an das Gewerbe herangerückt. Angesichts dieses schutzbedürftigen, restriktiven Umfeldes sind die Entwicklungsmög-

lichkeiten für neue gewerbliche Nutzungen stark begrenzt. Auch die Curtiusstraße selbst eignet sich hinsichtlich ihres Ausbaustandards als Wohngebieterschließungsstraße mit sensiblen Anliegernutzungen nicht für die Aufnahme erheblicher zusätzlicher Gewerbeverkehre.

Nicht zuletzt ist die Beibehaltung der Gewerbegebietsausweisung auch wegen der eindeutigen Wohnentwicklungsabsichten für wesentliche Teile des Plangebiets obsolet.

Alle bestehenden, zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen und Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Dies schließt auch erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein. Für eine Umsiedlung der ansässigen Gewerbebetriebe stünden nahegelegene, gleichwertige Ausweichflächen zur Verfügung, beispielsweise zwischen der Körnerstraße und dem S-Bahnhof Feuerbachstraße. Diese werden z.T. bereits von ehemaligen Anliegern in Anspruch genommen.

Der auf der Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebiets WA 3 vorhandene Lebensmittel-Discounter verfügt über eine Verkaufsfläche von unter 800 m². Dieser Wert wird auch nach dem im Jahre 2013 erfolgten Umbau (vgl. I.4.3.1) nicht überschritten. Ergänzend zu den Regelungen der Baunutzungsverordnung hat das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) die Schwelle zur Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben i.S.v. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO anhand der Verkaufsfläche (VF) definiert. Der starre Schwellenwert liegt danach bei einer VF von 800 m². Der Lebensmittel-Discounter ist somit nicht als großflächige Einzelhandelseinrichtung anzusehen und wäre insofern als „der Versorgung des Gebiets dienender Laden“ gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig und somit nicht „baugebietsfremd“.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt hier im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Planung. Angesichts der sich stetig wandelnden Einzelhandelslandschaft wird dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit einer Umnutzung zu Wohnzwecken eingeräumt, etwa für den Fall, dass der gegenwärtige Betrieb irgendwann nicht mehr die optimale Grundstücksnutzung darstellt. Mit einer ausschließlichen und dauerhaften Festschreibung der Bestandsnutzung, z.B. in Form der Festsetzung eines Sondergebietes für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wäre eine längerfristige Perspektive für Wohnungsbau, die den städtebaulichen Zielen des Bezirks entspricht, nicht gegeben. Deshalb kommen hier auch keine Festsetzungen im Sinne eines „erweiterten Bestandsschutzes“ in Betracht.

II.3.1.2 Ausschluss bestimmter Nutzungen

Mit dem vorhandenen Lebensmittel-Discounter sowie vor allem mit dem umfangreichen, überwiegend fußläufig erreichbaren Einzelhandelsangebot um den S-Bahnhof Lichterfelde-West und entlang der Drakestraße ist eine angemessene Gebietsversorgung für das Plangebiet und seine nähere Umgebung eindeutig gewährleistet. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-15 ist im Hinblick darauf städtebaulich nicht erforderlich.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nicht mehr Teil des Ortsteilzentrums Drakestraße ist. Die Schaffung weiterer, wenn auch nur kleinflächiger, Einzelhandelsnutzungen außerhalb des OTZ könnte deshalb zu einem Kaufkraftabfluss und somit zu einer Schwächung der Zentrenfunktion führen. Aus diesen Gründen wurde bereits im bezirklichen Zentrenkonzept empfohlen, eine weitere Einzelhandelsentwicklung in der Curtiusstraße bauleitplanerisch auszuschließen. Dieser Empfehlung wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 gefolgt:

TF 1: *Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Selbstverständlich genießen auch der Lebensmittel-Discounter und der Autohandel Bestandsschutz (einschließlich Instandhaltungs- und Modernisierungsmöglichkeiten) und sind insofern nicht vom Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe, zu denen die gebietsversorgenden Läden zählen, betroffen. Eine Erweiterung der Standorte oder ein Sortimentswechsel zu zentrenrelevanten Sortimenten wird durch die textliche Festsetzung jedoch ausgeschlossen. In Bezug auf den Lebensmittel-Discounter wäre eine Verkaufsflächenerweiterung im allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht möglich, weil mit zusätzlichen Verkaufsflächen zwangsläufig die Schwelle zur Großflächigkeit des Einzelhandels – und damit der Verlust der ausschließlich gebietsversorgenden Funktion – verbunden wäre.

Der ehemalige Autohandelsbetrieb wies bereits eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² auf. Da es sich bei Kraftwagen und deren Zubehör gemäß der AV Einzelhandel um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, ist damit keine Schwächung des Ortsteilzentrums verbunden. Angesichts der konkreten Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers für die geplante Fläche WA 1, welche im städtebaulichen Vertrag fixiert werden (vgl. II.5.), war jedoch auch nicht von einer langfristig anhaltenden Existenz dieses Betriebes auszugehen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen können nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Hier soll diese ausnahmsweise Zulassungsmöglichkeit jedoch aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Grundsätzlich können von diesen Nutzungen nachteilige Auswirkungen auf das Wohnen in Form von Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen sowie zusätzlicher Verkehrsbelastung ausgehen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch Verkehr und dadurch bedingte Lärm- und Luftschadstoffeinwirkungen sollen die genannten zusätzlichen Belastungen mit Rücksicht auf bestehende und geplante Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus entspricht die Bautypologie dieser Betriebstypen nicht den städtebaulichen Zielen des Bezirks.

Unter „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m², die lediglich einen verbrauchernahen Einzugsbereich bedienen, zu verstehen. Es handelt sich um wohnverträgliche Nutzungen, die an die Versorgungsfunktion für das Gebiet geknüpft sind. Größere Einzelhandelsbetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 BauNVO nicht zulässig und müssen daher nicht extra ausgeschlossen werden. Der Gebietscharakter eines WA wird dadurch nicht in unzulässiger Art und Weise verändert, da alle

anderen nach § 4 Abs. 2 BauNVO in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude; Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht ausgeschlossen werden.

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Wesentliches Prinzip für die Ausweisungen zum Maß der Nutzung, zur Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise ist die Orientierung am durch die jeweilige unmittelbare Umgebung vorgegebenen Maßstab. Dieser ist (wie bereits unter Pkt. I.2.3 dargestellt) östlich des Kadettenweges durch drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Das Maß der Nutzung variiert – insbesondere aufgrund sehr unterschiedlicher Grundstücksgrößen – deutlich, liegt im Durchschnitt aber bei einer GRZ zwischen 0,3 und 0,4 und einer GFZ im Bereich von etwa 1,0. Der südliche Abschnitt der Curtiusstraße zwischen Köhlerweg und Jägerndorfer Zeile wird durch die dreigeschossigen Sonderbauten der Atheneschule mit Kita dominiert. Westlich der Jägerndorfer Zeile schließt sich zweigeschossige Einfamilienhausbebauung in Einzel- oder Doppelhausbebauung an.

Dementsprechend soll auch die künftige Wohnbebauung von Ost nach West stufenweise in der Bebauungsdichte, Höhe und Geschossigkeit herabgezont werden, um eine bestandsgerechte städtebauliche Integration der Neubebauung in ihr Umfeld zu erreichen. Folgende Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** und zur **Höhe der baulichen Anlagen** sind geplant:

Tabelle: Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Allgemeines Wohngebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse (Z)	Oberkante (OK) über NHN
WA 1	0,3	1,0	IV	63,0 m
WA 2	0,3	0,8	IV / III	63,0 / 60,0 m
WA 3	0,3	0,8	III	59,0 m
WA 4	0,3	0,6	II	57,0 m

Das WA 1 weist als östlichstes der geplanten allgemeinen Wohngebiete die höchste städtebauliche Dichte (GFZ) und die höchstmögliche Gebäudehöhe auf, das WA 4 entsprechend der geplanten, an der Umgebung orientierten Herabzonung die niedrigsten Werte.

Für innerstädtische Berliner Verhältnisse ermöglichen die Nutzungsmaßausweisungen eine maßvolle bauliche Verdichtung. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden grundsätzlich unterschritten. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2.

Die geplanten Gebäude im WA 1 sollen durchgängig über bis zu vier Vollgeschosse verfügen dürfen.

Das WA 2 soll hingegen aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen in zwei Bereiche gegliedert werden. Dabei soll vor allem der Kreuzungsbereich Curtiusstraße / Kadettenweg / Köhlerstraße, welcher auf seiner Nordseite zugleich den Eingangsbereich der Wohngebiete links und rechts

des verlängerten Kadettenweges markiert, beidseitig durch eine viergeschossige Bebauung betont werden. Im weiteren Verlauf der Curtiusstraße nach Westen soll hingegen die beabsichtigte Herabzonung umgesetzt werden, in dem die straßenbegleitende Bebauung bzw. die dem WA 3 benachbarten Gebäude nur noch über bis zu drei Vollgeschosse verfügen. Dementsprechend wird das WA 2 durch eine Knotenlinie in zwei Teilflächen mit vier bzw. drei Vollgeschossen als Höchstmaß geteilt.

Neben der Festsetzung der **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)** als Höchstmaß soll auch die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer **Oberkante (OK)** für bauliche Anlagen über NHN (Normalhöhennull) bestimmt werden. Auch diese Regelung soll der Anpassung der Neubebauung an den Umgebungsmaßstab dienen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohngebäude südlich der Curtiusstraße in aller Regel hohe Sattel- oder Walmdächer (mit relativ steilen Dachneigungswinkeln) aufweisen. Derartige Dachformen sollen auch im Plangebiet ermöglicht werden, ohne dass die prägenden Gesamthöhen (Oberkanten) der jeweils gegenüberliegenden Bebauung überschritten werden. Im Bereich des verlängerten Kadettenweges liegt die Geländehöhe bei knapp unter 46 m über NHN. Im WA 1 und auf der Teilfläche des WA 2 mit vier zulässigen Vollgeschossen soll die OK auf 63,0 m über NHN festgesetzt werden. Gebäude können also eine Gesamthöhe von ca. 17,0 m erreichen. Dies liegt im Bereich der Gesamthöhen der meisten benachbarten Wohnbauten.

Auf der Teilfläche des WA 2 mit drei zulässigen Vollgeschossen soll die Gesamthöhe der Gebäude bis zu 14,0 m betragen. Dies entspricht in etwa der Höhe der Athenschule (ohne Sportplatzaufbauten). Dementsprechend soll eine OK von 60,0 m über NHN ausgewiesen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll eine mögliche spätere Wohnbebauung bis zu drei Vollgeschosse bei einer Gesamthöhe von ebenfalls bis zu 14,0 m erreichen können. Da die Geländehöhe in diesem Bereich der Curtiusstraße bei gut 45 m über NHN liegt, soll die OK auf 59,0 m über NHN festgesetzt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 sollen, orientiert an der gegenüberliegenden Einfamilienhausbebauung, zwei Vollgeschosse sowie eine OK von 57,0 m über NHN (entspricht einer Gesamthöhe von ca. 12,0 m) festgesetzt werden.

Durch den geplanten Wohnungsneubau wird ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Pkw-Stellplätzen entstehen. Im öffentlichen Straßenland steht nur eine sehr begrenzte Zahl an Stellplätzen zur Verfügung. Die Auslastung ist bereits jetzt sehr hoch und das Angebot keinesfalls ausreichend, um dem zusätzlichen Bedarf gerecht zu werden. Es ist davon auszugehen, dass Parkmöglichkeiten für die künftigen Bewohner – auch aus Vermarktungsgründen – auf den privaten Baugrundstücken errichtet werden. Dies ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und erforderlich, um die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs zu befriedigen. Anderenfalls wären erhebliche zusätzliche Parkplatzsuchverkehre im näheren Umfeld und die damit einhergehenden verkehrlichen und emissionstechnischen Störungen zu erwarten. Nicht zuletzt wären auch Verdrängungseffekte und damit verbundene soziale Konflikte möglich.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen um bis zu 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.

Bei einer GRZ von 0,3 wäre demnach eine Überschreitung der Grundfläche durch die vorgenannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig.

Aus den bereits vorliegenden Bauungskonzepten für die geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist erkennbar, dass die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,45 nicht ausreicht, um eine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen (ein Stellplatz je Wohneinheit) für etwa 120 neue Wohnungen herzustellen. Im konkreten Fall ist die Errichtung von Tiefgaragen beabsichtigt, was aus städtebaulicher Sicht in den allgemeinen Wohngebieten wünschenswert ist, da somit gestalterische Beeinträchtigungen durch große ebenerdige Stellplatzanlagen vermieden werden und der Anteil der für die Bewohner nutzbaren Wohnfreifläche deutlich steigt.

Bei einer offenen, stadtvillenartigen Bebauung ist eine Errichtung von Tiefgaragen überwiegend unterhalb der Gebäude kaum möglich, zumal in aller Regel auch Mieterkeller obligatorisch sind. Ein zweites Untergeschoss ist aus ökonomischer Sicht zumeist nicht vertretbar. Aus den vorliegenden Bauungskonzepten für das WA 1 und das WA 2 ist erkennbar, dass für die Errichtung einer ausreichenden Anzahl privater Pkw-Stellplätze – ob in Tiefgaragen oder ebenerdig – eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Wert von 0,6 notwendig ist. Deshalb ist die textliche Festsetzung Nr. 2 erforderlich:

TF 2: *In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Garagen sind ausdrücklich nicht in diese Festsetzung einbezogen. Zwar sind diese in den allgemeinen Wohngebieten nicht ausgeschlossen, eine besondere „Förderung“ soll wegen der häufig nachteiligen gestalterischen Wirkung überirdischer Garagegebäude jedoch nicht erfolgen.

II.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für fast alle geplanten allgemeinen Wohngebiete soll die in der Umgebung faktisch vorherrschende (und für das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-245 auch festgesetzte) **offene Bauweise (o)** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gelten. Die geschlossene Bauweise würde dem Ziel der städtebaulichen Integration der Neubebauung zuwider laufen.

In der offenen Bauweise darf die Länge von Gebäuden höchstens 50 m betragen. Der im allgemeinen Wohngebiet WA 4 beabsichtigte Baukörper für ein Senioren-

pflegeheim soll jedoch eine deutlich größere Länge aufweisen. Da die Bebauung überwiegend im nördlichen Grundstücksteil nahe der Bahn konzentriert werden soll und es sich zudem um eine besondere Nutzungsform mit entsprechenden Anforderungen an die bauliche Ausformung handelt, ist dies als städtebaulich vertretbar anzusehen. Ein „qualifizierter“ Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB setzt nicht die Festsetzung einer Bauweise voraus. Aus diesen Gründen wird im allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Dies bedeutet, dass hier unter Beachtung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, keine Längenbegrenzung für Gebäude besteht. Dies ist unter Berücksichtigung der besonderen baulichen Anforderungen an Seniorenpflegeheime sowie im Hinblick auf die Umgebungsbebauung städtebaulich vertretbar.

Seniorenpflegeheime beinhalten neben der Wohnfunktion auch vielfältige Versorgungsfunktionen und gemeinschaftlich zu nutzende Räumlichkeiten, wie Speiseräume, Küchen, Räume für die medizinische Versorgung und Freizeiteinrichtungen. Funktional und betriebswirtschaftlich kann dies in der Regel nur optimal organisiert werden, wenn alle Funktionen kompakt innerhalb eines Gebäudes untergebracht werden und somit auch von allen Bewohnern und Bediensteten auf möglichst kurzem Wege erreicht werden können. Dies führt bei derartigen Einrichtungen zumeist zu größeren, zusammenhängenden Gebäudekomplexen, welche nicht in offener Bauweise realisierbar sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist außerdem auf das südöstlich benachbarte Schulgebäude mit einer straßenseitigen Länge (einschließlich Turnhalle) von ca. 120 m sowie auf das westlich gelegene Gebäude auf dem Gelände der US-amerikanischen Botschaft mit ca. 95 m Länge zu verweisen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** soll grundsätzlich durch Baugrenzen festgesetzt werden, welche überwiegend flächenhaft, teilweise auch in Form etwas engerer Baufenster ausgewiesen werden (s.u.).

Wichtigstes Merkmal ist dabei die Einhaltung einer 7,5 m tiefen Vorgartenzone zur Curtiusstraße, welche zudem mit einer Anpflanzbindung (vgl. II.3.5) versehen wird. Dieses Gestaltungsprinzip lag bereits den historischen Baufluchtlinien von 1892 zugrunde und wurde auch in den Bebauungsplan XII-245 übernommen. Damit wird der für dieses Gebiet typische, begrünte Vorgartenbereich entlang der öffentlichen Straße gesichert. Der künftige Abstand zwischen den Wohngebäuden nördlich und südlich der Curtiusstraße wird mindestens ca. 30 m betragen, wodurch gute Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse sowie angemessene Sozialabstände gewahrt werden können.

Auf eine dezidierte, enge Baukörperausweisung wird, obwohl für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 bereits konkretisierte Bebauungsabsichten bekannt sind, bewusst verzichtet. Der Bebauungsplan 6-15 nimmt im Wesentlichen eine Angebotsplanung ohne Bindung an ein bestimmtes Vorhaben vor. Für einige Grundstücke (Curtiusstr. 20-26 und 28-34) liegen konkrete Bauabsichten vor, die in einem städtebaulichen Vertrag näher geregelt werden. Deshalb können hier detail-

lierte Festsetzungen mit Vorhabenbezug getroffen werden. Die ansonsten flächenmäßige Ausweisung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität für die Anordnung von Baukörpern unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung, der zulässigen Gebäudehöhen und der Bauweise sowie der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z.B. erforderliche Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin).

Dies trägt der Erfahrung Rechnung, dass ein Spielraum für technische und gestalterische Einzellösungen erforderlich ist, damit es im Zuge späterer Baumaßnahmen nicht zwangsläufig zu Kollisionen mit einem sehr engen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen kommt. Gleichwohl wird eine gewisse Einflussnahmemöglichkeit des Bezirks auf die städtebauliche Ausgestaltung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen für die bereits vorliegenden Bauvorhaben im WA 1, WA 2 und WA 4 gewahrt.

Schließlich sind jedoch auch die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen. Hier ist vor allem zu beachten, dass sich die relativ schmalen Grundstücke Curtiusstr. 16 und Curtiusstr. 40 nicht im selben privaten Eigentum befinden, wie die jeweils angrenzenden Flächen in den geplanten allgemeinen Wohngebieten WA 1 bzw. WA 4. Auch für diese Grundstücke muss jedoch eine angemessene Möglichkeit zur baulichen Nutzung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben sein.

Eine stadtvillenartige Bebauung ist auf Grund der geringen Breite der beiden Grundstücke kaum möglich, zumal neben den künftigen Baukörpern auch jeweils die Möglichkeit zur Unterbringung einer eigenständigen internen Grundstückerschließung (Zufahrten, Wege, Feuerwehraufstellflächen, ggf. oberirdische Stellplätze) bestehen muss. Deshalb kommt hier insbesondere eine zeilenartige Bebauung in Betracht, die in der Regel geringere Baukörperstiefen aufweist als die typischen Stadtvillenformen.

Städtebaulich könnten zwei quer zur Straße gestellte Zeilen das Plangebiet gliedernde Elemente darstellen, welche auch auf die jeweils östlich benachbarte Bestandsnutzung reagieren. Östlich des Grundstücks Curtiusstr. 16 befindet sich eine im Bebauungsplan XII-245 (vgl. I.2.4.2) festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplatz“. An das Grundstück Curtiusstr. 40 grenzt östlich die Fläche des Lebensmittel-Discounters an. Mit einer Zeilenbebauung könnte der nutzungsstrukturelle Einschnitt in beiden Fällen auch einen baulichen Ausdruck finden. Zugleich können auf der jeweiligen westlichen Gebäudeseite introvertiertere, eindeutig dem benachbarten Wohnen zugewandte Bereiche entstehen.

Diese Erwägungen führen dazu, dass die überbaubare Grundstücksfläche für die Grundstücke Curtiusstr. 16 und 40 in Form relativ schmaler, zeilenartig ausgeprägter Baufenster ausgewiesen wird, während für die übrigen Grundstücke eine flächenhafte Ausweisung erfolgt.

Zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt der Abstand der Baugrenzen jeweils 5,0 m. Dieses Maß gilt in der Regel auch für den Abstand der seitlichen Baugrenzen zu den Grenzen der benachbarten Baugebiete bzw. Grundstücke. Die westliche Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet WA 4 hält jedoch einen Abstand von 10,0 m

zum angrenzenden Grundstück der US-amerikanischen Botschaft, um dem Sicherheitsinteresse dieses Nutzers Rechnung zu tragen und Konflikte durch eine zu eng heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden.

Die westliche und östliche Baugrenze für das Grundstück Curtiusstr. 40 (WA 4) halten je einen Abstand von nur 3,0 m zu den jeweiligen Nachbargrundstücken. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass trotz der geringen Gesamtbreite der Parzelle von nur ca. 21 m eine angemessene Bebaubarkeit, einschließlich eines gewissen Spielraums für die entwurfliche Ausarbeitung, möglich sein soll. Bei einer Tiefe des Baufensters von 15,0 m ist dies gewährleistet. Bei einer aus einem Grenzabstand von je 5,0 m resultierenden Bebauungstiefe von nur 11,0 m wäre dies nicht mehr der Fall. Aus den gleichen Erwägungen beträgt auch der Abstand der westlichen Baugrenze für das Grundstück Curtiusstr. 16 (WA 1) zum Nachbargrundstück nur 3,0 m. Da dieses Grundstück insgesamt etwas breiter ist, kann der Abstand der östlichen Baugrenze zur benachbarten Spielplatzfläche hier jedoch dem Regelabstand von 5,0 m entsprechen.

II.3.4 Immissionsschutz / Klimaschutz

II.3.4.1 Immissionsschutz

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Fassaden der geplanten Wohnbebauung entlang der Curtiusstraße und entlang der Bahnanlage aufgrund des Straßen- bzw. Schienenverkehrs zumeist nicht eingehalten werden. Dabei fallen die nächtlichen Überschreitungen durchweg höher aus als diejenigen im Tageszeitraum (vgl. I.4.2.3).

Außerdem wurden schalltechnische Untersuchungen zu den auf die geplante Wohnnutzung einwirkenden gewerblichen Lärmbelastungen, ausgelöst durch den Standort des Lebensmittelmarktes im geplanten WA 3, durchgeführt. Diese haben ergeben, dass nach dem genehmigten und bereits durchgeführten Umbau des Marktes erhöhte Schallbelastungen nur für eine künftige Bebauung unmittelbar westlich des Standortes (und das auch nur am Tage) zu erwarten sind (vgl. I.4.3.2).

Nach dem „Trennungsgrundsatz“ i.S.d. § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für das Wohnen und andere sensible Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Dieses Prinzip kann im gewachsenen Siedlungsbereich nicht immer strikt befolgt werden. Zum einen ist häufig bereits eine Mischung verschiedener Funktionen wie Wohnen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur vorzufinden (Gemengelage). Zum anderen steht das Trennungsprinzip nicht selten im Konflikt mit anderen übergeordneten planerischen Grundsätzen, wie etwa dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden oder dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme noch unbesiedelter Flächen im Außenbereich. Auch die Ziele der effizienten Nutzung schon vorhandener Infrastrukturen und Ressourcen sowie der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme sind zumeist nicht mit einer weitgehenden räumlichen Trennung unterschiedlicher Funktionen in Einklang zu bringen.

Im konkreten Planungsfall dient die Aufstellung des Bebauungsplans einer städtebaulichen Neuordnung unterausgenutzter innerstädtischer gewerblicher Bauflächen zu Wohnzwecken. Eine andere Nutzungsart als die allgemeiner Wohngebiete kommt aus den unter Pkt. II.3.1.1 erläuterten Gründen nicht in Betracht.

Sofern eine Konfliktvermeidung nicht auf dem Wege der Nutzungszuordnung möglich ist, sind aktive oder passive Maßnahmen des Immissionsschutzes zu ergreifen.

Bei den Orientierungswerten für die städtebauliche Planung handelt es sich nicht um gesetzliche Grenzwerte. Hierzu führt die DIN 18005 wie folgt aus: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Die Verkehrslärmbelastung ist keineswegs so hoch, dass das Plangebiet grundsätzlich nicht für eine Wohnnutzung geeignet wäre. Vielmehr ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Im Plangebiet liegt der höchste schallgutachterlich ermittelte Tageswert (WA 1 an der Curtiusstraße, drittes Vollgeschoss) bei 58,5 dB (A), der höchste Nachtwert (WA 2 an der Bahnanlage, viertes Vollgeschoss) bei 52,3 dB (A). Dies bedeutet, dass die Schwellenwerte der 2. Stufe für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin von 65 dB (A) am Tage nicht annähernd erreicht und von 55 dB (A) in der Nacht noch deutlich unterschritten werden. Das Plangebiet liegt somit nicht im besonderen Fokus des Lärmaktionsplans Berlin (vgl. I.3.5).

Im Rahmen der planerischen Abwägung ist zunächst zu prüfen, ob so genannte aktive Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Als solche kämen bei verkehrsbedingten Emissionen prinzipiell Lärmschutzwände oder -wälle nahe der Lärmquelle in Betracht. Entlang der Curtiusstraße scheidet diese Möglichkeit jedoch aus städtebaulichen Gründen generell aus, da damit erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der gestalterischen Qualität des öffentlichen Straßenraums verbunden wären. An der Bahn würden optische Nachteile zwar weniger stark ins Gewicht fallen, aufgrund der geplanten Bebauungshöhen und der relativ großen Entfernung zur Lärmquelle wäre die Wirksamkeit der Maßnahme jedoch nur begrenzt. So wären selbst bei einer 6 m hohen Schallschutzwand nur die beiden unteren Geschosse wirksam schallabgeschirmt, für ein drittes und viertes Geschoss wäre kein wesentlicher Effekt zu erwarten. Dafür wären für die unteren Geschosse Beeinträchtigungen der Belichtungsverhältnisse zu erwarten.

Lärmminderungsplanung

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Lärmminderungsplanung Berlin zu verweisen. Darin erfolgt eine Einteilung in fünf Lärmpegelbereiche¹⁴.

Sämtliche Fassaden entlang der Curtiusstraße fallen danach in den Pegelbereich „*Lärmbelästigung*“ mit der zweitgeringsten Belastung von > 55 – 60 dB (A) am Tage und > 45 – 50 dB (A) in der Nacht. In diesen Bereich sind, bezogen auf den Tageswert, außerdem alle der Bahn zugewandten Fassaden einzuordnen. Hier gilt gemäß Lärmminderungsplanung, dass eine Überplanung mit lärmsensiblen Nutzungen ohne Voraussetzungen möglich ist. *Wesentliche* Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur sollten berücksichtigt werden.

Auf Grund der ermittelten nächtlichen Werte fallen alle Fassaden entlang der Bahnstrecke in den Pegelbereich „*Lärmbelastung*“ mit der dritthöchsten Belastung von > 50 – 55 dB (A) in der Nacht. Für diesen Bereich gilt eine Überplanung mit lärm-

¹⁴ LK Argus im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Lärmminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans, Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärmminderung, Dezember 2012, Tabelle 3 „Kriterien für die Überprüfung von Lärmbelastungen in Planverfahren“

sensiblen Nutzungen als möglich unter der Voraussetzung, dass *wesentliche* Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur berücksichtigt werden.

Für die schallgutachterlich festgelegten Immissionspunkte an den seitlichen, weder der Straße noch der Bahn unmittelbar zugewandten Fassaden wurden am Tage grundsätzlich Werte gemäß des Pegelbereichs „*Lärmverträglichkeit*“ von ≤ 55 dB (A) ermittelt. In der Nacht sind diese Fassaden zumeist dem Bereich „*Lärmbelästigung*“ zuzuordnen, wobei sich hier die Werte zumeist mittig zwischen 45 und 50 dB (A) einpendeln.

Die rückwärtigen, also gänzlich von Straße bzw. Bahn abgewandten Fassaden sind am Tage grundsätzlich und auch nachts fast ausnahmslos dem Pegelbereich „*Lärmverträglichkeit*“ zuzuordnen.

Die Lärminderungsplanung fordert erst ab dem Pegelbereich „*hohe Lärmbelastung*“ mit $> 65 - 70$ dB (A) am Tage und $> 55 - 60$ dB (A) in der Nacht die Prüfung aktiver Lärminderungsmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle.

Grundrissregelung

Weil davon auszugehen ist, dass die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, s.u.) erforderlichen Maßnahmen allein nicht ausreichen, die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden in einem zweiten Schritt städtebauliche Möglichkeiten zur Minderung schädlicher Lärmeinwirkungen geprüft. Hierzu zählen die Gebäudestellung und insbesondere eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung. Dabei kommt vor allem zum Tragen, dass von der Lärmquelle abgewandte Fassaden in aller Regel wegen der Eigenabschirmung des Gebäudes eine deutlich geringere Schallbelastung aufweisen, als die dem Emissionsort unmittelbar zugewandten Fassaden. Dies ist auch hier der Fall, wie die schallgutachterlichen Untersuchungen belegen.

Im Bebauungsplan 6-15 erfolgt überwiegend eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. II.3.3). Da für einige Grundstücke die Stellung der Baukörper im städtebaulichen Vertrag durch vertragliche Regelungen und zeichnerische Anlagen verbindlich mit dem Vorhabenträger geregelt wird (vgl. II.5.), handelt es sich jedoch nicht um eine „reine“ Angebotsplanung, sondern eher um eine Planung mit einem faktisch baukörperähnlichen Regelungsgehalt. Für die Schallgutachten wurde daher, um realistische Beurteilungsmöglichkeiten zu schaffen, eine stadtvillenartige Bebauung in zwei Reihen entlang der Straße bzw. der Bahn angenommen, wie sie zumindest für das WA 1 (außer Curtiusstr. 16) und das WA 2 bereits konkret beabsichtigt ist.

Im Bebauungsplan wird als Regelprinzip eine mittige, horizontale Teilung der Baugebiete vorgenommen. Somit entsteht jeweils ein südlicher Bereich, der in stärkerem Maße dem Straßenverkehrsschall ausgesetzt ist und ein nördlicher Teil, der stärker von Bahnverkehrslärm beeinflusst wird. Darauf aufbauend wird die Methode verfolgt, dass in den südlichen Bereichen eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen mit den Fenstern von der Hauptlärmquelle Straße abgewandt sein muss, während entsprechend auf den nördlichen Flächen eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen von der Bahntrasse abgewandt sein muss.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass es zumeist grundrisstechnisch nicht möglich sein wird, alle Aufenthaltsräume von den jeweiligen Lärmquellen abzuwenden. Zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. Lüftungsflügel von Fenstern, Lüftungsklappen) sind gemäß DIN 4109 in geschlossenem Zustand anzunehmen. Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehört jedoch auch die Möglichkeit, Aufenthaltsräume u.a. von Wohnungen ausreichend zu belüften. Insbesondere bei Räumen, die dem Schlafen dienen, besteht im Nachtzeitraum in der Regel nur die Möglichkeit, die zur Lüftung vorgesehene Einrichtungen entweder dauerhaft geöffnet zu halten oder auf eine Lüftung gänzlich zu verzichten.

Entlang der Curtiusstraße bzw. der Bahn ist die schallgutachterlich ermittelte Lärmbelastung während der Nacht so hoch, dass eine dauerhafte, nicht schallgedämmte Lüftung von Aufenthaltsräumen den gesunden Nachtschlaf beeinträchtigen könnte. Deshalb ist es hier erforderlich, schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

Grundsätzlich kann es etwa bei Gebäuden mit vielen kleineren Wohnungen, die nur über einen Aufenthaltsraum (z.B. kombinierter Wohn- und Schlafräum mit Küchenzeile) verfügen, problematisch sein, diesen einen Aufenthaltsraum immer zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Es soll jedoch nicht prinzipiell ausgeschlossen werden, dass auch Wohnungen errichtet werden, die ausschließlich entlang der Curtiusstraße oder entlang der Bahnanlage orientiert sind.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird deshalb für diese Fälle festgesetzt, dass anstelle einer Grundrissbindung bauliche Maßnahmen (z.B. besondere Fensterkonstruktionen) zu ergreifen sind, welche gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird. Als bauliche Maßnahme gleicher Wirkung könnten beispielsweise auch Schallschutzwände entlang der Bahnanlage oder verglaste Vorbauten angesehen werden. Kriterium für die „gleiche Wirkung“ der baulichen Maßnahme ist, dass auch bei teilweiser Öffnungsmöglichkeit der Fenster zum Zwecke der Lüftung der Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht überschritten wird.

Die dargestellten Regelungen werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 gesichert:

TF 3: *Zum Schutz vor Lärm muss auf den Flächen A1-B1-C1-D1-A1, A2-B2-C2-D2-A2, A3-B3-C3-D3-A3 und A4-B4-C4-D4-A4 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern mit einem Winkel von mindestens 90° von der Curtiusstraße abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Curtiusstraße sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Diese Regelungen gelten nicht für Wohnungen, die nur entlang der Curtiusstraße orientiert sind. In diesen Wohnungen müssen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen er-*

reicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird.

- TF 4: *Zum Schutz vor Lärm muss auf den Flächen E1-F1-B1-A1-E1, E2-F2-B2-A2-E2, E3-F3-B3-A3-E3 und E4-F4-B4-A4-E4 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern mit einem Winkel von mindestens 90° von der Bahnanlage abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Bahnanlage sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten. Diese Regelungen gelten nicht für Wohnungen, die nur entlang der Bahnanlage orientiert sind. In diesen Wohnungen müssen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundsätzlich gilt, dass die lärmmindernde Wirkung umso höher ausfällt, je größer der Winkel ist, in dem die Fenster sich von einer Lärmquelle abwenden. Da aber bereits die seitlichen, in einem Winkel von 90° zur Straße oder zur Bahn stehenden Fassaden deutlich geringere Lärmeinträge aufweisen als die Fassaden, die der jeweiligen Lärmquelle unmittelbar zugewandt sind, gelten auch erstere im Sinne der Festsetzungen als „lärmabgewandt“. Diese Beschränkung auf einen „Winkel von mindestens 90°“ ist insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte stadtvillenartige Bebauung erforderlich. Bei dieser Bauungsform ist es in aller Regel grundriss-technisch nicht möglich, alle Aufenthaltsräume mit den Fenstern nur zu einer Seite auszurichten. Ein Raum, der sowohl über „lärmabgewandte“ wie auch über der Lärmquelle (Curtiusstraße oder Bahnanlage) „zugewandte“ Fenster verfügt, gilt dabei insgesamt als nicht lärmabgewandt. Wegen der Bindung der Eigentümer der betroffenen Flächen in einem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag kann in großen Teilen des Geltungsbereichs von einer „quasi“-Baukörperausweisung gesprochen werden, denn die Standorte und Ausrichtung der künftigen Baukörper werden verbindlich geregelt. Insofern kann von einer faktischen Abkehr der sonst getroffenen flächenmäßigen Ausweisung ausgegangen werden. Im Sinne einer Gleichbehandlung der Eigentümer soll das auf die Stadtvillenstrukturen zugeschnittene Schutzniveau auch auf vergleichbaren anderen Flächen (WA1 außer Curtiusstr. 16, WA2, WA3, WA4 außer Curtiusstr. 40) im gesamten Geltungsbereich gelten.

Bei den seitlichen Fassaden wirkt sich nicht nur der Umstand positiv aus, dass diese nicht unmittelbar den Verkehrsstraßen zugewandt sind, hinzu kommt meistens auch ein schallabschirmender Effekt durch die jeweils benachbarten Gebäude. Dies wird auch durch Aussagen des Umweltatlases der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt belegt. In den Karten „Fassadenpegel Gesamtlärm“ des Umweltatlases aus dem Jahre 2012 sind die Fassadenpegel für durch Verkehrslärm beeinflusste Wohngebäude (sowie Bildungseinrichtungen und Krankenhäuser) angege-

ben. Gewerblich genutzte Gebäude sind wegen ihres geringeren Schutzanspruchs nicht erfasst.

Für die dem geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 1 gegenüberliegende offene Wohnbebauung südlich der Curtiusstraße sind beispielsweise bei den in einem Winkel von 90° zur Straße stehenden Fassaden überwiegend Gesamtlärmpegel von ≤ 50 dB (A) angegeben, teilweise auch von $> 50 - 55$ dB (A).¹⁵ In der Nacht liegen die Pegel für die nicht direkt der Straße zugewandten Fassaden in aller Regel unter 45 dB (A).¹⁶ Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind somit hier zumeist nur unmittelbar entlang der Curtiusstraße festzustellen.

In den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 werden die Begriffe „Wohnungen“, „Aufenthaltsräume“ und „schutzbedürftige Aufenthaltsräume“ verwendet. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohnungen auch andere Nutzungen zulässig, die Aufenthaltsräume beinhalten können. Mit dem erstgenannten Begriff wird deshalb klargestellt, dass sich der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen auf Aufenthaltsräume in Wohnungen beschränkt. Aufenthaltsräume sind gemäß § 2 Abs. 4 BauO Bln Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Unter schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind im Sinne der DIN 4109 Wohn- und Schlafräume (einschl. Kinderzimmern), nicht jedoch Bäder, Hausarbeitsräume u.ä. zu verstehen. Zu den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zählen aber auch Küchen, in denen zugleich die Mahlzeiten eingenommen werden oder die im Übrigen dem Wohnen und damit einer Mischnutzung dienen.

Zwar sind im allgemeinen Wohngebiet auch andere Aufenthaltsräume möglich, beispielsweise Büro- oder Praxisräume, diese genießen aber einen geringeren Schutzanspruch, als Aufenthaltsräume in Wohnungen. Dies kommt unter anderem in den baulichen Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 zum Ausdruck. Danach ist ab dem Lärmpegelbereich III (ab welchem erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind) das für Außenbauteile erforderliche Luftschalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen grundsätzlich um 5 dB (A) höher, als für Büroräume und ähnliches (s. u.g. Tabelle „Lärmpegelbereiche für das Bebauungsplangebiet 6-15“).

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass Aufenthaltsräume, die sich nicht in Wohnungen befinden, in aller Regel nicht oder zumindest aus Sicht des Benutzers nicht dauerhaft (Beherbergungsbetriebe) dem Schlafen dienen. Das wesentliche Kriterium des gesunden Nachtschlafes ist auf diese Aufenthaltsräume deshalb allenfalls bedingt anwendbar.

Einer gesonderten Betrachtung bedürfen die Grundstücke Curtiusstr. 16 im WA 1 und Curtiusstr. 40 im WA 4, für welche eine zeilenartige Bebauung rechtwinklig zur Straße zu erwarten und eine entsprechende Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen ist. Eine horizontale Zweiteilung ist hier nicht sinnvoll. Als lärmabgewandt gegenüber den beiden Verkehrsstrassen sind hier jeweils die seitli-

¹⁵ Karte: „Fassadenpegel Gesamtlärm L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht) in dB (A)“

¹⁶ Karte: „Fassadenpegel Gesamtlärm L_N (Nacht) in dB (A)“

chen Längsseiten anzusehen, während die Schmal- oder Giebelseiten den Lärmquellen Straße bzw. Bahn zugewandt sind. Im Gegensatz zu den sehr großen Baufeldern im WA1 (Curtiusstr. 20-26), im gesamten WA2 und WA3 und im WA4 (Curtiusstr. 40a-52), in denen eine sehr flexible und weiträumige Stellung von unterschiedlichen Baukörpern möglich scheint, sind die Grundstück Curtiusstr. 16 im WA1 und Curtiusstr. 40 im WA4 durch seine schmale Ausprägung und den daraus resultierenden sehr engen Baugrenzen in seiner Bebaubarkeit anders zu bewerten. Daraus resultiert letztlich eine etwas anders gelagerte Einschätzung des Immissionsschutzanforderungsniveaus. Das ist neben dem großzügigeren Grundstückszuschnitt der Curtiusstr. 20-26 auch auf die im Städtebaulichen Vertrag bereits verankerte stadtvillenartige Bebauung zurückzuführen. Im Falle der Grundstücke Curtiusstraße 16 und 40 ist hingegen von einer Angebotsplanung ohne Vorhabenbindung auszugehen, da hier im Laufe des B-Planverfahrens keine Entwicklungsabsichten der Eigentümer bestanden und dementsprechend keine konkreten Bauvorhaben über Städtebauliche Verträge gesichert werden konnten. Im Übrigen führt die auf dem Grundstück Curtiusstr. 16 mit der textlichen Festsetzung 5 festgesetzte Ausrichtung zu den seitlichen Baugrenzen (lärmabgewandt) letztlich zu keiner stärkeren Bindung gegenüber den textlichen Festsetzungen 3 und 4, da auch in diesen Festsetzungen durch die Festlegung eines Winkels von mindestens 90 Grad eine lärmabgewandte Ausrichtung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erfolgt.

Auf dem Grundstück Curtiusstr. 40 kommt hinzu, dass die nordöstlichen Fassaden zumindest tagsüber einer erhöhten Belastung durch den gewerblichen Schall des Einzelhandelsstandortes ausgesetzt sind, zumindest solange dieser noch besteht. Somit kann hier nur die künftige Südwestfassade als lärmabgewandt gelten. Daraus resultieren die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6:

TF 5: *Zum Schutz vor Lärm muss auf der Fläche G1-H1-J1-K1-L1-M1-G1 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie G1-H1-J1 und / oder zu der Linie K1-L1-M1 ausgerichtet sein.*

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Curtiusstraße und entlang der Bahnanlage sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 6: *Zum Schutz vor Lärm muss auf der Fläche G4-H4-J4-K4-G4 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie J4-K4 ausgerichtet sein.*

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Curtiusstraße, entlang der Bahnanlage und entlang der Linie G4-H4 sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei einer zeilenartigen Bebauung sind auch die Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 6 grundrisstechnisch erfüllbar, wenn etwa bevorzugt Küchen, Bäder,

Toiletten, Abstellräume und ähnliches nach Nordosten, d.h. zur Linie G4-H4 ausgerichtet werden.

Weil nicht ausgeschlossen werden kann, dass das mittelfristige Planungsziel, einer Wohnbebauung auch auf dem Einzelhandelsgrundstück im geplanten WA 3 erreicht wird, bevor das Grundstück Curtiusstr. 40 für das Wohnen genutzt wird, kann dies im nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Dann würden die gewerblichen Lärmbeeinträchtigungen entfallen und auch die künftige östliche Gebäudeseite könnte als lärmabgewandt (von Straße und Bahn) gelten. In diesem Fall lägen die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 31 (2) BauGB vor.

Passiver Schallschutz

In § 15 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ist bestimmt, dass die Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Diese Vorschrift enthält die bauordnungsrechtlichen Grundanforderungen an den Schallschutz bei Gebäuden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen müssen jeweils in Abhängigkeit von der Nutzung getroffen werden, um die auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmten Maßnahmen gegen unzumutbare Schallübertragungen durchführen zu können. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz ist gemäß § 67 Abs. 1 BauO Bln nach Maßgabe der Bauverfahrensordnung nachzuweisen und gehört zu den bautechnischen Nachweisen. Grundlage für die Erstellung dieses Schallschutznachweises bildet die als technische Baubestimmung eingeführte und daher gemäß § 3 Abs. 3 BauO Bln zu beachtende DIN 4109. Diese hat den Zweck, Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festzulegen, „Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen“ (Nr. 1 „Anwendungsbereich und Zweck“ der DIN 4109). Sie formuliert damit die bauordnungsrechtlich geschuldeten Mindestanforderungen an den Schallschutz zur Vermeidung von Gesundheitsgefahren, um sicherzustellen, dass Menschen, die sich in üblichen Wohn- und Arbeitsräumen innerhalb von Gebäuden aufhalten, vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung geschützt werden.

Die DIN 4109 ist dabei nicht nur bei Neubauvorhaben, sondern auch bei Sanierungsmaßnahmen im Bestand anzuwenden, sofern diese prinzipiell baugenehmigungspflichtig sind. Dies gilt auch für von einer Genehmigung freigestellte Vorhaben i.S.d. § 63 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln).

Für die Bemessung des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 werden, unabhängig von der planungsrechtlichen Einstufung des Baugebietes, die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen. Aus diesen Außenlärmpegeln, welche sich aus den berechneten Beurteilungspegeln durch einen pauschalen Zuschlag von 3 dB (A) ergeben, werden die Lärmpegelbereiche ermittelt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die für die Beurteilung der geplanten Wohnbebauung relevanten Lärmpegelbereiche I bis III aufgeführt:

Tabelle: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Erforderliche Schalldämmung (R'W, res) des Außenbauteils	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	≤ 55 dB (A)	30 dB (A)	30 dB (A)
II	56 – 60 dB (A)	30 dB (A)	30 dB (A)
III	61 – 65 dB (A)	35 dB (A)	30 dB (A)

Die jeweils erforderliche Schalldämmung für Außenbauteile gilt im Übrigen auch für die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 3 – Nr. 6 erforderlichen schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen, da es sich bei diesen um Außenbauteile handelt.

Seit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung ist diese in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte oder einer Schallschutzuntersuchung wie der hier vorliegenden grundsätzlich anzuwenden. Zu berücksichtigen ist aber, dass der Schallschutznachweis zwar zu den nach § 67 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln erforderlichen bautechnischen Nachweisen gehört, aber - anders als der Standsicherheits- oder Brandschutznachweis - keiner bauaufsichtlichen Prüfung unterliegt.

Die tatsächlichen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können in Abhängigkeit von der Größe, Stellung und Ausrichtung der Baukörper (auch untereinander) stark variieren; der Bebauungsplan trifft hierzu jedoch keine dezidierten Festsetzungen (vgl. II.3.2). Schließlich können sogar die Anforderungen an das Schalldämm-Maß für die Fenster schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil deutlich variieren, weshalb sie erst anhand der Ausführungsplanung endgültig festgelegt werden können. Pauschalierte Regelungen im Bebauungsplan zur Schalldämmung von Außenbauteilen wären deshalb mit einem hohen Ungenauigkeitsfaktor behaftet.

Festsetzungen zum passiven baulichen Schallschutz nach der DIN 4109 im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 (s.o.) in etwa eingehalten werden. Im vorliegenden Fall werden diese, wie dargestellt, teilweise überschritten. Deshalb ist zu prüfen, ob eine Einhaltung ausreichender Schallschutzanforderungen gleichwohl und ohne dass es weiterer planungsrechtlicher Regelungen bedarf, gewährleistet ist. Dies ist für Gebäude, die den Lärmpegelbereichen I oder II zuzuordnen sind, grundsätzlich der Fall. Aufgrund des nach deutschen Standards ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile, welches sich z.B. aus der gesetzlich vorgeschriebenen Anwendung der Energieeinsparverordnung ergibt, sind hier keine zusätzlichen Anforderungen aus schallschutztechnischer Sicht zu stellen. Die genannten Schalldämm-Maße sind durch übliche, nach den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktion ohne weiteres zu erbringen.

Ein Erfordernis von Festsetzungen zum passiven baulichen Schallschutz im Bebauungsplan kann also erst ab Lärmpegelbereich III bestehen, wenn der sich aus amtli-

chen Lärmkarten oder Lärmaktionsplänen nach § 47c oder § 47d BImSchG ergebende maßgebliche Außenlärmpegel bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen einen Wert von 61 dB (A) oder höher erreicht.

Anstelle der amtlich eingeführten Lärmkarte kann in Berlin auch die im Umweltatlas Berlin verfügbare strategische Lärmkarte verwendet werden. Das „Auslösekriterium“ für eine planungsrechtliche Regelung passiver Schallschutzmaßnahmen ist erreicht, wenn bezüglich der Lärmindizes der strategischen Lärmkarte, die hier hilfsweise herangezogen werden können, ein Wert von L_{DEN} oder $L_{NIGHT} + 10$ dB (A) ≥ 63 dB (A) erreicht wird.

Nach der zum Bebauungsplan 6-15 erstellten schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2012 (vgl. I.4.2) liegt die geplante Bebauung ganz überwiegend innerhalb des Lärmpegelbereichs II. Lediglich die straßenseitigen Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind knapp der Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Der höchste ermittelte Beurteilungspegel für die festgelegten Immissionspunkte liegt hier bei 58,5 dB (A) am Tage. Einschließlich eines pauschalen Zuschlages von 3 dB (A) ergibt sich daraus ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61,5 dB (A).

In der strategischen Lärmkarte „Fassadenpegel Gesamtlärm L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht) 2012“ des Umweltatlases Berlin sind die Fassadenpegel nur für lärmsensible Nutzungen (Wohngebäude, Bildungseinrichtungen, Krankenhäuser) angegeben. Für die derzeit im geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 1 bestehende gewerbliche Bebauung liegen keine Angaben vor. Hilfsweise können jedoch die vorhandenen Wohngebäude beidseitig der Curtiusstraße, zwischen Baseler Straße und Kadettenweg betrachtet werden. Die Werte für die straßenseitigen Fassaden liegen überwiegend bei L_{DEN} 50-55 dB (A), teilweise auch bei L_{DEN} 55-60 dB (A), in keinem Fall jedoch über 63 dB (A).

Aus den dargelegten Erwägungen ergibt sich, dass auf die Aufnahme einer Regelung zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan 6-15 aus folgenden Gründen verzichtet werden kann:

- Lediglich die straßenseitigen Fassaden der geplanten Bebauung im WA 1 sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen, die seitlichen und rückwärtigen Fassaden liegen bereits innerhalb des Lärmpegelbereichs II. Über die „Grundrissregelung“ nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird sichergestellt, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu den ruhigeren, dem Lärmpegelbereich II zuzuordnenden Seiten ausgerichtet wird. Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Curtiusstraße (Lärmpegelbereich III) sind zudem mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.
- Der untere Grenzwert für den Lärmpegelbereich III von 61 dB (A) wird nur knapp, nämlich um höchstens 0,5 dB (A) überschritten. Ein Wert von $L_{DEN} \geq 63$ dB wird nach Auswertung der strategischen Lärmkarte offenkundig nicht erreicht werden.

Außenwohnbereiche

Schließlich sind auch die so genannten Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Wohnfreiflächen) unter dem Aspekt des Immissionsschutzes zu betrachten. Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im hier relevanten Tageszeitraum vergleichsweise gering ausfallen, so dass die Möglichkeit der Schaffung nutzbarer Außenwohnbereiche nicht grundsätzlich in Frage zu stellen ist. Eine Notwendigkeit von Schallschutzwänden oder –wällen lässt sich ebenfalls nicht ableiten. Wie die schallgutachterlichen Untersuchungen belegen, können auch die Freiräume von einer Schallabschirmung durch die künftigen Gebäude profitieren. So wird beispielsweise bei einer zweireihigen Stadtvillenbebauung der Tages-Orientierungswert von 55 dB (A) im „Innenhofbereich“ zwischen den Bebauungsreihen grundsätzlich, aber auch in den seitlichen Räumen zwischen den Gebäuden meistens nicht überschritten.

Naturgemäß sind die Freiflächen unmittelbar entlang der Curtiusstraße und der Bahnanlage den höchsten Lärmbelastungen ausgesetzt. Da die der Bahn zugewandten Fassaden nach Norden ausgerichtet sind, ist prinzipiell davon auszugehen, dass sich hier die Gebäudezugänge, jedoch aller Wahrscheinlichkeit nach keine Außenwohnbereiche in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien befinden werden. Ein zusätzlicher städtebaulicher Regelungsbedarf besteht deshalb hier nicht.

Die höchsten Orientierungswert-Überschreitungen von bis zu 3,5 dB (A) am Tage sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 an der Curtiusstraße zu verzeichnen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 liegt der entsprechende Höchstwert nur bei 1,1 dB (A), im WA 4 bei 2,7 dB (A).

Da die Fassaden entlang der Curtiusstraße nach Südosten orientiert sind, ist davon auszugehen, dass hier Terrassen, Balkone oder Loggien errichtet werden. Nach den Anforderungen an lärmrobuste Strukturen im Städtebau sollen lärmabgewandte Außenwohnbereiche berücksichtigt werden, besonders in Lagen, die auch schallzugewandte Bereiche aufweisen. Demzufolge wären die Außenwohnbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-15 lärmabgewandt anzuordnen (so, wie es auch die TF 7 für Teile des WA 1 vorsieht, siehe unten). Dies entspricht dem vom Bezirk Steglitz-Zehlendorf in seinen Bebauungsplänen regelmäßig angestrebten Schutzniveau.

Bei Außenwohnbereichen ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass diese regelmäßig nicht ganzjährig, sondern nur bei günstigen Witterungsbedingungen genutzt werden. Nutzungsschwerpunkte liegen zudem häufig in den Abendstunden und an den Wochenenden, wenn die verkehrliche Belastung der Straße etwas geringer ist.

Aus diesen Erwägungen wird ein städtebaulicher Handlungsbedarf hier erst ab einer Orientierungswert-Überschreitung von 3 dB (A) gesehen, konkret also nur für die Bereiche des WA 1 entlang der Curtiusstraße. Diesbezüglich ist eine Regelung in dem mit den Eigentümern der Grundstücke im WA 1 (außer Curtiusstr. 16) abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag getroffen. Danach sind sämtliche Außenwohnbereiche, die zur Curtiusstraße ausgerichtet sind, beidseitig mit seitlichen Lärmabschirmungen in voller Tiefe und geschlossen über die gesamte Geschoßhöhe herzustellen und Außenwohnbereiche an seitlichen Fassaden einseitig mit Lärm-

abschirmungen zu errichten. Dadurch kann nach schallgutachterlicher Aussage eine Pegelminderung in einer Größenordnung von 2-3 dB (A) erreicht werden.

Mit dem Eigentümer des Grundstücks Curtiusstr. 16 ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht beabsichtigt. Um nachteilige Auswirkungen in Form von erhöhtem Verkehrslärm ausgesetzten Außenwohnbereichen zu vermeiden, ist die textliche Festsetzung Nr. 7 erforderlich:

TF 7: Zum Schutz vor Lärm sind auf der Fläche H1-J1-K1-L1-H1 Terrassen, Balkone und Loggien, die zur Curtiusstraße ausgerichtet sind, nicht zulässig. Wintergärten sind zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine erhebliche Einschränkung ist mit dieser Festsetzung für das Grundstück Curtiusstr. 16 nicht verbunden. Zum einen gilt die Regelung nur in einer Tiefe von 8,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze aus, weil nördlich der Linie L1-H1 bereits keine Orientierungswert-Überschreitung mehr zu erwarten ist. Zum anderen ist bei einer rechtwinklig zur Straße angeordneten Gebäudezeile davon auszugehen, dass Terrassen, Balkonen oder Loggien ohnehin bevorzugt südwestlich, d.h. zur Linie M1-K1, ausgerichtet werden.

Gewerblicher Lärm

Der Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm von 55 dB (A) für allgemeine Wohngebiete am Tage wird nach schallgutachterlicher Ermittlung an der nordöstlichen Seite der geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück Curtiusstr. 40 (WA 4) um 5 – 6 dB (A) überschritten. Verursacht wird diese Überschreitung durch die auf der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes im angrenzenden WA 3 auftretenden Lärmemissionen.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass im konkreten Planungsfall eine Gemengelage besteht. Schon im Bestand grenzen gewerblich genutzte Gebiete, Wohngebiete (östlich, westlich und südlich des Plangebietes) sowie verschiedene Verkehrsflächen (Straße und Bahn) aneinander. Die Flächen in den geplanten allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 werden derzeit noch vollständig gewerblich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass der Lebensmittelmarkt im WA 3 zumindest mittelfristig weiter bestehen wird. Für das Grundstück Curtiusstr. 40 im WA 4 sind bislang ebenfalls keine konkreten Umnutzungsabsichten im Hinblick auf eine Wohnnutzung bekannt.

Ziel der Planung ist es, den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend dem Wohnen vorzubehalten und insbesondere die gewerbliche Nutzung aufzugeben. Aus diesen städtebaulichen Gründen kommt eine Festsetzung von Mischgebieten nicht in Betracht. Stattdessen erfolgt die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, in welchen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig und nicht störende Gewerbebetriebe lediglich ausnahmsweise zulässig sind. Einer möglichen Ausweitung der Gemengelage und damit verbundener zusätzlicher Lärmkonflikte wird somit entgegengewirkt.

Für den vorhandenen Lebensmittelmarkt gilt der Bestandsschutz. Da somit eine wesentliche Änderung dieser Anlage nicht mehr möglich ist, ist langfristig von einer den Zielsetzungen des Bebauungsplans entsprechenden Verlagerung des Standortes zugunsten einer Wohnbebauung auszugehen. Für den Übergangszeitraum ist jedoch die faktische Gemengelage zu betrachten.

Da der Bebauungsplan 6-15 in Teilen eine Angebotsplanung ohne Bindung an konkrete Vorhaben vornimmt, ist ohnehin grundsätzlich von der Möglichkeit unterschiedlicher Umsetzungszeiträume in Bezug auf das Planungsziel allgemeines Wohngebiet auszugehen. Für einige Grundstücke (Curtiusstr. 20-26 und 28-34) liegen konkrete Bauabsichten vor, die in einem städtebaulichen Vertrag näher geregelt werden. Deshalb können hier detaillierte Annahmen getroffen werden.

So wird beispielsweise dann, wenn auf dem Grundstück Curtiusstr. 40 eine Wohnbebauung realisiert wird, bevor dies im allgemeinen Wohngebiet WA 3 der Fall ist, die dem Grundsatz nach bereits vorhandene Gemengelage auch an dieser Stelle – zumindest temporär – bestehen. Gleichwohl wird mit den Festsetzungen allgemeiner Wohngebiete keine Gemengelage geplant, vielmehr wird die Aufhebung der bestehenden Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen planerisch vorbereitet.

In einem Fall wie dem hier vorliegenden können gemäß Nr. 6.7 TA Lärm die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind u.a. die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Hierzu führt das OVG NRW¹⁷ wie folgt aus: „Im Fall eines Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe können faktische Vorbelastungen dazu führen, dass dem Schutz des Wohnens ein geringerer Stellenwert zukommt und sich Abweichungen von den Immissionsrichtwerten rechtfertigen. Dies gilt besonders, wenn die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einem benachbarten, bestandsgeschützten Gewerbebetrieb „belastet“ ist. Unterliegt das für eine Wohnnutzung vorgesehene Grundstück einer Immissionsvorbelastung durch einen benachbarten, bestandsgeschützten Gewerbebetrieb, wirkt sich dies für das Wohngrundstück schutzmindernd aus und begründet eine gesteigerte Duldungspflicht. Das Ausmaß, in dem sich das Lärmschutzniveau verringert, bestimmt sich dann flexibel nach den tatsächlichen Umständen des Einzelfalls. Gesunde Wohnverhältnisse müssen aber gewahrt bleiben.“

Der geeignete Zwischenwert für eine an eine gewerbliche Nutzung angrenzende Wohnbebauung ist der Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm von 60 dB (A) am Tage für Mischgebiete. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall nur an einem von

¹⁷ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 01.06.2011 - 2 A 1058/09

zwei gutachterlich bestimmten Immissionspunkten an der nordöstlichen Seite der künftigen Wohnbebauung geringfügig überschritten, nämlich um maximal 1 dB (A).

Laut schalltechnischer Untersuchung beträgt der durch Gewerbelärm (Stellplatzanlage) verursachte Pegelwert (LrT) an der Grenze zwischen WA 3 und WA 4 am Tage maximal 61 dB (A). Die überbaubare Grundstücksfläche des Grundstücks Curtiusstr. 40 im WA 4 tritt jedoch um 3,0 m hinter die vorgenannte Baugebietsgrenze zurück. Die in 2013 umgebaute, bestandsgeschützte Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes hält ihrerseits einen großzügig bemessenen Abstand von ca. 8 m zur Grundstücksgrenze ein, so dass sich insgesamt ein Abstand von mindestens ca. 11 m zu einer künftigen Wohnbebauung im WA 4 ergibt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der o.g. Immissionsrichtwert von 60 dB (A) für Mischgebiete bei späteren Wohngebäuden tatsächlich nicht oder allenfalls um einen noch geringeren Wert als 1 dB (A) überschritten wird. Eine derart geringfügige Überschreitung kann jedoch vernachlässigt werden; sie wird kaum bemerkt. Die Wesentlichkeits- bzw. Erheblichkeitsschwelle ist erst erreicht, wenn 3 dB(A) Überschreitung vorliegen. Obwohl also vorliegend der Immissionsrichtwert überschritten wird, ist dies hier aus den oben aufgeführten Gründen hinnehmbar.

Im Rahmen der Gemengelage ist die Einstufung der Schutzwürdigkeit einer künftigen Wohnnutzung auf dem Grundstück Curtiusstr. 40 auf „Mischgebieteniveau“ und die damit verbundene Schutzminderung gegenüber dem Niveau für allgemeine Wohngebiete als angemessen zu betrachten. Auch in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO ist das Wohnen allgemein zulässig und ist – neben wohnverträglichen Gewerbebetrieben – elementarer Bestandteil der allgemeinen Gebietszweckbestimmung. Ergänzend ist auch zu berücksichtigen, dass die gewerbliche Nutzung Lebensmittelmarkt hier zuerst verwirklicht wurde.

Letzterer ist prinzipiell, da es sich um einen der Gebietsversorgung dienenden Betrieb mit höchstens 800 m² Verkaufsfläche handelt, auch in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig. Die Geräusche auf der Stellplatzanlage eines derartigen Nahversorgers können als absolut ortsüblich eingestuft werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese von künftigen Anwohnern subjektiv als erträglicher empfunden werden, als objektiv ebenso laute Geräusche, wie sie etwa im Rahmen gewerblicher Produktionsprozesse entstehen können.

Bei der „Grundrissregelung“ nach der textlichen Festsetzung Nr. 6 handelt es sich im Übrigen um eine städtebauliche Regelung zum Immissionsschutz. Mit der Verpflichtung zur Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite wird im Sinne des „Trennungsgrundsatzes“ des § 50 BImSchG zumindest für einen Teil der schutzbedürftigen Wohnnutzung das Auftreten von lärmbedingten Nutzungskonflikten von vornherein vermieden.

Passive Schallschutzmaßnahmen, wie die Verpflichtung zur Ausstattung nicht schallabgewandter Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen oder andere Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ kommen zwar nur außerhalb des Anwendungsbereichs der TA Lärm in Betracht, tragen aber gleichwohl zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bei.

Schließlich ist als ein ganz wesentlicher Aspekt der planerischen Abwägung zu berücksichtigen, dass es im Nachtzeitraum zu keiner Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm kommt. Da zwischen 22.00 – 6.00 Uhr keine Nutzungen der gewerblichen Stellplatzanlage erfolgt und auch keine Anlieferungen für diesen Zeitraum genehmigt sind, können auch die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete ohne weiteres eingehalten werden. Dies ist insofern von Bedeutung, als ein ruhiger Nachtschlaf – einschließlich der Möglichkeit der dauerhaften Lüftung – ein wichtiges Kriterium im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse darstellt.

Ein weiterer Gesichtspunkt ist hierbei, dass nur eine Seite / Fassade der künftigen Wohnbebauung der gewerblichen Lärmquelle zugewandt und dadurch erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt ist.

Insgesamt ist somit der dargestellte Immissionskonflikt im Rahmen der Abwägung bewältigt. Gesunde Wohnverhältnisse werden für eine künftige Wohnbebauung auf dem Grundstück Curtiusstr. 40 gewahrt. Die gewerblichen Lärmimmissionen auf „Mischgebietsniveau“ sind hinnehmbar; unzumutbare Störungen oder gesundheitliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Nach vollständiger Realisierung der Planung, d.h. nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes zugunsten einer Wohnnutzung werden die Gemengelage und der damit verbundene Konflikt zudem nicht mehr bestehen.

Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Lärmeinwirkungen sind nicht erforderlich und auch nicht angemessen:

- Eine Rücknahme der nordöstlichen Baugrenze bis auf Höhe der gutachterlich ermittelten 55 dB(A) Isophone (der gewerblichen Schallimmission) kommt nicht in Betracht. Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung wird diese Isophone erst ab einer Entfernung von ca. 25 m von der Grenze zwischen WA 3 und WA 4 erreicht. Da das Grundstück Curtiusstr. 40 nur eine Tiefe von 21 m aufweist, wäre eine Festlegung der nordöstlichen Baugrenze westlich dieser Isophone gleichbedeutend mit einem Verzicht auf die bauliche Nutzung dieses Grundstückes. Dies würde zu einer Verletzung der Grundstückseigentümerin in ihrem Grundrecht aus Art. 14 GG führen. Denn die Baufreiheit ist Ausfluss des Eigentumsrechts. Für einen derartigen Eingriff gibt es keinen rechtfertigenden Grund. Wie oben dargelegt sind in einer Gemengelage die Mischgebietsrichtwerte ausreichend, diese werden nur sehr geringfügig z. T. überschritten. Diese Überschreitung ist weder wesentlich noch erheblich und rechtfertigt es nicht, eine Bebauung zu versagen. Die Eigentümerin wird nicht in ihren Rechten verletzt.
- Ein genereller Ausschluss von Wohnräumen auf der nordöstlichen Gebäudeseite würde die mögliche Grundrissgestaltung künftiger Wohnungen von vornherein stark einschränken. Bei einem zeilenartigen Gebäude würde dies sogar zur Folge haben, dass hier ausschließlich kleine Wohnungen mit einem einzigen, nach Südwesten gerichteten Aufenthaltsraum möglich wären. Nach Nordosten könnten lediglich Sanitärräume, Abstell- und Hausarbeitsräume sowie Küchen ohne dauerhafte Aufenthaltsfunktion (d.h. ohne Essbereich) orientiert werden.

Eine derartige Einschränkung ist angesichts der tatsächlichen Lärmbelastung auf „Mischgebietsniveau“ nicht sachgerecht. Außerdem wäre insbesondere ein Aus-

schluss von zum Schlafen geeigneten Aufenthaltsräumen nicht erforderlich, da die nächtlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Der Ausschluss von Außenwohnbereichen ist ebenfalls nicht erforderlich. Weil diese Bereiche nur zeitlich eingeschränkt und meist nicht sehr intensiv genutzt werden, ist eine Lärmbelastung zumutbar. Diese lässt einen Aufenthalt auf diesen Flächen zu. Außerdem ist davon auszugehen, dass Außenwohnbereiche in aller Regel ohnehin nicht auf der lärmbeeinträchtigten, weitgehend unbesonnenen nordöstlichen Gebäudeseite, sondern auf der lärmabgewandten Südwestseite angeordnet werden.

- Hier eine mögliche Lärmschutzwand zu errichten, ist problematisch. Die geringe Grundstückstiefe ist zu berücksichtigen. Gemäß § 6 Abs. 7 Nr. 3 BauO Bln ist eine Wand ohne eigene Abstandsflächen (also entlang der Grundstücksgrenze) nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Mit einer solchen Wand könnte voraussichtlich jedoch nur das unterste Wohngeschoss gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden. Eine höhere Wand müsste einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze sowie außerdem bauordnungsrechtliche Abstandsflächen gegenüber der dann westlich anschließenden Wohnbebauung einhalten. Dies würde die Bebaubarkeit des schmalen Grundstücks Curtiusstr. 40 erheblich einschränken. Zudem entstünde zwischen Wand und Grenze zum WA 3 ein praktisch kaum nutzbarer Freiraum.

Städtebaulich und gestalterisch hätte eine Wand nachteilige Auswirkungen und es würde eine nicht gewollte Zäsur zwischen den Baugebieten entstehen.

- Auch eine Bestimmung, dass die Fenster nicht zu öffnen sind, ist angesichts einer mischgebietsverträglichen Lärmbelastung nicht angebracht. Hier ist zu berücksichtigen, dass neben dem Lärmschutz u.a. auch die Möglichkeit der Lüftung ein Kriterium für gesunde Wohnverhältnisse darstellt. Dies ist im vorliegenden Fall vor allem deshalb von Belang, weil im Nachtzeitraum keine Richtwertüberschreitungen auftreten.

Zusammenfassung

Mit den dargestellten Festsetzungen zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen und zur Anwendung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sowie den bei Baumaßnahmen zu berücksichtigenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109 werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf Lärmbelastungen im Plangebiet insgesamt gewahrt.

Abschließend ist an dieser Stelle erneut auf die Lärminderungsplanung (vgl. I.3.5) zu verweisen. Dementsprechend zielt „Lärmrobustheit“ im weiteren Sinne auch auf städtische Strukturen ab, die aufgrund ihrer „Gesamtqualitäten“ die Lärmbelastungen in einem gewissen Grad kompensieren und dadurch trotz Lärmbelastungen noch attraktiv sind. Dieses Kriterium trifft auf das Plangebiet zu. Es befindet sich am Rande eines hochattraktiven Wohnstandorts innerhalb des Ortsteils Lichterfelde-West, dessen Charakter als großbürgerliche, stark durchgrünte Villenkolonie der Gründerzeit bis heute weitgehend bewahrt werden konnte. Von dieser Qualität werden auch die geplanten allgemeinen Wohngebiete profitieren.

Die städtebauliche Struktur mit der höchsten Lärmrobustheit ist die allseits geschlossene Blockrandbebauung, da hier die innen liegenden Gebäudeseiten optimal abgeschirmt werden. Diese für zentrale Innenstadtbereiche Berlins typische Bebauung kommt für ein Gebiet, welches nach wie vor wesentlich durch die „Villenkolonie Lichterfelde-West“ mit überwiegend offener Bauweise geprägt ist, nicht in Betracht. Aber auch eine Bebauung mit langgestreckten Zeilen würde der im östlichen Teil des Geltungsbereiches vorherrschenden städtebaulichen Prägung widersprechen.

Welche städtebauliche Struktur maßgeblich geeignet ist, hängt von der tatsächlichen Lärmbelastung ab. Bei einer Überschreitung der o.g. Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung (*hohe bzw. sehr hohe Lärmbelastung*) ist eine stadtvillenartige Bebauung in der Regel nicht als ausreichend lärmrobust anzusehen. Für das Plangebiet sind jedoch deutlich geringere Belastungen zu verzeichnen.

Insgesamt wird deshalb hier, wie dargelegt, den in der Lärminderungsplanung genannten Anforderungen an die „Lärmrobustheit“ im engeren Sinne, nämlich der Schaffung einer städtebaulichen Struktur, die sich mit der Belastungssituation an der schallzugewandten Seite auseinandersetzt sowie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft, durch die Planung in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

II.3.4.2 Klimaschutz

Nutzungen mit einem besonders hohen Energiebedarf oder wesentlichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind alle zulässigen Nutzungen im Plangebiet für mittel- und unmittelbare Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Geothermie, Heizung mit nachwachsenden Rohstoffen) geeignet.

Da der Bebauungsplan 6-15 im Wesentlichen eine Angebotsplanung ohne konkreten Projektbezug vornimmt, sind explizite Festsetzungen, etwa zur Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien, nicht sinnvoll. Relevante gesetzliche Regelungen sind u.a.:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),
- Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EneV 2009).

Für einige Grundstücke (Curtiusstr. 20-26 und 28-34) liegen konkrete Bauabsichten vor, die in einem städtebaulichen Vertrag näher geregelt werden (z.B. Errichtung von KfW-Effizienzhäuser 70).

Die genannten Gesetze und Verordnungen sind grundsätzlich und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Außerdem ist zu bedenken, dass diese Regelungen gegenwärtig einem fortlaufenden Anpassungs- und Erneuerungsprozess unterliegen. So befindet sich beispielsweise eine erneute Novelle der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV 2014) bereits im Gesetzgebungsverfahren. Bei detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan besteht daher die Gefahr, dass diese bereits in wenigen Jahren hinter die dann geltenden neuen gesetzlichen Regelungen zurückfallen könnten. Deshalb soll es prinzipiell dem Bau-

herrn überlassen bleiben, wie er im Einzelfall die jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die Energieeinsparung erfüllt.

Gleichwohl werden die Vorhabenträger für die bereits konkretisierten Bauvorhaben in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 dazu verpflichtet, die Gebäude nach Energiestandard von KfW-Effizienzhäusern 70, Stand 12/2013 zu errichten, um einen angemessenen Mindeststandard in Bezug auf Energieeffizienz und Klimaschutz zu gewährleisten.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 6-15 werden außerdem bereits wesentliche Ziele des StEP Klima (vgl. I.3.4) berücksichtigt. Grundsätzlich ist eine kompakte, innerstädtische bauliche Nutzung im Hinblick auf den effizienten Energieeinsatz einer stark aufgelockerten, dispers in der Fläche verteilten Bebauung vorzuziehen. Eine zusätzliche Verdichtung gegenüber der bestehenden gewerblichen Nutzung erfolgt insgesamt nicht. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 kann gegenüber der bislang zulässigen geschlossenen Bebauung ein Beitrag zur Verbesserung der Durchlüftung geleistet werden. Mit der Festsetzung begrünter Vorgärten und weiterer Flächen zum Anpflanzen sowie den Verpflichtungen zur Pflanzung großkroniger Laubbäume und zur gärtnerischen Anlage der Flächen über Tiefgaragen werden vorhandene Freiflächen erhalten, der Vegetationsanteil erhöht und ein positiver Beitrag zum Lokalklima geleistet. Insgesamt sind in den allgemeinen Wohngebieten etwa 70 großkronige Laubbäume zu pflanzen, die einen wesentlichen Beitrag zur Verschattung und Kühlung leisten werden. Die Festsetzung zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Wege und Zufahrten in den Baugebieten trägt zur Vermeidung unnötiger Versiegelung bei.

Aus den dargelegten Gründen und der städtebaulichen Situation ergibt sich kein Erfordernis für weitere planungsrechtliche Regelungen zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Klima oder zur Förderung erneuerbarer Energien.

II.3.5 Grünfestsetzungen

Bereits die historischen Straßen- und Baufluchtlinien von 1892 sahen einen Abstand von 7,5 m zwischen Straßenbegrenzung der Curtiusstraße und Bebauung vor (vgl. I.2.4.3). Bis heute befinden sich keine Gebäude innerhalb dieses nicht überbaubaren Streifens.

Im westlichen Teil des Plangebietes gelten entlang der Curtiusstraße förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien (f.f. 05.11.1892). Die Baufluchtlinie verläuft in einem Abstand von 7,5 m parallel zur Straßenfluchtlinie. Der Bebauungsplan XII-245 (f. 11.05.1990) hat diese Regelung durch Festsetzung der straßenbegleitenden Baugrenze aufgenommen (vgl. I.2.4.2).

Auch die Wohnbaugrundstücke auf der Südseite der Curtiusstraße verfügen über begrünte Vorgartenbereiche in entsprechender Tiefe. Deshalb soll auch im Bebauungsplan 6-15 entlang der Curtiusstraße eine nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 7,5 m festgesetzt werden (vgl. II.3.3).

Um einen gebietstypischen, begrünten Wohnvorgartenbereich entlang der Straße zu sichern und damit eine wesentliche gestalterische Aufwertung des öffentlichen Straßenraums im Sinne des LaPro (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung) zu erreichen, werden für diesen Bereich Flächen zum Anpflanzen ausgewiesen.

Als weiteres wichtiges Gestaltungselement soll eine vertikale Gliederung der Baugebiete durch Flächen zum Anpflanzen erfolgen. Diese sind mit Laubbäumen als ortstypische Elemente, die das Landschafts- und Ortsbild aufwerten und gliedern, zu bepflanzen. Es soll zwischen den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen jeweils eine grüne Zäsur erfolgen. Dabei sind jedoch auch die Grundstücksverhältnisse und die Erschließungsbedingungen zu berücksichtigen.

Da das Grundstück Curtiusstr. 16 im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sehr schmal ist, soll hier keine zusätzliche Einschränkung der Bebaubarkeit in Form einer zwingenden Anpflanzbindung auf einer bestimmten Fläche vorgenommen werden. Gleichwohl sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 9 (s.u.) hier vier großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte dieser Bäume können aber erst bestimmt werden, wenn die bauliche Anlage errichtet ist. Die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen (Fläche f) erfolgt deshalb stattdessen unmittelbar westlich dieses Grundstücks.

Entlang des verlängerten Kadettenweges befinden sich zwölf nach Berliner Baumschutzverordnung geschützte Bäume, darunter vier in gestalterischer Hinsicht besonders wertvolle Winterlinden. Letztere stehen nicht auf der privaten Baufläche, sondern auf dem Grundstück des verlängerten Kadettenweges (FIS. 14/8). Eine Beseitigung geschützten Baumbestandes ist nur ausnahmsweise nach den Kriterien des § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchVO zulässig (III.1.1.3).

Ziel der Planung ist grundsätzlich die Erhaltung des Baumbestandes. Ersatzpflanzungen im Zuge von Fällgenehmigungen können daher nicht auf die Pflanzpflichten nach TF 8 und 9 angerechnet werden, sondern sind zusätzlich durchzuführen.

Auf die Festsetzung von Anpflanzbindungen entlang des verlängerten Kadettenweges wird verzichtet, da die verkehrliche Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 über diese Straße erfolgen soll und sich somit auf den anliegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwangsläufig Zufahrten und Zuwegungen befinden müssen.

Stattdessen erfolgt die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 (Flächen g und h) bzw. WA 3 und WA 4 (Fläche k). Für das schmale Grundstück Curtiusstr. 40 im allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird aus demselben Grund, wie für das Grundstück Curtiusstr. 16, keine Anpflanzbindung festgesetzt. Stattdessen wird eine weitere gliedernde und strukturierende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen westlich des Grundstücks Curtiusstr. 40 ausgewiesen.

Schließlich wird auch die Fläche zwischen westlicher Baugrenze des allgemeinen Wohngebiets WA 4 und angrenzendem Grundstück der US-amerikanischen Botschaft mit einer Anpflanzbindung belegt. Die inhaltliche Konkretisierung für die Flächen zum Anpflanzen erfolgt mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.

TF 8: *Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

Auf den Flächen f, g, h, k, m und n sind jeweils mindestens fünf großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Auf den Flächen a, d und e gilt die Verpflichtung zum Anpflanzen nicht für Wege, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen.

Auf den Flächen b und c gilt die Verpflichtung zum Anpflanzen nicht für Wege und Feuerwehraufstellflächen.

Auf den Flächen f, g, h, k, m und n gilt die Verpflichtung zum Anpflanzen nicht für Feuerwehraufstellflächen.

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

Die Flächen f, g, h, k und m weisen jeweils eine Breite von 5,0 m und eine Länge von etwa 60 – 65 m auf. Bei einem angemessenen Pflanzabstand von etwa 12 m können hier jeweils fünf großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Die Fläche n ist zwar nur etwa 50 m lang, verfügt aber über die doppelte Breite. Deshalb ist hier ebenfalls die Pflanzung von fünf großkronigen Laubbäumen möglich, mit welchen zugleich auch ein Sichtschutz zum Grundstück der US-amerikanischen Botschaft hergestellt wird. Auf eine für die Fläche n zunächst vorgesehene zweireihige Baum-aufstellung mit insgesamt zehn Bäumen wird verzichtet, da ein Teil der Bäume sonst voraussichtlich sehr nah an der Grundstücksgrenze gepflanzt worden wäre und ggf. als „Kletterhilfe“ über den Sicherheitszaun hätte genutzt werden können.

Die Formulierung „als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm“ dient der Spezifizierung und insbesondere der Qualitätssicherung.

Auf den Vorgartenflächen a, d und e müssen Wege, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen von der Verpflichtung zum Anpflanzen ausgenommen werden, da die erforderliche Erschließung der Baugebiete WA 3, WA 4 sowie des Grundstücks Curtiusstr. 16 im WA 1 von der Curtiusstraße aus möglich sein muss. Die Möglichkeit

zur Schaffung von Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge muss ebenfalls bestehen, da bei einer mehrgeschossigen Bebauung ggf. Hubrettungsfahrzeuge zum Anleitern nahe an die Gebäude heranfahren müssen. Dies gilt auch für die Flächen f, g, h, k, m und n. Auf den Flächen b und c sind Zufahrten nicht erforderlich, da die verkehrliche Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 (außer Curtiusstr. 16) und WA 2 vom verlängerten Kadettenweg aus erfolgen soll (vgl. II.3.7).

Neben den durchgehenden Vorgartenbereichen entlang der Curtiusstraße zeichnet sich die Wohnlage in der Umgebung des Plangebietes auch in den übrigen Grundstücksbereichen durch einen hohen Grünanteil aus. Deshalb sollen auch für die geplanten allgemeinen Wohngebiete weitere Mindestanforderungen an die Durchgrünung mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 gesichert werden.

TF 9: *In den allgemeinen Wohngebieten ist je 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die nach der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.*

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

Somit sind in den allgemeinen Wohngebieten insgesamt etwa 70 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Verpflichtung zur Pflanzung großkroniger Laubbäume innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete ist ein Beitrag zur Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands sowie zur Gliederung und Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes bzw. der Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen im Sinne des LaPro (Programmpläne Biotop- und Artenschutz u. Landschaftsbild).

Neben ihrer gestalterischen Wirkung kommt den Baumpflanzungen auch eine wesentliche ökologische Funktion zu. Bäume dienen als Lebens- und Nahrungsbereich für Mikroorganismen, Insekten, Vögel und Kleintiere. Durch die Wasserverdunstung der Blätter verbessern die Bäume das Mikroklima und spenden Sauerstoff. Gleichzeitig dienen sie auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Somit dienen die Bäume auch der Verbesserung der Wohnqualität.

Durch die Möglichkeit zur Einrechnung vorhandener Laubbäume soll das Ziel der möglichst weitgehenden Erhaltung des Baumbestandes unterstützt werden. Mit der Anrechenbarkeit der nach der textlichen Festsetzung Nr. 8 vorzunehmenden Baumpflanzungen soll die Ungleichbehandlung verschiedener Grundstückseigentümer vermieden werden, da aus den vorgenannten Gründen nicht auf allen Grundstücken Flächen zum Anpflanzen großkroniger Laubbäume festgesetzt werden.

Um mögliche nachteilige städtebauliche und ökologische Auswirkungen von Tiefgaragen zu vermeiden bzw. zu verringern ist die textliche Festsetzung Nr. 10 erforderlich:

TF 10: In den allgemeinen Wohngebieten muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,8 m betragen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage sowie zur Aufbringung einer Erdschicht gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

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

Mit der Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung können die Flächen oberhalb der Tiefgarage gestalterisch und funktional in die Wohnfreifläche integriert werden. Zudem wird der Anteil der ökologisch wirksamen Vegetationsfläche erhöht. Die Festsetzung einer Mindestdicke für die Erdüberdeckung dient der Schaffung eines ausreichenden Wurzelraums für die Bepflanzungen und damit der Qualitätssicherung und dem langfristigen Erhalt der Vegetation.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 sollen nachteilige Auswirkungen der durch die Anlage von Erschließungsflächen verursachten Flächenversiegelung minimiert werden:

TF 11: Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten 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. 24 BauGB)

Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten trägt zur Erhöhung der Versickerungsleistung für anfallendes Niederschlagswasser und zur Vermehrung des nutzbaren Grundwasseraufkommens bei.

Explizite Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung werden nicht vorgenommen, da im oberflächennahen Bereich (zwischen 45,5 m = durchschnittliche Geländehöhe und 40,7 m ü. NHN) der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 der fachgutachterlich ermittelte Versickerungswert bei $K_f = 10^{-7} \text{ m/s}^{18}$ liegt. Eine oberflächennahe Versickerung über Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme ist somit hier nicht möglich. Um überhaupt Regenwasser zur Versickerung zu bringen, kommen nur tiefere Bodenschichten in Frage (unter 41,7 m ü. NHN). Da der Bebauungsplan grundsätzlich eine Angebotsplanung vornimmt, können konkrete Regenwasserbeseitigungskonzepte erst im Rahmen von Bauvorhaben erarbeitet werden.

¹⁸ Der Durchlässigkeitsbeiwert K_f ist ein rechnerischer Wert, der die Wasserdurchlässigkeit von Materialien und Substrat, insbesondere im Erdbau beschreibt. Er hängt von der Korngröße, der Kornzusammensetzung und dem Porenvolumen des Materials ab und besitzt die Einheit Meter pro Sekunde. Zum Vergleich: Eine sehr gute Versickerungsfähigkeit des Bodens wäre bei einem K_f -Wert von 10^{-3} m/s gegeben, eine gute Versickerungsfähigkeit bei $K_f=10^{-4} \text{ m/s}$, eine weniger gute bereits bei $K_f=10^{-5} \text{ m/s}$.

Das gilt nicht für die Grundstücke Curtiusstr. 20-26 und 28-34, für die in einem städtebaulichen Vertrag auch Regelungen zur Regenwasserbeseitigung getroffen sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 ist dennoch grundsätzlich sinnvoll, da auch bei schlechter Versickerungsmöglichkeit doch zumindest immer ein Teil des Niederschlages zur Versickerung gebracht werden kann. Zudem kann sich auf teilversiegelten Flächen, wie beispielweise bei Rasengittersteinen, Mosaik- und Kleinpflastern, häufig eine Vegetation bilden und die Luftdurchlässigkeit wirkt sich positiv auf Bodenorganismen aus.

II.3.6 Gestaltung

Die Festsetzung begrünter Vorgartenzonen (Flächen zum Anpflanzen) dient insbesondere der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums. Der Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Freiflächen soll zumindest optisch durchlässig und fließend sein, eine „Abriegelung“ der privaten Nutzung soll vermieden werden. Durch hohe oder blickdichte Einfriedungen entlang der Straße würde dieses Planungsziel unterlaufen werden. Die Festsetzung ermöglicht, das für den Bereich Lichterfelde-West typische Ortsbild fortzuführen und somit die für diesen Bereich städtebauliche Ordnung und typische Gestaltung herzustellen und zu bewahren. Gerade die begrünter Vorgartenzonen werden vom öffentlichen Straßenland aus wahrgenommen und sind somit für das Stadtbild förderlich und adressbildend. Direkt an den Geltungsbereich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Curtiusstraße, grenzt das Erhaltungsgebiet Lichterfelde-West an (§ 172 BauGB). Daher sollte dem Schutz des typischen Ortsbilds auch hier eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Insbesondere durch die Liberalisierung der BauO Bln in jüngster Vergangenheit scheint eine Regelung zur Ausgestaltung von Einfriedungen zur Sicherung bestimmter städtebaulicher Qualitäten unerlässlich. Auch die festgesetzte offene Bauweise signalisiert bereits die gewollte Transparenz der Einfriedungen (lebender und toter) als Planungsziel.

Deshalb ist die textliche Festsetzung Nr. 12 erforderlich:

TF 12: In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind ab einer Höhe von 0,5 m nur durchsichtig auszubilden. Als Bezugspunkt für die Messung der jeweiligen Höhe gilt die Mitte der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)

Mit dieser Regelung kann gewährleistet werden, dass die begrünte Vorgartenzone visuell in den öffentlichen Straßenraum integriert wird und diesen damit aufwertet.

II.3.7 Verkehrsflächen / Gehrechte

Alle geplanten allgemeinen Wohngebiete liegen an der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Curtiusstraße und sind somit öffentlich rechtlich erschlossen. Der west-

liche und der östliche Teil der innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen der Curtiusstraße werden als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Für den Straßenabschnitt im Bereich der Athene-Grundschule war zunächst eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ beabsichtigt. Nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) kommt ein verkehrsberuhigter Bereich jedoch nur für Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht, der dann durch seine besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln muss, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Zumindest solange sich gegenüber der Schule der Zufahrtbereich des Lebensmittelmarktes mit erheblichem Verkehrsaufkommen befindet, kommt eine derartige Ausgestaltung und Funktionszuweisung hier jedoch nicht in Betracht. Deshalb erfolgt auch hier die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche.

Die tatsächliche Ausweisung und Gestaltung eines verkehrsberuhigten Bereichs setzt nicht eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan voraus. Sofern sich die derzeitigen Voraussetzungen ändern sollten – hier ist insbesondere ein mittel- bis längerfristiger Wegfall des Lebensmittel-Discounters zugunsten einer Wohnbebauung im WA 3 zu nennen – kann ein verkehrsberuhigter Bereich auch im Rahmen der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu einem späteren Zeitpunkt ausgewiesen und angelegt werden.

Die verkehrliche Erschließung (Zugänge und Tiefgaragenzufahrten) der allgemeinen Wohngebiete WA 1 (außer Curtiusstr. 16) und WA 2 soll über den verlängerten Kadettenweg (FSt. 14/8) erfolgen. Er dient Bahnbetriebszwecken, nämlich der Erschließung der anliegenden Bahnanlagen und daneben auch der Erschließung des Bio-Supermarktes am Bahnhof Lichterfelde West.

Auf Grundlage einer entsprechenden vertraglichen Regelung zwischen dem privaten Eigentümer der betroffenen Flächen im WA 1 und WA 2 sowie dem Eigentümer des verlängerten Kadettenweges, der DB Netz Aktiengesellschaft, wurde eine grundbuchliche Eintragung vorgenommen. Danach besteht eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Curtiusstr. 20/26 und 28/34. Ein Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer wird voraussichtlich noch vor Festsetzung des Bebauungsplans ebenfalls grundbuchlich gesichert.

Damit ist die Erschließung der genannten Grundstücke dinglich (Nutzungsrecht), jedoch noch nicht öffentlich-rechtlich gesichert. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung ist jedoch erforderlich, da die künftigen Bewohner und Nutzer nicht zwangsläufig auch Eigentümer sind (z.B. wenn Mietwohnungen errichtet werden).

Die Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) im Bebauungsplan schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme einer Fläche für Erschließungszwecke, notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers. Sie dient somit der planungsrechtlichen Vorbereitung einer späteren Baulasteintragung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird verhindert, dass die Fläche bebaut oder anderweitig dauerhaft so genutzt wird, dass die Wegerechte später

nicht mehr umgesetzt werden können. Die Eintragung einer Baulast erfolgt in der Regel erst im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens anhand der dann vorliegenden Erschließungsplanung. Die Eintragung der Baulast für die Fläche p muss lt. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vor der Festsetzung des Bebauungsplans 6-15 erfolgen. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung liegt vor. Eine diesbezügliche Grunddienstbarkeit ist bereits im Grundbuch eingetragen.

Die zeichnerische Darstellung des Geh- und Fahrrechtes wird durch die textliche Festsetzung Nr. 14 präzisiert:

TF 14: Die Fläche p ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Beschränkung des Geh- und Fahrrechtes auf die Grundstückseigentümer ist aus den vorgenannten Gründen nicht sinnvoll; eine Beschränkung auf einen bestimmten Nutzerkreis, dies können u.a. Bewohner, Besucher aber auch Beschäftigte sein, ist planungsrechtlich nicht eindeutig definierbar.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der S-Bahnhof Lichterfelde-West derzeit lediglich über Zugänge an der nordöstlichen Seite der Bahnsteige verfügt. Langfristig ist beabsichtigt, einen weiteren Zugang auf Höhe der südwestlichen Bahnsteigenden zu schaffen, um kürzere Wege für die Bewohner der umliegenden Wohnquartiere, einschließlich der künftigen Bewohner des Plangebiets, zu schaffen.

An der Schaffung eines zusätzlichen Bahnsteigzuganges besteht ein hohes öffentliches Interesse, da somit der „fußläufige“ Einzugsbereich, der bei S- und U-Bahnstationen in der Regel ein Areal in einem Umkreis von 400 m um den Bahnhof umfasst, ausgedehnt wird. Derzeit befindet sich praktisch nur der östliche Teil des Plangebietes innerhalb dieses Einzugsbereichs, mit einem zusätzlichen westlichen Zugang könnte dieser auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt werden. Dadurch kann ein Beitrag zur Erhöhung der Nutzungsbereitschaft für das öffentliche Verkehrsmittel geleistet werden, wodurch der Anteil der Nutzer des motorisierten Individualverkehrs gesenkt werden kann.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung dient die Belastung des verlängerten Kadettenweges (Fläche p) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit also auch der Wahrung der Möglichkeit, einen zweiten Zugang zum S-Bahnhof zu schaffen und diesen von der Curtiusstraße aus über den verlängerten Kadettenweg allgemein zugänglich zu machen.

Die Ausweisung eines Leitungsrechtes ist im Übrigen nicht erforderlich, da die leitungsmäßige Erschließung (im Gegensatz zur verkehrlichen) auch unmittelbar von der Curtiusstraße aus erfolgen könnte und damit bereits öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Das Grundstück Curtiusstr. 16 kann derzeit, da es sich in anderem Eigentum befindet, als die übrigen, westlich anschließenden Flächen im WA 1, nicht über den verlängerten Kadettenweg erschlossen werden. Da es unmittelbar an der Curtiusstraße

anliegt und Zufahrten im Vorgartenbereich hier nicht ausgeschlossen sind (vgl. II.3.5), ist die Erschließung jedoch bereits öffentlich-rechtlich gesichert.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 13 wird klargestellt, dass die in der Bestandsplanunterlage dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche der Curtiusstraße nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans 6-15 ist.

TF 13: *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II.3.8 Umgang mit Bodenverunreinigungen

Mit Ausnahme des Grundstückes Curtiusstr. 16 sind alle privaten Grundstücke im Plangebiet aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung im Bodenbelastungskataster (BBK) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt verzeichnet.

Für die übrigen Flächen des geplanten allgemeinen Wohngebietes WA 1 (Curtiusstr. 20/26) sowie des geplanten allgemeinen Wohngebietes WA 2 (Curtiusstr. 28/34) liegen weitere Erkenntnisse aus im Auftrag des Eigentümers durchgeführten geochemischen Untersuchungen vor (vgl. I.4.5).

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass an der Oberfläche eine sandige Auffüllungsschicht mit einer Mächtigkeit bis zu 1,5 m ansteht, die teilweise anthropogene Beimengungen aufweist.

Gemäß einer Stellungnahme des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes vom 27.08.2012 zu den Untersuchungen ist für beide Grundstücke festzuhalten, dass die Untersuchungsergebnisse mit Ausnahme einer bauschutthaltigen Probe unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf Kinderspielflächen und in Wohngebieten liegen. In der bauschutthaltigen Probe überschreitet der Bleiwert mit 1600 mg/kg den Prüfwert von 200 mg/kg (Nutzungsart Kinderspielflächen) bzw. 400 mg/kg (Nutzungsart Wohngebiet).

Da nicht alle relevanten Verdachtsbereiche wegen der aktuellen Nutzung untersucht werden konnten, hält es das Umwelt- und Naturschutzamt für geboten, nach Abbruch der Gebäude durch Sohlbeprobungen die Schadstofffreiheit nachzuweisen. Die Auffüllung soll entfernt und gegen Boden, der die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Z0-Werte nach LAGA¹⁹ erfüllt, ausgetauscht werden. Der ausgehobene Boden ist nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu untersuchen.

Hinweise auf eine Gefährdung des Grundwassers liegen nicht vor. Im Rahmen der Baugrunderkundung für die o.g. Grundstücke (Geotechnica GmbH, September 2011) wurde der Grundwasserspiegel bei den Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 9,0 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen

¹⁹ Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Zuordnungswert Z0: Uneingeschränkter Einbau, Zuordnungswert Z2: Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen

Aus diesen Erkenntnissen wird deutlich, dass hier keinesfalls Bodenverunreinigungen in einem Maße vorliegen, welches dazu führen könnte, dass ein wirtschaftlich vernünftig agierender Grundstückseigentümer von einer Realisierung von Wohnungsbauvorhaben absehen würde. Somit ist auch die Umsetzung der Planung von allgemeinen Wohngebieten hier nicht gefährdet.

Der Eigentümer der o.g. Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, die für eine Wohngebietenutzung erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um Gefährdungen durch schädliche Bodenverunreinigungen auszuschließen. In diesem Fall ist eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) nicht notwendig.

Auch für das Grundstück Curtiusstr. Curtiusstr. 40A/52 im geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind orientierende Untergrunderkundungen erfolgt (GEOlogik GmbH, März 2013). Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse liegen nach gutachterlicher Aussage keine Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor (vgl. I.4.5). Die vorgenommenen Bodenluftuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf eventuelle handlungs- und sanierungsrelevante Belastungen des Untergrunds.

Der Wirkungspfad Boden-Mensch wird immer im Zusammenhang mit der aktuellen oder geplanten Nutzung untersucht und bewertet, wobei bebaute oder versiegelte Flächen nicht relevant sind. Außerdem werden nur die obersten 30 cm der Bodenschicht (in den Intervallen 0-10 cm und 10-30 cm) untersucht. Weitere Untersuchungen im Hinblick auf die künftige Nutzung sind derzeit nicht sinnvoll, weil der Bebauungsplan keine Regelungen dazu enthält, welche Bereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen künftig überbaut bzw. versiegelt sein werden und wo sich dementsprechend die Freiflächen befinden werden.

Der im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist nach den Maßgaben der LAGA-Boden zu behandeln. Für die Freiflächen ist davon auszugehen, dass vor dem Aufbringen von Mutterboden zunächst ein Bodenabtrag erfolgt. Der Mutterboden selbst wird in der Regel mindestens in der für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu betrachtenden Schichtdicke (30 cm) aufgetragen. Unabhängig davon wird durch die noch stattfindenden Bautätigkeiten (Aufbringen und Wiederabtragen von Material für Baueinrichtungsflächen und Baustraßen, Lkw- und Bagerverkehr, Stellplätze für Baumaschinen und Pkw der Bauleute etc.) Boden bewegt. Aufgrund der genannten Faktoren wären Untersuchungen der Flächen in ihrem jetzigen Zustand für spätere Nutzungen nicht mehr repräsentativ.

Auch Bodensanierungsmaßnahmen oder ähnliches sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder sinnvoll noch erforderlich. Eine konkrete Gefährdungslage liegt nicht vor. Im Übrigen können Art und Umfang ggf. erforderlicher Maßnahmen erst im Rahmen einer tatsächlichen Baumaßnahme – und dann baubegleitend – erfolgen, weil erst zu diesem Zeitpunkt feststeht, welche Flächen bebaut bzw. versiegelt werden und wo sich die offenen Freiflächen befinden werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 ist davon auszugehen, dass eine Umnutzung zu Wohnzwecken erst mittel- bis längerfristig erfolgen wird. In Bezug auf die derzei-

tige Nutzung ist kein Konflikt aufgrund von Bodenverunreinigungen gegeben. Deshalb besteht kein akuter Handlungs- oder Untersuchungsbedarf. Eine Neubebauung wäre zunächst mit erheblichen, bodenverändernden Vorgängen verbunden, da die aufstehenden Baulichkeiten (Verkaufsbäude, Stellplatzanlage etc.) beseitigt werden müssten. Insofern kann über ggf. erforderliche Maßnahmen erst zum Zeitpunkt einer tatsächlichen Umnutzung befunden werden.

Nicht zuletzt ist auch die derzeitige Nutzung durch eine der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelseinrichtung als eine im Rahmen der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets zulässige Nutzung anzusehen (II.3.1.1). Insofern bestehen an der Umsetzbarkeit des Planungsziels allgemeines Wohngebiet hier keine Zweifel.

Grundsätzlich und im Hinblick auf die bestehende Erkenntnislage ist in keiner Weise erkennbar, dass bestehende Bodenbelastungen einer Umsetzung des Planungsziels allgemeines Wohngebiet entgegenstehen könnten. Es ist davon auszugehen, dass ggf. erforderliche Maßnahmen baubegleitend durchgeführt werden können und die Kosten im Rahmen einer Wohnungsbaumaßnahme verhältnismäßig sind. Eine Kennzeichnung von Flächen (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist im Bebauungsplan nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich. Dies gilt auch für das Grundstück Curtiusstr. 40, für welches bislang ebenfalls keine konkreten Absichten für eine Umnutzung zu Wohnzwecken bekannt sind.

II.3.9 Nachrichtliche Übernahme – Bahnanlage

Der verlängerte Kadettenweg zwischen Curtiusstraße und Bahnanlage (FSt. 14/8) befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn (DB Netz Aktiengesellschaft). Bei diesem Straßenabschnitt handelt es sich nicht um eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße. Nach Auskunft der Deutschen Bahn (im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) dient die Straße Eisenbahnbetriebszwecken, nämlich der Erschließung der angrenzenden Bahnanlagen.

Deshalb wird der verlängerte Kadettenweg als Teil der Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan 6-15 übernommen und entsprechend dargestellt.

Zwischen dem privaten Eigentümer der angrenzenden Flächen der geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie der Deutschen Bahn wurde ein Gestattungsvertrag geschlossen. Dieser gestattet dem Privateigentümer die Inanspruchnahme des verlängerten Kadettenweges als Zuwegung zu seinen Grundstücken. Die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit wurde vollzogen.

II.3.10 Sonstige Festsetzungen

Die nachfolgende textliche Festsetzung ist bei allen Bebauungsplänen aufzunehmen, in deren Geltungsbereich bereits planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-15 sind dies der Bebauungsplan XII-245 und der Baunutzungsplan.

TF 15: *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

Mit dieser Regelung soll verbindlich bestimmt werden, dass alle vorhergehenden Festsetzungen, die das Gebiet betreffen, nicht mehr gelten. Wenn der Bebauungsplan 6-15 gänzlich oder teilweise unwirksam sein sollte, treten an die Stelle seiner Festsetzungen die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften des BauGB.

II.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Als wesentliche öffentliche Belange, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berührt und berücksichtigt werden, sind insbesondere zu nennen:

- Stärkung der vorrangigen Innenentwicklung durch Umnutzung und Reaktivierung einer unterausgenutzten, gut erschlossenen innerstädtischen Fläche, dadurch Leistung eines Beitrages zur Verhinderung der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich,
- Schaffung eines zusätzlichen innerstädtischen Wohnungsangebots, dadurch Verbesserung der funktionalen Einbindung des Plangebiets in die Umgebung,
- Aufwertung des Ortsbildes durch bestandsorientierte Neubebauung und deutliche Erhöhung des Grün- und Freiflächenanteils, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Gebiet und im öffentlichen Straßenraum (grüne Vorgartenzone),
- Positive Umweltauswirkungen durch die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung und Begrünung), die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna und die Verbesserung des Mikroklimas,
- Vermeidung schädlicher Immissionseinwirkungen durch Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm, Schaffung der Voraussetzungen für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

An der Aufstellung des Bebauungsplans 6-15 besteht ein großes öffentliches Interesse. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die langjährige gewerbliche Nutzung. Die zweckorientierte Bebauung besteht aus Hallen, Werkstattgebäuden, Schuppen und Baracken. In stadtgestalterischer Hinsicht erhaltenswerte Bausubstanz ist nicht vorhanden. Dies ist für kleinteilige Gewerbeareale nicht untypisch, wirkt sich jedoch hier im städtebaulichen Zusammenhang mit einem ansonsten vor allem durch eine höherwertige, durchgrünte Wohnlage geprägten Umfeld nachteilig aus. Das Gebiet ist weder nutzungsstrukturell noch baulich in sein Umfeld integriert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 6-15 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu Wohnzwecken geschaffen. Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zur Höhe baulicher Anlagen orientieren sich dabei eng an der benachbarten Wohnbebauung auf der Südseite der Curtiusstraße. Durch die Sicherung von begrünten Vorgärten und Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete wird der durchgrünten Struktur des Umfeldes entsprochen.

Mit der Umsetzung der Planung können die Flächen im Plangebiet erstmals vollständig in ihr städtebauliches Umfeld eingebunden werden. Dieses erfährt durch die Nutzungsänderung und die damit verbundene Homogenisierung der baulichen Struktur einschließlich der Anlage gestalteter Freiflächen eine deutliche Aufwertung. Nutzungskonflikte sind aufgrund der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete nicht zu erwarten.

Bei der Bewertung der öffentlichen Belange sind auch das im April 2008 vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf beschlossene Zukunftsprogramm „Steglitz-Zehlendorf 2100 – Nachhaltigkeitsziele für den Bezirk“ zu berücksichtigen. Für die Bauleitplanung maßgeblich ist insbesondere das darin formulierte Ziel, dass durch eine nachhaltige Stadtentwicklung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, eine Verkehrsvermeidung und der Erhalt von Grünflächen erreicht werden.

Der Bebauungsplan 6-15 trägt dem Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung Rechnung. Der Wieder- bzw. Umnutzung bereits baulich genutzter Flächen ist dabei der Vorzug gegenüber der Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen in Randlagen zu geben. Dies trägt ebenso zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, wie die durch den Bebauungsplan ermöglichte kompakte Bebauung mittlerer baulicher Dichte.

Da sich der S-Bahnhof Lichterfelde West sowie mehrere Buslinien in fußläufig erreichbarer Entfernung befinden, sind gute Voraussetzungen für einen relativ hohen Nutzungsanteil öffentlicher Verkehrsmittel gegeben. Zur Verkehrsvermeidung tragen außerdem die Nähe des Plangebiets zu Nahversorgungseinrichtungen (Ortsteilzentrum Drakestraße) und zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Kita) sowie generell die innerstädtische Lage bei.

Nachteilige Auswirkungen der Planung sind allenfalls durch eine mäßige Zunahme des Verkehrs möglich. Dies ist jedoch im Rahmen einer maßvollen, bestandsorientierten Entwicklung neuer Wohnbauflächen unvermeidlich. Zudem werden durch den Ausschluss gebietsversorgender Läden besonders verkehrsintensive Nutzungen vermieden. Großflächiger Einzelhandel ist in einem WA allgemein unzulässig. Schließlich werden mit der Umnutzung gewerblicher Bauflächen zu Wohnzwecken potenzielle Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftschadstoffe, Bodenverunreinigungen und Schwerlastverkehr minimiert.

Die derzeitigen gewerblichen Bauflächen befinden sich in einer Insellage ohne räumliche oder funktionelle Zusammenhänge mit anderen Gewerbegebieten. Wesentliche Entwicklungspotenziale sind wegen der beengten räumlichen Verhältnisse, der für gewerbliche Nutzungen suboptimalen Erschließungssituation sowie der gebotenen Rücksichtnahme auf das Wohnen im Umfeld nicht gegeben. Geeignete Umsiedlungsflächen stehen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf zur Verfügung. Die Umnutzung hat keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die weitere gewerbliche Entwicklung im Bezirk oder im Land Berlin.

Öffentliche Belange, die der Planung entgegenstehen, sind nicht zu erkennen. Eine unmittelbare nachteilige Betroffenheit öffentlicher Belange liegt ebenfalls nicht vor. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass durch die Entstehung zusätzlicher Wohnungen ein erhöhter Bedarf an Infrastruktureinrichtungen entstehen kann (Kindertagesstätten, Schulen, öffentliche Grün- und Spielflächen), welcher zu zusätzlichen Belastungen der öffentlichen Haushalte führen könnte. Ein konkretes Erfordernis zur Schaffung zusätzlicher Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ergibt sich aus der Planung im Hinblick auf Plätze in Kindertagesstätten, da der zusätzliche Bedarf nicht durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden kann. Deshalb wird sich der

Vorhabenträger für die bereits geplanten Wohnungsbauvorhaben in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zur Tragung der Kosten für die Schaffung der auf Grund der Baumaßnahme erforderlichen Kita-Plätze verpflichtet. Grundsätzlich ist aber der Aspekt des zusätzlichen Bedarfs an Infrastruktureinrichtungen im Hinblick auf die zu erwartenden positiven Planungsfolgen sowie den hohen Bedarf an innerstädtischem Wohnraum (vgl. III.3.) kein Belang, welcher der Planung grundsätzlich entgegengehalten werden könnte.

Private Belange sind häufig nicht eindeutig von öffentlichen Belangen zu trennen bzw. stehen nicht grundsätzlich im Widerspruch zu diesen. So kommt etwa eine städtebauliche Aufwertung des Plangebietes auch Grundstückseigentümern und Bewohnern im näheren Umfeld zugute, da sich die allgemeine Wohnsituation verbessert und ggf. sogar zu Wertsteigerungen führen kann.

Die Baugebietsflächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Mit der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet für Flächen, die bislang ausschließlich gewerblich genutzt werden konnten und auf denen eine Wohnnutzung nicht zulässig war, wird eine erhebliche Bodenwertsteigerung einhergehen. So liegt der aktuelle Bodenrichtwert für die gebietstypische Nutzungsart Gewerbe im Plangebiet derzeit bei 150,00 €/ m² (Bodenrichtwert-Nr. 1842). Südlich der Curtiusstraße liegt der Bodenrichtwert für die gebietstypische Nutzungsart Wohnen mit einer gebietstypischen GFZ von 0,6 hingegen bei 370,00 €/ m² (Bodenrichtwert-Nr. 1778), für die östlich des Plangebietes liegenden Wohngebiete mit einer gebietstypischen GFZ von 1,0 sogar bei 450,00 €/ m² (Bodenrichtwert-Nr. 1559).²⁰

Insbesondere im Hinblick auf den wieder deutlich gestiegenen Wohnraumbedarf im Land Berlin ergeben sich für Eigentümer gute Perspektiven für eine ökonomisch tragfähige Grundstücksentwicklung. Grundsätzlich sind durch eine Inangasetzung baulicher Entwicklungen durch die Bauleitplanung häufig positive privatwirtschaftliche Impulse zu erwarten.

Zwar ist eine grundlegende städtebauliche Neuordnung und Aufwertung Ziel der Planung, gleichwohl sind die noch vorhandenen gewerblichen Betriebe durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht unmittelbar in ihrer Existenz bedroht, da alle zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen und bestehenden Nutzungen Bestandsschutz genießen. Im Falle einer sukzessiven Umnutzung der Bauflächen zu Wohnzwecken sind erhebliche Einschränkungen für ggf. zunächst verbleibende gewerbliche Nutzungen nicht zu erwarten, da bedeutsame Nutzungskonflikte zwischen bestehenden Gewerbebetrieben und vorhandenem Wohnen entlang der Curtiusstraße bislang nicht bekannt sind. Dennoch wird in städtebaulichen Verträgen für die Grundstücke Curtiusstraße 20-34 sowie 40a-52 für welche konkrete Planungsabsichten bekannt sind, geregelt, dass vor Aufnahme von Wohnnutzungen die vorhandenen Gewerbenutzungen zu verlagern sind. Dadurch werden Nutzungskonflikte vermieden.

Sonstige wesentliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf private Belange sind nicht erkennbar. Mit den Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz und den

²⁰ Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Bodenrichtwerte 01.01.2013

Grünfestsetzungen sind keine Einschränkungen der künftigen privaten baulichen Nutzung verbunden. Diese sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wahren zu können und eine angemessene grüngestalterische Qualität und Einbindung des Plangebietes in sein Umfeld zu gewährleisten. In Folge der Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind keine besonderen Aufwendungen notwendig, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen und es ist auch keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke zu erwarten (i.S.d. § 41 Abs. 2 BauGB), da diese Festsetzung im unmittelbaren Zusammenhang mit der Umnutzung von gewerblichen Bauflächen zu Wohnbauflächen steht, wodurch eine erhebliche Grundstückswertsteigerung zu erwarten ist. Gleiches gilt auch im Hinblick auf die festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionseinwirkungen.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – ist ebenfalls städtebaulich erforderlich und führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung privater Belange. Die Nichtzulässigkeit von o.g. Einzelhandelsbetrieben beruht auf den übergeordneten Vorgaben des StEP Zentren 3 und des bezirklichen Zentrenkonzepts und dient dem Schutz des Ortsteilzentrums Drakestraße. Eine angemessene Nahversorgung von Plangebiet und Umfeld ist bereits vorhanden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind städtebaulich schwer integrierbar und würden voraussichtlich zu Nutzungskonflikten mit bestehendem und geplantem Wohnen führen. Aus diesen Gründen muss hier der private Belang einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung gegenüber den dargestellten öffentlichen Belangen zurücktreten bzw. in vertretbarem Maße eingeschränkt werden.

Insgesamt lässt die Planung keine grundlegenden Widersprüche oder Konflikte zwischen öffentlichen und privaten Belangen erkennen.

II.5. Städtebauliche Verträge

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat, vor Festsetzung des Bebauungsplans 6-15 mit den privaten Eigentümern der Grundstücke, für die bereits konkrete Baukonzepte vorliegen (WA 1, außer Curtiusstr. 16 / WA 2 / WA 4, außer Curtiusstr. 40) städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB mit Datum vom 25.02.2014 und vom 25.03.2014 abgeschlossen. Somit werden wesentliche Teile des Plangebietes von den städtebaulichen Verträgen erfasst. Somit werden wesentliche Teile des Plangebietes von den städtebaulichen Verträgen erfasst. Regelungsinhalte dieser Verträge sind u.a.:

- Anteilige Übernahme der Kosten für städtebauliche Planungen, Untersuchungen und Gutachten,
- Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, insbesondere die Freimachung der Baugrundstücke, die Umsetzung der derzeitigen gewerblichen Nutzer, die Besei-

tigung schädlicher Bodenverunreinigung und der möglichst weitgehende Schutz der vorhandenen Bäume,

- Sicherung der Erschließung, insbesondere der erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenland und im verlängerten Kadettenweg, Rückbau aller nicht mehr benötigten Grundstückszufahrten an der Curtiusstraße, Umbau des Knotens Curtiusstraße / verlängerter Kadettenweg / Köhlerstraße / Kadettenweg sowie Herstellung von Gehwegen im verlängerten Kadettenweg,
- Sicherung der mit dem Bezirksamt abgestimmten Bebauungskonzeption und Freiflächengestaltung,
- Maßnahmen der Begrünung, des Baum- und Artenschutzes, Durchführung von Baumfällungen nur auf Grundlage des Freiflächengestaltungsplans, Untersuchung auf das Vorhandensein von Lebensstätten von Baumbrütern vor Fällung,
- Regelungen zum Schutz der geplanten Außenwohnbereiche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (z.B. Terrassen, Balkone und Loggien) vor den Verkehrslärmimmissionen der Curtiusstraße,
- Sparsame und umweltverträgliche Energieverwendung und Energieeinsparung durch Sicherung des Energiestandards von KfW-Effizienzhäusern 70, Anschluss an die Fernwärmeversorgung oder Nutzung anderer umweltverträglicher Energieversorgungsarten, wie z.B. Blockheizkraftwerk oder Geothermie,
- Übernahme von Folgekosten, die aufgrund der Baumaßnahmen im Bereich sozialer Infrastrukturmaßnahmen entstehen, durch die privaten Bauherrn, konkret für den zusätzlichen Bedarf an Plätzen in einer Kindertagesstätte,
- „Monitoring“, d.h. Überprüfung der Planungsfolgen nach Umsetzung der Planung und ggf. Nachregulierung.

Die städtebaulichen Verträge lagen zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgehandelt vor und wurden noch vor Beschluss der Abwägung rechtsverbindlich für die Vorhabenträger abgeschlossen. Nur unter dieser Voraussetzung kann das Verfahren des Bebauungsplans bis zur Rechtskraft weitergeführt werden.

III. Auswirkungen der Planung

III.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan 6-15 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Deshalb wurden eine Bestandsaufnahme ganzjährig geschützter Lebensstätten und Tierarten²¹ durchgeführt und ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag²² erarbeitet, in denen die relevanten Umweltschutzgüter wie folgt ermittelt und bewertet wurden:

III.1.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

III.1.1.1 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der faunistischen Bestandsaufnahme wurden sieben Vogelarten nachgewiesen: Ringeltaube, Kohlmeise, Amsel, Hausrotschwanz, Haussperling, Girlitz und Grünfink. Es wurde keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins (Witt 2003), keine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine streng geschützte Art nachgewiesen. Mit dem Girlitz wurde eine Art der Vorwarnliste Berlins²³ beobachtet.

Alle europäischen Vogelarten gehören (nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchst. bb BNatSchG) zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Eier oder Junge befinden. Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen sowie Höhlen und Nischen an Gebäuden.

Im Gebäude Curtiusstr. 42 wurden mindestens acht Haussperlingsbrutplätze nachgewiesen, in einem Straßenbaum (Platane) vor dem Grundstück Curtiusstr. 64 befindet sich eine Baumhöhle. Der vergleichsweise geringe Baumbestand auf der Fläche sowie die Jungbäume, vor allem entlang der Grundstücksgrenzen zur Bahnanlage, lassen keinen hohen Baumbrüterbestand zu. Die vielfältigen Gebäude ermöglichen vor allem auch Nischenbrütern, wie dem Hausrotschwanz, günstige Ansiedlungs- und Nistmöglichkeiten.

An den Gebäuden sowie den Bäumen konnten keine Hinweise für eine Nutzung als Fledermausquartier gefunden werden. In den Abendstunden konnten keine Fleder-

²¹ Dipl.-Ing. Jens Scharon: Vorkommen von ganzjährig geschützten Lebensstätten und geschützten Tierarten auf der Fläche des B-Plans 6-15 – Curtiusstraße in Berlin Steglitz-Zehlendorf, Berlin, Juni 2009

²² Schirmer & Partner Landschaftsarchitekten BDLA: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 6-15 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde, Berlin, Juli 2012

²³ Diese Kategorie steht außerhalb der roten Liste der gefährdeten Arten, weil die darin zusammengefassten Arten zwar Bestandsrückgänge oder Lebensraumverluste aufweisen, aber noch nicht in ihrem Bestand gefährdet sind.

mäuse (Chiroptera) über dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen beobachtet werden.

Die Gleisanlagen am nördlichen Rand des B-Plangebietes mit ihrer teilweise schüttereren Ruderalvegetation entsprechen den Lebensraumsansprüchen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Während der Begehungen konnte die Art jedoch nicht nachgewiesen werden, auch erbrachte die Befragung von Nutzern der angrenzenden Grundstücke keinen Hinweis auf das Vorkommen der Zauneidechse.

Gärten, vor allem strukturreiche, werden regelmäßig vom Igel (*Erinaceus europaeus*) besiedelt. Diese Art gehört zu den besonders geschützten Arten. Nachweise des Igels konnten im Plangebiet, auch durch die Befragung, nicht erbracht werden, jedoch kann auch für diese Art vor allem der Vegetationssaum entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen einen Lebensraum und Verbundkorridor zwischen den angrenzenden Grundstücken darstellen.

Bewertung:

Zum Schutz der Avifauna und ganzjährig geschützter Lebensstätten sollten nach gutachterlicher Empfehlung die für Baumaßnahmen notwendige Entfernung von Gehölzen bzw. das Abschieben der Vegetationsdecke außerhalb der Brutzeit (Ende Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Im Zuge der Gestaltung der Abstands- und Randflächen sollten Hecken und Gebüschgruppen, vorzugsweise aus heimischen Arten, angepflanzt werden. Zur Fällung vorgesehene Bäume sollten kurz vor der Fällung auf das Vorhandensein ganzjährig geschützter Lebensstätten (Baumhöhlen) untersucht werden.

III.1.1.2 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist ein gewerblich genutztes Gebiet, das bis auf das derzeit brachliegende Grundstück Curtiusstraße 32 kleinteilig genutzt wird. Im Zentrum des Plangebietes (Curtiusstr. 36) befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit großer Kundstellplatzfläche.

Wohnnutzungen sowie Freizeit- und Erholungsnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Plangebietes ist erheblich eingeschränkt, ebenso fehlen Bereiche mit Aufenthaltsqualität.

Die nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Bahnanlagen stellen eine stadträumliche Barriere dar, da es in der näheren Umgebung keine Querungsmöglichkeiten gibt. Insofern bestehen auch keine unmittelbaren strukturellen Zusammenhänge mit den nördlich der Bahn gelegenen Gebieten.

Raumwirksame natürliche Elemente des Landschaftsbildes bestehen im Plangebiet vor allem in Form von Straßenbäumen an der Curtiusstraße und dem verlängerten Kadettenweg sowie einzelnen geschützten Bäumen auf den Gewerbegrundstücken, hauptsächlich auf den an die Curtiusstraße angrenzenden südlichen Grundstücksteilen sowie mit dem Gehölzaufwuchs am Rand der nördlich angrenzenden Bahnanlagen.

Bewertung:

Derzeit besteht ein unbefriedigender städtebaulicher Zustand mit störenden visuellen Wirkungen der gewerblichen Nutzungen auf das angrenzende Wohnumfeld. Das Plangebiet ist baulich und nutzungsstrukturell wenig in sein Umfeld integriert. Der Naturraum der Teltow-Hochfläche ist aufgrund der innerstädtischen Überbauung an keiner Stelle des Plangebietes erkennbar, der Anteil gestalterisch wertvoller Elemente ist sehr gering und liegt unter 10% der Gesamtfläche. Kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen sind im Plangebiet nicht erkennbar. Die geplanten allgemeinen Wohngebiete mit maximal vier Vollgeschossen und der damit begrenzten Höhenentwicklung werden nicht über das Plangebiet hinaus wirken.

III.1.1.3 Schutzgut Biotop / Biotopverbindungen

Karte 05.03 des Umweltatlas Berlin verzeichnet die „wertvollen“ und „besonders wertvollen“ Flächen für Flora und Fauna. Es sind keine Flächen dieser Kategorien berührt, geschützte Biotop und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht kommen im Plangebiet nicht vor.

Der Geltungsbereich selbst besteht aus vier naturfernen Biotoptypen, nämlich Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, Gewerbebrachen sowie den Straßen- und Gehwegflächen mit Pflaster, Plattenbelag (12611) und den Baumscheiben im Straßenraum (10160) der Curtiusstraße.

Tabelle: Biotop des Untersuchungsgebietes (Plangeltungsbereich)

Code	Bezeichnung	Bedeutung für Biotopschutz	Fläche m ²
032292	sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen mit Gehölzaufwuchs	gering	1.970
10160	vegetationsfreie, unversiegelte Fläche / Baumscheiben	gering	1.225
12310	Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsfläche	gering	29.125
12320	Industrie-, Gewerbebrache	gering	3.660
12611	Pflasterstraße, Kleinpflaster, Plattenbelag	sehr gering	1.100
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke	fehlend	4.920
12642	Parkplatz, teilversiegelt	fehlend	4.430
126621*	Güterbahnhöfe	gering	-

* Lage außerhalb, angrenzend an Plangebiet

Der Versiegelungsgrad der gewerblich genutzten Grundstücke liegt im Bereich zwischen 61 und 70 % (Umweltatlas Karte 01.02, Ausgabe 2012). Auf den gewerblich genutzten Grundstücken sind nur geringwertige Biotop des Siedlungsraumes vorhanden.

Kleinflächig finden sich auf den Gewerbegrundstücken Scher- und Landschaftsra-

sen, Zierstrauch- und Bodendeckerpflanzungen sowie ruderales Säume aus Hochstaudenfluren an den nördlichen Grundstücksrändern an der Grenze zum Bahngelände.

Hier besteht außerhalb des Plangebietes zwischen den Gleisanlagen und den Grundstücken ein ruderales Saum aus Halbtrockenrasen und Hochstauden sowie ein Gehölzsaum aus Pappeln, Birken und Spitzahorn mit kleinflächigen Laubgebüsch.

Auf dem brachliegenden Grundstück Curtiusstraße 30 haben sich am Rand der befestigten Lager- und Verkehrsflächen kleinflächig ruderales Hochstaudenfluren, dominiert von stickstoffliebenden Arten wie Goldrute, Brennnessel und Beifuß, entwickelt.

Geschützter Baumbestand aus Birken, Spitzahorn und Linden befindet sich auf den Gewerbegrundstücken vor allem in den südlich an die Curtiusstraße angrenzenden Grundstücksteilen. Neben den geschützten Laubbäumen, mehrheitlich Spitzahorne (*Acer platanoides*) und Birken (*Betula pendula*), stehen hier vor allem Fichten, die nicht nach Baumschutzverordnung für Berlin (BaumSchVO) geschützt sind.

Die Curtiusstraße weist einen raumbildenden Straßenbaumbestand aus Platanen (*Platanus spec.*) und einzelnen Spitzahornen (*Acer platanoides*) auf. Am verlängerten Kadettenweg stehen vier geschützte Winterlinden (*Tilia cordata*).

Neu gepflanzte Bäume finden sich vor allem auf der Fläche des Lidl-Parkplatzes: acht Hainbuchen (*Carpinus betulus*), 15 Kugelahorne (*Acer platanoides* 'Globosum'), drei Eichen (*Quercus robur*) sowie auf dem an das Plangebiet im Nordosten angrenzenden Parkplatz.

Der geschützte Baumbestand im Plangebiet ist auf einem dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag anliegenden Plan „Biotypen und Baumbestand“ dargestellt. Nicht geschützte Nadelbäume auf den geplanten Baugrundstücken sowie der Straßenbaumbestand an der Curtiusstraße wurden nicht dargestellt.

Bäume sind nach § 1 BaumSchVO geschützte Landschaftsbestandteile, da sie für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bedeutsam sind, insbesondere als Lebensgrundlagen wild lebender Tiere, zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Stadtklimas. Der gesetzliche Schutz gilt im Plangebiet für Laubbäume jeweils ab 80 cm Stammumfang; bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang von 50 cm. Gemessen wird in 1,3 m Höhe über dem Boden. Geschützte Bäume dürfen nicht beseitigt oder geschädigt werden. Ausnahmen sind nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchVO zulässig, wenn „eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird.“ Für den Verlust geschützter Bäume ist gemäß § 6 BaumSchVO eine Ausgleichsabgabe zu zahlen, wenn auf dem Grundstück keine oder keine ausreichenden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (ökologischer Ausgleich). Den Umfang erforderlicher Ersatzpflanzungen bzw. einer Ausgleichsabgabe regelt § 6 Abs. 3 BaumSchVO.

Bewertung:

"Wertvolle" oder "besonders wertvolle" Flächen für Flora und Fauna sind nicht betroffen. Das biotische Potenzial der Flächen ist gering, das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund.

Bei der Entwicklung allgemeiner Wohngebiete werden voraussichtlich ähnlich geringwertige Biotope des Siedlungsraumes entstehen. Mit der insgesamt verringerten Nutzungsintensität bei Umsetzung der Planung wird sich der Vegetationsanteil im Plangebiet jedoch insgesamt deutlich erhöhen.

Der Verlust von nach der Baumschutzverordnung für Berlin geschützten Bäumen ist, unabhängig vom Bebauungsplan, nach den Regelungen dieser Verordnung auszugleichen. Ob und wenn ja welche geschützten Bäume ggf. im Rahmen von späteren Baumaßnahmen beseitigt werden müssen, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht einschätzbar. Ein Großteil des Baumbestands im Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb der festgesetzten Baufelder des Bebauungsplanes und kann deshalb voraussichtlich erhalten werden. Auch der Straßenbaumbestand ist nicht gefährdet, es sei denn, einzelne Bäume befinden sich im Bereich künftiger Gehwegüberfahrten (Grundstückszufahrten).

Mit der Sicherung begrünter Vorgärten (Flächen zum Anpflanzen) im Bebauungsplan und der Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete werden gestalterische Mindestanforderungen an die Durchgrünung des Plangebietes gesichert.

III.1.1.4 Schutzgut Boden

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Teltow-Hochfläche, die vor rund 20.000 Jahren im *Brandenburger Stadium* der Weichseleiszeit entstand. Die Ablagerungen der Weichseleiszeit sind auf dem Teltow relativ geringmächtig, der Geschiebemergel hat meist nur eine Dicke von zwei bis vier Metern.

Die natürlichen Böden im Plangebiet und seinem Umfeld wurden durch anthropogene Nutzungen stark verändert; der Umweltatlas (Karte 01.01, 1998) stellt Aufschüttungs- und Abtragsflächen mit anthropogen geprägten Bodengesellschaften dar.

Die im Plangebiet aus Mittel- und Feinsanden im Oberboden, sowie Mittelsanden im Unterboden entstandenen Bodengesellschaften (*Pararendzina* + *Lockersyrosem* + *Regosol Siedlungsfläche, zum Teil auf Aufschüttung*) aus Trümmerschutt und Sand, die steinhaltig und humusarm sind, gehören zu den häufigsten Bodentypen in Berlin.

Natürliche Bodenfunktionen wie Lebensraumfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt sowie Fähigkeiten zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen sind durch diese Aufschüttungen und die Bebauung im Plangebiet erheblich eingeschränkt, so dass die Leistungsfähigkeit des Bodens insgesamt gering ist (Umweltatlas, Karten 01.12.1 bis 01.12.6, Ausgabe 2002 und 2003). Böden mit besonderer naturräumlicher Eigenart kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Der Versiegelungsgrad liegt im Bereich zwischen 61 und 70 Prozent (Umweltatlas Karte 01.02, Ausgabe 2012). Bei einer Fläche der Baugebiete innerhalb des Plangebietes von rund 3,57 ha liegt die Größenordnung der versiegelten Flächen demnach im Bereich zwischen 2,11 ha und 2,49 ha.

Bewertung:

Übergeordnete Ziele nach Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsprogramm Berlin sind der sparsame und schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden und der Erhalt der Funktionsfähigkeit. Mit der Inanspruchnahme einer bereits vollständig durch bauliche Nutzungen geprägten Fläche werden diese Ziele im Rahmen der Planung beachtet.

Der Bebauungsplan soll für die allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (WA 1, WA 2, WA 3) bzw. 0,25 (WA 4) festsetzen. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Somit ist in Bezug auf den Bestand zumindest keine Erhöhung des Versiegelungsgrades zu erwarten. Im Vergleich zum bisher planungsrechtlich zulässigen Maß der Überbauung ist sogar eine Reduzierung zu verzeichnen (vgl. I.2.4.1/I.2.4.2).

Für die vorhandenen und im Bestand als Verkehrsflächen festgesetzten Straßen im Plangebiet sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine untersuchungsrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Mit der Umnutzung eines gewerblich geprägten Standortes in gut erschlossener Lage, dessen Böden bereits erheblich anthropogen verändert und überbaut oder versiegelt sind und aufgrund der Tatsache dass der Versiegelungsgrad bei Realisierung des Bebauungsplanes deutlich geringer sein wird als im Bestand, hat die Planung positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

III.1.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Daher sind nur der Schutz und die Sicherung des Grundwassers zu betrachten.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Plangebiet im Bereich zwischen 7 und 10 m (Umweltatlas, Ausgabe 2009, Karte 02.07). Aufgrund der durchlässigen Sand- und Aufschüttungsböden besteht eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Bereich zwischen 200 und 250 mm/Jahr (Umweltatlas, Ausgabe 2003, Karte 02.13.5) und weist einen mittleren Wert auf. Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen weist einen langjährigen Mittelwert zwischen 50-100 mm/Jahr auf und ist relativ gering.

Bewertung:

Von den geplanten Wohngebieten geht ein deutlich geringeres Gefährdungsrisiko aus, als von den bestehenden gewerblichen Nutzungen.

Mit der planungsrechtlichen Verringerung des möglichen Versiegelungsgrades (s.o.) hat die Planung positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da für die Versi-

ckerung des Niederschlagswasser in den geplanten allgemeinen Wohngebieten ein größerer Anteil von unversiegelten Flächen zur Verfügung stehen wird.

Da das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzzonen liegt, können Erschließungsflächen, Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden, um die Versickerungsfläche zusätzlich zu vergrößern.

III.1.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist laut Umweltatlas (Karte 04.07) einem Übergangsbereich (Bereich 3) mit mittlerem Versiegelungsgrad und Baudichte und geringem Vegetationsanteil zuzuordnen. Im Vergleich zu Freilandverhältnissen sind die stadtklimatischen Veränderungen mäßig; ebenso die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen (Umweltatlas, Ausgabe 2004, Karte 04.05). Die Lufttemperatur in austauscharmen Strahlungs Nächten liegt zwischen 18 und 19° Celsius (Umweltatlas, Ausgabe 2001, Karte 04.04.1).

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsraum mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Planungshinweise im Umweltatlas sind:

- Keine weitere Verdichtung,
- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung.

Bewertung:

Bei Realisierung der Planung wird der Versiegelungsgrad gegenüber der derzeit planungsrechtlich möglichen Versiegelung deutlich verringert und der Anteil klein-klimatisch wirksamer Grün- und Freiflächen erhöht.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise als private Grünflächen gestaltet. Der vorhandene Baumbestand entlang der Curtiusstraße wird weitgehend erhalten werden, Flächen zum Anpflanzen werden festgesetzt.

Lokales Klima und überörtlicher Luftaustausch werden durch die in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen zwei- bis viergeschossigen Baukörper nicht beeinträchtigt. Für die Schutzgüter Klima und Luft werden bei Realisierung der Planung durch die Erhöhung des Vegetationsanteils und die Entsiegelung von Flächen positive Wirkungen erzielt.

III.1.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 14 BNatSchG ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der hier vorliegt, nicht anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wäre ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft beim Bebauungsplan 6-15 aber auch dann nicht gegeben, wenn der

Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden würde, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind (vorhandene Bebauung und Flächenversiegelung) bzw. in vergleichbarer Intensität auf Grundlage des Baunutzungsplans bzw. des Bebauungsplans XII-245 zulässig waren (vgl. I.2.4).

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Nutzungen, die in besonderem Maße geeignet wären, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere in Form von Lärm, Luftschadstoffemissionen oder große Mengen zusätzlichen Verkehrs zu verursachen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Möglichen schädlichen Auswirkungen in Form von verkehrlichen und gewerblichen Lärmimmissionen wird durch geeignete Festsetzungen zur Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu den schallabgewandten Seiten und durch baulichen Schallschutz (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, Anforderungen an das bauliche Schalldämmmaß nach DIN 4109) entgegengewirkt.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) werden durchweg unterschritten, so dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund überhöhter baulicher Verdichtung zu erwarten sind.

Mit der Sicherung begrünter Vorgärten und Seitenstreifen (Flächen zum Anpflanzen), der Verpflichtung zur Pflanzung etwa 70 großkroniger Laubbäume innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete sowie zur gärtnerischen Anlage von Flächen über Tiefgaragen werden Mindestanforderungen an die Durchgrünung des Plangebietes gesichert. Neben der Aufwertung und Gliederung des Landschafts- und Ortsbildes haben die Bepflanzungen auch positive ökologische Auswirkungen. Bäume und andere Gehölze dienen als Lebens- und Nahrungsbereich für Mikroorganismen, Insekten, Vögel und Kleintiere. Durch die Wasserverdunstung der Blätter verbessern sie das Mikroklima und spenden Sauerstoff. Gleichzeitig dienen sie auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen wird hier nicht als ausgleichende Maßnahme im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung i.S.d. § 14 BNatSchG angewendet. Der Verlust von nach der Baumschutzverordnung für Berlin (BaumSchVO) geschützten Bäumen ist, unabhängig vom Bebauungsplan, nach den Regelungen dieser Verordnung auszugleichen. Ob und wenn ja welche geschützten Bäume ggf. im Rahmen von späteren Baumaßnahmen beseitigt werden müssen, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht einschätzbar.

Die Festsetzung zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Wege und Zufahrten in den Baugebieten trägt zur Verbesserung der dezentralen Regenwasserversickerung und zur Berücksichtigung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes bei.

Durch die gewerbliche Vornutzung entstandene Bodenverunreinigungen sind, je nach den sich aus der konkreten Bodennutzung ergebenden Anforderungen, zu sanieren, zu entsorgen oder zu sichern. Insgesamt wird sich die Bodenqualität durch die Umnutzung zu Wohnzwecken verbessern, potenzielle Gefährdungen aufgrund von Bodenverunreinigungen werden sich verringern.

Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände, die einer Realisierung der Planung grundsätzlich entgegenstehen würden, sind nicht erkennbar. Die Regelungen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) gelten grundsätzlich und sind auch unabhängig von einem Bebauungsplanverfahren bei allen Bautätigkeiten zu berücksichtigen. Sofern etwa im Zuge konkreter Baumaßnahmen die Gefahr einer Beseitigung von Lebensstätten geschützter Arten besteht, so ist diese vorrangig zu vermeiden, beispielsweise durch eine Bauausführung außerhalb der Brutzeiten von geschützten Vögeln und durch eine ökologische Baubegleitung. Falls die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, ist ggf. ein naturschutzrechtliches Befreiungsverfahren nach § 67 BNatSchG durchzuführen, in dessen Rahmen konkrete Auflagen oder ausgleichende Maßnahmen festgelegt werden können, wie etwa die Anbringung von Nistkästen als Kompensation für den Verlust der Nistplätze von Gebäude- oder Höhlenbrütern.

Da der Bebauungsplan 6-15 in großen Teilen eine reine Angebotsplanung ohne konkrete Vorhabenbindung und ohne fixierte Realisierungszeiträume vornimmt, ist auf dieser Ebene noch nicht erkennbar, ob durch spätere Baumaßnahmen eventuell Lebensstätten geschützter Arten gefährdet werden könnten. Diesbezügliche planungsrechtliche Regelungen sind daher nicht sinnvoll. In die städtebaulichen Verträge mit den Grundstückseigentümern Curtiusstr. 20-26 und 28-34 wird jedoch eine Regelung aufgenommen, nach der Bäume vor Fällung auf das Vorhandensein von Lebensstätten von Baumbrütern zu untersuchen sind.

Nutzungen mit einem besonders hohen Energiebedarf oder wesentlichen klimatischen Auswirkungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind die künftigen Nutzungen im Plangebiet für mittel- und unmittelbare Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Geothermie, Heizung mit nachwachsenden Rohstoffen) geeignet.

Prinzipiell ist eine kompakte, innerstädtische bauliche Nutzung im Hinblick auf den effizienten Energieeinsatz einer stark aufgelockerten, dispers in der Fläche verteilten Bebauung vorzuziehen. Ein positiver Beitrag zum Lokalklima wird durch die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen, zur Pflanzung großkroniger Laubbäume sowie zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten geleistet.

Insgesamt sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 6-15 keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten. Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung des Vegetationsbestandes in Bezug auf die Planungsziele ist zu erkennen, dass sich die möglichen Auswirkungen der Planung voraussichtlich auf potenzielle Baumverluste beschränken werden. Diese Verluste können innerhalb des Plangebietes durch eine ausreichende Anzahl an Neupflanzungen großkroniger Laubbäume kompensiert werden.

Für die anderen Schutzgüter sind keine Maßnahmen erforderlich, da mit der Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen verursacht werden können. Durch die Erhöhung des Vegetationsanteils und die Entsiegelung von Flächen im Plangebiet werden positive Wirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft erzielt.

III.2. Flächenbilanz

Tabelle: Flächenbilanz nach Gebietsausweisungen

Ausweisung im Bebauungsplan	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	35.730
Straßenverkehrsfläche	2.640
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	2.850
Bahnanlage (nachrichtl. Übernahme)	1.560
Plangebiet insgesamt	42.780

Tabelle: Nutzungsmaße in den allgemeinen Wohngebieten

Allgemeines Wohngebiet	Fläche m ²	GRZ	Grundfläche nach § 19 (2) BauGB m ²	GFZ	Geschossfläche m ²
WA 1	8.280	0,3	2.484	1,0	8.280
WA 2	9.510	0,3	2.853	0,8	7.608
WA 3	6.290	0,3	1.887	0,8	5.032
WA 4	11.650	0,3	3.495	0,6	6.990
Insgesamt	35.730		10.719		27.910

III.3. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan 6-15 schafft mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung neuer Wohnungen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet eine Geschossfläche (GF) von insgesamt knapp 28.000 m² für Wohnen zulässig.

Die Bevölkerungsprognose 2011 – 2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weist für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszunahme von gut sieben Prozent oder knapp 254.000 Personen gegenüber dem Jahr 2011 für die gesamte Stadt Berlin aus. Für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf wird für diesen Zeitraum ein Einwohnerzuwachs um 6,3 % prognostiziert.

Um drohendem Wohnungsmangel entgegen zu wirken, hat sich die Landesregierung für die Legislaturperiode 2011-2016 den Neubau von 30.000 Wohnungen zum Ziel gesetzt. Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan 6-15 kann ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse geleistet werden.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen eine Angebotsplanung ohne Bindung an konkrete Vorhaben vornimmt, können Art und Anzahl künftiger Wohnungen im Plangeltungsbereich nur geschätzt werden. Für die geplanten allgemeinen Wohn-

gebiete WA 1 (außer Curtiusstr. 16) und WA 2 wird anhand der bereits vorliegenden, relativ weit konkretisierten Bebauungsabsichten in Form einer stadtvillenartigen Wohnbebauung von insgesamt ca. 120 Wohneinheiten ausgegangen. Dies entspräche einer durchschnittlichen Bruttowohngeschossfläche (einschließlich aller Erschließungsflächen) von gut $130 \text{ m}^2 / \text{WE}$. Übertragen auf die allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 folgen daraus weitere 40 bzw. 50 Wohneinheiten, insgesamt also etwa 210 neue Wohnungen im Plangebiet bei vollständiger Umsetzung der Planung.

Sofern im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ein Seniorenpflegeheim errichtet wird, könnte sich ein abweichender Wert ergeben.

Dauerhafte neue Arbeitsstätten werden im Plangebiet voraussichtlich nicht entstehen (Ausnahme: ggf. Seniorenpflegeheim im WA4). Temporäre Arbeitsstätten sind insbesondere im Baugewerbe im Rahmen künftiger Wohnungsbauvorhaben zu erwarten. Eine Quantifizierung ist diesbezüglich nicht möglich.

III.4. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Aufgrund der weiträumigen Angebotsplanung ist von einem sukzessiven Einwohnerzuwachs im Bebauungsplangebiet 6-15 auszugehen. Dementsprechend sind mögliche Auswirkungen in Bezug auf den Bedarf an Plätzen in sozialen Infrastruktureinrichtungen nur grob kalkulierbar. Lediglich für die Grundstücke mit Städtebaulichem Vertrag konnten konkrete Bedarfswerte ermittelt und die Realisierung gesichert werden.

Angenommen wird eine Zahl von ca. 210 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet. Der Berliner Durchschnitt²⁴ liegt bei einer Belegungsdichte von 1,82 Einwohnern (EW) je WE. Dies entspräche ca. 382 künftigen Bewohnern nach endgültiger Planumsetzung.

Daraus ergibt sich rechnerisch ein Bedarf an etwa 16 Plätzen in Kindertagesstätten und etwa 23 Grundschulplätzen.²⁵ Der Bedarf an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen lässt sich mit etwa 8 Plätzen beziffern.²⁶

Die Bedarfswerte sind jedoch insofern zu relativieren, als angenommen werden kann, dass es sich nur bei einem Teil der künftigen Bewohner um echte „Zuzügler“ handeln wird. Durch Bewohner, die etwa einen Wohnungswechsel innerhalb eines Schul- und Kita-Einzugsbereich vornehmen, wird keine echte Bedarfserhöhung verursacht.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Ermittlung der Bedarfswerte eine zeitgleiche Umsetzung der Planung für alle allgemeinen Wohngebiete unterstellt, so dass die Angaben einen theoretischen „Spitzenbedarf“ darstellen. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird es jedoch zu einer schrittweisen Realisierung von Wohnungsbau-

²⁴ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Broschüre *Berlin – wohnenswerte Stadt*, Mai 2011

²⁵ $382 \text{ EW} \times 1 \% \text{ Jahrgangsstärke} \times 6 \text{ Jahrgänge}$, Versorgungsgrad Kita 70 %, Grundschule 100 %

²⁶ $382 \text{ EW} \times 1 \% \text{ Jahrgangsstärke} \times 19 \text{ Jahrgänge}$, Versorgungsgrad 11,4 %

vorhaben und einem dementsprechenden Einwohnerzuwachs kommen. Insbesondere für das geplante allgemeine Wohngebiet WA 3 ist davon auszugehen, dass die Einzelhandelsnutzung erst mittel- bis längerfristig durch Wohnen ersetzt wird. Deshalb wird sich der Bedarf an Plätzen und Flächen in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, vor allem im Bereich Kindertagesstätten und Grundschulen, voraussichtlich über einen längeren Zeitraum verteilen und die ermittelten Spitzenwerte tatsächlich nie erreichen. Schließlich ist zu beachten, dass ein Seniorenpflegeheim im allgemeinen Wohngebiet WA 4 keinen Bedarf in Bezug auf die genannten sozialen Infrastruktureinrichtungen auslösen würde.

Aus diesen Erwägungen sowie grundsätzlich auch aus den Größenordnungen der ermittelten Werte ergibt sich nach derzeitiger Einschätzung nicht das Erfordernis zur Schaffung zusätzlicher Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Im Verfahren wurde geprüft, inwieweit der durch den Bebauungsplan ausgelöste Bedarf innerhalb des Einzugsbereichs gedeckt werden kann. In den abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen mit den privaten Grundstückseigentümern gibt es entsprechende Regelungen zur Deckung des jeweils verursachten Kitaplatzbedarfs.

Das Plangebiet ist dem Schuleinzugsbereich 0618 zugeordnet. Die Athene-Grundschule (Curtiusstr. 37) ist dem Plangebiet unmittelbar benachbart. Außerdem befinden sich im Einzugsbereich die Clemens-Brentano-Grundschule (Kommandantenstr. 83-84) und die Käthe-Kruse-Grundschule (Tietzenweg 108).

Der Athene-Grundschule räumlich zugeordnet sind zwei Kindertagesstätten. Aktuell befinden sich außerdem vier weitere Einrichtungen im Einzugsbereich 0618.

In Bezug auf Jugendfreizeitheime befindet sich das Plangebiet in der Region C (Ortsteile Lichterfelde West, Zehlendorf Mitte und Süd), welche gegenwärtig sechs solcher Einrichtungen aufweisen kann. Am nächsten gelegen sind davon die Jugendfreizeiteinrichtungen „Albrecht Dürer“ (Memlingstr. 14a) und „Schottenburg“ (Brittendorfer Weg 16b).

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

Unmittelbare Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans 6-15 derzeit nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen zur Umsetzung der Planung, einschließlich erforderlicher Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenland (Gehwegüberfahrten, Anschlussleitungen für Baugrundstücke, Ersatzmaßnahmen für ggf. zu beseitigende Straßenbäume etc.) sind von den künftigen privaten Bauherren durchzuführen; die Kosten sind von diesen zu tragen.

Außerdem wird in die städtebaulichen Verträge auch eine Regelung zur Tragung der Folgekosten für die soziale Infrastruktur, konkret der Kosten für den zusätzlich entstehenden Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten aufgenommen.

IV. VERFAHREN

IV.1. Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, das Bebauungsverfahren 6-15 einzuleiten, wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg zeitgleich mit Schreiben vom 9. Januar 2008 informiert.

Gegen die Planungsabsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Entsprechend Schreiben Sen Stadt - I B 13 - vom 22. Januar 2008 werden durch den Bebauungsplanentwurf jedoch dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 und 7 AG BauGB berührt (überbezirkliche Verkehrsplanungen, FNP-Zentrenstruktur berührende Vorhaben).

Da auf die Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ im weiteren Planverfahren verzichtet wurde, ist die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans durch den Bebauungsplan 6-15 nicht mehr berührt.

IV.2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. Januar 2008 beschlossen, für die Grundstücke Curtiusstraße 28/36, 40/56, und 64 sowie für das Flurstück 14/8 der Flur 7 der Gemarkung Lichterfelde im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 6-15 aufzustellen. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde die Abteilung unter der damaligen Bezeichnung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt – Fachbereich Stadtplanung – beauftragt.

Der Beschluss wurde gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 vom 1. Februar 2008 auf Seite 219 bekannt gemacht.

IV.3. Änderungen des Plangeltungsbereichs

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 9. Februar 2010 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-15 um die Grundstücke Curtiusstraße 16, 20/26 sowie Abschnitte der Curtiusstraße zu erweitern.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasste somit die Grundstücke Curtiusstraße 16, 20/36, 40/42, 46/56 und 64, das Flurstück 14/8 – Flur 7 sowie einen Abschnitt der Curtiusstraße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 9 vom 5. März 2010 auf Seite 282 bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 18. November 2011 hat das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 6-15 um die Grundstücke 54/56 und 64 zu reduzieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst nunmehr die Grundstücke Curtiusstraße 16, 20/36, 40/42 und 46/52, das Flurstück 14/8 - Flur 7 der Gemarkung Lichterfelde sowie einen Abschnitt der Curtiusstraße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.

Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 31.08.2012 auf Seite 1597 bekannt gemacht.

IV.4. Frühzeitige Beteiligungsverfahren

IV.4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.06.2009 bis zum 22.07.2009. In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Gegenstand dieser Beteiligung war der Vorentwurf des Bebauungsplans 6-15 in zwei Varianten. Beide Varianten sahen im Zentrum des Geltungsbereichs die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „Nahversorgung“ für das Grundstück des bestehenden Lebensmittel-Discounters sowie das östlich angrenzende Grundstück Curtiusstr. 28/34 vor. Die Geschossfläche (GF) für das Sondergebiet sollte auf insgesamt 2.800 m² begrenzt werden. Weiterer gebietsversorgender Einzelhandel sollte für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Östlich des Sondergebietes waren jeweils gewerbliche Bauflächen (GE) vorgesehen.

Variante 1 sah für die westlich des Sondergebiets gelegenen Plangebietsflächen eine Mischgebietsausweisung (MI) vor. Der verlängerte Kadettenweg (FIS. 14/8) wurde als private Verkehrsfläche dargestellt. In der Variante 2 wurden auch die westlichen Plangebietsflächen als Gewerbegebiet dargestellt. Der verlängerte Kadettenweg war Teil der Gewerbegebietsausweisung für die östlichen Plangebietsflächen.

Es liegen 69 schriftliche Bürgerstellungen vor. Die überwiegende Mehrzahl der Stellungnehmenden äußerte sich kritisch über die beabsichtigte Festsetzung des Sondergebietes „Nahversorgung“. Diese führe zu einem hohen zusätzlichen Verkehrsaufkommen, für welches die Curtiusstraße und die angrenzenden Nebenstraßen hinsichtlich ihrer Dimension und Ausgestaltung nicht ausgelegt seien.

Ergebnis

Als Konsequenz aus den vielfach geäußerten Bedenken hinsichtlich der Verkehrssituation und der diesbezüglichen Auswirkungen der Planung wurde ein Verkehrs- und Schallschutzgutachten erarbeitet, in welchem die verkehrliche Bestandssituation ermittelt und die sich insbesondere aus dem geplanten Sondergebiet „Nahversorgung“ ergebenden verkehrlichen Auswirkungen prognostiziert und bewertet wurden.

Die errechnete erhebliche Zunahme der verkehrlichen Belastung führte dazu, die Planung seitens des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf grundlegend zu überdenken. Da zudem im weiteren Verfahren ein privater Grundstückseigentümer gegenüber dem Bezirksamt die Absicht kundtat, im östlichen Teil des Plangebietes eine Wohnbebauung zu realisieren und auf weitere gebietsversorgende Einzelhandelseinrichtungen zu verzichten, wurde die Planung für die privaten Bauflächen zugunsten der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete geändert (vgl. I.5.).

IV.4.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 16. Juni 2009 wurden sieben Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16. Juli 2009 aufgefordert. Gegenstand der Beteiligung war ebenfalls der unter Pkt. IV.4.1 dargestellte Vorentwurf des Bebauungsplans in zwei Varianten. Sechs Beteiligte haben sich zu den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans 6-15 geäußert.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**, Abt. VII, äußerte mit Schreiben vom 20.07.2009 keine Bedenken aus verkehrlicher Sicht.

Die **DB Netz AG** wies in ihrem Schreiben vom 13.08.2009 darauf hin, dass der verlängerte Kadettenweg Bahneigentum sei und Eisenbahnzwecken diene. Einer Ausweisung als Privatstraße oder als Gewerbegebiet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde widersprochen.

Die **Abteilung Jugend, Schule und Umwelt, Schulamt** des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf äußerte mit Schreiben vom 06.07.2009 Zustimmung zu einem verkehrsberuhigten Bereich vor der Athene-Grundschule.

Mit Schreiben vom 03.08.2009 wies die bezirkliche **Abteilung Jugend, Schule und Umwelt, Umweltamt** auf die zu erwartende hohe Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Einzelhandelsvorhabens hin. Außerdem wurden Auskünfte zu den im Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragenen Grundstücken im Plangebiet erteilt (vgl. I.4.5).

Auch die bezirkliche **Abteilung Bauen, Stadtplanung und Umweltschutz, Tiefbau- und Grünflächenamt, FB Tiefbau** sah in ihrem Schreiben vom 01.07.2009 die verkehrlichen Auswirkungen eines vorgesehenen großflächigen Einzelhandels als problematisch an. Um die Auswirkungen auf die Curtiusstraße und die benachbarten Knoten abschätzen zu können, wurde eine verkehrsgutachterliche Untersuchung angeregt.

Seitens der bezirklichen **Abteilung Bauen, Stadtplanung und Umweltschutz, Tiefbau- und Grünflächenamt, Untere Naturschutzbehörde** wurden mit Schreiben vom 01.07.2009 bezüglich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Einwände vorgetragen und keine Erfordernisse für spezifische Hinweise oder Anregungen gesehen.

Ergebnis

Aufgrund der Hinweise der DB Netz AG wurde im weiteren Verfahren auf eine Ausweisung des verlängerten Kadettenweges als Privatstraße oder Baufläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verzichtet. Stattdessen wird diese Fläche nachrichtlich als Bahnanlage im Bebauungsplan dargestellt (vgl. II.3.9).

Außerdem wurde im weiteren Verfahren, in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Tiefbauamt des Bezirkes, ein Verkehrs- und Schallschutzgutachten erarbeitet (vgl. I.4.1).

IV.5. Beschleunigtes Verfahren

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat am 18. November 2011 beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 6-15 gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen (ABl. Nr. 37 / 31.08.2012, S. 1597).

Der Bebauungsplan 6-15 dient der Umnutzung innerstädtischer gewerblicher Bauflächen zu Wohnzwecken. Die betroffenen Flächen sind im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet bzw. im Bebauungsplan XII-245 (f. 11.05.1990) als Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist daher möglich.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits vor dem o.g. Beschluss vom 18. November 2011 durchgeführt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind nur die geplanten Grundflächen im Bebauungsplangebiet 6-15 einzurechnen, da im direkten und näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden. Ein enger sachlicher, räumlicher *und* zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplanverfahren besteht nicht.

Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt ca. 10.137 m² (vgl. III.2.). Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Ferner ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan auf Grund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer bundes- oder landesrechtlich erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – können ausgeschlossen werden.

Eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

IV.6. Zweite Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben – 6-15/TÖB/Stapl25 – vom 27.06.2013 aufgefordert, innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens eine Stellungnahme zum Bebauungsplan 6-15 abzugeben. Es wurden insgesamt 38 Behörden und Träger sowie Ämter des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebeten.

Den Behörden wurden die artenschutzrechtliche Untersuchung vom Juni 2009, das Verkehrs- und Schallschutzgutachten vom September 2010, die schalltechnischen Untersuchungen vom Mai 2012, Dezember 2012 und Juni 2013, die erschütterungstechnische Untersuchung vom April 2012, der landschaftsplanerische Fachbeitrag vom Juni 2012 sowie die Bodenuntersuchungen zur Verfügung gestellt.

Von folgenden Beteiligten ist keine Stellungnahme eingegangen:

- Berliner Feuerwehr,
- Eisenbahnbundesamt,
- Handwerkskammer Berlin,
- Industriebahn Gesellschaft Berlin mbH,
- RBH Logistics GmbH,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VIII D 25 –,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I E 2 –,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IV –,
- Verkehrslenkung Berlin (VLB),
- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Immobilien und Verkehr, Serviceeinheit Facility Management,
- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Bildung, Kultur, Sport u. Bürgerdienste, Schul- und Sportamt,
- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Jugend, Gesundheit, Umwelt u. Tiefbau, Jugendamt.

Die nachfolgenden Behörden und Träger äußerten keine inhaltlichen Hinweise, Anregungen oder Bedenken bzw. sahen sich in ihren Belangen nicht von der Planung berührt:

- Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) mit Schreiben vom 01.07.2013,
- IT Dienstleistungszentrum Berlin mit Schreiben vom 02.07.2013,
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit mit Schreiben vom 10.07.2013,
- Senatsverwaltung für Finanzen – I D 13 – mit Schreiben vom 26.07.2013,
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft – II B 1.1 – mit Schreiben vom 01.07.2013,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VII B 32 – mit Schreiben vom 08.07.2013,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – X F 1/1 – mit Schreiben vom 29.07.2013,
- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Soziales u. Stadtentwicklung, FB Vermessung und Kataster (mündl. Stellungn. v. 01.07.2013).

Von 18 beteiligten Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan 6-15 abgegeben, welche nachfolgend aufgeführt werden:

1. Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR mit Schreiben vom 18.07.2013
Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:
Keine
2. Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben vom 09.07.2013
Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:
Keine
3. DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin, Liegenschaftsmanagement mit Schreiben vom 05.08.2013
Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:
Keine
4. Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 29.07.2013
Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:
Keine
5. Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung mit Schreiben vom 26.07.2013
Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:
Keine
6. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG mit Schreiben vom 11.07.2013

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:**Keine**

7. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IX C 31 – mit Schreiben vom 24.07.2013

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:**Anpassung / Ergänzung der Begründung**

8. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung – IV A 11 – mit Schreiben vom 22.07.2013

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:**Keine**

9. Der Polizeipräsident in Berlin, Landeskriminalamt – LKA 51 – mit Schreiben vom 01.08.2013

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:**Keine**

10. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I B 13 – mit Schreiben vom 02.07.2013

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:**Benachrichtigung SenStadtUm durch Bezirksamt nach Abwägungsbeschluss zur Behörden- und Trägerbeteiligung****-> Berichtigung FNP durch SenStadtUm**

11. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I E – mit Schreiben vom 08.10.2013

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:**Keine**

- 12.1 Vattenfall Europe Wärme AG, Vertrieb/Bau Berlin West mit Schreiben vom 15.07.2013:

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:**Keine**

- 12.2 Vattenfall Europe Business Services GmbH, Properties Berlin mit Schreiben vom 17.07.2013:

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:**Keine**

13. Landesdenkmalamt Berlin – LDA 22 – mit Schreiben vom 09.07.2013

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:**Aufnahme eines Hinweises auf den Denkmalsbereich in die Begründung**

14. Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Jugend, Gesundheit, Umwelt u. Tiefbau, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt – Tief 3 – mit Schreiben vom 18.07.2013

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:

Verzicht auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, stattdessen Festsetzung von Straßenverkehrsfläche.

15. Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Soziales und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt – Bau- und Wohnungsaufsicht – mit Schreiben vom 11.07.2013

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:

Ergänzung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf der Fläche des verlängerten Kadettenweges (Fläche p) um ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

16. Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Jugend, Gesundheit, Umwelt u. Tiefbau, Umwelt- und Naturschutzamt – Um 3 – mit Schreiben vom 14.08.2013

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:

Anpassung / Ergänzung der Begründung

Ergänzung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf der Fläche des verlängerten Kadettenweges (Fläche p) um ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

17. Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Jugend, Gesundheit, Umwelt u. Tiefbau, Umwelt- und Naturschutzamt – Nat 1 – mit Schreiben vom 21.08.2013

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:

Ergänzung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9

18. Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abt. Immobilien und Verkehr, Ordnungsamt mit E-Mail vom 10.07.2013

Auswirkungen auf das weitere Bebauungsplanverfahren:

Verzicht auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, stattdessen Festsetzung von Straßenverkehrsfläche.

Ergebnis:

Das Ergebnis der Abwägung zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans 6-15:

- Auf Anregung des bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes sowie des bezirklichen Ordnungsamtes wird auf die bislang vorgesehene Festsetzung

einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ für die Curtiusstraße im Bereich der Athene Schule verzichtet. Stattdessen erfolgt hier, wie für die übrigen Flächen der Curtiusstraße innerhalb des Plangeltungsbereichs, die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche.

- Auf Anregung des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes sowie der Bau- und Wohnungsaufsicht wird die Ausweisung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit für die Fläche des verlängerten Kadettenweges (Fläche p) um die Ausweisung eines Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit ergänzt. Die textliche Festsetzung Nr. 14 wird entsprechend angepasst.
- Ebenfalls auf Anregung des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes werden die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 ergänzt. Die darin jeweils enthaltene Regelung zur Pflanzung großkroniger Laubbäume wird jeweils um den Zusatz „als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 cm“ spezifiziert. Außerdem wird in beiden Textfestsetzungen ergänzt, dass die zu pflanzenden Bäume bei Abgang nachzupflanzen sind.

Außerdem wird die Begründung zum Bebauungsplan 6-15 auf Anregung verschiedener Behörden und Träger in mehreren Punkten geändert, angepasst bzw. ergänzt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. I B ist nach Beschluss des Bezirksamtes über die Abwägung zur Behörden- und Trägerbeteiligung bzw. nach Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB zu benachrichtigten, um das Verfahren zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes einleiten zu können.

IV.7. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans 6-15 vom 11.12.2013 wurde mit der Begründung und den Entwürfen der städtebaulichen Verträge vom 13.12.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014 öffentlich ausgelegt (ABl. Nr. 56 / 27.12.2013, S. 2698).

Ergänzend dazu wurden der Planentwurf und die Begründung während der Auslegungsfrist auch über die Internetpräsenz des Bezirksamtes zum Herunterladen zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.12.2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und es wurde ihnen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zusammenfassung der Stellungnahmen und der Abwägung

Mehrfach – jeweils mit identischem Inhalt und Unterschriftenlisten – wurde die Stellungnahme einer Bürgerinitiative eingereicht. Auf den Unterschriftenlisten finden sich insgesamt 40 Unterzeichner. Vier weitere Bürger haben die Stellungnahme der Bürgerinitiative zudem um individuelle Hinweise ergänzt. Eine individuelle Stellungnahme wurde zusammen mit der BI-Stellungnahme und einer Unterschriftenliste (15 Unterzeichner, in den o.g. 40 Unterzeichnern enthalten) eingereicht. Unabhängig

von der Stellungnahme der Bürgerinitiative sind zehn weitere Bürgerstellungnahmen und die Stellungnahme eines eingetragenen Naturschutzvereins eingegangen. Schließlich äußerten sich fünf Behörden und Träger öffentlicher Belange (erneut) zum Entwurf des Bebauungsplans 6-15.

Seitens der Bürgerinitiative wird der Bebauungsplan insgesamt begrüßt. Einwendungen richten sich auf Details. Die Bedenken der Bürgerinitiative sowie auch der weiteren Bürgerstellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf eine Steigerung der bereits als hoch empfundenen verkehrlichen Belastung der Curtiusstraße sowie die daraus resultierenden Folgen in Form von Verkehrs- und Baulärm, geringerer Verkehrssicherheit, Parkplatzmangel und Störung des Verkehrsflusses. Gefordert werden vor allem Maßnahmen zur Minderung der Attraktivität der Curtiusstraße als Durchgangsstraße (Verkehrsberuhigung, Tempolimit, nächtliche Fahrverbote für Lkws) zusätzliche Lichtsignalanlagen oder Fußgängerüberwege, eine Erhöhung des Parkplatzangebotes, eine Asphaltierung des gepflasterten Abschnitts der Curtiusstraße sowie weitere Maßnahmen zur Lärmreduzierung.

Die Abwägung des Bezirksamtes kommt zu dem Ergebnis, dass die Curtiusstraße insgesamt weder in verkehrlicher Hinsicht noch im Hinblick auf daraus resultierenden Lärm in besonders hohem Maße belastet ist. Letzteres kann auch den strategischen Lärmkarten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt entnommen werden. Etwas höhere Belastungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden. Da es bei Umsetzung der Planung nur zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung von durchschnittlich rund 10 % kommen wird, ist auch nicht mit einer erheblichen Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Bei vollständiger Umsetzung der Planung, das heißt bei einem Wegfall des bestehenden Lebensmittelmarktes und dessen Kundenverkehrs zugunsten einer Wohnbebauung im WA 3, wird in der Gesamtbilanz sogar keine Erhöhung des Verkehrs auf der Curtiusstraße zu verzeichnen sein.

Gleichwohl nimmt die Curtiusstraße eine wichtige Funktion als Quartierserschließungsstraße wahr. Verkehrsreduzierende Maßnahmen hier würden nur zu einer Verlagerung des Verkehrs in die anliegenden Wohnstraßen führen. Verkehrsordnende Maßnahmen oder Anordnungen sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die entsprechenden Forderungen wurden jedoch an das bezirkliche Tiefbauamt und das bezirkliche Ordnungsamt weitergeleitet. Im Übrigen ist die Curtiusstraße bereits als „Tempo-30-Zone“ ausgewiesen.

Aufgrund der durch das Vorhaben im WA 1 und WA 2 zu erwartenden Verkehrszunahme hat der Bezirk jedoch im städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgern zur Sicherung eines reibungslosen Abflusses der Verkehre aus dem verlängerten Kadettenweg in das öffentliche Straßensystem vereinbart, den unübersichtlichen, fünfarmigen Knoten Curtiusstraße / verlängerter Kadettenweg / Köhlerstraße derart umzugestalten, dass die Köhlerstraße nur noch durch eine Gehwegüberfahrt angebunden wird.

Eine Beeinträchtigung der Anwohner durch Bautätigkeiten ist vorübergehend, grundsätzlich nicht vermeidbar und im Interesse der Allgemeinheit an der Schaffung

neuen Wohnraums hinnehmbar. Die geltenden bauordnungs- und immissionschutzrechtlichen Regelungen zu Einrichtung und Betrieb von Baustellen sind auch unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans einzuhalten.

Hinsichtlich des Bedarfs an Stellplätzen ist darauf zu verweisen, dass eine allgemeine Stellplatzpflicht im Land Berlin nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben ist. Insofern besteht auch nicht die Möglichkeit, Investoren auf eine bestimmte Anzahl von Kfz-Stellplätzen zu verpflichten. Geeignete und verfügbare Flächen für die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplatzanlagen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Eine durchgehende Asphaltierung der Curtiusstraße stünde im Widerspruch zum Beschluss Nr. 1187 der Bezirksverordnetenversammlung vom 13.04.2011. Darin wird das Bezirksamt ersucht, Kopfstein- oder Kleinsteinpflaster im Bezirk zu erhalten. Zudem würde eine durchgehende Asphaltierung die Attraktivität der Curtiusstraße für den Durchgangsverkehr erhöhen.

Sonstige Maßnahmen zur Lärminderung an der bestehenden Wohnbebauung sind nicht erforderlich, weil es auf Grund der Planung nicht zu einer erheblichen Zunahme der Verkehrslärmbelastung kommen wird.

Von einigen Stellungnehmenden wird die geplante Wohnbebauung als zu hoch bzw. zu dicht angesehen. Verbunden damit sind Befürchtungen hinsichtlich optischer und akustischer Beeinträchtigungen (Schallreflektion).

Die Abwägung des Bezirksamtes kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Festsetzungen zur Höhe der Bebauung in den geplanten allgemeinen Wohngebieten jeweils an der prägenden gegenüberliegenden Bebauung orientieren. Deshalb erfolgt auch eine Zonierung mit einer von Nordosten nach Südwesten abnehmenden Gebäudehöhe. Maximal sind vier Vollgeschosse zulässig (WA 1 und Teile des WA 2). In Bezug auf den durch die Nachbargebäude vorgegebenen Bezugsmaßstab ist die geplante Wohnbebauung nicht überhöht. Auch die Dichte und die offene Bauweise (WA 1 - WA 3) orientieren sich am Umgebungsmaßstab. In städtebaulich-gestalterischer Hinsicht ist im Vergleich zur bestehenden, funktionalen Gewerbebebauung eine Aufwertung zu erwarten.

Die geplante (und im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger fixierte) offene und gegliederte Bebauungsstruktur im WA 1 und WA 2 lässt grundsätzlich keine besonders hohen Lärmreflektionen erwarten, zumal die Entfernung zur gegenüberliegenden Bebauung südlich der Curtiusstraße mindestens etwa 30 m beträgt, zu den Wohngebäuden an der Adolf-Martens-Straße (nördlich der Bahnanlagen) sogar etwa 90 m. Im WA 4 ist zwar ein längerer, U-förmiger Gebäudekomplex geplant (Seniorenpflegeheim). Dessen Hauptflügel ist jedoch etwa 60 m von der Wohnbebauung auf der Südseite der Curtiusstraße entfernt, so dass es auch hier nicht zu wesentlichen Schallreflektionseffekten kommen wird.

Desweiteren wurde von einigen Stellungnehmenden auf die den sich aus der geplanten Wohnbebauung ergebenden zusätzlichen Infrastrukturbedarf, insbesondere

im Hinblick auf Plätze in Kindertagesstätten und auf öffentliche Kinderspielplätze hingewiesen.

Die Abwägung des Bezirksamtes kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Verpflichtung des Vorhabenträgers für WA 1 (außer Curtiusstr. 16) und WA 2, die Kosten für die Deckung des durch seine Vorhaben ausgelösten Bedarfs an Kindertagesstätten zu tragen (städtebaulicher Vertrag), die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur ausreichend berücksichtigt wurden. Falls der Vorhabenträger für das WA 4 (außer Curtiusstr. 40) Wohnungen errichtet, ist er gemäß städtebaulichem Vertrag ebenfalls zur Tragung der Folgekosten im Hinblick auf den Bedarf an Kita-Plätzen verpflichtet.

Die bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen zur Errichtung privater Kinderspielplätze (§ 8 Abs. 2 BauO Bln) werden von den Wohnungsbauträgern eingehalten, so dass der diesbezügliche Bedarf gedeckt wird. Geeignete und verfügbare Flächen zur Anlage zusätzlicher öffentlicher Spielplätze sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. XI C wurde mit Schreiben vom 15.01.2014 darauf hingewiesen, dass für eine mögliche Wohnbebauung auf dem Grundstück Curtiusstr. 40 im WA 4 gemäß schallgutachterlicher Ermittlung eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für das allgemeine Wohngebiet zu erwarten wäre. Verursacht wird diese Überschreitung durch die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes im angrenzenden WA 3. Angeregt werden eine Zurücksetzung der Wohnbebauung im WA 4, ein Ausschluss von Wohnräumen und Außenwohnbereichen an der betroffenen Fassade oder eine Schallschutzwand bzw. eine vorgesetzte Glasfassade. Passive Schallschutzmaßnahmen werden nicht als ausreichend erachtet.

Die Abwägung des Bezirksamtes kommt zu dem Ergebnis, dass wegen der dem Grundsatz nach bereits bestehenden Gemengelage gemäß Nr. 6.7 TA Lärm die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden können. Im konkreten Fall ist demnach für die an eine gewerbliche Nutzung angrenzende Wohnbebauung der Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm von 60 dB (A) am Tage für Mischgebiete. Dieser wird nach gutachterlicher Ermittlung für eine mögliche Wohnbebauung auf dem Grundstück Curtiusstr. 40 um maximal 1 dB (A) überschritten.

Als wesentlicher Aspekt der planerischen Abwägung ist zu berücksichtigen, dass es im Nachtzeitraum zu keiner Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete kommt. Da zwischen 22.00 – 6.00 Uhr keine Nutzungen der gewerblichen Stellplatzanlage und auch keine Anlieferungen in diesem Zeitraum genehmigt ist, können auch die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete ohne weiteres eingehalten werden. Dies ist insofern von Bedeutung, als ein ruhiger Nachtschlaf – einschließlich der Möglichkeit der dauerhaften Lüftung – ein wichtiges Kriterium im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse darstellt. Außerdem ist nur eine Seite / Fassade der künftigen Wohnbebauung der gewerblichen Lärmquelle zugewandt und dadurch erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt.

Bei der „Grundrissregelung“ nach der textlichen Festsetzung Nr. 6 handelt es sich um eine städtebauliche Regelung zum Immissionsschutz. Mit der Verpflichtung zur Ausrichtung einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite wird im Sinne des „Trennungsgrundsatzes“ des § 50 BImSchG zumindest für einen Teil der schutzbedürftigen Wohnnutzung das Auftreten von lärmbedingten Nutzungskonflikten von vornherein vermieden.

Insgesamt ist der dargestellte Immissionskonflikt im Rahmen der Abwägung bewältigt. Gesunde Wohnverhältnisse können für eine künftige Wohnbebauung auf dem Grundstück Curtiusstr. 40 gewahrt werden. Die gewerblichen Lärmimmissionen auf „Mischgebietsniveau“ sind hinnehmbar; unzumutbare Störungen oder gar gesundheitliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Nach vollständiger Realisierung der Planung, d.h. nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes zugunsten einer Wohnnutzung werden die Gemengelage und der damit verbundene Konflikt zudem nicht mehr bestehen.

Eine Verschiebung der nordöstlichen Baugrenze des WA 4 bis auf eine Entfernung zum WA 3, welche eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sichern würde, kommt nicht in Betracht, da dann das nur 21 m breite Grundstück Curtiusstr. 40 nicht mehr bebaubar wäre. Ein genereller Ausschluss von Wohnräumen auf der nordöstlichen Gebäudeseite würde die mögliche Grundrissgestaltung künftiger Wohnungen von vornherein stark einschränken und ist angesichts der tatsächlichen Lärmbelastung auf „Mischgebietsniveau“ nicht angemessen. Letzteres gilt prinzipiell auch für eine vorgesetzte, gläserne Fassade sowie den Ausschluss von Außenwohnbereichen, zumal letztere voraussichtlich ohnehin nicht auf der lärm betroffenen, weitgehend unbesonnenen nordöstlichen Gebäudeseite, sondern auf der lärmabgewandten Südwestseite angeordnet werden würden. Eine Lärmschutzwand, welche die zulässigen zwei Vollgeschosse wirksam schützte, müsste eine Höhe von etwa 6 m aufweisen und ist wegen der geringen Grundstücksbreite praktisch nicht umsetzbar.

Auch nicht zu öffnende Fenster sind angesichts einer mischgebietsverträglichen Lärmbelastung nicht angebracht. Hier ist zu berücksichtigen, dass neben dem Lärmschutz u.a. auch die Möglichkeit der Lüftung ein Kriterium für gesunde Wohnverhältnisse darstellt. Dies ist im vorliegenden Fall vor allem deshalb von Belang, weil im Nachtzeitraum keine Richtwertüberschreitungen auftreten. (Ausführliche Erläuterungen zum Immissionsschutz enthält die Begründung unter II.3.4.1).

Ergebnis

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untersucht und geprüft. In der Abwägung wurde festgestellt, dass den Einwendungen begegnet werden konnte. Das Ergebnis der Abwägung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat daher im Grundsatz keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans 6-15. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in einigen Punkten ergänzt.

IV. 8. Rechtsprüfung

Mit Schreiben vom 24.09.2014 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt das Ergebnis des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB mit.

Nach gemeinsamen Erörterungen des Ergebnisses wurden mit Schreiben vom 03.11.2014 seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt konkrete Ausführungen dargelegt, die zu einer Ausräumung der Beanstandungen/Hinweise führten:

TF 3+4 Immissionsschutz

Die genannten TF haben u.a. zum Inhalt, dass bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern mit einem Winkel von mindestens 90° von der Curtiusstraße bzw. von der Bahnanlage abgewandt sein müssen. Das wird begründet mit der beabsichtigten stadtvillenartigen Bebauung. In der Begründung ist allerdings von einer Angebotsplanung ohne Vorhabenbindung die Rede. Die Regelung bindet den Eigentümer mehr als die in einer wohl vergleichbaren Situation erfolgte Regelung für das WA 1 in der TF 5; eine nachvollziehbare Rechtfertigung ist der Begründung nicht zu entnehmen. Die abwägungsgerechte Darlegung des Erfordernisses unterschiedlicher Regelungen fehlt. Zudem wird begründet, dass es in aller Regel bei der beabsichtigten stadtvillenartigen Bebauung grundrisstechnisch nicht möglich sei, alle Aufenthaltsräume mit den Fenstern nur zu einer Seite auszurichten. Genau dazu führt jedoch die Regelung der Einhaltung eines Winkels von mindestens 90°. Ein größerer Winkel auf der einen Seite bedingt einen kleineren Winkel auf der anderen Seite und somit hier die Unzulässigkeit von Fenstern von Aufenthaltsräumen. Die Zulässigkeit von Fenstern mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen zur Curtiusstraße und zur Bahnanlage bleibt bei Ihrer Abwägung insoweit außer Betracht und vermag daher die Abwägungsfehleinschätzung nicht zu heilen.

In der Begründung muss daher abwägungsgerecht verdeutlicht werden, dass in faktischer Abkehr von der flächenmäßigen Ausweisung, und belegt durch die Bindung des Eigentümers in einem städtebaulichen Vertrag, von einer „quasi“ Baukörperausweisung auszugehen ist und deshalb die Regelungen der TF 3 und 4 zur Lösung der Immissionsschutzproblematik unter Beachtung der mit der Ausgestaltung der Bauleitplanung konkret einhergehenden - gewollten - städtebaulichen Figur auch unter Beachtung der Eigentümerinteressen geboten sind. Ein Hinweis allein auf eine „Planung mit Detailwissen“ genügt dazu nicht.

Insoweit sind auch die unterschiedlichen Regelungen z.B. für die östliche Teilfläche des WA 1 sachlich begründet.

Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Der Begründungstext wird wie o.g. angepasst.

TF 6 Ausnahmeregelung

Grundsätzlich können Ausnahmen von Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 9 BauGB in Betracht kommen. Die Festsetzungen über Ausnahmen müssen dabei vor allem dem Abwägungsgebot entsprechen und u.a. nicht im Widerspruch zum planungsrechtlichen Ziel des Bebauungsplans stehen. Art und Umfang der Ausnahmen müssen über Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt sein. Es genügt nicht zur Bestimmung der Ausnahme auf Darlegungen in der Begründung zurückgreifen zu müssen.

Im vorliegenden Fall werden o.a. genannten Anwendungsvoraussetzungen nicht erfüllt.

Es fehlen zum einen in der Festsetzung TF 6 Angaben zum Umfang (inwieweit von einer Festsetzung abgewichen werden kann) und zum anderen sind insbesondere die tatbestandlichen Anforderungen städtebaulicher Art für die Erfüllung der Ausnahme nicht gegeben. Unberührt hiervon bleibt – nach Aufgabe der Gewerbenutzung - die Möglichkeit einer späteren Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB nach Fertigstellung der Wohnbebauung im WA 3 (vgl. hierzu Schreiben Um 3 vom 16.12.2013).

Bei Streichung der Ausnahmeregelung kann von einer Beanstandung abgesehen werden. Eine erneute Beteiligung der BVV wird nicht erforderlich, da der BVV die Sachlage zum Lebensmittelmarkt über den Begründungstext hinaus bewusst war. Dazu gehört die Vorstellung zumindest einer gewissen Konkretheit zur Umsetzung des planerischen Konzeptes mit - bezogen auf den Immissionsschutz - „befreienden“ Wirkungen für die Nachbarn.

Die Ausnahmeregelung wird aus der textlichen Festsetzung gestrichen und die Begründung entsprechend überarbeitet.

TF 1 Einzelhandelsbetriebe

Die zulässige Art der Nutzung im WA nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden. Nur insoweit kann daher das Wohngebiet nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 BauNVO auch gegliedert werden. Auch eine Gliederung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist nicht möglich, weil Einzelhandelsbetriebe keine Unterart der genannten Nutzung des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind. Die textliche Festsetzung wird entsprechend redaktionell geändert.

TF 12 Gestaltungsregelung / Hecken

Die Aufnahme von Gestaltungsregelungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs.1 AGBauGB setzt tatbestandlich einen besonderen Gestaltungsbedarf voraus. Dieser kann sich z.B. aus einem baulichen Bezug zur unmittelbaren Umgebung als auch aus der besonderen Lagegunst des Standorts ergeben. Ein besonderer Gestaltungsbedarf lässt sich aus der Begründung nicht ablesen. Die beabsichtigte Schaffung eines optisch durchlässigen Übergangs zwischen öffentlichem Straßen-

raum und privater Freiflächen begründet nicht per se die Aufnahme einer derartigen Regelung nach § 12 AGBauGB.

Auch sind u.a. Hecken keine baulichen Anlagen. Die Ausgestaltung von Hecken oder sonstigen Anpflanzungen ist nach § 12 AGBauGB nicht regelbar. Der besondere Gestaltungsbedarf ist noch zu verifizieren; die textliche Festsetzung ist entsprechend zu ändern

Der besondere Gestaltungsbedarf wird durch redaktionelle Anpassungen in der Begründung verdeutlicht (Ortsbildtypik, Flächen zum Anpflanzen, Liberalisierung der BauO, offene Bauweise signalisiert bereits Transparenz der Einfriedungen (lebender und toter) als Planungsziel). Der Wortlaut der textlichen Festsetzung wird redaktionell angepasst und der Begründungstext überarbeitet.

Weitergehende Hinweise:

Anderslautend der Darlegungen in der Begründung auf den Seiten 55 und 98 handelt es sich bei der textlichen Festsetzung Nr. 6 – wie i.Ü. auch bei den textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5 – um eine Grundrissregelung i.S. eines passiven Schallschutzes.

Der Planungsgrundsatz des § 50 Satz1 BImSchG bezweckt schutzbedürftige Gebiete im Rahmen des Immissions- und Störfallschutzes „soweit wie möglich“ von nachteiligen Wirkungen freizuhalten. Die effektivste Form den Belangen des Satzes 1 gerecht zu werden, ist eine ausreichende räumliche Trennung der konfligierenden Flächen bzw. Nutzungen. § 50 BImSchG gilt für Planungen und Maßnahmen, die sich auf die in § 2 Abs.1 BImSchG genannten Betriebe und Anlagen beziehen.

Die Eintragung der Baulast für die Fläche p (TF 14) muss vor der Festsetzung erfolgen (s. S. 64).

Im Verfahrensvermerk sind bitte die fehlenden Daten nachzutragen.

Den o.g. Ausführungen wurde seitens des Bezirks gefolgt, das führte zu redaktionellen Anpassungen. Aus bezirklicher Sicht stellen die o.g. Punkte vom Wesen her keine Beanstandungen dar, sondern haben den Charakter von Hinweisen, da sie weder inhaltliche Änderungen bedeuten, noch in ihrer Tiefe die Voraussetzungen einer Beanstandung aufweisen.

Die Auffassung des Bezirks wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erläutert. In gegenseitiger Abstimmung wurde der Umgang mit dem Ergebnis der Rechtsprüfung vereinbart.

Das Ergebnis der Rechtsprüfung führt somit zu redaktionellen Anpassungen des Begründungstextes und zu den folgenden redaktionellen Änderungen in den textlichen Festsetzungen:

TF 1: In den allgemeinen Wohngebieten sind **Einzelhandelsbetriebe die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden**, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

TF 6: Zum Schutz vor Lärm muss auf der Fläche G4-H4-J4-K4-G4 in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie J4-K4 ausgerichtet sein.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Curtiusstraße, entlang der Bahnanlage und entlang der Linie G4-H4 sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

~~Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Aufenthaltsräume, die nach der vorstehenden Festsetzung zu der Linie J4-K4 ausgerichtet sein müssen, zu der Linie G4-H4 ausgerichtet werden und dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume entlang der Linie G4-H4 nicht mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen ausgestattet werden.~~

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 12: In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen eine Höhe von 1,4 m nicht überschreiten. ~~Dies gilt auch für Bepflanzungen (z.B. Hecken) entlang festgesetzter Verkehrsflächen.~~ Einfriedungen sind ab einer Höhe von 0,5 m nur durchsichtig auszubilden. Als Bezugspunkt für die Messung der jeweiligen Höhe gilt die Mitte der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)

IV.10. Festsetzung

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat den Bebauungsplan 6-15 durch Rechtsverordnung vom 18. November 2014 festgesetzt.

Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Rechtsverordnung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 26 am 28. November 2014 auf Seite 405 verkündet.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Aufgestellt: Berlin, den 11. November 2014
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin,
Abteilung Soziales und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt

Norbert Schmidt

Sabine Lappe

Bezirksstadtrat

Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung