

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77VE

für das Grundstück Britzer Straße 10/20 (teilweise),

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteil Mariendorf

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I | PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN | 5 |
| I.1 | Veranlassung und Erforderlichkeit | 5 |
| I.2 | Beschreibung des Plangebietes | 5 |
| I.2.1 | Lage des Plangebietes..... | 5 |
| I.2.2 | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 6 |
| I.2.3 | Städtebauliche Situation und Bestand..... | 6 |
| I.2.4 | Geltendes Planungsrecht..... | 8 |
| I.2.5 | Verkehrliche Erschließung | 9 |
| I.2.5.1 | Individualverkehr..... | 9 |
| I.2.5.2 | Rad- und Fußgängerverkehr | 9 |
| I.2.5.3 | ÖPNV | 9 |
| I.2.6 | Technische Infrastruktur..... | 9 |
| I.2.6.1 | Wasserver- und -entsorgung..... | 9 |
| I.2.6.2 | Gas..... | 10 |
| I.3 | Planerische Ausgangssituation | 10 |
| I.3.1 | Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) | 10 |
| I.3.2 | Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg | 10 |
| I.3.3 | Flächennutzungsplan..... | 11 |
| I.3.4 | Baunutzungsplan | 12 |
| I.3.5 | Denkmalschutz | 12 |
| I.3.6 | Bereichsentwicklungsplanung (BEP)..... | 13 |
| I.3.7 | Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen..... | 13 |
| I.3.8 | Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren..... | 13 |
| I.3.9 | Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima | 14 |
| I.3.10 | Landschaftsprogramm | 15 |
| I.3.11 | Aktionsplanung zur Luftreinhaltung | 16 |
| I.3.12 | Bebauungspläne..... | 16 |
| I.3.13 | Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept | 17 |
| I.3.14 | Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung | 17 |
| I.4 | Entwicklung der Planungsüberlegungen | 18 |
| II | UMWELTBERICHT | 20 |
| II.1 | Einleitung..... | 20 |
| II.1.1 | Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes | 20 |
| II.1.1.1 | Vorhabenstandort | 20 |
| II.1.1.2 | Intention des Plans | 20 |
| II.1.1.3 | Art und Umfang des Vorhabens | 20 |
| II.1.1.4 | Bedarf an Grund und Boden | 21 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| II.1.2 | Lokaler Bezug von in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes..... | 21 |
| II.1.2.1 | Arten und Biotope/Bundesnaturschutzgesetz, Eingriffsregelung, Baugesetzbuch | 21 |
| II.1.2.2 | Bäume/Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVOBln) | 23 |
| II.1.2.3 | Boden/Bundesbodenschutzgesetz | 23 |
| II.1.2.4 | Grundwasser/Berliner Wassergesetz/Wasserhaushaltsgesetz..... | 23 |
| II.1.2.5 | Mensch, Erholung, Gesundheit/Bundes-Immissionsschutzgesetz, Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit einschlägigen Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BlmSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft) | 24 |
| II.1.2.6 | Klima/Stadtentwicklungsplan (STEP) Klima | 24 |
| II.1.2.7 | Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin..... | 25 |
| II.1.2.8 | Flächennutzungsplan Stadt Berlin..... | 26 |
| II.1.2.9 | Bestehendes Baurecht..... | 26 |
| II.1.2.10 | Denkmalschutzgesetz | 27 |
| II.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 27 |
| II.2.1.1 | Untersuchungsumfang | 27 |
| II.2.1.2 | Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)..... | 28 |
| II.2.1.3 | Bestandsaufnahme/derzeitiger Umweltzustand..... | 28 |
| II.2.1.4 | Bewertung/Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch (Erholung, Gesundheit) | 29 |
| II.2.2 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 30 |
| II.2.3 | Schutzgut Boden..... | 30 |
| II.2.3.2 | Schutzgut Wasser..... | 32 |
| II.2.3.3 | Schutzgut Klima/Luft | 33 |
| II.2.3.4 | Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur..... | 33 |
| II.2.3.5 | Schutzgut Tiere und Pflanzen - Fauna | 39 |
| II.2.4 | Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild | 45 |
| II.2.5 | Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 45 |
| II.2.5.1 | Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit) | 46 |
| II.2.5.2 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 53 |
| II.2.5.3 | Schutzgut Boden..... | 53 |
| II.2.5.4 | Schutzgut Wasser..... | 55 |
| II.2.5.5 | Schutzgut Klima | 57 |
| II.2.5.6 | Schutzgut Tiere und Pflanzen – Flora | 57 |
| II.2.5.7 | Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna | 58 |
| II.2.5.8 | Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild | 65 |
| II.2.5.9 | Wechselwirkungen..... | 67 |

| | | |
|--------------|---|------------|
| II.2.6 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..... | 67 |
| II.2.6.1 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 67 |
| II.2.6.2 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 72 |
| II.2.7 | Zusammenfassung | 73 |
| III | PLANINHALT UND ABWÄGUNG | 76 |
| III.1 | Intention des Planes | 76 |
| III.2 | Wesentlicher Planinhalt - Vorhaben | 77 |
| III.3 | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan | 77 |
| III.4 | Festsetzungen | 77 |
| III.4.1 | Art der Nutzung..... | 77 |
| III.4.1.1 | Wohnen | 78 |
| III.4.1.2 | Nahversorgung | 79 |
| III.4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 80 |
| III.4.3 | Bauweise und überbaubare Fläche..... | 84 |
| III.4.3.1 | Abstandsflächen | 85 |
| III.4.3.2 | Abweichungen von Baugrenzen..... | 87 |
| III.4.3.3 | Dachaufbauten..... | 88 |
| III.4.4 | Immissionsschutzfestsetzungen..... | 88 |
| III.4.5 | Sonstige Festsetzungen..... | 100 |
| III.4.5.1 | Tiefgaragen und Zufahrten..... | 100 |
| III.4.5.2 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 100 |
| III.4.5.3 | Öffentliche und private Straßenverkehrsflächen..... | 101 |
| III.4.5.4 | Stellplätze und Nebenanlagen | 102 |
| III.4.6 | Grünfestsetzungen..... | 102 |
| III.5 | Außerkräfttreten bisheriger Vorschriften | 104 |
| III.6 | Hinweise | 104 |
| III.7 | Durchführungsvertrag | 105 |
| IV | AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES | 108 |
| IV.1 | Auswirkungen auf die Umwelt | 108 |
| IV.1.1 | Boden | 108 |
| IV.1.2 | Wasser | 108 |
| IV.1.3 | Klima/Luft..... | 108 |
| IV.1.4 | Artenschutz (Flora) | 109 |
| IV.1.5 | Artenschutz (Fauna) | 109 |
| IV.2 | Auswirkungen auf den Menschen..... | 110 |
| IV.2.1 | Lärmimmissionen..... | 110 |
| IV.2.2 | Belichtung und Besonnung | 110 |

| | | |
|-------|--|-----|
| IV.3 | Landschaftsbild..... | 111 |
| IV.4 | Verkehrliche Auswirkungen | 112 |
| IV.5 | Soziale Infrastruktur und Spielplätze..... | 112 |
| IV.6 | Haushaltmäßige und personelle Auswirkungen | 113 |
| IV.7 | Sonstige Auswirkungen | 113 |
| V | VERFAHREN | 113 |
| VI | RECHTSGRUNDLAGEN | 183 |
| VII | ANHANG..... | 184 |
| VII.1 | Textliche Festsetzungen..... | 184 |
| VII.2 | Abbildungsverzeichnis | 188 |
| VII.3 | Tabellenverzeichnis | 188 |

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Auf dem Gelände an der Britzer Straße befand sich die ehemalige Gärtnerei Schlößer, welche 1920 entstand. 1984 wurde sie ausgebaut und bis zu ihrem Verkauf als großes Gartencenter genutzt. Zum Zeitpunkt des Beginns des Verfahrens sind nur noch wenige Teile des Grundstücks genutzt. Die im hinteren Bereich des Grundstücks liegenden Gewächshäuser und Pflanzanlagen sind brachgefallen. Der Betrieb der Gärtnerei wurde aufgegeben, in der Halle an der Britzer Straße findet derzeit noch der Verkauf von Pflanzen und Zubehör statt.

Der Eigentümer plant, das Gelände zu einem Wohnstandort mit einem vorgelagerten Gebäude an der Britzer Straße für Einrichtungen zur Nahversorgung und einer Kita zu entwickeln. Ein wirtschaftlicher Betrieb im Rahmen der bisherigen Nutzung als Gartencenter ist laut des Eigentümers nicht möglich.

Eine Entwicklung des gesamten Vorhabens mit einhergehender Nutzungsänderung ist mit dem bestehenden Baurecht nicht möglich. Das notwendige Baurecht soll durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77VE geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 7-77 VE war ein Antrag auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB für die Grundstücke Britzer Straße 2/6 (teilweise), 10/12 und 14/20 (teilweise) der Britzer Straße 2-20 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Ortsteil Mariendorf. Der Geltungsbereich bestand aus mehreren Flurstücken. In der Zwischenzeit erfolgte eine Grundstücksneubildung. Das Plangebiet besteht nunmehr aus dem Grundstück Britzer Straße 10/20 und beinhaltet die Flurstücken 164 und 154. Das Projekt wurde im Vorfeld mit dem Bezirksamt abgestimmt und ist geeignet der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg und befindet sich direkt an der Bezirksgrenze zu Neukölln mit dem Ortsteil Britz.

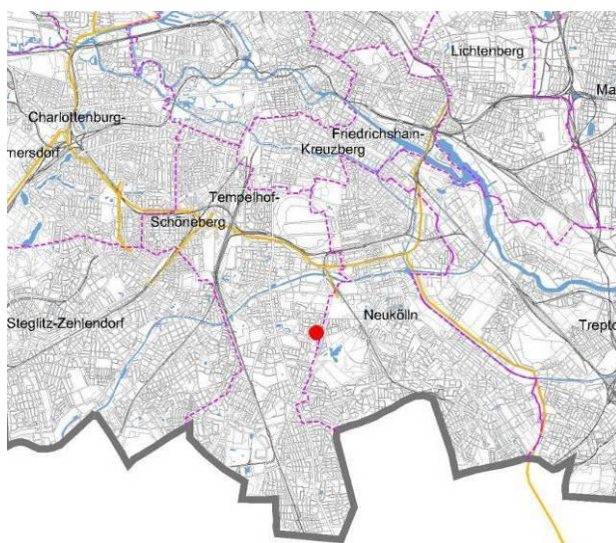


Abb. 1: Lage im Stadtraum

Die östliche Grenze des Plangebiets verläuft gleich der Grenze zwischen den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Neukölln. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha und wird im Süden von der Britzer Straße und einem südlich gelegenen Einfamilienhausgebiet begrenzt. Im Westen grenzt die Kleingartenanlage "Neu-Helgoland" bestehend aus 32 Kleingärten, das Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfulgelände an der Britzer Straße“ mit dem Rothe- und Türkenpful an. Nördlich zum Plangebiet befinden sich vier- bis sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser in freier Zeilenbauweise. Die viergeschossigen Gebäude sind Teil einer Erweiterung der weiter östlich gelegenen denkmalgeschützten Bebauung aus den 1950er Jahren. Die Erweiterung ist Anfang der 1960er Jahren entstanden, ein Teil der Gebäude wurde aber um ein gestaffelt ausgeführtes Geschoss aufgestockt. Im Osten grenzt das Plangebiet an ein entlang der Mohriner Allee gelegene Einfamilienhausgebiet. Die Mohriner Allee ist die Fortsetzung der Britzer Straße im Ortsteil Britz, Bezirk Neukölln.

Die unmittelbare Umgebung besteht aus Wohngebieten, Kleingartenanlagen und einem Landschaftsschutzgebiet.

Das Gebiet ist dreiseitig umgeben von Wohnnutzungen in unterschiedlicher Dichte. Im Norden befinden sich drei- und sechsgeschossige Zeilenbauten, im Osten und im Süden ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung. Im Westen schließen sich Kleingärten, bzw. ein kleines Landschaftsschutzgebiet mit einer Wasserfläche an. Seit dem 01.01.1975 (GVBl. S.493) ist das 3,56 ha große Pfulgelände östlich des Plangebiets als Landschaftsschutzgebiet (LSG-21 „Pfulgelände an der Britzer Straße“) gekennzeichnet.

Durch die im Bestand vorhandene, großflächige Bebauung bzw. Versiegelung ist das Gebiet nur in kleinen Teilen an der westlichen Grenze zur Kleingartenanlage als Natur- und Freiraum erfahrbar, der größte Teil des Plangebiets ist mit großflächigen Hallen bebaut oder anderweitig versiegelt.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstücke Britzer Straße 10/20 (teilweise), Flurstücke 164, 154 und 140 (teilweise – Britzer Straße).

Das Gebiet liegt nördlich angrenzend an die Britzer Straße bzw. teilweise nördlich angrenzend an die straßenseitige Bebauung der Britzer Straße. Im Westen grenzt die Kleingartenkolonie Neu-Helgoland daran angrenzend das Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfulgelände an der Britzer Straße“ an. Nördlich wird das Gebiet von den Grundstücken Imbrosweg 64 bis 70 begrenzt, östlich angrenzend verläuft die Grenze zwischen den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Neukölln mit der dort angrenzenden Wohnbebauung. Die Fläche des Plangebiets befindet sich in privatem Eigentum. Vorhabenträger für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77VE ist die Hugos Wohngärten GmbH. Ein Teilgebiet des Grundstücks (Flurstück 148), zugleich Teil des Landschaftsschutzgebietes LSG-21 „Pfulgelände an der Britzer Straße“ mit dem darin befindlichen Türkenpful befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers.

I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die beiden Hauptverkehrsstraßen Mariendorfs sind der von Nord nach Süd verlaufenden Mariendorfer Damm sowie die von Ost nach West führenden Lankwitzer Straße (im weiteren Verlauf u.a. Britzer Straße). Sie entstand als Hauptverbindung (Chausseestraße) zwischen Berlin und Dresden. An ihr liegt der Ortskern von Alt-Mariendorf, in dem die vormals überwiegend agrarische Nutzung des Ortsteils bis heute ablesbar ist. In den Jahren zwischen 1890 und 1914 entstanden hier zudem zahlreiche gründerzeitliche, vor allem viergeschossige Mietshäuser und kommunale Gebäude.

Heute ist der Ortsteil Mariendorf insbesondere im Süden vorwiegend durch kleinteilige Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Neben diesen eher kleinteiligen Siedlungsstrukturen prägen darüber hinaus großflächige Gewerbe- und Industrieflächen sowie Siedlungen der 50er und 60er Jahre in offener Zeilenbauweise das Ortsbild.

Das Planungsgebiet liegt an der Britzer Straße. Die Britzer Straße verbindet seit dem 19. Jahrhundert (damals noch Britzer Weg) die Orte Mariendorf und Britz. Seit dem Ausbau der verkehrsreichen Verbindungsstraße im Jahr 1904 ist die Straße als Britzer Straße benannt.

Im Norden und Nordwesten des Plangebiets, entlang der Rixdorfer Straße, liegt die zwischen 1955 und 1963 durch den Bauhausschüler Ebert Wils errichtete Siedlung "Mariendorf-Ost". Die für rd. 7.000 Einwohner konzipierte und ursprünglich mit einer Schule, Kindergarten und Einkaufszentrum ausgestattete Siedlung steht heute in Teilen unter Denkmalschutz. Die Siedlung, welche nach dem Leitbild Licht, Luft und Sonne ausgerichtet ist, besteht aus einem Apartmenthochhaus, dreigeschossigen Zeilenbauten und aus kleinen eingeschossigen Einfamilienhäusern.

Auf dem Planungsgebiet selbst wurde 1920 von Hugo Schlösser Senior die Gärtnerei Schlösser gegründet. Das unmittelbare Umfeld, bis auf eine Einfamilienhaussiedlung im Osten entlang der Britzer Straße, bestand zu diesem Zeitpunkt überwiegend aus Acker- und Agrarflächen und wurde landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 1984 wurde die Gärtnerei zu einem 2.000qm großen Gartencenter erweitert und ausgebaut. Die seit 1920 bestehende und 1984 ausgebaute gewerbliche Nutzung als Gärtnerei bzw. Gartencenter prägt im Wesentlichen die bauliche Struktur des Plangebiets. Neben dem befestigten Kundenparkplatz an der Britzer Straße und dem angrenzenden Verkaufshaus, befinden sich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes 25 großflächige, zusammenhängende und eingeschossige Gewächshäuser. Weiterhin befinden sich drei Lager- bzw. Verwaltungsgebäude im hinteren Bereich des Grundstückes. Zwei der Gebäude besitzen jeweils einen hohen Backsteinschornstein. Aufgrund der gewerblichen Nutzung wird das Plangebiet insgesamt durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über zwei Ein- bzw. Ausfahrten an der Britzer Straße. Die interne Erschließung des nördlichen Bereiches des Grundstückes erfolgt durch drei befestigte Privatwege. Sie führen jeweils westlich und östlich der Verkaufshalle entlang der Gewächshäuser in den hinteren Bereich des Grundstückes.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich
(Stand 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)

I.2.4 Geltendes Planungsrecht

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) i. V. m. den ff. Fluchtlinien und mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BauO 58) gilt als übergeleiteter Bebauungsplan. Durch das Vorliegen sowohl des übergeleiteten Baunutzungsplans als auch festgestellter Straßen- und Baufluchtlinien, besitzt der Baunutzungsplan im vorliegenden Fall den Rechtscharakter eines qualifizierten Bebauungsplans für den östlichen Teil des Plangebietes, für den kein festgesetzter Bebauungsplan existiert. Etwa in der Mitte des Plangebietes verläuft in Nord-Südrichtung die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplan XIII-40 (s.u.). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auch für den östlichen Teil des Geltungsbereichs nach § 30 Abs.1 BauGB. Da der der Baunutzungsplan als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan den östlichen Bereich des Planungsgebietes als „Nichtbaugebiet“ festsetzt, für das in der BauNVO keine Entsprechung gibt, bestehen für diesen Teil des Geltungsbereiches daher keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen gemäß § 30 BauGB. Auf Grund der Lage des Grundstücks innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist für die Beurteilung von Vorhaben § 34 BauGB (Innenbereich) maßgeblich.

Bebauungsplans XIII-40

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des am 17. September 1965 festgesetzten Bebauungsplans XIII-40 und setzt nicht überbaubare Fläche (Grünfläche) mit

der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ fest. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft in Nord-Südrichtung etwa in der Mitte des Plangebietes.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird nicht mehr vom Bebauungsplan XIII-40 erfasst. Festsetzungen ergänzender Pläne (Bebauungsplan XIII-A v. 9.7.1971 und Bebauungsplan XIII-D v. 28.08.1984) haben für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Relevanz.

I.2.5 Verkehrliche Erschließung

I.2.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet befindet sich an der Britzer Straße, die als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) die Ortsteile Mariendorf und Britz verbindet und insgesamt einen wesentlichen Beitrag zur Ost-West-Erschließung des Gebietes leistet. Durch die Britzer Straße ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und flexibel nutzbar. Über den nahe gelegenen Mariendorfer Damm (B96) bzw. Britzer Damm sind die nördlich gelegenen Ortsteile Tempelhof und Neukölln bzw. die Ortsteile Buckow und Lichtenrade im Süden erschlossen. Die B96 stellt die Verbindung zwischen Berlin-Mitte und Lichtenrade dar. Über den Mariendorfer Damm sind die nördlich verlaufende Autobahn A100 in ca. 5 Kilometern und der Alexanderplatz in ca. 12 Kilometern erreichbar.

I.2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr

Durch die Lage an öffentlichen Straßen ist auch für Fußgänger und Radfahrer die Erschließung gesichert. Auf der Britzer Straße sind Geh- und Radwege angelegt.

I.2.5.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist derzeit über verschiedene Buslinien erreichbar. Direkt an das Plangebiet angrenzend liegt die Haltestelle "Rotkopfweg" mit Verbindungen in Richtung Walter-Schreiber-Platz und Britz. Weitere Buslinien verkehren derzeit in der Rixdorfer Straße (1km) sowie im nördlich des Plangebietes gelegenen Imbrosweg (fußläufig über die nordöstlich verlaufende öffentliche Wegeverbindung erreichbar).

Über den naheliegenden U-Bahnhof Alt-Mariendorf (U6, 1,5km) ist das Gebiet zudem mit mehreren Buslinien Richtung Buckow, Richtung Walter-Schreiber-Platz und Britz, sowie mit Metrobuslinien Richtung Marienfelde, Richtung Walter-Schreiber-Platz und Lichtenrade und einer Expressbuslinie Richtung Walter-Schreiber-Platz und Lichtenrade angebunden. Die U-Bahnstation Alt-Mariendorf ist die südliche Endhaltestelle der Linie U6. Sie fährt über den S & U Bahnhof Friedrichstraße (18 Minuten) weiter bis nach U Alt-Tegel (38 Minuten).

I.2.6 Technische Infrastruktur

I.2.6.1 Wasserver- und -entsorgung

In der Britzer Straße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe, die schon im Bestand die Ver- und Entsorgung des Grundstücks sicherstellen.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist nach Auskunft der Wasserbetriebe gesichert.

Für die Regenentwässerung sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen, da mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation zu rechnen ist, da das Regenwassernetz bereits hoch ausgelastet ist.

Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung gestellt werden. Für die Löschwasserversorgung stehen im Normalfall die Leitungen der Trinkwasserversorgung zur

Verfügung, wenn keine geeigneten Entnahmestellen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Ob die erforderliche Menge zur Verfügung steht, wird im Rahmen einer Druckprüfung durch das Versorgungsunternehmen geprüft, diese erfolgt - wenn nicht schon Messergebnisse für die Entnahmestellen vorliegen - im Rahmen der technischen Gebäudeplanung.

Wenn die Kapazität der Leitungen nicht ausreicht, kann über Maßnahmen zur Druckerhöhung, zusätzliche Leitungen oder die Herstellung von Brunnen entschieden werden.

I.2.6.2 Gas

In der Britzer Straße ist eine Niederdruckleitung zur Versorgung von Hausanschlüssen vorhanden.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Für die Beurteilung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294, 29. Juni 2019).

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 1. Februar 2008 nimmt im Land Berlin eine Koordinierungsfunktion der fachlichen Planungsebenen wahr und dient daneben als Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen. Das LEPro benennt die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind:

- Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (§ 1)
- Wirtschaftliche Entwicklung (§ 2)
- Zentrale Orte (§ 3)
- Siedlungsentwicklung (§ 5)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen in denen Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1 Nr. 2 LEP HR quantitativ unbegrenzt möglich, Der Bebauungsplan entspricht diesem Ziel der Raumordnung.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und aus 4.1 (G) LEP HR sind angemessen berücksichtigt worden, diese sind

- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und
- Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf Siedlungsschwerpunkte

I.3.2 Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

Gem. §§ 3 und 4 ROG i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Von in Aufstellung befindlichen Grundsätzen geht dagegen keine Bindungswirkung aus.

Für die Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294, 29. Juni 2019).

Das Plangebiet ist Teil der Metropole Berlins (Zielfestlegung 3.4). In der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Absatz 1).

Ziel in der Metropole ist es, die höchstwertigen metropolitenen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken. Der unter Punkt 5.6 Absatz 1 festgelegte raumordnerische Steuerungsansatz bezüglich der Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen benennt das den Gestaltungsraum Siedlung als Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und betrifft die u.a. Siedlungsflächen im Stadtgebiet Berlins. Damit sind eine Siedlungsentwicklung und die Entwicklung eines urbanen Gebietes grundsätzlich möglich und dies folgt ebenfalls dem Grundsatz 5.1 der „Innenentwicklung und Funktionsmischung“, abgeleitet aus § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 3 ROG 2009: „Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen“.

I.3.3 Flächennutzungsplan

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 sowie eine übergeordnete Grünverbindung dargestellt. Die Grünverbindung wird nun im FNP in Ost-West-Richtung am nördlichen Rand der Wohnbaufläche W2 in generalisierter Form dargestellt (siehe Abbildung 3), d.h. die Darstellung lässt keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Breite zu.

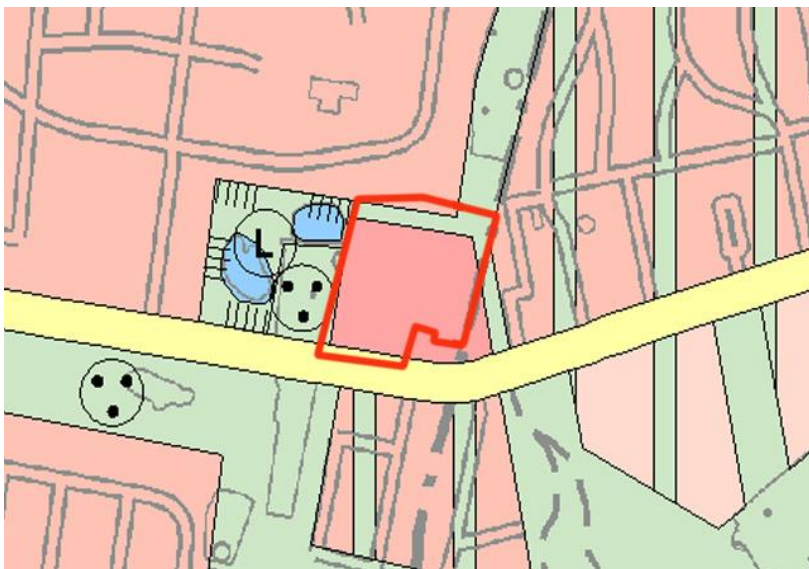


Abb. 3: Stand Flächennutzungsplanung 2016
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)

Die Entwicklungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan war zu Beginn des Verfahrens nicht gegeben, da das Plangebiet als Freifläche (Grünfläche) dargestellt wurde. Daher wurde die Änderung des FNP eingeleitet, das Verfahren ist inzwischen mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 24.06.16 abgeschlossen. Westlich des Plangebiets ist das Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfuhlgelände an der Britzer Straße“ mit Wasserflächen und teilweise angrenzender Parkanlage dargestellt. Im Norden sowie im Osten sind Wohnbauflächen W3 dargestellt. Das bedeutet, dass Geschossflächenzahlen (GFZ) bis 0,8 festgesetzt werden können. Südlich des Plangebiets sind sowohl Wohnbauflächen W3 (mit landschaftlicher Prägung) als auch Freiflächen (Parkanlagen) dargestellt.

I.3.4 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan von 1961 ist nach seiner Konzeption und nach seiner Stellung im System des Planungsgesetzes von 1949/1956 ein vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gebiet von Berlin (West). Über diesen Charakter hinaus ist er nach Maßgabe des § 7 Nr. 1 - 3 Bauordnung für Berlin 1958 (BO 58) für das einzelne Bauvorhaben als Zulässigkeitstatbestand verbindlich geworden; in seiner Funktion ist er gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet und bildet er auch heute noch die Grundlage planungsrechtlicher Entscheidungen in den westlichen Bezirken Berlins, sofern kein neueres Planungsrecht – z.B. durch einen Bebauungsplan – besteht.

Der westliche Bereich des Vorhabengebietes wird von Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-40 überdeckt - die Grenze des Geltungsbereiches verläuft in Nord-Südrichtung etwa in der Mitte des Plangebietes (s. Pkt I.3.12) - und setzt nicht überbaubare Fläche (Grünfläche) mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ fest.

Die östliche Teilfläche des Vorhabengebietes ist im Baunutzungsplan als "Nichtbaugelände" dargestellt, für diesen Teil des Geltungsbereiches existieren mangels einer Entsprechung der Gebietskategorie in der aktuellen BauNVO daher keine verbindlichen Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 30 BauGB. Auf Grund der Lage des Grundstücks innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist für die Beurteilung von Vorhaben § 34 BauGB (Innenbereich) maßgeblich.

Die Frage der Zulässigkeit für das unbeplante Teilgebiet ergibt sich daher aus der Frage, ob das Vorhabengebiet nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) oder §35 BauGB (Außenbereich) einzuordnen ist. Aufgrund der Lage zwischen

- kleinteiliger Wohnbebauung, vereinzelter gastronomischer Betriebe östlich
- kleinteiliger Wohnnutzung und Freizeitnutzung (Pferdehof) südlich,
- Siedlungsbau und Infrastruktureinrichtungen (Grundschule) nördlich sowie
- Gärtnereinutzung im beplanten Teilgebiet westlich (Bebauungsplan XIII-40)

ist hier Allgemeines Wohngebiet anzunehmen.

Ein Planungsrecht für das Vorhaben lässt sich daher aus dem Baunutzungsplan und dem Bebauungsplan XIII-40 nicht ableiten. Es gelten für den östlichen Teil die Voraussetzungen einer Beurteilung gem. § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“). Die allgemeine Zulässigkeit einer baulichen Entwicklung hat Relevanz für die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Hier ist die Situation im Bestand als Ausgangssituation heranzuziehen (s. a. Kap. II.1.2.9). Die Frage der zulässigen Dichte wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans behandelt.

I.3.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne befinden sich laut Denkmalbestandskartierung des Landesdenkmalamtes Berlin (Stand der Denkmalliste 03.07.2014) keine eingetragenen Bau- oder Gartendenkmale, Denkmalbereiche oder Bodendenkmale. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich die Siedlung Mariendorf Ost, deren zwischen 1955 und 1957 durch Ebert Wils entworfene Zeilenbauten unter Denkmalschutz stehen (Obj.-Dok-Nr.: 09076014). Die nördlich zum Plangebiet gelegene und im Zuge der Siedlung Mariendorf Ost 1960 fertig gestellte Carl-Sonnenschein-Schule ist ebenfalls in der Denkmalliste verzeichnet (Obj.-Dok-Nr.: 09055075,T). Weiter westlich des Plangebiets, entlang der Rixdorfer Straße, erstreckt sich zudem der zwischen 1923 und 1935 angelegte und als Gartendenkmal eingetragene Volkspark Mariendorf (Obj.-Dok-Nr.: 09046270).

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine archäologische Fundstelle. Das Gelände ist durch seine Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfuhlgelände an der Britzer Straße“ als archäologisches Verdachtsgebiet anzusehen. Mit dem Landesdenkmalamt ist daher eine explizite Abstimmung bei jeglichen Bodeneingriffen vorzunehmen. Weiterhin soll es eine Verpflichtung zu einer archäologischen Prospektion geben. Diese Punkte werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP Tempelhof 2-3 vom Bezirksamt am 22.März 1999 beschlossen) stellt als Planungsebene zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung Grundlinien für die stadtplanerische Entwicklung des Bezirkes auf und gibt einen Orientierungsrahmen zur Beurteilung und Einordnung von Einzelvorhaben.

Die Bereichsentwicklungsplanung konkretisiert und vertieft die gesamtstädtischen Planungsziele und erstellt bereichsbezogene Konzepte. Sie stellt die Verkehrs-, Grünflächen sowie kommunale Infrastruktur grundstücksscharf dar, die Nutzungsstruktur der Bauflächen allerdings generalisiert, so dass ein entsprechender Entwicklungsspielraum hinsichtlich Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren besteht.

Die BEP sieht für das Plangebiet verschiedene Nutzungen vor. Im Südöstlichen Bereich ist eine Wohnbaufläche W4 mit angrenzender Fläche für eine Kindertagesstätte dargestellt. Auf der weiteren Fläche sind Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Parkanlage, Dauerkleingarten und Spielplatz dargestellt. Ein Großteil der gekennzeichneten Grünfläche ist als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Anders als im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet nicht mehr nur als Freifläche, sondern mit unterschiedlichen, eher freiräumlich orientierten Nutzungen konkretisiert. Die vorliegende Planung integriert die Wohnbebauung und den Kitastandort als Ziele der BEP, setzt aber mit der Entwicklung des Wohnstandortes in die Tiefe andere Schwerpunkte.

I.3.7 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen

Der StEP Wohnen 2030, beschlossen vom Berliner Senat am 20.08.2019 zeigt als räumliche Schwerpunkte der Entwicklung

- Neue Stadtquartiere
- Weiterentwicklung bestehender Siedlungen
- Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten und
- Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete (nachrichtliche Übernahme).

Er ist die Planungsgrundlage für die Neubau- und Bestandsentwicklung von Wohnungen in Berlin bis zum Jahr 2030. Es werden raumbezogene wohnungspolitische Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den Neubau von Wohnungen und die Bestandsentwicklung aufgezeigt. Ebenso werden große Flächenpotenziale der Stadt benannt und eine Aussage über den Umfang von Wohnungsneubau genannt. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der definierten Entwicklungsräume, ist aber als Einzelstandort für Wohnungsneubau mit mehr als 200 Wohneinheiten und mittelfristiger Realisierungseinschätzung (realisierbar binnen 7 Jahren) dargestellt.

I.3.8 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 2030 mit Beschluss des Berliner Senats vom 12. März 2019 behandelt das Themenfeld "Zentrenentwicklung", das zu den Schlüsselaufgaben stadtentwicklungsplanerischen Handelns zählt.

Im StEP Zentren werden die Ziele zur Berliner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung definiert. Zudem legt der StEP – im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) – die Berliner Zentrenkulisse fest, also das gesamtstädtische System hierarchisch gegliederter Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereichskerne. Außerdem enthält er stadtplanerische Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben.

Herausragende stadtentwicklungsplanerische Ziele sind dabei

- die Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren,

- die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie
- die stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Ortsteilzentrums "Mariendorfer Damm", einem zentrentragenden Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität. Es bestehen keine Zielkonflikte, da im Geltungsbereich keine größeren Handelsflächen geplant sind.

I.3.9 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Mit dem Stadtentwicklungsplan Klima vom 23. Mai 2011 beschließt der Senat von Berlin einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische Planung zur Anpassung an den Klimawandel. Ziel ist es zum einen, die Stadt an den Klimawandel anzupassen, und zum anderen, einen wirksamen Klimaschutz voranzubringen und die von den Menschen zu verantwortenden CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Der StEP Klima definiert in mehreren Handlungsfeldern eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin und zwar

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

Das Plangebiet ist Teil des Stadtraumes mit prioritärem Handlungsbedarf im Handlungsfeld "Grün- und Freiflächen", geeignete Maßnahmen sind u.a.

- Stadtbäume sichern und neue pflanzen,
- Flächen entsiegeln,
- kleinere Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum schaffen und qualifizieren,
- auf geeigneten Flächen schattenspendende Gehölze pflanzen,
- hitze- und trockenstresstolerante Gehölze bevorzugen,
- offene Wiesenflächen erhalten und zum Stadtraum öffnen,
- Kaltluftentstehungsgebiete sichern,
- Kaltluftstrom sichern und verbessern.

Durch die Planung sollen geeignete Maßnahmen wie beispielsweise eine offene Bauweise, hoher Durchgrünungsgrad und der Einsatz von regionaler, standortgerechter Arten bei der Bepflanzung umgesetzt werden um Zielkonflikte zu vermeiden.

Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehört unter anderem:

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden mehrere der hier aufgeführten Maßnahmen (u.a. Dachbegrünung, Anpflanzungen, Regenwasser vor Ort belassen) direkt umgesetzt und unterstützen die Bestrebungen die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.

I.3.10 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Beim LaPro handelt es sich um ein strategisches, gesamtstädtisches Planungsinstrument, das das Ziel verfolgt, ökologische Belange auf örtlicher Ebene in städtebauliche Planungen mit einzubeziehen. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms werden in thematischen Programmplänen dargestellt (Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung).

In den Teilplänen „Biotop- und Artenschutz“, und „Landschaftsbild des Landschaftsprogramms“ (1. Ausgabe 2016) wird der Bereich des Plangebiets als "Obstbaumsiedlungsgebiet" dargestellt. Für den vorliegenden Bereich sind u. a. folgende landschaftsplanerische Ziele festgelegt:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen)
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (Bauerngärten, großkronige gebietstypische Bäume)
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem), Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten

Für die im Teilplan "Naturhaushalt/ Umweltschutz" dargestellten Freiflächen (Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau) sind die Ziele:

- Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau
 - Einschränkung der Düngemittel- und Pestizidanwendung,
 - Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung),
 - Rückhalt des Wassers in der Landschaft,
 - Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten
- von Bedeutung.

Im Teilplan "Erholung und Freizeitnutzung" wird das Plangebiet als „Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan“ dargestellt.

Folgende Anforderungen an die künftigen Wohnquartiere oder sonstige Siedlungsgebiete werden im Landschaftsprogramm aufgeführt:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume,
- Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen

Insbesondere die Grünfestsetzungen wie standorttypische Bepflanzungen und Schaffung eines hohen Grünanteils aber auch der vorgesehene Rückhalt des Wassers durch Versickerung und Zuführung in den Türkenpfuhl sowie die Öffnung und Anbindung an die umgebenden Grünflächen sind geeignete Maßnahmen um Zielkonflikte zu vermeiden.

I.3.11 Aktionsplanung zur Luftreinhaltung

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt, die ab einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr überschritten werden dürfen. Als Schadstoff wird jeder in der Luft vorhandene Stoff bezeichnet, „der schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und/oder die Umwelt insgesamt haben kann“ (2008/50/EU).

Mit dem vom Senat am 18.06.2013 beschlossenen Luftreinhalteplan 2011-2017 wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005 2010 fortgeschrieben. Auf der Grundlage einer erneuten Beurteilung der Luftqualität, Trendprognosen für die Jahre 2015 und 2020 und von Analysen der Ursachen hoher Luftbelastungen wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst.

Schon die neuen Erkenntnisse aus dem Jahr 2014 führten in Berlin zu der Entscheidung, dass eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans notwendig sein würde. Deshalb und unter Berücksichtigung eines aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 27. Februar 2018 wurde die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans im Juli 2019 verabschiedet und erste Maßnahmen umgesetzt.

In Berlin können die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub nicht überall eingehalten. Damit sind erhöhte Gefahren für die menschliche Gesundheit verbunden.

Kleinräumige Ziele, die durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt werden können, sind nicht definiert.

I.3.12 Bebauungspläne

Der westliche Teil des Vorhabengebietes (Teile des Flurstücks 146) liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIII-40 vom 17. September 1965. Festgesetzt ist nicht überbaubare Fläche (Grünfläche) mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“. Der östliche Teil des Vorhabengebietes liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-40 (s. a. Kap. I.3.4).

Im Osten des Gesamtvorhabengebietes grenzen die festgesetzten Bebauungspläne XIV-239a (Mohriner Allee 156/164, sowie einen Abschnitt der Mohriner Allee, im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz), festgesetzt am 08. April 2003, und XIV-239b (Am Britzer Garten 1-30, Mohriner Allee 152 und Walnußweg 56 sowie die Straße Am Britzer Garten und einen Abschnitt der Mohriner Allee im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz), festgesetzt am 09. Mai 2006, an das Plangebiet an.

Südlich entlang der Britzer Straße befindet sich der festgesetzte Bebauungsplan XIII-216 (Britzer Straße 1/31, Rotkopfweg 3/27, 4/6, 12/28, Olpererweg 1/9, 2/10 und Schareckstraße 5/17, für Teilflächen der Grundstücke Britzer Straße 2/12, 33/53 und des Hoefgrabens im Bezirk Tempelhof, Ortsteil Mariendorf), festgesetzt am 06. März 1985.

I.3.13 Bezirksliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Da der Stadtentwicklungsplan Zentren mit seiner gesamtstädtischen Ausrichtung im wesentlichen übergeordnete Aussagen trifft und dadurch eine detaillierte auf die Bezirke heruntergebrochene Steuerung gar nicht möglich ist, wurden die Bezirke aufgefordert, bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzepte zu erstellen. In den Zentren- und Einzelhandelskonzepten legen die Bezirke in Abstimmung mit den betroffenen Senatsverwaltungen und auf Basis des STEP Zentren 2020 ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Dazu gehören die angestrebte Einzelhandelsausstattung für die angemessene Versorgung der Bevölkerung ebenso wie die Ergänzung der Zentrenstruktur durch die Bestimmung von Nahversorgungszentren.

Darüber hinaus sind bezirkliche Zentrenkonzepte als sonstige städtebauliche Planungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie können bei der Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB maßgeblich herangezogen werden.

Das am 13. Dezember 2017 der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene Konzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg enthält detaillierte Untersuchungen zur Versorgungslage und Einzugsbereichen. Die Grundversorgungsstruktur ist in Mariendorf weitestgehend flächendeckend gewährleistet. Zu den wenigen Ausnahmen zählt auch der Bereich des Plangebiets nördlich und südlich der Britzer Straße im östlichen Teil von Mariendorf. Die Einwohnerzahlen außerhalb der Erreichbarkeit des nächsten Supermarktes (Vollsortimenter) werden mit ca. 13.860 Ew. außerhalb 500 m und ca. 7.540 Ew. außerhalb 800 m angegeben. Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans wird als geeignet angesehen, das Defizit zu verringern. (Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 29. April 2015, Seite 131ff).

I.3.14 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die Bevölkerung Berlins wächst. Spätestens seit dem Jahr 2011 erlebt Berlin den mit Abstand größten und weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990. Zum 31.12.2014 (Stichtag Bevölkerungsprognose) wurden für Berlin insgesamt 3.562.000 Personen erfasst. Gegenüber dem 31.12.2010 bedeutet dies ein Bevölkerungszuwachs von rd. 174.000 Personen. Gemäß der mittleren Prognosevariante wird die Berliner Bevölkerung bis 2030 auf 3.828.000 (+7,5%) anwachsen, was einem Zuwachs von 266.000 Personen entspricht (für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, S. 28, 2016).

Gleichzeitig stand in der Vergangenheit dieser rasanten Bevölkerungsentwicklung eine nur geringe Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Neubauten gegenüber. So wurden beispielsweise trotz des starken Zuwachses der Einpersonenhaushalte von rd. 82.000 zwischen 2006 und 2012, im gleichen Zeitraum nur etwa 20.500 neue Wohnungen fertig gestellt. Aufgrund dieser Entwicklungen sind stetig steigende Miet- und Kaufpreise für Wohnungen im Bestand und auch im Neubau auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verzeichnen.

Ab 2012 ist wieder ein vermehrter Wohnungsneubau zu beobachten, der sich mehrheitlich jedoch auf hochpreisige Miet- und Eigentumswohnungsangebote in Innenstadtlagen mit durchschnittlichen Mieten von über 12,- Euro/m² bezieht. Gerade die Höhe der Baufertigstellungen und Genehmigungen im preisgünstigen Geschosswohnungsbau wird der aktuellen Entwicklung und dem gegenwärtigen Nachfragedruck nicht gerecht.

Die Berliner Bezirke stehen vor der Herausforderung, der massiv ansteigenden Wohnungsnachfrage durch neue Wohnungsangebote zu begegnen, damit Wohnen in der Innenstadt sowie den Innenstadtrandbereichen preiswert und sozial verträglich bleiben kann.

Die im aktuellen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025) festgelegten Leitlinien, Maßnahmen und Instrumente sollen helfen dieser Entwicklung Rechnung zu tragen und Potenziale für den Wohnungsbau in allen Marktsegmenten zu aktivieren. Hierzu zählen insbesondere großflächige Potenzialflächen für den Wohnungsneubau in Innenstadtlagen und den bezirklichen Zentren.

Anstelle aufwendiger verkehrlicher und technischer Erschließungsmaßnahmen in Neubaugebieten kann bei dem Ausbau im Bestand auf das bereits bestehende Infrastrukturnetz zugegriffen werden. Vor dem Hintergrund weiter steigender Bevölkerungszahlen und eines zunehmend angespannten Wohnungsmarktes, ist die Ausschöpfung der innerstädtischen Verdichtungspotenziale notwendig.

Damit diese Neubaupotenziale auch für den Wohnungsbau im unteren Mietpreissegment zumindest teilweise eine Relevanz entfalten können, hat der Senat von Berlin die Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ erlassen. Danach ist bei Planungen bei Bebauungsplänen ein Anteil von 25 Prozent für Wohnen geschaffenen Geschossfläche als Wohnungen mit preisgedämpften Mieten zu errichten. Dies kann durch den Bauherrn selbst unter Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln mit einer langfristigen Mietpreisbindung geschehen oder durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, die einen Teil des Wohnungsneubaus übernimmt.

Der Eigentümer hat seine Zustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung erklärt und wird das Vorhaben nach den Maßgaben dieses Leitfadens durchzuführen.

Zum 01.11.2018 wurde das Berliner Modell zuletzt aktualisiert und verschiedene Anpassungen vorgenommen:

- Aufnahme der Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30 % der Geschossfläche Wohnen (bisher 25%)
- Anpassung an die Wohnraumförderungsbestimmungen WFB 2018
- Anpassung der Planungsrichtwerte für die Kindertagesbetreuung
- Anpassung der Kostenkennwerte im Wohnungsneubau
- Anpassung der pauschalen Kostenansätze für die Herstellung von Kita- und Grundschulplätzen
- Anpassung der Herstellungskosten für Straßenflächen, Wegeflächen, Quartiersplätze, Grünflächen und Spielplätze.

Aus Gründen des Vertrauensschutzes werden von der Neureglung solche Projekte ausgenommen, bei denen eine auf Verhandlungen basierende Grundzustimmung des Projektträgers bereits vor dem 31.01.2017 unterzeichnet wurde und der Durchführungsvertrag bis zum 31.07.2018 unterschrieben wurde. Der Durchführungsvertrag wurde vor dem Stichtag, am 24.07.2018 von beiden Vertragspartnern unterzeichnet, so dass weiterhin die Übergangsregelung mit einer Quote von 25 % der Geschossfläche Wohnen gilt.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Auf Grundlage des Gestaltungskonzeptes des Vorhabenträgers hat die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tempelhof-Schöneberg dem Antrag des Eigentümers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprochen und am 14. April 2015 die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne 7-77VE und 7-78VE für die Grundstücke Britzer Straße 2-20 beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll das Planungsrecht zur Realisierung eines Wohnstandortes mit einem Standort für Nahversorgung und einer Kita geschaffen werden.

Die ehemalige Gärtnerei an der Britzer Straße wurde 1920 gegründet und 1984 zu einem großen Gartencenter ausgebaut und bis zum Verkauf als Gartencenter genutzt. Zurzeit sind nur noch Teile des Geländes genutzt, wie die Verkaufshalle an der Britzer Straße sowie ein Wohngebäude und zwei untergeordnete Hallen auf dem Gelände. Die Gewächshäuser sind nicht mehr bewirtschaftet und weitgehend brachgefallen.

Das Gelände ist im Jahr 2014 veräußert worden. Die Entwicklung des neuen Eigentümers sieht vorwiegend Wohnnutzung für unterschiedliche Nutzergruppen vor. Auf dem Grundstück sollen überwiegend Wohnungen mit Gemeinschaftsflächen und Wegesysteme entstehen. Typologisch entstehen Wohnungen im Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser. Ein Teil der

Bebauung wird den Leitlinien des kooperativen Baulandmodells folgend, als geförderte Wohnungen errichtet. Festgesetzt werden sollen dafür Wohngebiet sowie eine Nahversorgungseinrichtung und private Verkehrsflächen.

Ein abgestimmtes Gestaltungskonzept sichert den Gestaltungsanspruch und sorgt für ein hohes Maß an Identifikation der Bewohner mit ihrem Bauvorhaben. Der Gestaltungsanspruch setzt sich auch in der Gestaltung der Außenanlagen fort. Die Gestaltung der öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Bereiche folgt einem Gesamtkonzept. Die Planung sichert auch die Ziele des FNP zur großräumigen Vernetzung durch die Festsetzung von Wegerechten für die Allgemeinheit in Richtung angrenzender Wegeverbindungen.

Aus eigentumsrechtlichen Gründen wurde beschlossen das Verfahren in Form zweier vorhabenbezogener Bebauungspläne durchzuführen. Daher wurden mit Beschluss Nr. 725/15 des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg vom 14.04.2015 zwei formal getrennte vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt. Die Verfahren wurden parallel durchgeführt, sodass die vorhabenbezogenen Bebauungspläne zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmt waren. Im Frühjahr 2016 wurde die Fläche beider im Verfahren befindlicher vorhabenbezogener Bebauungspläne erneut verkauft. Somit befinden sich nun beide Flächen in der Hand eines Eigentümers. Damit entfiel die Notwendigkeit zweier vorhabenbezogener Bebauungspläne. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-78 VE wurde mit Beschluss des Bezirksamtes vom 19. Juli 2016 eingestellt und der Bebauungsplan 7-77 VE um die entsprechende Fläche des Bebauungsplans 7-78 VE erweitert. Das Gesamtvorhaben wird somit als vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-77VE weitergeführt.

II Umweltbericht

II.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung. Dazu ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

II.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

II.1.1.1 Vorhabenstandort

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE der nunmehr die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-78VE beinhaltet, umfasst ein in weiten Teilen brachgefallenes Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei. Die Gärtnerei umfasste mehrere Gewächshäuser, technische Einrichtungen wie ein Heizhaus, ein kleineres Werkstatt- und Bürogebäude, ein Verkaufsgebäude in Form eines Gewächshauses, einen Kundenparkplatz und ausgedehnte Anbauflächen, die jedoch ebenfalls brachliegen. Der Standort liegt an der Britzer Straße, einer in West-Ost-Richtung ausgerichteten Hauptverkehrsstraße, in Berlin Tempelhof-Schöneberg, OT Mariendorf.

Der Geltungsbereich befindet sich an der nördlichen Straßenseite der Britzer Straße 10/20, östlich des unter Landschaftsschutz stehenden Türkenpfuhls (Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfuhlgelände an der Britzer Straße“) und der Kleingartenanlage „Neu-Helgoland“, südlich der Grundstücke Imbrosweg 64-68, westlich der Grundstücke der Straße Am Britzer Garten. Das Plangebiet 7-77 VE hat eine Größe von 50.787 m.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstück 164, 154 und 140 (teilweise – Britzer Straße) der Flur 419 Berlins.

II.1.1.2 Intention des Plans

Am 14. April 2015 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Aufstellung der miteinander in Beziehung stehenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne 7-77VE und 7-78VE gemäß § 2 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Im Frühjahr 2016 hat der Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE die Fläche des Bebauungsplans 7-78VE vom Eigentümer erworben. Somit befinden sich beide Flächen in der Hand eines Eigentümers. Nun entfällt die Notwendigkeit zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne im Verfahren weiterzuführen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-78 VE wurde mit Beschluss des Bezirksamtes vom 19. Juli 2016 eingestellt und der Bebauungsplan 7-77 VE um die entsprechende Fläche des Bebauungsplans 7-78 VE erweitert. Das Gesamtvorhaben wird daher als vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-77VE fortgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet eine unmittelbare, objektbezogene Planung und sichert die zeitliche Durchführung eines konkreten Bauvorhabens einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

II.1.1.3 Art und Umfang des Vorhabens

Ziel der vorhabenbezogenen Bebauungspläne ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet für rd. 454 Wohnungen, eine kleine Kindertagesstätte und ein kleines Gebiet für Nahversorgung einschließlich der erforderlichen Erschließungsstraßen und –wege

zu schaffen. Parkmöglichkeiten gibt es in Tiefgaragen sowie auf Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück. Einen wichtigen Teil der Gesamtplanung werden Gemeinschaftsflächen für den Aufenthalt und die Naherholung einnehmen.

II.1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Es wird eine Grundfläche von rd. 32.650 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ermöglicht. Der Anteil für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 12.506 m².

II.1.2 Lokaler Bezug von in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes sind in entsprechenden Gesetzen und Vorschriften und übergeordneten Planungen enthalten. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Fachgesetze und Fachplanungen relevant:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln)
- Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Berliner Wassergesetz (BWG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- BImSchG, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, Bundes-
- 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes –22. BImSchV
- 4. BImSchV - Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung 16. BImSchV)
- Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)
- Flächennutzungsplan Berlin
- Landschaftsprogramm (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm)

II.1.2.1 Arten und Biotope/Bundesnaturschutzgesetz, Eingriffsregelung, Baugesetzbuch

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt über Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Grundlegende Zielsetzung der planerischen Tätigkeit zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Erarbeitung und Aufbereitung von fachlich qualifizierten Unterlagen für die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Allgemeine fachliche und methodische Anforderungen bei der Umsetzung der Eingriffsregelung sind

- schrittweises Abarbeiten der Stufenfolge des § 8 BNatSchG,
- Festlegung von Untersuchungsbreite, -tiefe und Aussageschärfe entsprechend dem Maßstab der Entscheidungsebene,
- nachvollziehbare, plausible und transparente Darstellung der erforderlichen Mess- und Bewertungsvorgänge,
- naturschutzfachlich qualifizierte, problembezogene Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft,
- Betrachtung aller Schutzgüter (Funktions- und Wertelemente),
- Differenzierung zwischen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben und der fachlichen Anforderungen setzt voraus, dass eine methodische Vorgehensweise bei der Erarbeitung der Abwägungsunterlagen eingehalten wird, die sich in der bisherigen Praxis bewährt hat und die durch die Rechtsprechung auch weitgehend bestätigt worden ist. In der Grundstruktur ergibt sich ein Ablauf, der i.d.R. aus den folgenden Arbeitsschwerpunkten besteht:

- Problembezogene Analyse von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen der städtebaulichen Planung,
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie Herleitung und Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen,
- abschließende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich ("Bilanzierung"),
- Abwägung und Integration in den vorbereitenden bzw. den verbindlichen Bauleitplan.

Ist das Ziel der Wiederherstellung i.S. der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege nicht in einem überschaubaren und kontrollierbaren Zeitraum von etwa 25 Jahren zu erreichen, so ist der bau-, anlage- oder betriebsbedingte Eingriff nicht ausgleichbar bzw. durch gleichwertige Maßnahmen zu kompensieren. Ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich, so sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Biotop (biotische Funktionen) sowie Boden, Wasser, Klima/Luft (abiotische Funktionen) im Naturhaushalt in Bestand und Planung und die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt anhand der in Berlin angewandten Bewertungsmethode für die verbindliche Bauleitplanung.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt oder vertraglich gesichert.

Berücksichtigung: Die Eingriffsregelung wird mit dem Umweltbericht abgehandelt.

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes und deren Folgen finden sich in § 44 Abs. 1 BNatSchG, die für die besonders und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffs- und Störungsverbote vorsehen. Der Schutz umfasst Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wie z.B. Nester und Höhlen von Vögeln. Aus den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG resultieren bei einer Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten Fragen des Artenschutzes, deren Auswirkungen die Zulässigkeit des Vorhabens beeinflussen können. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist der Artenschutz von besonderer Zulassungsrelevanz, da die artenschutzrechtlichen Anforderungen ebenso wie die FFH-Belange nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind, sondern striktes Recht mit spezifischen Zulassungs- und Befreiungsanforderungen beinhalten.

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22f BNatSchG noch in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

Berücksichtigung: Eine artenschutzrechtliche Beurteilung zum B-Plangebiet 7 - 77VE ist erarbeitet worden, die Ergebnisse werden in der Umweltprüfung gewertet. Sofern sich ein Eingriffstatbestand darstellt, werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt.

II.1.2.2 Bäume/Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVOBIn)

Die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) vom 05.10.2007 (BaumSchVO) dient dem Schutz der Erhaltung des Baumbestandes in der Stadt Berlin. Geschützt sind Laubbäume, Waldkiefer und Obstbäume wie Walnuss und Türkische Hasel mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm.

Berücksichtigung: Die zu fällenden Bäume werden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß Berliner Baumschutzverordnung bilanziert.

II.1.2.3 Boden/Bundesbodenschutzgesetz

§ 1a Abs.2 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Berücksichtigung: Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden untersucht und soweit als möglich in den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77VE berücksichtigt. Die Böden im Planungsgebiet wurden im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung (Geotechnischer Bericht) bewertet.

II.1.2.4 Grundwasser/Berliner Wassergesetz/Wasserhaushaltsgesetz

Nach § 2a Abs. 1 BWG (zu § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG) sind „...die Gewässer ... als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird...“ In Abs. 2 wird angemahnt, dass „...bei allen Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf Gewässer verbunden sein können, ...“ die erforderliche Sorgfalt anzuwenden ist, um „...eine Beeinträchtigung der Gewässer, insbesondere ihrer ökologischen Funktionen, zu vermeiden.“

Berücksichtigung: Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser/Grundwasser untersucht und soweit als möglich in den Festsetzungen zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7 - 77VE berücksichtigt, z.B. durch die Maßgabe nicht belastetes Regenwasser vor Ort zu versickern, in den benachbarten Türkenpfehl zu leiten oder aufzufangen und für die Bewässerung von Vegetationsflächen zu nutzen. Damit werden auch Ziele des Teilplans „Naturhaushalt / Umweltschutz“ des Landschaftsprogramms erfüllt.

II.1.2.5 Mensch, Erholung, Gesundheit/Bundes-Immissionsschutzgesetz, Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit einschlägigen Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BlmSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft)

Gemäß § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) und ergänzend des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. Ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags steigt nach dem Stand medizinischen Erkenntnisse das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als Ziel formuliert. Diese gesundheitsrelevanten Schwellenwerte dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung bzw. für den aktiven und passiven Schallschutz im Plangebiet.

Für die städtebauliche Planung existieren daher mit DIN 18005 Orientierungswerte für Lärmbelastungswerte durch Kfz.-Verkehr an Gebäuden sowie die Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BlmSchV).

Tab. 1: Grenz-, Richt- und Orientierungswerte beim Verkehrslärm [DIN 18005]

| Gebietsart | Grenzwerte der 16. BlmSchV | Orientierungswerte der DIN 18005 | Grenzwerte der VLärmSchR 97 | Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StVO |
|--|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|
| † | Tag / Nacht | Tag / Nacht | Tag / Nacht | Tag / Nacht |
| Gewerbegebiete | 69 / 59 | 65 / 55 | 75 / 65 | 75 / 65 |
| Kerngebiete | 64 / 54 | 65 / 55 | 72 / 62 | 75 / 65 |
| Dorf- und Mischgebiete | 64 / 54 | 60 / 50 | 72 / 62 | 75 / 65 |
| Besondere Wohngebiete | 59 / 49 ⁽¹⁾ | 60 / 45 | 70 / 60 ⁽¹⁾ | 70 / 60 ⁽¹⁾ |
| Allgemeine Wohngebiete | 59 / 49 | 55 / 45 | 70 / 60 | 70 / 60 |
| Kleinsiedlungsgebiete | 59 / 49 | 55 / 45 | 70 / 60 | 70 / 60 |
| Reine Wohngebiete | 59 / 49 | 50 / 40 | 70 / 60 | 70 / 60 |
| Kurgebiete, Krankenhäuser, Altenheime, Schulen | 57 / 47 | 45 - 65 / 35 - 65 ⁽²⁾ | 70 / 60 | 70 / 60 |
| Parkanlagen, Kleingartenanlagen | - | 55 / 55 | - | - |

Grenz-, Richt- und Orientierungswerte beim Verkehrslärm in dB(A)

Berücksichtigung: Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen auf Mensch, Erholung, Gesundheit im Rahmen eines Lärmgutachtens untersucht und in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7 - 77VE berücksichtigt, z.B. durch Anordnung und technische Ausstattung in und an Gebäuden.

II.1.2.6 Klima/Stadtentwicklungsplan (STEP) Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan – STEP - Klima beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er rückt dabei die Anpassung an den Klimawandel in den Mittelpunkt, ergänzt aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten.

Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin.

Ziele des STEP Klima:

- Verhinderung gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich,
- Minimierung von Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignissen,
- Stabilisierung des ökologischen Systems der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken,
- Verhinderung des häufigen Überlaufen der Mischwasserkanalisationen,
- Sicherung der Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen,
- Sicherung der guten Erreichbarkeit mit ÖPNV,
- Ertüchtigung der Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung.

Im Maßnahmenplan Bioklima - Grün- und Freiflächen - werden Stadtbereiche definiert, in denen die Potenziale zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand ausgeschöpft werden sollten. Das Plangebiet gehört nicht zu einem prioritären Handlungsgebiet. Im Maßnahmenplan Grün –und Freiflächen gehört das Plangebiet allerdings zu den Grünflächen mit prioritärem Handlungsbedarf, da die Fläche von stadtklimatisch hoher Bedeutung ist und potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgängen im Sommer ist. Im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen zählt das Plangebiet nicht zu einem Handlungsraum. Das westlich angrenzende Kleingartengebiet zählt zum Handlungsraum Trennsystem.

Berücksichtigung: Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen auf das Klima geprüft. Das Entwicklungskonzept zum Vorhaben sieht den nachhaltigen Umgang mit anfallendem Regenwasser vor. In Verbindung mit dem hohen Grünflächenanteil erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-77VE weitgehend die Anforderungen an den STEP Klima und Klima Konkret.

Der StEP Klima Konkret aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Zu den im StEP Klima Konkret vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehört unter anderem:

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Baustruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

II.1.2.7 Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin

Im Landschaftsprogramm Berlin werden Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Bezug auf die inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier Teilplänen dargestellt:

- Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ umfasst die Schutzgüter Klima, Boden und Wasser dar. Das Plangebiet wird als Gebiet für Kleingarten, Landwirtschaft und Gartenbau eingestuft. Als Ziele für diese Schutzgüter werden die Überwachung des Schadstoffgehaltes

in Pflanzen, Boden und Grundwasser und die Sanierung schadstoffbelasteter Flächen formuliert.

Das Planungsgebiet liegt im klimatischen Entlastungsgebiet. Im Entlastungsgebiet sind klimawirksame Freiflächen zu erhalten, der Vegetationsanteil zu erhöhen und empfindliche Nutzungen sind vor Immissionen zu schützen.

- Teilplan Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz zeigt das Plangebiet als Teil eines Obstbaumsiedlungsbereichs. Entwicklungsziele sind der Erhalt, die Pflege und Entwicklung kulturlandschaftlicher Elemente, Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes, Sicherung des hohen Grünflächenanteils, Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

- Teilplan Landschaftsbild

Im Programmplan Landschaftsbild werden Entwicklungsräume entsprechend ihrer unterschiedlichen siedlungs- und landschaftsprägenden Merkmale dargestellt. Ziel ist hier die Entwicklung und der Erhalt des obstbaumgeprägten Siedlungsraums. Da es sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige Gärtnerei mit intensiver gärtnerischer Produktion handelt, ist das Ziel nur bedingt realisierbar.

- Teilplan Erholung

Das Plangebiet ist im Teilplan Erholung und Freizeitnutzung als „Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan“ dargestellt.

Folgende Anforderungen an die künftigen Wohnquartiere oder sonstige Siedlungsgebiete werden im Landschaftsprogramm aufgeführt:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume,
- Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen.

Berücksichtigung: Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Ziele des Landschaftsprogramms soweit als möglich berücksichtigt. Im Hinblick auf die Festsetzung einer gebietstypischen baulichen Dichte wird der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten; damit können ein hoher Anteil an relevanten Grünflächen als Biotopfläche oder zur Regenwasserversickerung realisiert werden. Ferner wird ein erheblicher Teil der Dachflächen extensiv begrünt, und die Anbindung an übergeordnete Grünflächen (Türkenpfehl und weiteren Grünflächen) sowie Wege (östlich des Plangebiets) geplant.

II.1.2.8 Flächennutzungsplan Stadt Berlin

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 sowie eine übergeordnete Grünverbindung dargestellt.

II.1.2.9 Bestehendes Baurecht

Wie in den Kapiteln I.3.12 Bebauungspläne und I.3.4 Baunutzungsplan dargelegt, besteht für den westlichen Teil des Grundstücks eine Festsetzung als nicht überbaubare Fläche (Grünfläche) mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“, der östliche Teil des Grundstücks wird als Teil des unbeplanten Innenbereichs eingestuft. Da sich weder aus dem beplanten, noch aus dem unbeplanten Teilgebiet eine eindeutige, zulässige Dichte ableiten lässt, ist der Bestand als Ausgangspunkt der Bilanzierung eines potenziellen Eingriffs heranzuziehen.

II.1.2.10 Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7 – 77VE sind gemäß dem aktuellen öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 16.02.2015) keine Baudenkenkmäler vorhanden.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1.1 Untersuchungsumfang

Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde je nach Bedarf das nähere Umfeld in die einzelnen schutzgutbezogenen Untersuchungen und Fachgutachten einbezogen, insbesondere zur Prüfung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen des Planungsvorhabens auf umgebende Wohnnutzungen, die bestehende Verkehrs- und Lärmsituation und das Orts- und Landschaftsbild. Maßgebend für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung sowie die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen (siehe zum Betrachtungsraum auf Seite 28).

Untersuchungsgegenstand sind die mit Umsetzung der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE ausgelösten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB führt hierzu für verschiedene Aspekte folgende Belange auf:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

In Ergänzung zu dem Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nachfolgende Vorschriften bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden (§ 1a ergänzende Vorschriften):

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung)
- Zurückhaltung bei der Umnutzung von Flächen für Landwirtschaft, Forst und Wohnen
- Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und sonstige landesrechtliche Regelungen (z.B. Baumschutzverordnung)
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Ausgangspunkt ist die angetroffene Flächennutzung einer aufgelassenen Gärtnerei.

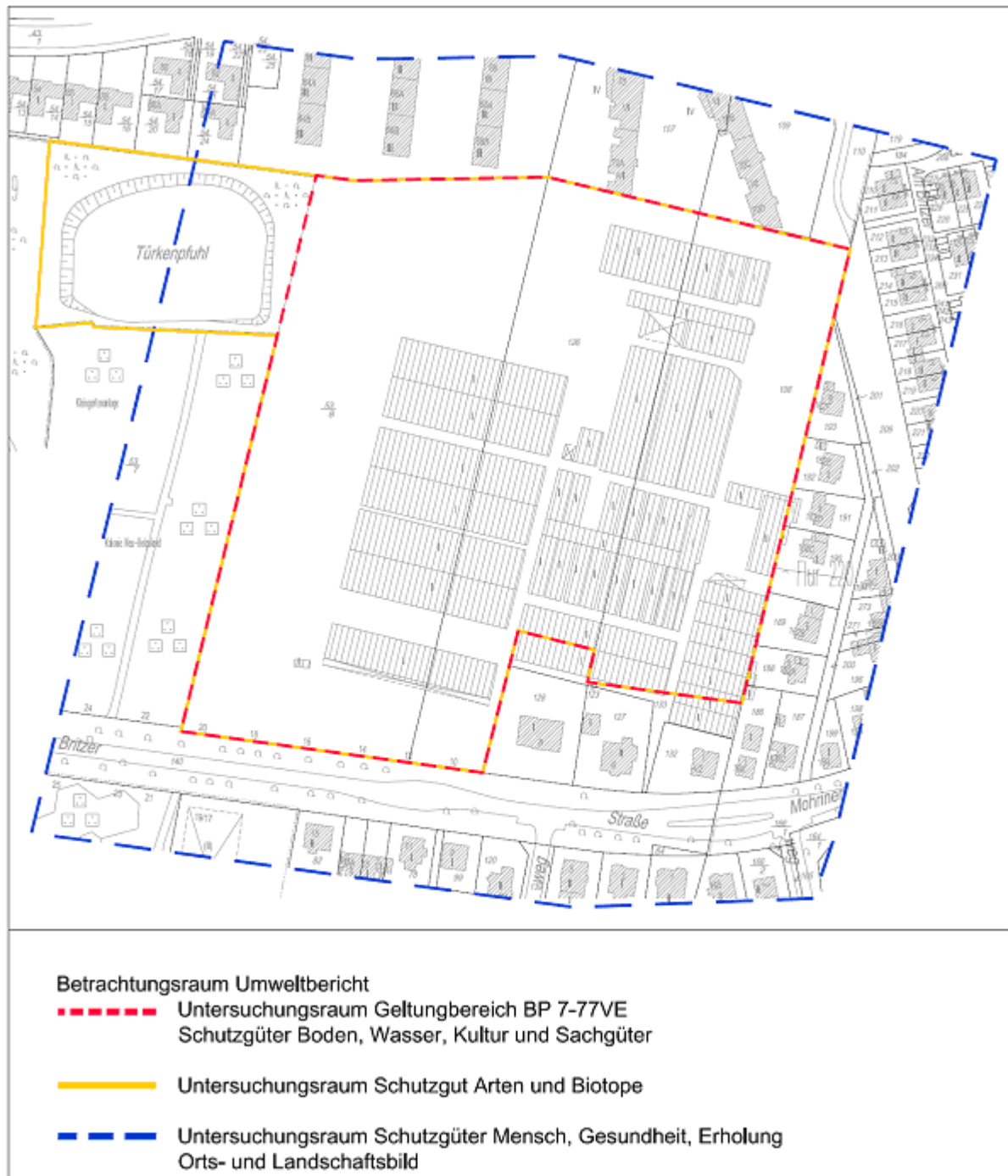


Abb. 4 Untersuchungsgegenstand und Betrachtungsraum im Umweltbericht

II.2.1.2 Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)

II.2.1.3 Bestandsaufnahme/derzeitiger Umweltzustand

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet sind mögliche Beeinträchtigungen empfindlicher Nutzungen wie das Wohnen und das Wohnumfeld durch schädliche Immissionen (hier: Lärm) Gegenstand der Umweltprüfung. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Erholungsvorsorge.

Lärm/Gesundheit

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist keinen erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Ab etwa 70 m Entfernung von der Britzer Straße sinkt die Belastung tags unter 55dB(A) bis knapp unter 45 dB(A) an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und nachts zwischen unter 45 dB(A) bis unter 35 dB(A). Einzig im südlichen Geltungsbereich ist das Plangebiet zum Teil einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt. Die Bestandsgebäude entlang der Britzer Straße unmittelbar südlich (und außerhalb) des Plangebietes sind einer Vorbelastung von 66 - 69 dB(A) tags und 56 - 58 dB(A) nachts ausgesetzt [vgl. Schallimmissionsprognose „Hugos Wohngrärten“, Stand: 05.07.2018]. Sowohl die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für reine Wohngebiete als auch die lediglich zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete (MI) werden für die bestehende Vorbelastung und die Gesamtbelastung sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an den Immissionsorten der betrachteten Bestandsgebäude im Umfeld deutlich überschritten.

Verkehrsmengen

Die durchschnittliche werktägliche Verkehrsmenge (DTV) der Britzer Straße als Tangentialverbindung zwischen den Ortsteilen Mariendorf und Britz unter Berücksichtigung von aktuellen Zählungen und Zahlen aus der Verkehrsstärkenkarte 2014, sowie des zu erwartenden Verkehrs aus angrenzenden Bauvorhaben bzw. Bebauungsplänen 8-83, 8-84 und 8-89 mit insgesamt 16.300 Kfz/24h ermittelt, deutlich weniger als die von hochbelasteten benachbarten Radialachsen (Ausfallstraßen) wie dem Mariendorfer Damm mit rund 45.000 oder dem Britzer / Buckower Damm mit etwa 39.000 Kfz pro Werktag.

Lufthygiene

Als Hauptverkehrsstraße mit potenziellen Schadstoffbelastungen (PM10- Feinstaub, NOX-Stickoxide) ist die Britzer Straße zu nennen, detaillierte relevante Daten liegen jedoch nicht vor. Bei einer mittleren Verkehrsmenge von 15.000-20.000 Kfz./24 Std. ist der Indexwert für verkehrsbedingte Luftbelastung mit < 1,20 als gering zu bezeichnen.

Erholung

Die Freiflächen des Plangebiets wurden einmal gänzlich gewerblich als Gärtnerei genutzt. Gegenwärtig werden nur Teilflächen und Teile der Gewächshäuser intensiv bewirtschaftet. Die Flächen sind in dieser Form für die Erholung nicht nutzbar.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE grenzt nordwestlich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfulgelände an der Britzer Straße“ (mit Türkenpfehl und Röthepfehl) an, das durch Wiesen und Sitzmöglichkeiten der ruhigen Erholungsnutzung dient. Der Britzer Garten als Naherholungsgebiet liegt in südöstlicher Richtung zum Plangebiet, sein nördlicher Haupteingang liegt in ca. 150m östlicher Entfernung.

Freiraumversorgung

Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Wohngebiete weisen aufgrund ihrer Siedlungs- und Baustruktur einen hohen (Einfamilienhausbebauung) bis geringen (Geschosswohnungsbau) Anteil an privaten Grünflächen auf. Ferner sind mit dem Britzer Garten und den Grünanlagen der Pfulde an der Britzer Straße große öffentliche Grünanlagen in erreichbarer Nähe (z.B. 500 m) zum Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet und die direkte Umgebung sind somit mit > 6 m² Grünfläche / Einwohner gut versorgt.

II.2.1.4 Bewertung/Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch (Erholung, Gesundheit)

Es besteht keine Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust an Erholungsfläche, da die Fläche im Bestand keine Bedeutung als Erholungsfläche hat. Es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen (z.B. zusätzlichem Verkehr) im Plangebiet, da die Fläche kaum

noch lärmintensive Nutzungen beherbergt und das Ende der Nutzungen bevorsteht. Eine potenziell mittlere Empfindlichkeit besteht gegenüber auftretenden Verkehren der geplanten Bebauung auf die außerhalb des Plangebiets angrenzenden Wohngebiete.

II.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalschutz/Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befinden sich keine Denkmäler. Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann im Planungsgebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden, ist jedoch aufgrund der anthropogenen Überformung (Gärtnerei) sehr unwahrscheinlich. Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nähe eine archäologische Fundstelle.

Weiterhin ist das Gelände durch seine Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfulgelände an der Britzer Straße“ als archäologisches Verdachtsgebiet anzusehen. Im Vorfeld von baulichen Bodeneingriffen muss durch eine archäologische Prospektion geklärt werden, in wie weit das ausgewiesene Gelände von ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden betroffen ist, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren und zu bergen sind.

Alle Bodeneingriffe sind mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

Als Sachgüter sind die angrenzenden Wohngebäude an der Straße Am Britzer Garten und Imbrosweg sowie auf der Südseite der Britzer Straße zu betrachten, die durch umweltbezogene Beeinträchtigungen (z.B. Lärm, Erschütterungen in der Bauphase) in ihrem Wert beeinträchtigt werden könnten. Wie bereits im Rahmen des Schutzgutes Mensch (Erholung, Gesundheit) beschrieben, ist die Lärmbelastung im Bestand am Südrand parallel zur Britzer Straße zwar hoch, im Plangebiet sind im Bestand aber keine Sachgüter betroffen.

II.2.2.1.1 Bewertung/Empfindlichkeit des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter

Es besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen von Kulturgütern, da im Planungsgebiet selbst keine Baudenkmäler betroffen sind. Gegenüber der Überplanung von Bodendenkmälern besteht nur eine geringe Empfindlichkeit, da die Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein von Bodendenkmälern aufgrund der Vornutzung (Gärtnerei) als gering eingeschätzt wird. Gegenüber einer Zunahme der Lärmemissionen besteht eine mittlere Belastung für die angrenzende Wohnbebauung.

II.2.3 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Warschau-Berliner Urstromtals auf der Teltow-Hochfläche. Die Bodenarten im Plangebiet 7-77VE besteht aus Sanden mit schluffigen Anteilen. Im Geotechnischen Bericht werden 20 Sondierungen ausgewertet, in denen weitgehend übereinstimmend schluffige bis tonige Feinsande bis zu einer Tiefe von ca. 8 m festgestellt werden. [Geotechnischer Bericht, 2015] Durch das Gesamtplangebiet durchzieht sich von West nach Ost gewissermaßen ein Band aus Schmelzwassersanden, flankiert von Geschiebelehmflächen nördlich und südlich davon.

Die überwiegend vorhandenen Fahlerden und Fahlerden-Hortisole auf Geschiebedecksand im Geltungsbereich sind entlang der Britzer Straße durch die bauliche Nutzung überformt. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen weist der Oberbodenbereich durch die verbreitete gärtnerische Nutzung humusreiche Gartenböden auf. Unter den humosen Deckschichten schließen sich schluffige bis tonige Feinsande an.

Aufgrund der o.a. Bodenverhältnisse ist die Wasserdurchlässigkeit mittel, das Filtervermögen des Bodens hoch. Somit ist grundsätzlich die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet als gut bis mittel zu bezeichnen. Örtlich ist jedoch die tatsächliche Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Boden- und Grundwasserverhältnisse stehen in Wechselwirkung zueinander. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im folgenden Kapitel erläutert.

Das Gelände fällt von der Britzer Straße relativ gleichmäßig in nördliche Richtung um ca. 3,5 m ab. Die Geländehöhe an der Britzer Straße liegt bei ca. 45.85 m ü. NHN, an der nordwestlichen Plangebietsgrenze liegt das Gelände bei ca. 42.25 m ü. NHN.

Die ehemaligen und aktuellen Nutzungen sind deutlich ablesbar. Brachgefallene und noch in Betrieb befindliche Gewächshäuser, ein Bürohaus, ein noch in Betrieb befindliches Gartencenter (in Form eines Gewächshauses) sowie asphaltierte und betonierte Wirtschaftswege nehmen ca. 60 % der gesamten Plangebietsfläche ein. Ca. 40,0 % der Plangebietsfläche von 7-77VE sind brachgefallene Anbaufläche oder Vegetationsflächen.

Der Gesamtversiegelungsgrad des Plangebietes Nr. 7-77VE liegt mit ca. 30.480 m² bei ca. 60 % und ist als hoch einzustufen, für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE besteht folgende Situation:

Tab. 2: Versiegelung - Bestand Plan Nr. 7-77VE

| Versiegelung | Fläche | Flächenanteil |
|---|-----------------------|---------------|
| Überbaut versiegelt: Gebäude, Schuppen | 19.725 m ² | 38,8 % |
| Vollversiegelt: Beton-/Asphaltflächen | 7.405 m ² | 14,6 % |
| Teilversiegelt: Pflasterfläche für Wege und Stellplätze | 1.750 m ² | 3,4 % |
| Voll versiegelt: öffentliche Straße | 1.600 m ² | 3,3 % |
| Vegetationsfläche, vegetationslose Fläche, Anbaufläche | 20.307 m ² | 39,9 % |
| Summe Plangebiet Nr. 7-77VE gesamt | 50.787 m ² | 100,0 % |

Die Böden des Plangebiets befinden sich im sogenannten Unerheblichkeitsbereich [vgl. FIS Broker 2015, Planungshinweise zum Bodenschutz, Karte 01.13]. Es sind Böden, bei denen die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz gelten. Insgesamt liegt im Planungsgebiet nur eine geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen < 6) und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen vor. Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist durch die Vornutzung bereits stark anthropogen beeinflusst.

Altlasten

Das Grundstück ist aufgrund der langjährigen Vornutzung als Gärtnereibetrieb mit einem Tanklager (Dieseltanks) als altlastenverdächtige Fläche unter der Katasternummer 10840 im Bodenbelastungskataster registriert.

Es wurde im Hinblick auf die künftigen Nutzungen des Bebauungsplangebiets 7-77VE eine orientierende Bodenuntersuchung zur Prüfung der Nutzungseignung der Fläche erforderlich, dessen Ergebnis zusammengefasst im Folgenden aufgeführt wird [vgl. Gutachten Nr. 134/10/15 vom 04.02.2016].

- Im Bereich des ehemaligen Dieseltanklagers war nur an einem Sondierpunkt (RKS 3) Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) nachweisbar. Der hier ermittelte MKW-Gehalt unterschreitet jedoch den Beurteilungswert der Berliner Liste (2005) deutlich. Sämtliche anderen MKW-Gehalte lagen unterhalb der Bestimmungsgrenze.
- Entsprechend den Untersuchungsergebnissen geht vom Boden im Bereich des früheren Dieseltanklagers keine Gefährdung für das Grundwasser aus.
- Vom Oberboden im Bereich der Gewächshäuser geht kein Gefahrenpotenzial durch Pflanzenschutzmittel für Menschen im Rahmen einer Wohnnutzung oder bei Nutzung als Kinderspielfläche aus.

- Es liegt kein Sanierungserfordernis vor.

Auf dem Gelände werden Reste von Kampfmitteln vermutet. [Auskunft Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 26.01.2016] Die Vermutung beruht auf Auswertung von Luftbildern aus dem Zweiten Weltkrieg und bedeutet noch keine unmittelbare Gefahr. Allerdings gilt die dringende Empfehlung, die vermutete Stelle von spezialisierten Unternehmen untersuchen zu lassen.

Für das Plangebiet ist ein Konzept der Freianlagen und der Versickerung erarbeitet worden. Die Auswirkungen auf den Boden und ggf. notwendige Maßnahmen sind im Rahmen eines separaten Gutachtens untersucht worden. Besondere Vorsicht ist in diesem Zusammenhang mit dem vermuteten Vorkommen von Kampfmitteln geboten.

II.2.3.1.1 Bewertung/Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden

Insgesamt besteht eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung / Überbauung, da das Planungsgebiet 7-77VE ohnehin zu ca. 60 % versiegelt ist, bei Durchführung der Planung entsteht eine Versiegelung von ca. 64 %. Gegenüber Verdichtungen und damit verbundenen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes/Entwässerung besteht im Planungsgebiet nur eine mittlere Empfindlichkeit, da durch die Vornutzungen bereits Verdichtungen bedingt sind. In den eher humusreichen Bereichen der ehemaligen Gärtnerei besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtungen.

II.2.3.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld liegt nordwestlich des Plangebiets der Türkenpfuhl als Teil des Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfuhlgelände an der Britzer Straße“. Eine direkte Anbindung an das Plangebiet im Sinne einer Graben- oder Rohrverbindung gibt es wahrscheinlich nicht.

Grundwasser

Das Grundwasser fließt gemäß Grundwassergleichenkarte im Geologischen Atlas von Berlin großräumig in nördliche Richtung zur Spree. Die Grundwassergleichen des Hauptgrundwasserleiters liegen in Bereichen mit gespanntem Grundwasser und fallen von 35 m NHN südlich des Plangebiets auf 34 m NHN nördlich des Plangebiets, so dass der Mittelwert bei ca. 34,50 m NHN zu vermuten ist. Die Grundwasserneubildung liegt bei 100-150 mm/a. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 20-30 m [vgl. FIS Broker 2015]. Die geotechnische Erkundung ergab, dass Grundwasser bereits in Tiefen von 2,85 bis 4,50 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde, allerdings nur in wenigen Sondierbereichen. Hierbei kann es sich jedoch auch um Schichtenwasser handeln. Detaillierte Aussagen zum Grundwasserstand können erst bei einer konkreten, gebäudebezogenen Erkundung getroffen werden.

Das Plangebiet liegt in einem Stadtgebiet mit Trennkanalisation: Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt erfasst und abgeleitet.

II.2.3.2.1 Bewertung/Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser

Es besteht eine mittlere bis geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, da der Grundwasserflurabstand mittel bis hoch (örtlich durch Schichtenwasser ggf. gering) ist, die Wasserdurchlässigkeit gering bis mittel und das Filtervermögen hoch ist. Gegenüber einer Zunahme der Versiegelung und einer dadurch bedingten Veränderung des naturnahen Wasserhaushaltes besteht eine mittlere Empfindlichkeit.

II.2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Berlin liegt großklimatisch betrachtet im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch-maritimen Klima Westeuropas und dem kontinental beeinflussten Klima Osteuropas. Die mittleren Julitemperaturen liegen zwischen 18,0 und 19°C; mit mittleren Januartemperaturen von -1 und 0,5°C sind die Winter nur mäßig kalt zu bezeichnen. Als mittlere Jahrestemperatur gilt 9,0-9,5°C. Die mittlere Summe der langjährigen Jahresniederschläge bewegt sich um 555-575 mm.

Durch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfulgelände an der Britzer Straße“ an der Britzer Straße liegt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE in einem Gebiet mit mittlerem Kaltluftvolumenstrom. Die offene Bauweise und die vorwiegend (ehemalige) gärtnerische Nutzung des Grundstücks begünstigen die klimatischen Austauschverhältnisse insbesondere für die nördlich angrenzende Wohnbebauung am Imbrosweg. Die bioklimatische Situation im Plangebiet wird vorwiegend mit der Belastungsstufe 1 (günstig) bewertet. Die Grundlage für die Beurteilung der bioklimatischen Belastung ist der Bewertungsindex PMV (Predicted Mean Vote) als dimensionsloses Maß für die nächtliche Wärmebelastung. Dieser gibt den Grad der Behaglichkeit bzw. Unbehaglichkeit als mittlere subjektive Beurteilung wieder.

Letztere Kategorie ist vor allem durch eine offene Siedlungsstruktur und einen hohen Durchgrünungsgrad gekennzeichnet und weist von allen Funktionsräumen am ehesten ein Potenzial zur baulichen Verdichtung auf. Nach derzeitigen Erkenntnissen wird eine behutsame Verdichtung dieser Flächen keine Neueinstufung in einen klimatisch ungünstigeren Bereich zur Folge haben. In welchen Größenordnungen im Einzelnen die Grenzen für eine bauliche Verdichtung liegen, kann pauschal nicht angegeben werden; in jedem Falle sind am Ort selbst die Möglichkeiten zu überprüfen, mit Maßnahmen wie Dach- oder Fassadenbegrünung sowie Begrenzung der Baumassen negative klimatische Effekte zu kompensieren [vgl. FIS Broker, 2015, Karten 04.10, 04.11 ff].

II.2.3.3.1 Bewertung/Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima/Lufthygiene

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Austauschbarrieren, die den Kaltluftmassenstrom in Richtung der angrenzenden Quartiere behindern könnten. Die Empfindlichkeit gegenüber klimatisch bedeutendem Vegetationsverlust ist im überwiegenden Teil des Planungsgebietes als gering zu bezeichnen, da keine klimarelevanten Vegetationsstrukturen vorhanden sind. Mit der humanbioklimatischen Belastung gehen auch die Empfindlichkeiten gegenüber einer Nutzungsintensivierung einher. Sie sind im Bereich der Belastungsklasse 1 als hoch anzusehen.

II.2.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur

Biotope

Zur Ermittlung der im Plangebiet vorhandenen Biotope erfolgte am 18.05.2015 eine Begehung der Fläche. Anhand der Ergebnisse der Begehung und der Biotoptypenliste Berlin (06/2005) werden die Biotoptypen des Plangebiets ermittelt, die Ausdehnung kartographisch dargestellt und die Ausprägung vor Ort beschrieben.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den anerkannten Kriterien. (Tab. 4: Biotopbewertung)

- -Gefährdung/Schutzstatus gem. Naturschutzgesetzgebung (Zusatzkriterium)
- -Vorkommen gefährdeter oder seltener Arten
- -Seltenheit
- -Vielfalt i.S. von Arten- und Struktureichtum
- -Regenerationsfähigkeit

Tab. 3: Biotopbewertung

| Kriterium | Ausprägung | Wertstufe | Kriterium | Ausprägung | Wertstufe |
|--|---|------------------|--------------------------|--|------------------|
| Seltenheit | Biototyp häufig, ohne Repräsentativcharakter i. Naturraum | 1 gering | Vielfalt | Biototyp teilweise/ganz pflanzenlos; weit verbreitete, naturraum-spezif. Arten | 1 gering |
| | Aktuell häufiger, im Naturraum repräsentativer Biototyp | 2 mittel | | Biototyp überw. aus weitverbreiteten, naturraumspezif. Arten, Anteile überreg. zurückgehender o. gefährdeter Arten | 2 mittel |
| | Aktuell zerstreut vorkommender, im Naturraum repräsentativer Biototyp | 3 hoch | | Biototyp mit meist höheren Anteilen naturraumtyp. Arten, gefährdete Arten regelmäßig vorkommend | 3 hoch |
| | Aktuell seltener, im Naturraum repräsentativer Biototyp | 4 sehr hoch | | Biototyp mit meist hohen Anteilen naturraumtyp. Arten, zahlreiche gefährdete Arten vorkommend | 4 sehr hoch |
| Regeneration | 1-5 Jahre - kurze Regenerationszeit gut regenerierbar/ohne Vegetation | 1 ohne/gering | Vorkommen seltener Arten | Biototyp ohne Vorkommen gefährdeter Arten | 1 ohne/gering |
| | 6-30 Jahre – mittlere Regenerationszeit | 2 mittel | | Biototyp mit Vorkommen gefährdeter/pot. gefährd. Arten | 2 mittel |
| | 31-80 Jahre – lange Regenerationszeit | 3 hoch | | Biototyp mit Vorkommen stark gefährdeter Arten | 3 hoch |
| | > 80 Jahre – sehr lange Regenerationszeit (bis annäh. unersetzbar) | 4 sehr hoch | | Biototyp mit Vorkommen vom Aussterben bedrohter Arten | 4 sehr hoch |
| Biotop-Wertung | | | | | |
| Ausprägung | | | | | Wertstufe |
| Optimale Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, insbesondere für spezialisierte, an diesen Biototyp gebundene Arten, viele Arten der Roten Liste und streng zu schützende Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie | | | | | 4 sehr hoch |
| Optimale Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, Biototyp ist wichtiges Teilhabitat (Brut-, Laich-, Nahrungs-, Deckungshabitat, Vorkommen von Rote-Liste-Arten | | | | | 3 hoch |
| Geeignete Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, keine lebensraumspezifischen sondern häufig anzutreffende Arten | | | | | 2 mittel |
| Keine bzw. nur wenig geeignete Lebensbedingungen für Tiere, keine bzw. wenige Arten („Allerweltsarten“) | | | | | 1 ohne/gering |

Die im Folgenden genannten Angaben der Ordnungsnummern (2-stellig für Oberkategorien, 5- bis 8-stellig für den Biototyp) und Namen der Biototypen sowie die zugehörigen Buchstaben-codes hinter den Namen sind der Biototypenliste Berlins entnommen.

03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren (R)

032001 ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10 %) (RSO)

Der Biototyp befindet sich auf einer Fläche im nördlichen Teil des Plangebiets zwischen ungenutzten Gewächshäusern und der angrenzenden Zeilenbebauung. Auf der Fläche wurden in der Vergangenheit zahlreiche Jungbäume entfernt (Stubben), jetzt befindet sich hier vor allem lockere krautige Vegetation, die von offenen Rohbodenstellen unterbrochen wird. Gehölze sind kaum vorhanden (Hagebutte und Brombeere).

Vorkommende Pflanzenarten sind unter anderem: Brennnessel (*Urtica dioica*), Hirtentäschelkraut (*Capsella spec.*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Ackerhellerkraut (*Thlaspi arvense*), Graukresse (*Berteroa incana*), Hagebutte (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Sämlinge der Linde (*Tilia spec.*).

032002 ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30 %) (RSG)

Westlich angrenzend an die Ruderalvegetation 032001 befindet sich eine Vegetationsfläche, die dichter bewachsen ist und auch eine höhere Gehölzdeckung aufweist. Abgesehen von dem flächigen Süßgrasbewuchs, finden sich hier stellenweise Brennnesselbestände. Etwa

20 % der Fläche wird durch aufkommende Gehölze (v. a. Spitz- und Eschenahorn) eingenommen, die sich über die Fläche verteilen.

Vorkommende Pflanzenarten u.a.: Süßgräser (Poaceae), Brennnessel (*Urtica dioica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eschenahorn (*Acer negundo*).

09 Äcker (L)

09130 Intensivacker (LI)

Drei Flächen der Plangebietsfläche werden als Ackerflächen kartiert. Sie wurden vermutlich ehemals zum Anbau von Pflanzen genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehung waren die Flächen umgebrochen und weitgehend ohne Vegetation.

12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen (O)

12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) (OGG)

Ein Teil der Fläche wird noch als Gartencenter genutzt. Dazu gehören der voll versiegelte Außenverkaufsbereich am Eingang an der Britzer Straße und das direkt anliegende Gewächshaus (Verkaufsraum und Lager). Einige weitere Gewächshäuser werden ebenfalls genutzt (Nutzung durch andere Firmen oder Private). Des Weiteren wird ein Gebäude mit Hoffläche bewohnt, welches Teil der Anlage ist. Es befindet sich zwischen der Ackerfläche im Nordosten und leerstehenden Gewächshäusern und grenzt im Osten an die bestehende Wohnbebauung außerhalb der Vorhabenfläche.

12321 Industrie- und Gewerbebrache mit hohem Grünflächenanteil (OGBG)

Dieser Biotoptyp befindet sich angrenzend an den Außenverkaufsbereich des Gartencenters. Der stark verwilderte Bereich ist anhand des Gehölzbestands noch als ehemaliger Verkaufsbereich zu erkennen. Versiegelte Wege führen über die Fläche, die partiell als Abstellplatz für abgemeldete PKW genutzt wird. Als Pflanzen kommen hier unter anderem verschiedene Koniferen, Hängebirke (*Betula pendula*) und Korkenzieherweide (*Salix matsudana*) vor. Weitere Arten sind Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Wildhafer (*Bromus ramosus*).

12322 Industrie- und Gewerbebrache mit geringem Grünflächenanteil (OGBV)

Als Industrie- und Gewerbebrache mit geringem Grünflächenanteil wird ein Großteil der Fläche kartiert. Diese Fläche besteht zum überwiegenden Teil aus maroden Gewächshäusern, einigen Gebäuden (Heizhaus), zwei Schloten und den Wegeverbindungen zwischen den Teilbereichen. Die Gewächshäuser sind überwiegend in einem sehr schlechten Zustand. Zahlreiche Glasscheiben sind zerschlagen. Innerhalb der meisten Gewächshäuser befinden sich verwilderte Pflanzenbestände der einstigen Nutzung (z. B. Rosenpflanzen) oder Wildaufwuchs, der sich durch die Öffnungen von draußen selbständig angesät hat. Teilweise sind die Häuser nahezu vegetationslos, in einem sind PKW abgestellt. In schmalen frei liegenden Bereichen zwischen Häusern und versiegelten Wegen kommt ruderaler Spontanvegetation auf (z. B. Gräser, Eschenahorn, Birke).

12714 Erkennbar bewachsene Deponie (OADW)

Im Nordwesten befindet sich ein Teilbereich, der als stark bewachsene Deponie kartiert wird. Hier befinden sich teils mehrere Meter hohe Aufschüttungen aus Erde und Sand (möglicherweise auch Schutt o.ä.), die stark von krautiger Vegetation und zahlreichen Gehölzen überwachsen sind. Vereinzelt sandige Bereiche sind ebenfalls noch vorhanden.

Folgende Pflanzenarten kommen vor: Wildhafer (*Bromus ramosus*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Topinambur (*Helianthus tuberosus*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), u. a..

12740 Lagerflächen (OAL)

Vier Bereiche der Vorhabenfläche werden als Lagerfläche kartiert. Auf der Fläche im Norden werden vor allem Gartenabfälle und Holz gelagert. Hier wächst zudem viel Brennnessel (*Urtica dioica*) und Kletten-Labkraut (*Galium aparine*). Die kleine Lagerfläche im südlichen Teil besteht aus einem kleinen Gewächshäuschen und einigen Containern. Auch auf einer weiteren Lagerfläche (zwischen Acker und Ruderalfläche) stehen Container. Auf der vierten Lagerfläche wird Schutt gelagert. Hier wachsen auf kleiner Fläche auch einige junge Gehölze.

Es kommen die Arten Kirsche (*Prunus spec.*), Hartriegel (*Cornus spec.*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Eiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) vor.

1261221 Straße mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand (OVSxxB)

Bis zur Straßenmitte der Britzer Straße ist dieser Biotoptyp Bestandteil des Bebauungsplan-gebiets. Der Baumbestand besteht aus *Quercus robur*. Der Biotopwert ist sehr gering.

Verteilung der Biotoptypen:



Abb. 5: Biotoptypen (ohne Straßenfläche Britzer Straße)

Nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotope/Schutzgebiete

Geschützte Biotope oder ausgewiesene Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nordwestlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfuhlgelände an der Britzer Straße“ an.

Flächenbilanz Biotoptypen

Nachfolgend sind die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen entsprechend der Berliner Biotoptypenliste klassifiziert.

Tab. 4: Liste der vorkommenden Biotoptypen

| Biotoptyp | Biotop-code | Fläche m² | Bio-topwert* |
|--|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| RSO ruderaler Pionier-, Gras und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %) | 032001 | 895 | 5 |
| RSG ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%) | 032002 | 2.185 | 5 |
| LI Intensivacker | 09130 | 10.217 | 4 |
| OGG Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche (in Betrieb) | 12310 | 13.010 | 2 |
| OGBG Industrie- und Gewerbebrache mit hohem Grünflächenanteil | 12321 | 1.665 | 4 |
| OGBV Industrie- und Gewerbeflächen mit geringem Grünflächenanteil | 12322 | 14.040 | 2 |
| OADW Erkennbar bewachsene Deponie | 12714 | 2.730 | 5 |
| OAL Lagerfläche | 12740 | 4.445 | 4 |
| OVSxxB Straße m. Asphalt-/Betondecke, ohne Mittelstreifen | 1261221 | 1.600 | 1 |
| Gesamtfläche Geltungsbereich 7-77VE | | 50.787 | |

* Bewertung gemäß Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin

Geschützter Baumbestand

Innerhalb der Plangebietsfläche sind 17 Laubbäume kartiert und vermessungstechnisch erfasst, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Die übrigen Bäume sind nach Baumschutzverordnung nicht geschützt.

Die Bäume befinden sich zum größten Teil in einem guten Gesundheitszustand. Von den 17 Einzelbäumen sind 9 Bäume nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Vor allem untermaßige Bäume und die Fichten sind nicht geschützt.

II.2.3.4.1 Bewertung/Empfindlichkeit des Schutzgutes Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Die kartierten Biotope sind im Hinblick auf ihre Grundwertkriterien und die Risikowertkriterien durchweg als geringwertig oder sehr geringwertig einzustufen. Die Biotope sind in Berlin nicht selten oder gefährdet, es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen.

Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist durch die Vornutzung bereits stark anthropogen beeinflusst.

Zusammenfassend lassen sich die Biotoptypen wie folgt bewerten:

Tab. 5: Bewertung der Biotoptypen

| Wertpunkte | Bewertungskriterium | Fläche m ² | Anteil |
|-------------------------------------|---|-----------------------|--------|
| 1-4 | sehr geringe Bedeutung, sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen, sehr geringer Aufwand zur Wiederherstellung (1-5 J.) Biotope: 09130, 12310, 12321, 12322, 12740, 1261221 | 45.065 | 88,7 % |
| 5 | geringe Bedeutung, geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen, geringer Aufwand zur Wiederherstellung (1-5 J., 5-7 J.) Biotope: 032001, 032002, 12714 | 5.722 | 11,3 % |
| Gesamtfläche Geltungsbereich 7-77VE | | 50.787 | 100 % |

II.2.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Fauna

Für die Bebauungspläne erfolgten faunistische Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögel (Aves) und Zauneidechse für den Umgriff des gesamten Bebauungsplangebiets. Nach der ersten Begehung am 18.05.2015 wurde eine Fläche im Nordwesten der Untersuchungsfläche (angrenzend an den Türkenpfuhl) als potenzieller Zauneidechsenlebensraum erfasst. In zwei zusätzlichen Begehungen am 02. und 04.06.2015 wurde diese Fläche daraufhin auf ein Vorkommen der Zauneidechse untersucht (vgl. Dokumentation Kartierung Zauneidechse, 2015).

Die Randbereiche der Untersuchungsfläche müssen als Landlebensräume von vorkommenden Amphibien im Türkenpfuhl gelten. Eine Untersuchung des Türkenpfuhls wurde 2015 durch das Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg in Auftrag gegeben. Demnach wurden im Türkenpfuhl nur wenige Teichfrösche und Kleinfische gefunden. Aufgrund der relativ schlechten Bedingungen (Vegetationsausstattung, Lichtverhältnisse, Wasserqualität) wird auch künftig nur mit einem geringen Vorkommen von Teichfröschen zu rechnen sein. Ferner wurden Junghechte (*Esox lucius*), Moderlieschen (*Leucaspis delineatus*) und ein Rotauge (*Rutilus rutilus*) festgestellt, jedoch waren es immer nur Einzelfische.

Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten (FFH-Richtlinie Anhang IV) der Artengruppen Fische, Säugetiere (u.a. Fischotter und Biber), Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Mollusken sowie Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine entsprechenden Habitatstrukturen im Gebiet des Plangebiets vorhanden sind.

Brutvögel

Im Rahmen von zwei Begehungen wurden im Mai 2015 insgesamt 10 Arten festgestellt, davon 6 Arten als Brutvögel und 4 Arten als Nahrungsgäste. Von den in der Untersuchungsfläche vorkommenden Brutvögeln gelten 5 Arten als in/am Gebäude brütend (Bachstelze, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Haussperling und Feldsperling). Die innerhalb der Gewächshäuser brütenden Arten bevorzugten Nester in bereits abgesägten Rohren, die offenbar ehemals der Beheizung oder Bewässerung dienten. Weitere potenzielle Neststandorte sind aufgrund der Konstruktion der Gewächshäuser nur am Boden vorhanden. Der Bodenbereich der Gewächshäuser ist als Brutplatz nur bedingt geeignet, da der Fuchs mit Nachwuchs als Prädator auf der Untersuchungsfläche heimisch ist.

Zur Nahrungssuche wurden vor allem die Flächen innerhalb der Gewächshäuser (Haus- und Feldsperlinge) sowie die Ackerflächen (Star, Hausrotschwanz und Sperlinge) genutzt. Weitere

Nahrungsgäste im Bereich der Untersuchungsfläche sind Mehlschwalbe, Mauersegler und Rauchschnalbe.

Tab. 6: Kartierte Brutvögel

| Art | Rote Liste Berlin | Reviere/ Brutpaare (BP) 2015 | Nachweis auf der Fläche der Bebauungspläne | Bemerkung |
|--|-------------------|---|--|--|
| Amsel <i>Turdus merula</i> | | mind. 1 BP | Brachfläche, grenzend an den Türkenpfehl | Nachweis: warnende Altvögel Brutzeit: A 02 – E 08, Freibrüter, baut jede Brutzeit ein neues Nest in Bäumen und Sträuchern sowie an und in Gebäuden |
| Bachstelze <i>Motacilla alba</i> | | mind. 1 BP | Nebengebäude | Nachweis: singendes Männchen, Nahrung suchend auf den Freiflächen Brutzeit: A 04 – M 08, Halbhöhlen- und Nischenbrüter, nutzt ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode; Nest bevorzugt an Gebäuden u.a. Bauwerken |
| Feldsperling <i>Passer montanus</i> | V | geschätzt mind. 5-10 BP, NG mit bis zu 30 Ex. | Gewächshäuser | Nachweis: 2 BP in Rohren der Gewächshäuser, Nahrung suchend in den Gewächshäusern bzw. Ackerflächen; Eltern mit Jungvögeln Brutzeit: A 03 – A 09, Höhlenbrüter, nutzt ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode; vornehmlich in Baumhöhlen, im Dachtraufbereich von Gebäuden, in Stadtlebensräumen v.a. in Nistkästen |
| Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i> | | mind. 4-5 BP | Gewächshäuser | Nachweis: singende Männchen, BP in den Gewächshäusern und im Gebäudekomplex am Heizhaus, Nahrung suchend auf den Freiflächen Brutzeit: M 03 – A 09, Nischenbrüter, nutzt ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode; Nest in Nischen, Halbhöhlen od. aufgedeckten Sims |
| Haussperling <i>Passer domesticus</i> | | geschätzt mind. 3-5 BP, NG mit bis zu 10 Ex. | Gewächshäuser | Nachweis: Futter eintragend, Nahrung suchend in den Gewächshäusern bzw. Ackerflächen, Jungvögel Brutzeit: E 03 – A 09, Höhlen-/(Frei-)brüter, nutzt ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode |
| Kohlmeise <i>Parus major</i> | | mind. 2 BP | Gewächshäuser | Nachweis: 1 BP in Rohren der Gewächshäuser, Eltern mit Jungvögeln Brutzeit: M 03 – A 08, Höhlenbrüter, nutzt ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, i.d.R. erneute |

| Art | Rote Liste Berlin | Reviere/ Brutpaare (BP) 2015 | Nachweis auf der Fläche der Bebauungspläne | Bemerkung |
|--|-------------------|------------------------------|--|---|
| | | | | Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode; Nest v.a. in Fäulnis- u. Spechthöhlen, Spalten, Nistkästen |
| Mauersegler <i>A-pus</i> | | NG | Freiflächen | Nachweis: NG über der Untersuchungsfläche Brutzeit: E 04 – E 09, Höhlenbrüter, brütet i.d.R. in Kolonien; Nest in Gebäuden häufig im Dachbereich (unter Dachziegeln, Regenrinnen, Traufen), Mauerlöchern u.ä. |
| Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>) | | NG | Freiflächen | Nachweis: NG über der Untersuchungsfläche Brutzeit: M 04 – A 09, ausgesprochener Kulturfolger in allen menschlichen Siedlungen, im Stadtbereich werden Wohnblockzonen und Industriegebiete bevorzugt Gewässernähe und schlammige, lehmige bodenoffene Ufer und Pfützen von Bedeutung für die Ansiedlung Nahrungshabitate über reich strukturierten, offenen Grünflächen (Feldflur, Grünland, Grünanlagen) und über Gewässern im Umkreis von 1.000 m um den Neststandort |
| Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>) | V | NG | Freiflächen | Nachweis: NG über der Untersuchungsfläche Brutzeit: A 04 – A 10, Nischenbrüter meist in frei zugänglichen Gebäuden (Ställe, Scheunen, Schuppen, Lagerräume, Hauseingänge, Vorbauten, unter Brücken und Schleusen u.a.; Nahrungshabitate über reich strukturierten, offenen Grünflächen (Feldflur, Grünland, Grünanlagen) und über Gewässern im Umkreis von 500 m um den Neststandort |
| Star <i>Sturnus vulgaris</i> | | NG | Freiflächen | Nachweis: NG auf den Ackerflächen Brutzeit: E 02 – A 08, Höhlenbrüter, nutzt ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode; Nest v.a. in ausgefaulten Astlöchern und Spechthöhlen, in Nistkästen, in Mauerspalten an Gebäuden, unter Dachziegeln |

NG = Nahrungsgast, A = Anfang (1.Dekade), M = Mitte (2.Dekade), E = Ende (3.Dekade), V = Vorwarnliste der Roten Liste (WITT 2005)

Im Rahmen einer Begehung auf den Flächen des Türkenpfuhls wurde im Juni 2017 an der südlichen Grundstücksgrenze des Türkenpfuhls ein Mäusebussardhorst mit geschlüpften Jungen entdeckt. Der Gutachter (Dipl. Biol. Rainer Altenkamp, Berlin 13.August 2017) kommt zu dem Schluss, dass eine Störung durch die Bebauung nicht gegeben ist, der Mäusebussard aber auf Menschen im unmittelbaren Horstumfeld sehr sensibel reagiert. Deshalb sollte das Südufer des Türkenpfuhls gegen Begehungen durch Menschen gesichert werden. Dies sowie eine entsprechende Bauzeitenregelung wurde im Durchführungsvertrag geregelt.

Fledermäuse

Für ein potenzielles Vorkommen von Fledermäusen wurde die Säugetierfauna des Landes Brandenburg (Teil 1 – Fledermäuse) für den Bereich Berlin-Marienfelde (MTB 3546 SW) ausgewertet. Die ermittelten Fledermausvorkommen (alle Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie) werden zusammen mit ihren präferierten Lebensräumen und Jagdbiotopen sowie Wochenstubenquartieren dargestellt:

Tab. 7: Kartierte Fledermäuse

| Fledermausart | Rote Liste Berlin | Vorkommen MTB 3546 (SW) | Lebensräume und Jagdbiotope | | Wochenstubenquartiere | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------|------------------------|-------------------------------------|
| | | | Offene Landschaft | Wald, Waldränder, Parks | Baumhöhlen, Spalten | Dachräume | Fels- und Mauerspalten | Keller, Felshöhlen, Stollen, Bunker |
| Braunes Langohr | 3 | SF | x | X | XX | X | | |
| Breitflügel-fledermaus | 3 | WQ | x | X | x | X | x | |
| Fransenfledermaus | 3 | SF | x | X | XX | X | | |
| Großer Abendsegler | 3 | SF | | X | X | x | x | |
| Zwerg- und Mückenfledermaus | (3) | SF | X | x | x | X | x | |

RL Bbg = Rote Liste (Säugetiere) im Land Berlin (KLAWITTER et al. 2005): Kat. 1 = vorm Aussterben bedroht, Kat. 2 = stark gefährdet, Kat. 3 = gefährdet
 Wst = Wochenstube, SF = sonstiger Fund, WQ = Winterquartier
 XX = Schwerpunktorkommen, X = Hauptorkommen, x = Nebenvorkommen

Eine Gebäudekontrolle des Gebäudekomplexes am Heizhaus wurde am 27.05.2015, in der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchgeführt. Als Sommerquartiere kommen vor allem warme und geschützte Plätze wie z.B. Dachräume und Mauerspalten auf den Südseiten der Gebäude (vgl. Tabelle 3) in Frage. Die Dachräume im ehemaligen Heizhaus verfügen über Potenzial als Sommerquartier, es gibt zahlreiche Öffnungen des Dachraumes sowie vorhandene potenzielle Quartiersspalten im Dachbereich. Sehr vereinzelt wurde Fledermauskot gefunden, so dass davon ausgegangen werden muss, dass der Dachraum von Fledermäusen genutzt wird.

Die Kellerräume des Gebäudekomplexes am Heizhaus wurden bezüglich der Eignung als Winterquartier untersucht. Ein Raum auf der Westseite ist ca. 15 bis 20 m lang und verfügt nur vereinzelt über Spalten im Mauerwerk. Eine Eignung als Winterquartier ist nicht vorhanden, da der Raum ganzjährig offensteht, dadurch zu hell und im Winter ggf. zu kalt ist. Der Kellerraum, wo ursprünglich die Wasserpumpe untergebracht war (Ostseite des Gebäudekomplexes) verfügt über ausreichend Feuchtigkeit, wird jedoch auch als ungeeignet eingeschätzt, da der Raum als Winterquartier zu hell ist und vor allem nicht über nötige Quartiersspalten verfügt.

Zauneidechsen

Die Brach- und Lagerfläche im Nordwesten des Untersuchungsgebietes wurde als Potenzialfläche für Zauneidechsen am 02. und 04. Juni 2015 untersucht. Ein Nachweis der Art konnte nicht erbracht werden (vgl. Dokumentation Kartierung Zauneidechse, 2015).

Amphibien

Die nordwestlichen Randbereiche der Untersuchungsfläche müssen als Landlebensräume von vorkommenden Amphibien im Türkenpfuhl gelten. Eine Untersuchung des Türkenpfuhls wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg in Auftrag gegeben. Im Türkenpfuhl wurden lediglich Teichfrösche nachgewiesen. Es handelte sich im Maximum um ca. 10 rufende Männchen. Man kann von einem kleinen Bestand (Populationsgrößenklasse I) ausgehen. Ausschlaggebend für die geringe Individuenzahl ist sich die sehr ungünstige Vegetationsstruktur. Der Teichfrosch gilt nach der Roten Liste Deutschland als ungefährdet, ist jedoch eine besonders geschützte Art [vgl. Gutachten zum Amphibienbestand in der Britzer Pfuhlkette (Berlin Tempelhof/Schöneberg) 2015].

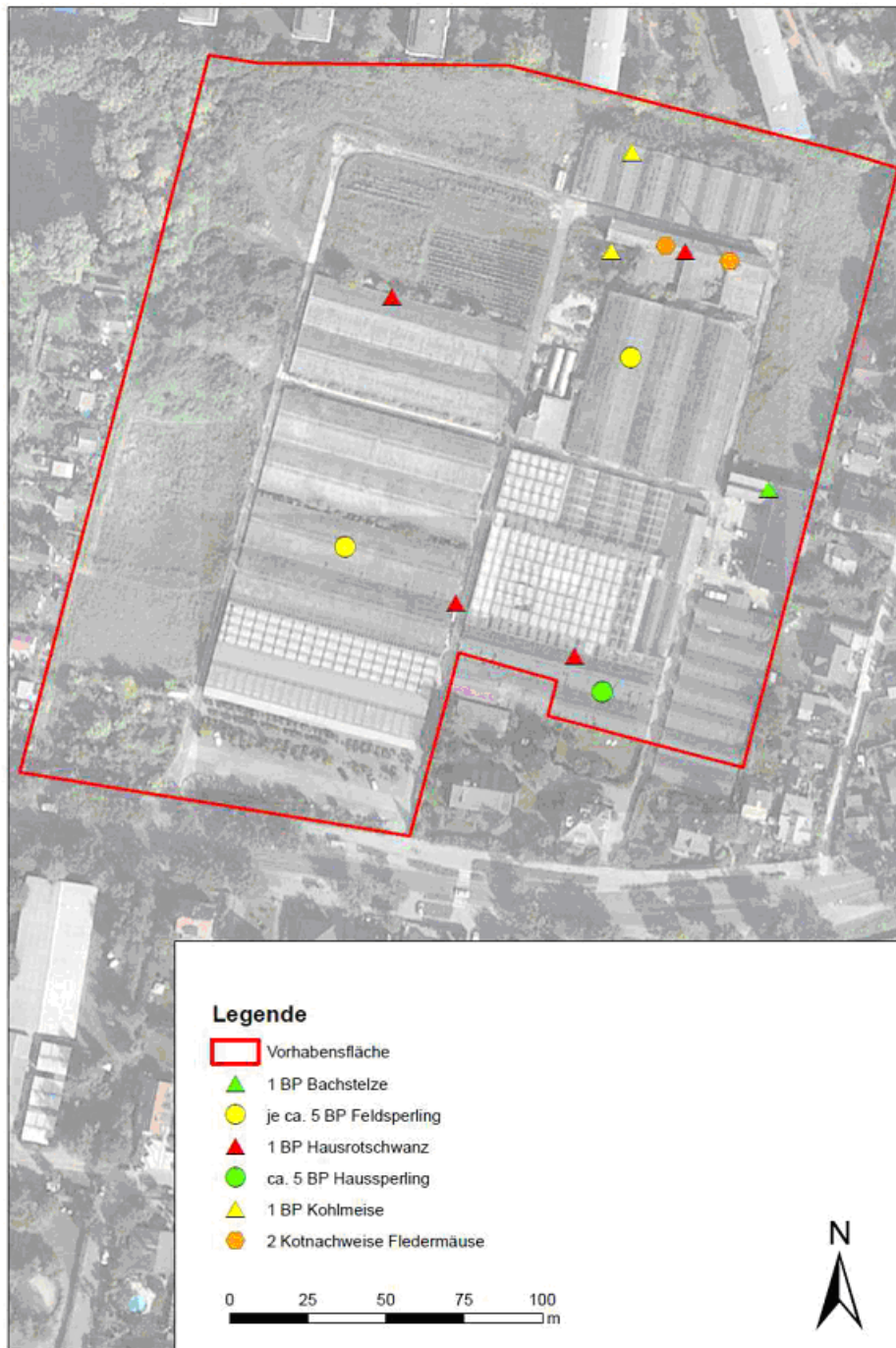


Abb. 6: Vorkommen europäisch geschützter Arten (TRIAS, Stand 03.06.2015)

II.2.3.5.1 Bewertung/Empfindlichkeit des Schutzgutes Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Die kartierten Biotope sind im Hinblick auf ihre Grundwertkriterien und die Risikowertkriterien durchweg als geringwertig bzw. sehr geringwertig einzustufen. Die Biotope sind in Berlin nicht selten oder gefährdet, es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen. Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist durch die Vornutzung bereits stark anthropogen beeinflusst. Der Türkenpfehl befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-77VE und ist als empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen einzustufen.

II.2.4 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des weiteren Umfeldes des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE ist geprägt durch Eigenheimbebauung mit privaten Grünflächen im Osten und Südosten und Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau mit Gemeinschaftsgrünflächen im Norden und im Süden den Britzer Garten als Naherholungsgebiet.

Das Plangebiet zeigt durch Brachflächen, aufgelassene und ungenutzte Gewächshäuser ein eher negatives Bild. Die Gewächshäuser sind zum Teil stark beschädigt und werden zum Teil als Autoabstellfläche genutzt. Einzig die ruderalisierten nördlichen und nordwestlichen Randbereiche sind vegetationsgeprägt und leiten über zum wertvollen, landschaftsbildprägenden Türkenpfehl außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Landschafts- und Ortsbild prägende Bäume oder sonstige Vegetationsstrukturen sind nicht bzw. nur kaum vorhanden. Nennenswerter Baumbestand befindet sich an der Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zum Türkenpfehl im Nordwesten des Plangebiets.

II.2.4.1.1 Bewertung/Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild

Der Ortsbild-/Landschaftsbildwert des Plangebiets wird als gering eingestuft. Die Veränderungsempfindlichkeit gegenüber der Bestandssituation wird mit gering eingestuft, da das Plangebiet zu über 60 % durch brachgefallene Gebäude eines Gartenbaubetriebs und einen großen Stellplatz an der Britzer Straße geprägt ist.

II.2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt durch einen Vergleich der Bestandssituation mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die zuvor angeführten Schutzgüter geprüft werden. Bei der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen dargestellt. Im Folgenden wird die Prognose schutzgutbezogen dargestellt. Die kompensationsrelevanten Folgen eines Eingriffs in Natur und Landschaft werden durch die Erheblichkeit und die Nachhaltigkeit eines Eingriffs in Natur und Landschaft beschrieben.

Eingriff erheblich: Der räumliche Umfang und die Intensität der Beeinträchtigung sind entscheidend. Daher ist die Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter getrennt notwendig. Als erhebliche Beeinträchtigungen werden allgemein diejenigen Eingriffe beurteilt, die das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur/des Naturhaushaltes überfordern, wo sich andere Funktionen oder Werte des Naturhaushaltes einstellen oder Eingriffe, die das Landschaftsbild verändern.

Eingriff nachhaltig: Als Konventionsvorschlag wird allgemein ein Zeitraum von 25 Jahren angegeben, in denen ein Eingriff ausgeglichen sein muss. Alle Eingriffe, bei denen in diesem Zeitraum nicht die gleiche Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaftsbildqualitäten wiederhergestellt werden können, werden demnach als nachhaltig eingestuft.

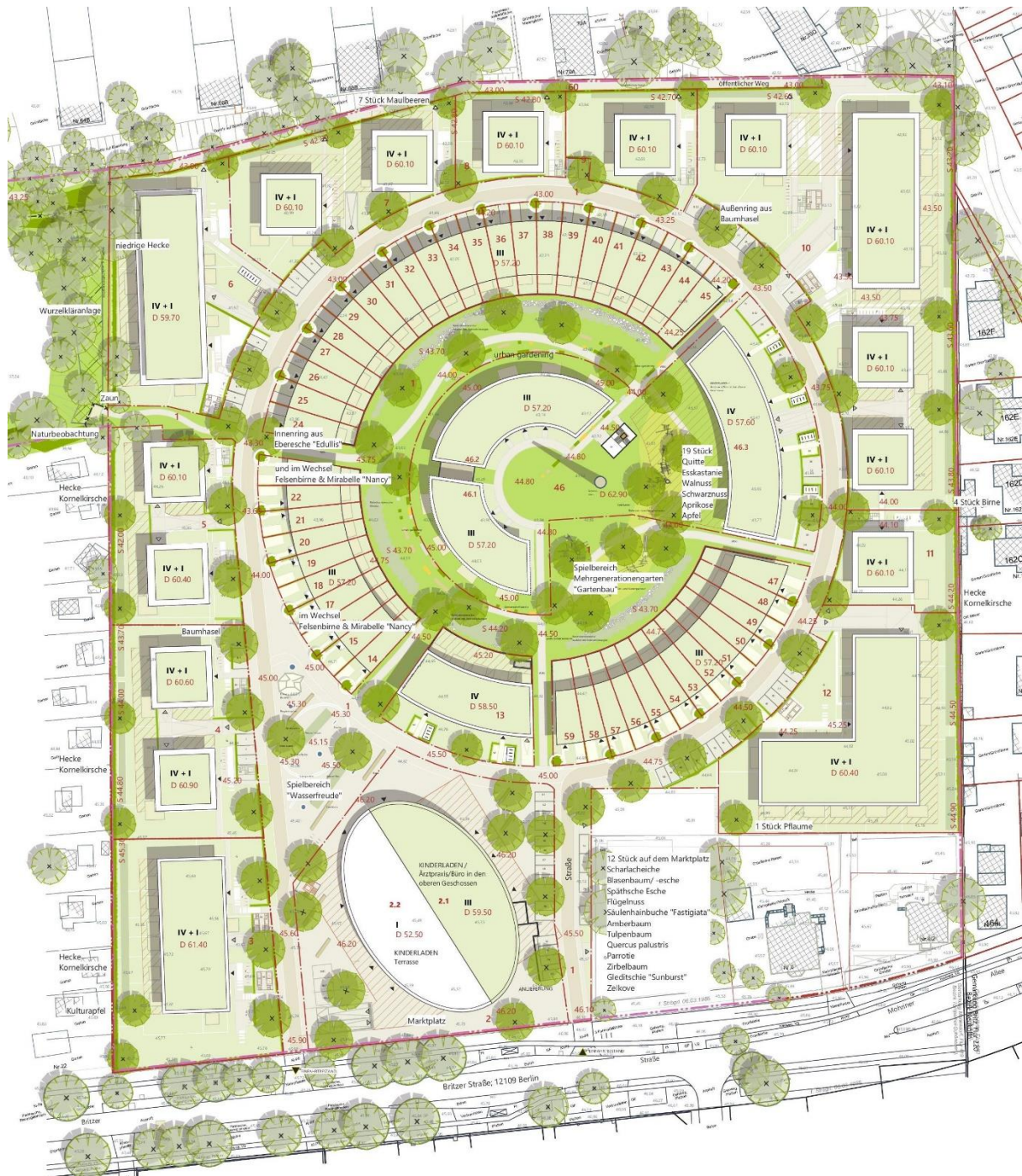


Abb. 7: Freiflächenkonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77VE

II.2.5.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)

Mit baubedingten Belastungen und damit temporären Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes außerhalb des Plangebiets ist zu rechnen. Die Baustelleneinrichtungen, Baugerätschaften und Bauweisen sind nach dem Stand der Technik auszurichten (geräuschgedämmte, schadstoff-reduzierte Baufahrzeuge und -maschinen). Dadurch werden baubedingte Lärmbelastungen auf den Menschen auf ein Mindestmaß reduziert. Baulärm und Staubentwicklung sind nicht vermeidbar, nachhaltige Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Aspekte Wohnen/Gesundheit sind insbesondere die Auswirkungen durch Lärmbelastungen auf den Menschen aus dem zu erwartenden Straßenverkehr in das Plangebiet zu nennen sowie Lärmbelastungen des bestehenden Straßenverkehrslärms der Britzer Straße auf die künftige Wohnbebauung.

Verkehr

Durch die Erschließung des Wohngebiets ist eine Erhöhung des Verkehrs auf der Britzer Straße mit Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Mariendorfer Damm) zu erwarten.

Zu den Aspekten der verkehrlichen Erschließung wurde ein Planungsbüro mit einem Fachgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse kurz wiedergegeben werden [Vorhabenbezogener Bebauungsplan Britzer Straße 2, Berlin-Mariendorf, Verkehrsplanerischer Beitrag Ergänzungsbericht, Stand: 14. Februar 2019]. Gegenüber der ersten Untersuchung vom 10.11.2015 ergaben sich aufgrund notwendiger Korrekturen bei den Grundannahmen erhebliche Reduzierungen der Zahl des neu entstehenden Verkehrs.

Tab. 8: Entstehung und Verteilung Fahrten

| Nutzung | Nutzergruppe | Personen | anwesend | Wege |
|----------------|---------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| Wohnen | Einwohner | 989 | 904 | 2.460 |
| | Besucher | 84 | 84 | 168 |
| Einzelhandel | Beschäftigte | 13 | 11 | 27 |
| | Kunden | 720 | 720 | 1.440 |
| kleinflächig | Beschäftigte | 20 | 17 | 42 |
| | Kunden | 825 | 825 | 1.650 |
| Büro | Beschäftigte | 23 | 20 | 49 |
| | Kunden | 232 | 232 | 465 |
| Kita | Beschäftigte | 15 | 13 | 32 |
| | Besucher | 90 | 90 | 360 |
| Summe: | | 3.010 | 2.916 | 6.693 |

Aus den Annahmen zur künftigen Einwohnerzahl (> 900 EW), der angenommenen Beschäftigtenanzahl (ca. 80), der angenommenen Besucherzahl (> ca. 2.500) und den angenommenen Liefer-/Anlieferverkehren (ca. 70) pro Werktag ergibt sich eine Anzahl von 6.693 Personenwegen pro Werktag, die zum großen Teil auf die geplante Gewerbenutzung entfällt.

Das Plangebiet liegt im suburbanen Raum außerhalb von Stadtteilkernen und abseits attraktiver Nahverkehrsangebote. Die günstig gelegene Bushaltestelle wird den Lagenachteil nicht vollständig ausgleichen. Dies wird zu einem geringeren Anteil von Fußverkehr und ÖPNV-Nutzern führen, als es anderswo in Berlin der Fall ist. Entsprechend wird der Anteil der Nutzer des motorisierten Individualverkehrs (MIV) höher liegen. Auch die anvisierte Bewohnersozio-logie spricht für einen überdurchschnittlich hohen MIV-Anteil. Es werden im Rahmen des Gutachtens Annahmen zum Anteil des MIV für die unterschiedlichen Nutzergruppen getroffen (s. Tabelle 6 - Kennwerte zur Ermittlung des Prognoseverkehrsaufkommens Einwohner; in FGS vom 14.02.2019, S. 16).

Tab. 9: Entstehung und Verteilung Fahrten

| Nutzung | Nutzergruppe | Wege | Verbundeffekt | Kfz-Wege | Kfz-Fahrten |
|----------------------------------|---------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Wohnen | Einwohner | 2.460 | | 1.230 | 946 |
| | Besucher | 168 | | 67 | 40 |
| Einzelhandel | Beschäftigte | 27 | | 8 | 7 |
| | Kunden | 1.440 | | 576 | 443 |
| | Abzug doppelte Wege | -123 | | -62 | -47 |
| Einzelhandel kleine Einheiten | Beschäftigte | 42 | | 13 | 10 |
| | Kunden | 1.650 | 10% | 594 | 457 |
| Büro | Beschäftigte | 49 | | 15 | 12 |
| | Kunden | 465 | | 186 | 143 |
| Kita | Beschäftigte | 32 | | 10 | 8 |
| | Besucher | 360 | | 162 | 147 |
| Summe: | | 6.570 | | 2.799 | 2.166 |

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Fahrten zu den Einzelhandelseinrichtungen unterbrochene Fahrten des Durchgangsverkehrs auf der Britzer Straße sind. Diese Fahrten führen zu keiner Erhöhung des Aufkommens auf der Britzer Straße und sind somit von den Fahrten auf der Britzer Straße abzuziehen (Mitnahmeeffekt). Gleiches gilt für den Verkehr von und zur Kita. Der Mitnahmeeffekt wird hier wesentlich höher angesetzt, da die Kinder standardmäßig von ihren Eltern auf dem Weg zur Arbeit bzw. auf dem Weg nach Hause von der Kita abgeholt werden.

Der prognostizierte Neuverkehr von beträgt 2.249 Kfz/Werks tag (2.166 + 83 Wirtschaftsverkehr). Von diesen Fahrten treten aber lediglich 1.862 Kfz-Fahrten in der angrenzenden Britzer Straße auf (2.249 abzgl. 387 Mitnahme-Fahrten). Diese verteilen sich nach den Annahmen des gutachtenden Büros zu 60% in die westliche und zu 40% in östliche Richtung.

Die Verkehrsbelastung auf der Britzer Straße auf Höhe des B-Plangebiets liegt für den Bestandsfall (Verkehr Bestand inkl. angrenzende Projekte) bei rd. 16.200 Kfz/24 h werktags. Für die weiteren Berechnungen maßgebend sind jedoch die Werte auf Basis der Verkehrsprognose 2030, wonach die Britzer Straße auf Höhe des B-Plangebiets ca. 17.000 Kfz Querschnittsbelastung aufweist. Für den Streckenast westlich des Plangebiets (Britzer Straße) ergibt sich demnach ein Neuverkehr von 1.117 Kfz, das ist ein Zuwachs gegenüber dem Bestand von max. 7%. Für den Streckenast östlich des Plangebiets (Mohriner Allee) wird ein Neuverkehr von 745 Kfz, also einen Zuwachs von ca. 5% erwartet.

Aus den für das innere Plangebiet relevanten 328 Stellplätzen (ohne Stellplätze für den Nahversorger) ergeben sich die folgenden stündlichen Verkehrsstärken und Schwerlastanteile:

Tab. 10: Verkehrsstärken und Schwerlastanteile

| Abschnitt | Verkehrsstärke / Kfz/h | | Lkw-Anteil / % | |
|--------------|------------------------|-------|----------------|-------|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| Privatstraße | 54,9 | 6,9 | 4,2 | 1,7 |

Die Zu- und Ausfahrt ins Plangebiet soll über die beiden heute bestehenden, nah beieinander liegenden Zufahrten abgewickelt werden. Die Berechnung nach gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ergab, dass der Durchgangsverkehr in der Britzer Straße und der Mohriner Allee auch in den Spitzenstunden durch den Neuverkehr nicht beeinträchtigt wird (Qualitätsstufe A). Auch die Zufahrt ins Gebiet ist problemlos, sowohl der Rechtsabbieger von der Mohriner Allee als auch der Linksabbieger von der Britzer Straße (Qualitätsstufe A). Der rechtsabbiegende Strom aus dem Gebiet heraus (Richtung Mariendorf) erreicht morgens gute und nachmittags sehr gute Ergebnisse (Qualitätsstufen B bzw. A). Etwas schlechter sind die Werte allerdings für den linksabbiegenden Ausfahrtstrom (Richtung

Britz), der nach der Berechnung in der Morgenspitze noch mittlere Verkehrsqualität erreicht (Stufe C), in der Nachmittagsspitze aber immer noch eine akzeptable Qualität aufweist (Stufe D), die zwar teilweise erhebliche Wartezeiten aufweisen kann, aber immer noch einen stabilen Verkehrszustand ohne Erreichen der Kapazitätsgrenze darstellt.

Lärmbelastung

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionsbelastung wurde auf der Grundlage der im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsstärken und qualifizierter Annahmen zu den übrigen Schallquellen im Bestand des Untersuchungsgebietes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse nachstehend kurz wiedergegeben werden (Wölfel Beratende Ingenieure GmbH, Schallimmissionsprognose „Hugos Wohngärten“, Stand: 05.07.2018, sowie Ergänzung vom 15.05.2020). Die Berechnungen basieren auf den erhöhten Zahlen der Verkehrsuntersuchung vom 10.11.2015. Da die Zahlen der Neuverkehre der Fortschreibung des Verkehrsgutachtens niedriger ausfallen, wurde auf eine Neuberechnung verzichtet. In der Abwägung ist aber eine tendenziell niedrigere Belastung bei Grenzfällen angenommen worden.

Verkehrslärm im Plangebiet (Wohnen)

Auf Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurden die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für Reine Wohngebiete zur Bewertung herangezogen, da dies der Intention der Planung für das Teilgebiet (Wohnen) im Plangebiet entspricht.

Sowohl die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete als auch die ergänzend zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete werden für die bestehende Vorbelastung und die Gesamtbelastung sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an den oben aufgezeigten Immissionsorten der Bestandsgebäude deutlich überschritten. Die Überschreitungen liegen bei bis zu 15 dB.

Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnungen für den Planfall zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für WR-Gebiete im Plangebiet größtenteils eingehalten werden. Lediglich im südlichen Teil des Plangebiets, im Besonderen an den Plangebäuden P 01, P02, P03, P18, P22 und P 16, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WR-Gebiete überschritten (Tag- und Nachtzeitraum).

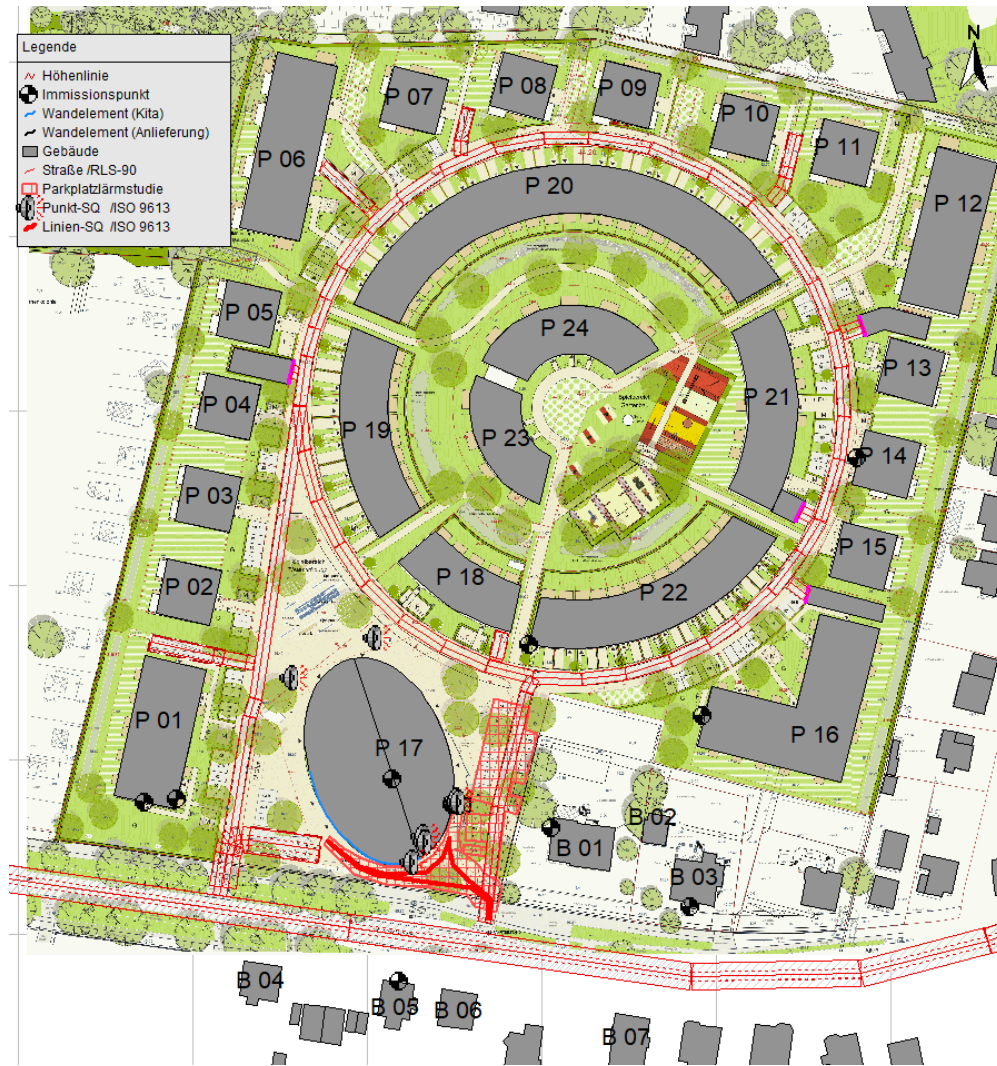


Abb. 8: Übersichtslageplan mit Geometrie der Berechnung und Gebäudebezeichnung (Wölfel 2018)

Am Plangebäude P 01 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum ebenfalls um bis zu 14 dB überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete bei deren Einhaltung regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, jedoch nur um 1 dB. Der prognostizierte Neuverkehr verursacht an bestehenden schützenswerten Nutzungen eine Pegelerhöhung von maximal 1 dB (Hinweis: Bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MI-Gebiete sind gemäß Rechtsprechung regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt). Für die Südfassade des Gebäudes P 01 wurde der LPB IV ermittelt, für die seitlichen Fassaden LPG III. Auf Grund der ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) bestehen für die nach Süden ausgerichteten Wohnungen des Gebäudes P 01 (südwestl. Wohngebäude) erhöhte Anforderungen an den Schallschutz durch bauliche Maßnahmen nach DIN 4109 sowie die Notwendigkeit, Aufenthaltsräume zu der lärmabgewandten Seite vorzusehen. Der Schallschutz ist am Plangebäude P 01 (südwestl. Wohngebäude) durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen.

Für das Plangebäude P 16 (südöstl. Wohngebäude) wird vom Lärmpegelbereich III ausgegangen. Damit ergeben sich ebenfalls erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB). Besonderer Festsetzung bedarf es nicht, da dies bereits durch die Einhaltung anderer Vorschriften, wie der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) gewährleistet ist.

Verkehrslärm in der Umgebung

Durch den durch das Plangebiet entstehenden prognostizierten Neuverkehr sind auch die benachbarten Anwohner einer Zusatzbelastung ausgesetzt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung wurden die der Britzer Straße bzw. Mohriner Allee am nächsten liegenden Gebäude in die Berechnung einbezogen (Britzer Straße 2/4, 3, 6, 8, und 11, Mohriner Allee 160, Rotkopfweg 2).

Es zeigt sich, dass allerdings schon ohne die durch die Planung verursachten Verkehre die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der ergänzend zur Orientierung herangezogene Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete nur vereinzelt eingehalten und teilweise die Werte für Mischgebiete überschritten.

Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche ohne Vorhaben im Prognosejahr 2030 liegen bei 65 bis 68 dB(A) am Tag und bei 54 bis 57 dB(A) in der Nacht. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Reine Wohngebiete 50 / 40 db(A) (tags/nachts) als auch für Allgemeine Wohngebiete 55 / 45 db(A) erheblich überschritten. Die ergänzend zur Orientierung herangezogenen Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete mit 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht und auch für Mischgebiete mit 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden bereits ohne das Vorhaben überschritten. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung mit 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird weder überschritten noch erreicht.

Die geplante Nutzungsintensivierung ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrsaufkommens im betreffenden Bereich verbunden, aus der leichte Erhöhungen der Lärmbelastung resultieren. Ein Vergleich der Berechnungen zeigt, dass die Erhöhungen bei Umsetzung der Planung sehr gering ausfallen. Der höchste, ohne das Vorhaben ermittelte Wert in der Mohriner Allee 160 wird durch das Vorhaben nur um 0,1 dB am Tag und 0,2 dB in der Nacht angehoben. An den weiteren Immissionsorten mit geringerer Vorbelastung liegen die Pegelanhebungen bei bis zu 0,3 dB am Tag und bis zu 0,4 dB in der Nacht.

Privatstraße und Anwohner Tiefgaragen

Die Geräusche des Verkehrs auf der Privatstraße sind an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu bewerten. Am Gebäude Britzer Straße 8 (IO 08) werden am Tag 49 dB(A) und in der Nacht 39 dB(A) erreicht. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A)) mit einer Unterschreitung um 10 dB sicher eingehalten. Zur Information werden auch vier nahegelegene Immissionsorte innerhalb des Plangebiets untersucht, an denen die (eigenen) Verkehrsgeräusche grundsätzlich hinzunehmen sind. Auch hier werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A)) sicher eingehalten

Der durch Anwohner-Tiefgaragen verursachte Verkehrslärm ist von Nachbarn im Regelfall hinzunehmen, wenn die Stellplätze für die Wohnnutzung erforderlich sind. Bei hoher Belastung ist in Ausnahmefällen eine Untersuchung der Geräuschimmissionen in Anlehnung an die TA Lärm erforderlich. Ohne Prüfung auf das tatsächliche Zutreffen der Ausnahmen wird diese Untersuchung hier mit dem Ergebnis durchgeführt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag eingehalten wird. In der Nacht wird der im Sinne eines „worst-case“ auf die lauteste Nachtstunde bezogene Immissionsrichtwert an nur einem Gebäude (P 02) überschritten, für WA-Gebiete jedoch sicher eingehalten.

In der Voruntersuchung wurde ermittelt, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm die Tiefgaragen an den Gebäuden P04/05, P12/13, P21 und P16 (Position der Gebäude mit Einhausungen versehen werden müssen. Weiterhin sind die Einhausungen innen schallabsorbierend auszukleiden. Alle weiteren Tiefgaragen werden mit offenen Rampen ausgeführt. Unter Einhaltung der im Gutachten beschriebenen Maßnahmen wie der schallabsor-

bierenden Auskleidung der Einhausungen, lärmarme Abdeckung von Regenrinnen und Ausführung der Tor gem. aktuellem Stand der Lärminderungstechnik sind bis auf die eine beschriebene Ausnahme Störungen nicht zu befürchten. Die Sicherung der Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Nahversorger (Verkehrslärm, Anlieferung, Anlagenlärm)

An der Kita im 1. und 2. OG des Nahversorgungsstandortes werden nur im südlichen Kitabereich (IO 14 Schlafräum, 12 m, Fensterhöhe 2. OG) die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete um 2 dB tags überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A)) werden sicher eingehalten. Für die nach Süden orientierten Fassadenteile der Nahversorgungseinrichtung gilt in Teilen LPB IV, ansonsten LPB III. Für die Außenbereiche der Kita ist eine in die Fassade integrierte Lärmschutzwand zu errichten. Im Außenbereich der Kita, auf dem teilweise durch die Lärmschutzwand geschützten Dach des Nahversorgers, werden tags Pegel zwischen 50 dB(A) und 59 dB(A) erreicht (siehe Seite C8). Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A)) eingehalten.

Für den Betrieb des Gebietes für die Nahversorgung werden die Emissionen aus dem Park- und dem Lieferverkehr sowie dem Anlagenbetrieb (Heiz- und Lüftungsanlagen) überprüft, aus den Innenräumen werden keine relevanten Schallemissionen erwartet. Durch die aus dem Betrieb des Gebietes für die Nahversorgung zu erwartenden Geräuschimmissionen sind im Plangebiet und an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WR-Gebiete werden lediglich an dem der Tiefgaragenzufahrt nächstgelegenen Gebäude im Tagzeitraum um 1 dB überschritten. Für die im südlichen Teil des 1. und 2. Obergeschosses des Gebäudes für Nahversorgung vorgesehenen Büroräume wird vom Lärmpegelbereich IV bzw. III ausgegangen. Damit ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB bzw. 30 dB).

Zusammenfassung

Die in der Bauleitplanung bindenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WR-Gebiete werden an allen Plan- und Bestandsgebäuden eingehalten, soweit die flankierenden Maßnahmen umgesetzt werden. Dies gilt sowohl für die Emissionen aus Liefer- und Kundenverkehr, als auch für Emissionen aus Klima- und Lüftungsanlagen. Für die Anlieferzone an der östlichen Gebäudeseite wird eine Einhausung vorgesehen. Eine Auskleidung der Tiefgaragen-Einfahrt des Nahversorgers mit schalldämmenden bzw. schallabsorbierenden Materialien erhöht den schalltechnischen Komfort für das gegenüberliegende Gebäude P 01. Da bei derzeitigem Planungsstand noch kein finales Park- und Anlieferkonzept sowie konkrete Informationen zur Haustechnik vorliegen, beziehen sich sämtliche ermittelte Beurteilungspegel auf die getroffenen Annahmen und Erfahrungswerten. Besonders die genaue Lage der Anlieferung sowie weitere Details über Häufigkeit und Anzahl von Paletten und Rollcontainern haben einen maßgeblichen Einfluss auf die ermittelten Beurteilungspegel. Es wird empfohlen, die tatsächlichen Werte für Anlieferung und Haustechnik im Rahmen der Planumsetzung zu prüfen und die Schallimmissionsprognose ggf. entsprechend anpassen zu lassen.

Lufthygiene

Da die zu erwartende zusätzliche Verkehrsmenge auf der Britzer Straße, verursacht durch den Verkehrsabfluss des zu planenden Wohngebietes, verhältnismäßig gering gegenüber der Bestandsverkehrslast der Britzer Straße von gerundet ca. 17.000 Fahrzeugen/Tag mit ihren Emissionen sein wird, wird dadurch kein weiterer relevanter Anstieg der mäßigen verkehrsbedingten Luftbelastung auf der Britzer Straße erwartet.

Das durch das Vorhaben zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen (Anwohner-/Besucher-, Lieferverkehr) wird zu einem Ansteigen der lufthygienischen Belastung führen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass diese erheblich sein wird bzw. maßgeblich messbar sein wird. Eine Annäherung an lufthygienische Grenzwerte gemäß 22. BImSchV ist daher nicht zu erwarten.

Das Gleiche gilt für das Plangebiet selbst. Der zu erwartende Gesamtverkehr wird die verkehrsbedingte Luftbelastung im Plangebiet nicht in einen grenzwertrelevanten Bereich bringen. Aus diesem Grund wird auch nicht die Notwendigkeit einer gesonderten fachgutachterlichen Untersuchung gesehen.

Aufgrund der annähernd gleichbleibenden Versiegelung im Plangebiet bei einer weitestmöglichen Ausführung extensiver Dachbegrünung auf den Gebäuden ist darüber hinaus nicht damit zu rechnen, dass durch das Vorhaben eine großräumige oder lokale Veränderung der lufthygienischen Situation eintreten wird.

Erholung

Ferner ist der „Mensch“ durch die Planung im Hinblick auf den Aspekt Wohnen/Erholung/Wohnumfeld betroffen. Die Nutzung von Gärten und wohnungsnahen Spielmöglichkeiten zum Zweck der Erholung ist im geplanten Wohngebiet vorgesehen. Das Gesamtkonzept sieht ein hohes Maß an privaten und Gemeinschaftsgrünflächen vor in Verbindung mit Freiflächen, auf denen das Regenwasser der Dach- und Straßenflächen versickert wird und die gleichzeitig Teil der wohnungsnahen Erholung sein werden.

II.2.5.1.1 Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Mensch (Erholung/Gesundheit)

Die Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Mensch ist bei Einhaltung aller schallschutztechnischen Maßnahmen gering einzustufen. Durch intensive Begrünungen des privaten und gemeinschaftlichen Freiraums in Verbindung mit weitest möglicher extensiver Dachbegrünung werden gute und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse geschaffen.

II.2.5.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht bekannt oder gelistet, insofern sind anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine archäologische Fundstelle. Das Gelände ist durch seine Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfulgelände an der Britzer Straße“ als archäologisches Verdachtsgebiet anzusehen. Im Vorfeld von baulichen Bodeneingriffen muss daher durch eine archäologische Prospektion geklärt werden, in wieweit das ausgewiesene Gelände von ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden betroffen ist, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren und zu bergen sind.

II.2.5.3 Schutzgut Boden

Die Bebauung erfolgt auf bebauten wie unbebauten Flächen des Plangebiets. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen. Aufgrund von Vorbelastungen (Abbruchflächen, Boden z.T. Bauschutt durchsetzt) sind die baubedingten Beeinträchtigungen zwar vorhanden, jedoch im Rahmen der Gestaltung der Freianlagen kompensierbar.

Die Flächeninanspruchnahme für das Wohngebiet einschließlich sonstiger Versiegelungen für Nebenflächen errechnet sich auf der Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes, Stand 08/2018 in Verbindung mit dem Gestaltungsplan, Stand 05/2018.

Tab. 11: Voraussichtliche Versiegelung – Planung B-Plan 7-77VE

| Flächennutzung | Fläche Bestand | Fläche Planung | Veränderung |
|--|-----------------------------|---|------------------------------|
| Wohn- und Gewerbebebauung, sonstige bauliche Anlagen | 19.725 m ² | 14.620 m ² | - 5.105 m ² |
| Tiefgaragen, unterbaute Flächen (außerhalb der Gebäude) | 0 m ² | 5.497 m ² (davon 3.400 m ² intensiv begrünbar) | (+ 5.497 m ²) |
| vollversiegelt, TG-Zufahrten | 0 m ² | 900 m ² | + 900 m ² |
| vollversiegelt, Straße: Ringstraße, Stichstraßen, Fläche um Gewerbezentrum | 7.405 m ² | 1.100 m ² | - 6.305 m ² |
| Vollversiegelt, öffentliche Straße | 1.600 m ² | 1.600 m ² | +/- 0 m ² |
| teilversiegelt, Zuwegungen, Fußwege, Terrassen, Teilfläche Ringstraße, Stellplätze | 1.750 m ² | 14.430 m ² | +12.680 m ² |
| Grünfläche / Private Gartenfläche | 20.307 m ² | 18.145 m ² | - 2.162 m ² |
| Gesamt | 50.787 m² | 50.787 m² | |
| Versiegelung | 30.480 m² | 32.650 m² | |
| Neuversiegelung VB-Plan 7-77VE | | | + 2.170 m² |

Durch die Bebauung mit Gebäuden, sonstigen Nebenanlagen und Zufahrten zu Tiefgaragen, Erschließungsstraßen und –wegen ist nach vorläufiger Ermittlung eine anlagebedingte Versiegelung von 32.650 m² im Plangebiet 7-77VE zu erwarten. Ferner liegen ca. 13.700 m² Tiefgaragenfläche außerhalb der Gebäude, die jedoch durch einen Substrataufbau von 40 cm intensiv begrünt werden können.

Gegenwärtig ist das Plangebiet 7-77VE bereits mit ca. 30.480 m² überbaut oder versiegelt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Flächen verbleibt ein Saldo bzw. eine Neuversiegelung von 2.170 m² Boden.

II.2.5.3.1 Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Boden

Im Vergleich zum Bestand erhöht sich der Versiegelungsgrad geringfügig von 60 % auf 64 %. Relativierend muss einbezogen werden, dass es sich insgesamt um z.T. stark gestörte Böden des Unerheblichkeitsbereichs handelt, die ihrerseits als Betriebsflächen in Abhängigkeit zum vormaligen Nutzungszweck mehr oder weniger stark baulich befestigt waren.

Positiv ist als planerisches Leitbild zu bewerten, das bereits anthropogen überformte, stark versiegelte Flächen überplant und beansprucht werden. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet in der Vergangenheit stark versiegelt war, ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden eintreten. Ferner werden die unterbauten Flächen (Tiefgaragen) als intensive Dachbegrünung (Substrataufbau ca. 40 cm) gezählt. Ein derartiger Substrataufbau kann wesentliche Bodenfunktionen erfüllen. Unter Berücksichtigung der intensiven Dachbegrünung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden bezogen auf die Gesamtfläche zwar als gering, jedoch nachhaltig bewertet.

II.2.5.4 Schutzgut Wasser

Im Vergleich zum Bestand erhöht sich der Versiegelungsgrad voraussichtlich um ca. 4 %, so dass zunächst von negativen Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung und der Regenwasserrückhaltung auszugehen ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden jedoch folgende Maßnahmen ergriffen:

Der gesamte bebaute Teil des Planungsgebietes wird teilweise innerhalb des Geltungsbereichs entwässert bzw. überschüssiges Wasser aus den Mulden und den Verkehrsflächen über ein Ringsystem gesammelt und filtriert in den Türkenpfuhl geleitet. Die Einleitung in den Türkenpfuhl stellt eine ökologisch sinnvolle Maßnahme dar, die zum Erhalt des Pfuhls und Steigerung seiner Wasserqualität beiträgt. Positiv wirken sich auch die Dachbegrünung und die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen aus.

Das Niederschlagswasser wird demnach nicht der Trennkanalisation zugeführt, sondern bleibt im Plangebiet bzw. dem angrenzenden Türkenpfuhl. Neben den quantitativen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt sind die qualitativen Auswirkungen zu betrachten. Durch die Planung und den damit verbundenen Bodenaustausch in den Baugebieten, wird eine Verbesserung der Umweltsituation erreicht. Damit kann eine vertikale Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers reduziert werden.

Es wurde ein Gutachten zur Ermittlung des lokalen Regenwassermanagements erarbeitet (Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH, Hannover mit BIOPLAN Landeskulturgesellschaft, Sinsheim; 07.08.2015 und BIOPLAN Landeskulturgesellschaft, Sinsheim; 11.05.2017). Das Gutachten rechnet die anfallenden Regenmengen in Verbindung mit den Rückhalteflächen (begrünte Dachflächen, Mulden) aus. Im Wesentlichen verbleibt das anfallende Regenwasser in den größeren Freiflächen im inneren Ring des Plangebiets und in den umlaufenden Grünflächen. Über ein Ringsystem werden die Regenwasser-Überschussmengen wie oben beschrieben gesammelt und über eine Pflanzenkläranlage filtriert in den Türkenpfuhl eingeleitet.

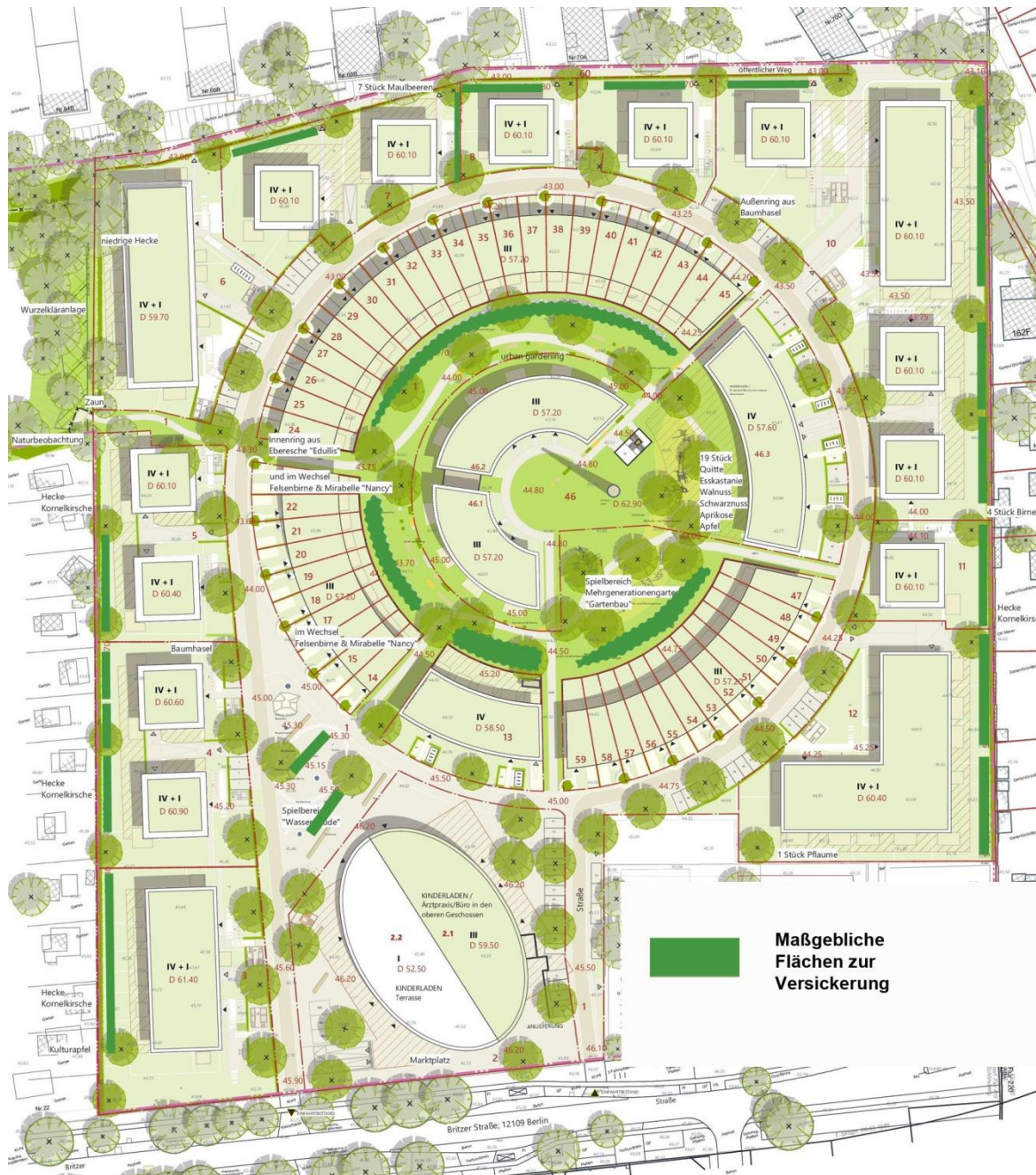


Abb. 9: Maßgebliche Freiflächen zur Versickerung

Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung sieht vor, dass das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen im Wesentlichen in den größeren Freiflächen im inneren Ring und in den umlaufenden Grünflächen zu sammeln und wie oben beschrieben über ein Ringsystem gesammelt und filtrierte in den Türkenpfuhl zu leiten.

II.2.5.4.1 Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Wasser

Aufgrund der Vorbelastung durch den hohen Versiegelungsgrad und der relativ geringen Neuversiegelung des geplanten Vorhabens sowie unter Berücksichtigung intensiv begrünter Tiefgaragendächer und extensiv begrünter Dachflächen sowie des umfassenden Regenwasserkonzeptes durch Versickerung vor Ort sind keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Somit kann abschließend festgestellt werden, dass die Planungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwar zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führen, dass jedoch keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (hier: Grundwasser) eintreten werden.

II.2.5.5 Schutzgut Klima

Baubedingte kleinklimatische nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Temporäre Belastungen durch Staubentwicklung bei Erstellung der einzelnen Bauvorhaben auf benachbarte Grundstücksflächen sind nicht auszuschließen, werden durch die am Bau üblichen Maßnahmen jedoch weitgehend gemindert oder vermieden und sind nicht als nachhaltig zu bezeichnen.

Klima

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung kann sich kleinräumlich die Durchlüftungssituation verändern; in Bezug auf die angrenzenden Wohngebiete sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Einstufung bei den Bewertungskriterien "Stadtklimatische Funktionsbereiche" und "Vorhandensein von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten" bleibt ebenso von den Veränderungen unberührt. Die Gebäudestellung lässt ausreichende Schneisen für die im Wesentlichen aus Westen / Südwesten ankommenden Winde zur Durchlüftung zu.

II.2.5.5.1 Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Klima/Luft

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Aufgrund des nach Realisierung des Vorhabens nach wie vor hohen Grünflächenanteils in Verbindung mit einem hohen Grad an Dachbegrünungsflächen (ca. 70 % der Dachflächen werden extensiv begrünt) und der Versickerung von Regenwasser werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet, es werden kleinteilig gegebenenfalls eher positive Effekte für das Schutzgut Klima erzielt. Zusätzliche und abwechslungsreiche Vegetationsflächen fördern die Verdunstung, Staubbindung und Sauerstoffproduktion.

II.2.5.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Flora

Beeinträchtigungen auf Biotope

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens gehen alle Biotope des Plangebiets verloren. Betroffen sind Flächen, die aufgrund der Strukturarmut und der relativ geringen Artenvielfalt überwiegend von geringer Lebensraumbedeutung bzw. geringem Biotopwert sind und in Berlin nicht selten oder gefährdet sind.

Im Rahmen der Gestaltung der Vegetationsflächen wird der Vorhabenträger private und gemeinschaftliche Grünflächen und Versickerungsflächen herstellen, zur Sicherung der Qualität der Freiflächen wird ein Gestaltungs- und Pflanzkonzept erstellt.

Geschützter Baumbestand

Ein Teil der eingemessenen Bäume unterliegt der Berliner Baumschutzverordnung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen werden. Im Gebiet dominieren Laubbaumarten wie Ahorn. Die im Bereich des Stellplatzes des Verkaufsgebäudes befindlichen Bäume sind überwiegend Nadelbäume und untermaßige, nicht geschützte Laubbäume.

Innerhalb der Plangebietsflächen sind 17 Laubbäume kartiert und vermessungstechnisch erfasst, davon unterliegen neun Bäume der Baumschutzverordnung. Voraussichtlich werden vier geschützte Bäume (Nr. 7, 8, 10, 13) zu fällen sein, die anderen sechs zu fällenden Bäume (Nr. 11, 12, 14-17) sind nicht geschützt nach Baumschutzverordnung.

Tab. 12: Baumfällungen

| Baum-Nr. | Baumart | Stammumfang in cm |
|----------|--|-------------------|
| 7 | Salix alba 'Tristis' (Trauer-Weide) | 150 |
| 8 | Prunus cerasifera nigra (Blut-Pflaume) | 25/56 |
| 10 | Prunus cerasifera nigra (Blut-Pflaume) | 45/75 |
| 11 | Chamaecyparis lawsoniana Spek (Gartenzypresse) | 90 |
| 12 | Salix babylonica 'Tortuosa' (Korkenzieher-Weide) | 60 |
| 13 | Pinus nigra nigra (Schwarz-Kiefer) | 125 |
| 14 | Acer platanoidea (Spitz-Ahorn) | 70 |
| 15 | Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | 45 |
| 16 | Acer saccharinum (Silber-Ahorn) | 45 |
| 17 | Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | 35 |

Der Eingriff in den Baumbestand ist als gering einzustufen und wird im Rahmen der Bauantragsphase kompensiert.

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Pflanzen, Biotop

Die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs wird als gering eingestuft.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 17 (1) BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz bzw. nach § 1a Abs.3 BauGB zu entscheiden. Die Gemeinde hat somit nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung auch über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschließen. Gemäß § 17 (4) BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs erforderliche Angaben über Ort, Art, Umfang und zeitlicher Abfolge des Eingriffs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich und Ersatz zu machen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (ebenda Abs. 3 letzter Satz).

Die Methodik zur Ermittlung der Eingriffe erfolgt über den nutzwertanalytischen Ansatz des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin. Gewählt wird das sogenannte ausführliche Verfahren. Die einzelnen Schutzgüter werden nach einer ordinalen und kardinalen Bewertung im Ausgangszustand (Vor-Eingriffs-Bewertung) und im Planungszustand (Nach-Eingriffs-Bewertung) beurteilt. Die einzelnen Bewertungsschritte sind in einem Anlagenteil dargestellt.

II.2.5.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna

Baubedingte Lärmbelastungen auf z.B. die Avifauna oder Säugetiere im und außerhalb des Geltungsbereichs werden zeitlich auftreten. Im Falle eines Baubeginns auf einzelnen oder mehreren zusammengefassten Grundstücken können Nahrungsstätten der vorgefundenen Vogelarten bau-/anlagebedingt verloren gehen. Ausweichquartiere in benachbarten Siedlungsbereichen mit Gärten sind vorhanden. Unter Beachtung der Maßgabe, dass Baumaßnahmen mit Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode und im Nahbereich von Nistplätzen außerhalb von Brutzeiten von Vögeln durchzuführen sind, sind die baubedingten Beeinträchtigungen als gering zu bezeichnen.

Betroffenheitsabschätzung und Einschätzung der Zugriffsverbote

Im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung werden die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen sowie der potenziell ermittelten Arten hinsichtlich artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewertet. Können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden, sind Vermeidungs- und Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen vorzusehen und ggf. Ausnahmegenehmigungen von Zugriffsverboten bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Europäische Vogelarten - Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Für alle nachgewiesenen Arten innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne können bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen Beschädigungen von Brutgelegen (Tötung oder Verletzung von Einzelindividuen und ihren Entwicklungsstadien) ohne Vorsehung von Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Der eintretende Verbotstatbestand gem. § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG kann ohne geeignete Vermeidungsmaßnahmen nicht abgewendet werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Verbotstatbestand gem. § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) tritt dann ein, wenn sich durch Vorhaben bedingt auftretende Störungen der Erhaltungszustand der vorkommenden Arten verschlechtert. Die im Bereich des BV vorkommenden Arten sind in Berlin nicht gefährdet (Rote Liste, WITT 2005), aufgrund ihrer bevorzugten Brutstättenwahl in Siedlungsgebieten nicht besonders lärmempfindlich und werden in Berlin/Brandenburg als „häufig“ bis „sehr häufig“ eingestuft (WITT 2005, RYSLAVY & MÄDLÖW 2008). Eine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes (lokale Population) durch Störung während der Fortpflanzungszeit ist nicht anzunehmen. Daher wird von keinem Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ausgegangen.

Der im Juni 2017 gefundene Brutplatz eines Mäusebussardpaares ist nur 25 m von der Grenze des vorhabenbezogenen B-Plangebietes 7-77 VE entfernt, aber grenzt unmittelbar an die südliche gelegene Kleingartenanlage an. Die Auswirkungen der Planung auf den Mäusebussard wurden gutachterlich untersucht (Berlin 13.August 2017). Da keine weiteren Horste in der Umgebung gefunden wurden, ist davon auszugehen, dass dieser auch in den kommenden Jahren zur Brut benutzt wird. Auf Störungen durch Menschen in der unmittelbaren Umgebung des Horstes reagiert der Mäusebussard sehr sensibel. Insbesondere in der Balz- und Brutzeit zwischen Anfang März und Mitte Juli sollte aber die Begehrbarkeit südlich des Türkenpfehls durch geeignete Absperrungen verhindert werden und sollten nach Abschluss der Bauarbeiten wegen der Zunahme des Störrisikos im Horstumfeld dauerhaft verhindert werden. Durch den Abstand der nächsten geplanten Bebauung (ca. 30m) ist eine Einschränkung bezüglich der Bauarbeiten aber nicht notwendig. Der Verlust des potenziellen Jagdgebietes durch die Bebauung wird als nicht problematisch eingeschätzt, da für urbane Mäusebussarde größere Aktionsradien angenommen werden dürfen, die im Umfeld zur Verfügung stehen.

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Als Fortpflanzungsstätte geschützt sind alle Orte im Gesamtlebensraum eines Tieres, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden, z.B. die Bruthöhle/der Brutbaum des Steinkauzes, die Brutkolonie von Uferschwalben oder das Brutrevier der Nachtigall (LANA 2009). Im Plangebiet gibt es Arten, die in Kolonien, in Höhlen oder Nischen oder frei in Büschen und/oder Bäumen brüten.

Der Schutz von Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern erlischt i.d.R. mit der Aufgabe des Reviers bzw. der Fortpflanzungsstätte (MUGV 20101). Abriss bzw. Sanierung/Umbau von Gebäuden wie auch die Fällung von Bäumen kann zum Verlust von Brutstätten (Entnahme aus der Natur) führen. Davon betroffen sind die Arten Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Feldsperling und Kohlmeise.

Eintretende Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch entsprechende Maßnahmen (Ersatzniststätten) zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten freibrütender Arten bezieht sich i.d.R. auf das Nest/den Nistplatz in der jeweils aktuellen Brutperiode und erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode (MUGV 2010). Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen (nur zwischen den Gewächshäusern und in Randbereichen) kommen diese nur noch als Teilhabitate festgestellter (freibrütender) Arten in Frage. Die Gesamthabitate erstrecken sich über die Untersuchungsfläche hinaus und sind zusammen mit den Strukturen angrenzender Gärten sowie der Fläche am Türkenpfehl zu sehen. Durch das geplante Bauvorhaben tritt somit im Bereich der Untersuchungsfläche kein vollständiger Verlust von Niststätten ein, bei dem die Funktionalität der Fortpflanzungsstätte nicht mehr gegeben ist. Es wird daher von keinem Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgegangen.

Straßenleuchten und sonstige Außenbeleuchtungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-77VE, deren Leuchtmittelabstrahlung im kurzwelligen Bereich liegen, stellen für nachtaktive Insekten eine Gefahr dar. Durch die Wahl geeigneter Leuchtmittel und Optimierung der Beleuchtung können die negativen Auswirkungen reduziert werden.

II.2.5.7.1 Beeinträchtigungsintensität auf Tiere

Die Erheblichkeit des Eingriffs auf europäische Singvogelarten und auf deren Brut- und Niststätten ist durch die einschlägigen Schädigungsverbote als erheblich zu bezeichnen. Durch Minderungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen kann ein nachhaltiger Eingriff vermieden werden. Dazu zählen Bauzeitenregelungen (Beseitigung von Vegetationsstrukturen und Abriss in den Wintermonaten sowie die Schaffung von Niststätten für Haussperling und Fledermausganjjahresquartiere.

Die Festlegung der konkreten Einbaubereiche erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde.

II.2.5.7.2 Schutzgut Biotope, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima – biotische und abiotische Komponenten des Naturhaushaltes

Zusammenfassend werden die abiotischen und biotischen Komponenten des Naturhaushaltes tabellarisch dargestellt. Anhand des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin werden den Komponenten mit ihren sogenannten Wertträgern Punktwerte zugeordnet. Damit wird der biotische und abiotische Zustand der Plangebietsfläche vor und nach dem Eingriff bewertet. In diesem Planverfahren wird auch die externe Fläche des Türkenpfehls mit in die Betrachtung einbezogen.

Bestand / Ausgangssituation

Tab. 13: Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes

| Wertträger | Bewertungsstufen | Flächen-größe [in 1000 m ²] | Wert-punkte | Zw.-summe | Ge-samt-summe |
|---|------------------|---|-------------|-----------|---------------|
| Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte | gering | 20,3 | 4 | 81,2 | |
| | gering | 1,7 | 2 | 3,4 | |
| | sehr gering | 28,7 | 0 | 0 | 84,6 |
| Abflussbildung und Wasserhaushalt | hoch | 20,3 | 3 | 60,9 | |
| | gering | 30,4 | 0 | 0 | 60,9 |
| | gering | 0 | | | |

| Wertrager | Bewer- tungsstufen | Flächen- größe [in 1000 m ²] | Wert- punkte | Zw.- summe | Ge- sam- summe |
|---|-----------------------|--|-----------------|---------------|----------------------|
| Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss | sehr hoch | 50,7 | 0 | 0 | 0 |
| Gewässermorphologie Türkenpfuhl * (*gemäß Begutachtung eher mittel) | gut (günstig)* | 20,0 | 2 | 40 | 40 |
| Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaus- tausch | sehr hoch | 50,7 | 10 | 507 | |
| Stadtklimatische Funktion | mittel | 50,7 | 4 | 202,8 | 709,8 |
| Summe der abiotischen Komponenten | | | | | 895,3 |

Tab. 14: Biotische Komponenten des Naturhaushaltes

| Bestandspragende Biotoptypen (Code Nr.) | Wert- punkte | Flächengröße [in 1000 m ²] | Summe |
|--|-----------------|---|--------------|
| ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (032001) | 5 | 0,90 | 4,5 |
| ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (032002) | 5 | 2,20 | 1,0 |
| Intensivacker (09130) | 5 | 10,1 | 50,5 |
| Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche (in Betrieb) (12310) | 2 | 13,1 | 26,2 |
| Industrie- und Gewerbebrache mit hohem Grünflächenanteil (12321) | 4 | 1,7 | 6,8 |
| Industrie- und Gewerbebrache mit geringem Grünflächenanteil (12322) | 2 | 14 | 28 |
| Erkennbar bewachsene Deponie (12714) | 5 | 2,7 | 13,5 |
| Lagerfläche (12740) | 4 | 4,4 | 17,6 |
| Straße m. Asphaltdecke, ohne Mittelstreifen (1261221) | 1 | 1,6 | 1,6 |
| Summe Biotoptypen | | | 149,7 |
| Externes Biotop Türkenpfuhl, 21041 hypertropher See (sehr nährstoffreich) ohne Wasserpflanzen, sehr geringe Sichttiefe; Ufer naturnah, nicht ausgebaut | 45 | 20 | 900 |

Tab. 15: Durch den Eingriff beeinträchtigte Bäume

| Nr. | Gattung | Art | StU | StU | StU- Summe in cm | rel. StU in cm | Bio- top- wert | Pkt.-Wert pro Baum |
|-----|---------|-----|-----|-----|------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 1 | | | 70 | | 70 | | 40 | 2,8 |
| 2 | | | 160 | | 160 | | 40 | 6,4 |
| 3 | | | 145 | | 145 | | 40 | 5,8 |
| 4 | | | 130 | | 130 | | 40 | 5,2 |
| 5 | | | 105 | | 105 | | 40 | 4,2 |
| 6 | | | 90 | | 90 | | 40 | 3,6 |

| Nr. | Gattung | Art | StU | StU | StU-Summe in cm | rel. StU in cm | Bio-topwert | Pkt.-Wert pro Baum |
|--------------------------|---------|------------------|-----|------------|-----------------|----------------|-------------|--------------------|
| 7 | Salix | alba 'Tristis' | 150 | | 150 | | 40 | 6,0 |
| 8 | Prunus | cerasifera nigra | 40 | 75 | 115 | | 40 | 4,6 |
| 9 | | | 40 | 40, 40, 40 | 160 | | 40 | 6,4 |
| 10 | Salix | alba 'Tristis' | 45 | 80 | 120 | | 40 | 4,8 |
| 11 | Prunus | cerasifera nigra | 90 | | 90 | | 40 | 3,6 |
| 12 | Salix | alba 'Tristis' | 60 | | 60 | | 40 | 2,4 |
| 13 | Prunus | cerasifera nigra | 125 | | 125 | | 40 | 5,0 |
| 14 | Salix | alba 'Tristis' | 70 | | 70 | | 12 | 0,8 |
| 15 | Prunus | cerasifera nigra | 45 | | 45 | | 12 | 0,5 |
| 16 | Salix | alba 'Tristis' | 45 | | 45 | | 12 | 0,5 |
| 17 | Prunus | cerasifera nigra | 35 | | 35 | | 12 | 0,5 |
| Summe Einzelbäume | | | | | | | | 63,1 |

Tab. 16: Landschaftsbild/Erholung

| Wertträger | Bewertungsstufen | Flächengröße [in 1000 m²] | Wertpunkte | Zwischen-summe | Gesamt-summe |
|---|------------------|---------------------------|------------|----------------|--------------|
| Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraumes | gering | 50,7 | 0 | 0 | 0 |
| Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt | gering | 50,7 | 0 | 0 | 0 |
| Visuelle Ungestörtheit | gering | 50,7 | 0 | 0 | 0 |
| Freiflächenversorgung | gering | 50,7 | 0 | 0 | 0 |
| Innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktion | gering | 50,7 | 0 | 0 | 0 |
| Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen (Freiflächen) | mittel | 20,3 | 3 | 60,9 | 60,9 |
| Summe Landschaftsbild/Erholung | | | | 60,9 | |

Tab. 17: Summe aller Faktoren und Schutzgüter

| | |
|---|-----------------|
| Summe der abiotischen Faktoren Bestand | 895,3 |
| Summe der biotischen Faktoren Bestand | 212,8 |
| (Summe der biotischen Faktoren externes Biotop Türkenpfuhl | 900) |
| Summe Landschaftsbild/Erholung | 60,9 |
| Gesamtsumme Vor-Eingriffs-Zustand | 1.169,0 |
| (Gesamtsumme Vor-Eingriffs-Zustand mit Türkenpfuhl | 2.069,0) |

Planung

Tab. 18: Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes

| Werträger | Bewertungsstufen | Flächengröße [in 1000 m²] | Wertpunkte | Zw.-summe | Gesamtsumme |
|--|-------------------------|---|-------------------|------------------|--------------------|
| Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte | sehr gering | 32,6 | 0 | | |
| | gering | 18,1 | 4 | 72,4 | 72,4 |
| Abflussbildung und Wasserhaushalt | sehr hoch | 50,7 | 10 | 507 | 507 |
| Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss | gering | 50,7 | 6 | 304,2 | 304,2 |
| Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch | mittel | 50,7 | 10 | 507 | 507 |
| stadtklimatische Funktion | sehr gut | 50,7 | 4 | 202,8 | 202,8 |
| Summe der abiotischen Komponenten | | | | | 1.593,4 |

Tab. 19: Biotische Komponenten des Naturhaushaltes

| Bestandsprägende Biotoptypen (Code Nr.) | Wertpunkte | Flächengröße [in 1000 m²] | Summe |
|---|-------------------|---|--------------|
| Freiflächen: 12261 - Einzelhausbebauung mit Ziergärten (inkl. unterbaute Flä.), 10202 Spielplätze (und Gemeinschaftsgrünflächen mit Gehölzen) – 18.145 m ² | 4 | 18,1 | 72,4 |
| Bebauung: Wohnhäuser, kleines Gewerbezentrum, Tiefgaragenzufahrten – 15.520 m ² | 0 | 15,5 | 0 |
| Pflasterstraßen, Terrassen, Teil der Ringstraße, Zuwegungen, mit Baumscheiben - 14.430 m ² | 0 | 14,4 | 0 |
| vollversiegelte Straßen, öffentliche Straße – 2.792 m ² | 0 | 2,7 | 0 |
| 12910 extens. Dachbegrünung (ca. 70% d. Dachfläche) | 15 | 10,2 | 153 |
| Summe Biotoptypen | | | 225,4 |
| Externes Biotop Türkenpfuhl, potenziell eutropher See (mäßig nährstoffreich) mit Wasserpflanzen, mittlere Sichttiefe; Ufer naturnah, nicht ausgebaut, Entfernung invasiver Pflanzen, anpfl. Standortgerechte Pflanzen | 50 | 20 | 1.000 |

Tab. 20: Durch den Eingriff nicht beeinträchtigte Bäume

| Nr. | Gattung | Art | StU | StU | StU-Summe in cm | rel. StU in cm | Biotopwert | Pkt.-Wert pro Baum |
|--------------------------|---------|-----|-----|------------|-----------------|----------------|------------|--------------------|
| 1 | | | 70 | | 70 | | 40 | 2,8 |
| 2 | | | 160 | | 160 | | 40 | 6,4 |
| 3 | | | 145 | | 145 | | 40 | 5,8 |
| 4 | | | 130 | | 130 | | 40 | 5,2 |
| 5 | | | 105 | | 105 | | 40 | 4,2 |
| 6 | | | 90 | | 90 | | 40 | 3,6 |
| 9 | | | 40 | 40, 40, 40 | 160 | | 40 | 6,4 |
| Summe Einzelbäume | | | | | | | | 34,4 |

Tab. 21: Landschaftsbild/Erholung

| Wertträger | Bewertungsstufen | Flächengröße [in 1000 m ²] | Wertpunkte | Zwischen-summe | Gesamt-summe |
|---|------------------|--|------------|-----------------|--------------|
| Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraumes | gering | 50,7 | 0 | 0 | |
| Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt | mittel | 50,7 | 3 | 152,1 | |
| Visuelle Ungestörtheit | mittel | 50,7 | 0 | 0 | |
| Freiflächenversorgung | gering | 50,7 | 0 | 0 | |
| Innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktion | gering | 50,7 | 4 | 202,8 | |
| Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen Freiflächen | gering | 18,1 | 3 | 54,3 | |
| Summe Landschaftsbild/Erholung | | | | 409,2 | |
| Summe abiotische Faktoren Planung | | | | 1.593,4 | |
| Summe biotische Faktoren Planung | | | | 259,8 | |
| (Summe der biotischen Faktoren externes Biotop Türkenpfehl | | | | 1.000,0) | |
| Summe Landschaftsbild/Erholung | | | | 409,2 | |
| Summe Wertpunkte Nach-Eingriffs-Zustand | | | | 2.262,4 | |
| (Summe Wertpunkte Nach-Eingriffs-Zustand m. Türkenpfehl | | | | 3.262,4) | |

Tab. 22: Zusammenfassung Wertpunkte

| | Wertpunkte |
|--|-------------------|
| Summe Wertpunkte gesamt Vor-Eingriffs-Zustand | 1.169,1 |
| Summe Wertpunkte gesamt Nach-Eingriffs-Zustand | 2.262,4 |
| Differenz | + 1.093,3 |
| Resumé: es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich | |
| Darüber hinaus wird der Türkenpfehl durch Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Bepflanzung und Entfernung invasiver Arten sowie dem geregelten Zufluss von vorgereinigtem Regenwasser aus dem Bebauungsplangebiet in seinem Biotopwert deutlich erhöht, geschätzt ca. 100 Wertpunkte | |

II.2.5.8 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Zusätzlich zu den im vorherigen Kapitel beschriebenen Kriterien zur Beurteilung des Landschafts- und Ortsbildes, werden im Folgenden die möglichen Beeinträchtigungen etwas detaillierter beschrieben.

Wesentliche baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die baubedingten Beeinträchtigungen gehen über das Maß der anlagebedingten Beeinträchtigungen (Baumfällungen für Gebäude und Fahrwege) nicht hinaus.

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich mit der Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet grundsätzlich verändern. Das gegenwärtige Bild aus brachgefallenen Gewächshäusern und Anbauflächen, in Verbindung mit Lagerflächen, einem großflächigen Parkplatz und technischen Einrichtungen einer Gärtnerei (z.B. Heizhaus) wird abgelöst durch ein Bild aus vielschichtiger Wohnbebauung mit hohem Privatgrünflächenanteil, zentralen Gemeinschaftsgrün- und Aufenthaltsflächen, Flächen zur Versickerung von Regenwasser. Ein intensiv genutzter Grundstücksteil an der Britzer Straße wird gewerbliche Angebote vorhalten wie z.B. Nahversorgung, eine Kita sowie Arztpraxen. Für die Farb- und Gestaltungsgebung sollen einheitliche und strenge Regeln und Vorgaben getroffen werden, die auch die Freianlagen betreffen werden.

Durch die drei- bis fünfgeschossige Bebauung (vier Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses) entfallen Blickbeziehungen insbesondere aus den östlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauungen in Richtung Westen und Süden. Ferner können Nachbargrundstücke am östlichen Plangebietsrand des Geltungsbereichs 7-77VE zu bestimmten Jahreszeiten bei direktem Sonnenlicht und unbedecktem Himmel durch die Neubebauung verschattet werden.

Auf der Basis einer Besonnungsstudie des Vorhabenträgers [vgl. Besonnungsstudie Britzer Straße 10-20, 12109 Berlin, Stand: 10/2015] wurden die bestehenden und künftigen Lichtverhältnisse im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE sowie deren Auswirkung auf die unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung untersucht und dargestellt. Diese Studie wurde nach der Auswertung der frühzeitigen Träger- und Bürgerbeteiligung und dem Wunsch des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg nach Reduzierung der Höhe der geplanten Bebauung am westlichen und östlichen Plangebietsrand durchgeführt. Als Ergebnis der Studie ist zu vermerken, dass merkliche Unterschiede in den Lichtverhältnissen bei den direkt östlich angrenzenden Nachbargrundstücken bezogen auf die beiden Planungsvarianten (Bestandsplan, Variante Geschosshöhen reduziert, Abstand zur Nachbarbebauung vergrößert) nur in der 15.00-Uhr-Zeitphase am 21. März zu erkennen sind. In den Frühlings- und Sommermonaten sind nur sehr geringe Verschattungen der Grundstücke zu verzeichnen. Dennoch wurden die Abstände zur Nachbargrenze erhöht und die absolute Gebäudehöhe reduziert.

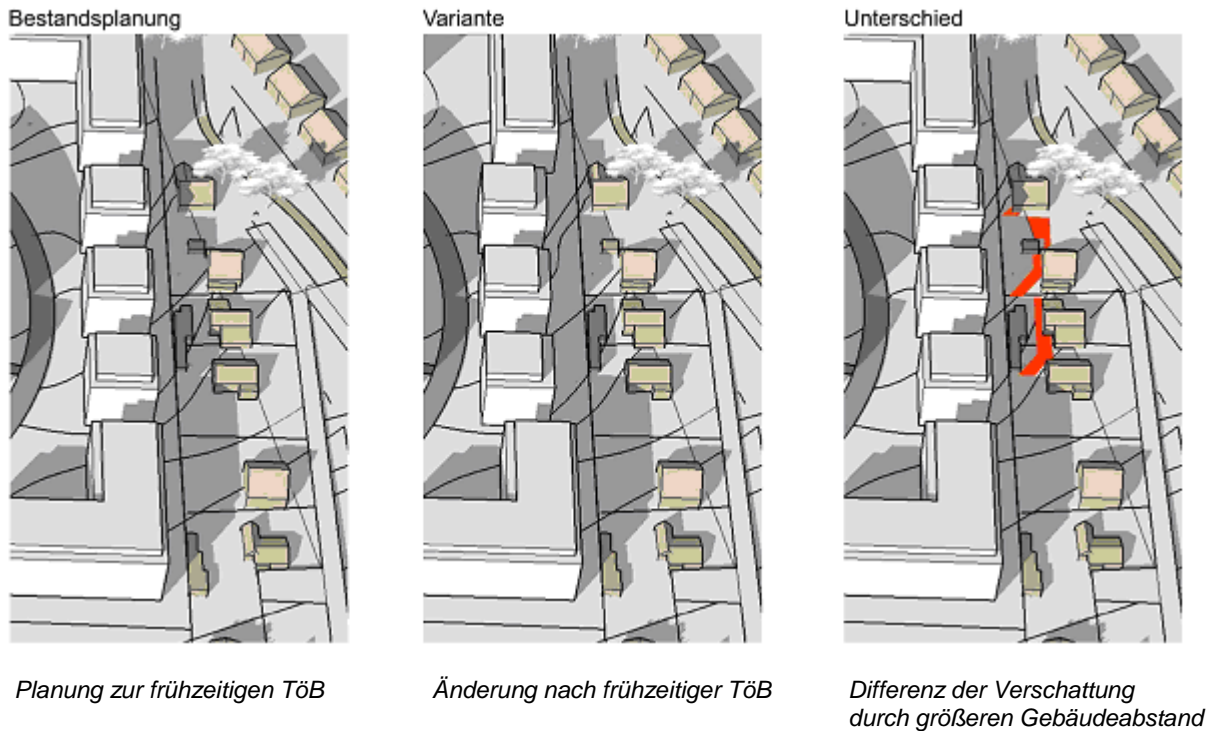


Abb. 10: Besonnungsstudie (Auszug)

Angeregt durch Einwendungen von Nachbarn im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Auswirkungen auf die Nachbarschaft nochmals gutachterlich untersucht (SOLARBÜRO Dr.-Ing. Peter Goretzki v. 05.03.2019). Ohne Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Bäume erfüllen im Plangebiet und der umgebenden Bebauung fast alle Wohnungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß den Empfehlungen der DIN 5034-1 hinsichtlich der „ausreichenden Besonnung“ und Belichtung mit Tageslicht (Tageslichtquotient). Die Beeinträchtigung der realen Besonnung ist östlich des Planumgriffs (betrachtungsräum der vorherigen Studie) als gering bis mäßig einzustufen.

Beeinträchtigungsintensität auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die Realisierung der Wohnbebauung hat auf allen bebaubaren Grundstücken eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes zur Folge. In Teilbereichen wird das Landschaftsbild durch Rückbau von bisweilen ruinöser Bebauung verbessert. In anderen Bereichen, insbesondere den unbebauten Teilen des Geltungsbereichs geht das derzeitige Landschaftsbild verloren und kann auch nicht wiederhergestellt werden.

Das Vorhaben passt sich städtebaulich grundsätzlich positiv in die vorhandene Situation aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau der Umgebung ein, gegenüber der östlich und südlich angrenzenden Bebauung werden jedoch deutlich höhere Gebäude entwickelt. Die Besonnungsstudien zeigen auf, dass die nachhaltigen Beeinträchtigungen durch Verschattung jedoch gering sind, da die hauptsächliche Verschattungszeit eher in den ohnehin sonnenscheinarmen Jahreszeiten zwischen Oktober und März eines Jahres eintreten werden. Durch einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen in Verbindung mit der Versickerung von Regenwasser werden im Vergleich zur Ausgangssituation positive Effekte im Hinblick auf das Ortsbild erzielt. Durch die lockere Bebauung bleiben Sichtbezüge auf die Kleingartenkolonie Neu-Helgoland und den Türkenpfuhl im Westen des Plangebiets erhalten. Es entstehen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild, die für einen eingeschränkten Betrachterkreis verbleiben. Es sind Maßnahmen zur Neugestaltung erforderlich. Als Minderung sind die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, die Anpflanzung einer Mindestanzahl von Laub- oder Obstbäumen in den Gärten zur Entwicklung einer landschaftlichen Mindestqualität und die Anlage von Versickerungsmulden geplant. Die Versickerungsbereiche nehmen den landschaftlichen Bezug zu den Pfuhlen an der Britzer Straße auf. Damit kann

eine positive Neugestaltung des Landschaftsbildes gewährleistet werden. Durch die o.g. Maßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut soweit gemindert werden, dass keine spezifischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

II.2.5.9 Wechselwirkungen

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Weitergehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die nicht ohnehin in den entsprechenden Beschreibungen aufgeführt sind, sind nicht erkennbar.

II.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“) zu betrachten.

Szenario 1: Bei Nichtdurchführung der Planung und zu erwartender Aufgabe des Gartenbaubetriebs würden sich insbesondere die offenen Zierpflanzen-Anbauflächen vom Ruderalstadium über das Hochstauden- und Gebüschflur-Stadium zu vorwaldartigen Flächen entwickeln. Der naturschutzfachliche Wert würde kurzfristig deutlich steigen, es würden sich biotische Austauschbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Türkenpfehl entwickeln.

Szenario 2: Bei Nichtdurchführung der Planung und ggf. Weiterführung des Gartenbaubetriebs i.S. eines Gartencenters würden die bebauten Flächen weitgehend erhalten und umgebaut werden, die unbebauten Flächen würden voraussichtlich intensiv bewirtschaftet werden. Der naturschutzfachliche Wert der Fläche würde weitgehend gleichbleiben.

II.2.6.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Neben den Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes sind weitere Maßnahmen geeignet, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen. Diese Maßnahmen sind bei der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

- Mögliche Lärmbelastungen der künftigen Bewohner in den Gebäuden durch bestehende und zunehmende Verkehre in der Britzer Straße und im Umfeld des Nahversorgers werden durch schallabsorbierende Maßnahmen am Gebäude vermieden.

Schutzgut Boden

- Zur wesentlichen Minderung nachteiliger Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden wird die intensive Begrünung der Tiefgaragendächer in einer Größe von ca. 13.700 m² durchgeführt. Dadurch können sich bestimmte Bodenfunktionen wie Lebensraum, Wasserrückhaltevermögen wieder einstellen.

Schutzgut Wasser

- Versickerung des in den Wohngebieten und den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken gemäß den Anforderungen des Berliner Wassergesetzes

- ggf. Speisung des Türkenpfuhls oder Sammlung des Niederschlagwassers (s. Ausgleichsmaßnahme)
- Von ca. 14.620 m² Gebäudedachfläche werden ca. 10.200 m² als Gründach ausgebildet. Das heißt, dass ca. 70 % der Gebäudedachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden. Dachbegrünungen bewirken einen gedrosselten Abfluss des anfallenden Niederschlagwassers. Ferner wird damit die Verdunstungsrate erhöht und die örtlichen Lufttemperaturverhältnisse (insbesondere Kühlung in den Sommertagen) verbessert.

Schutzgut Arten und Biotope

- Gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG dürfen Gehölze (auch solche, die nicht unter die BaumSchVO fallen) in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht beseitigt werden
- Beachtung der Regelwerke (DIN 18920, RAS-LG 4) zum Schutz zu erhaltender Bäume während der Bauphase.
- Abrissarbeiten bestehender Gebäude und potenzielle Rodungsarbeiten von Bäumen oder Gehölzen müssen außerhalb der Fortpflanzungszeit der nachgewiesenen Fledermausarten und der Überwinterungszeit, d.h. zwischen Ende September bis Anfang November durchgeführt werden.
- Gebäude sind rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Vögel oder von Fledermäusen durch eine nachweislich fachkundige Person zu überprüfen. Sind derartige Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden, darf deren abrissbedingte Beseitigung nur erfolgen, wenn die Oberste Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - I E 2-) eine entsprechende Befreiung nach erteilt hat. Befreiungen (oder Ausnahmezulassungen) sind an die Bedingung geknüpft, dass weder die Tiere selbst noch Gelege von Vögeln zu Schaden kommen. Des Weiteren besteht die grundsätzliche Verpflichtung, für entfallende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten den erforderlichen ökologischen Ausgleich in Form von 14 bis 23 künstlicher Nisthilfen für Vögel bzw. 4 Quartiershilfen für Fledermäuse herbeizuführen.
- Sofern die Beseitigung von Vegetation einschl. von Bäumen unvermeidbar ist, ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt werden noch deren Gelege zerstört wird und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Die Maßnahmen sind daher grundsätzlich während der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeit gemäß § 39 BNatSchG vom 1. Oktober bis 28. Februar, d.h. außerhalb der Fortpflanzungsperiode, durchzuführen; anderenfalls bedarf es vor und während der Maßnahmen einer fachkundigen Kontrolle. Eine Befreiung (oder Ausnahmezulassung) für das Beseitigen aktuell genutzter Nester kann nicht erlangt werden.
- Sofern Höhlen aufweisende (i.d.R. schadhafte oder ältere) Bäume beseitigt werden müssen, bedarf es – ungeachtet einer nach § 5 Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) erforderlichen Genehmigung – zusätzlich der Befreiung oder Ausnahmezulassung nach BNatSchG. Unterliegen die betroffenen Bäume dem Anwendungsbereich der Berliner Baumschutzverordnung, ergeht die erforderliche Befreiung (bzw. Ausnahmezulassung) zusammen mit der Ausnahmegenehmigung nach § 5 BaumSchVO durch die dafür zuständige untere Naturschutzbehörde der Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin, ansonsten durch die Oberste Naturschutzbehörde (bisher SenStadtUm I E 2).
- In Teilen der nicht überbaubaren Flächen, d.h. in Gemeinschaftsgrünfläche oder entlang der für Regenwasserversickerung vorgesehenen Flächen folgt die Anlage der Grün- und Freiflächen dem abgestimmten Gestaltungskonzept. Grünflächen schaffen gegenüber regelmäßig und intensiv gepflegten Vegetationsflächen einen Mehrwert im Sinne einer Anreicherung von Pflanzen- und Tierarten.

- Straßenleuchten und sonstige Außenbeleuchtungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Natrium-Niederdrucklampen auszustatten, deren Abstrahlung im langwelligen Bereich liegt (ca. 590 nm) und für nachtaktive Insekten keine Gefahr darstellt.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

- Als Minderungsmaßnahme zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets 7-77VE zählt die Anlage eines durchgehenden Vegetationsstreifens zur Anlage einer freiwachsenden Hecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplans.
- Zur Minderung und teilweise Vermeidung von Verschattungen einzelner, an der östlichen Plangebietsgrenze angrenzender Nachbargrundstücke wird die östliche Gebäudedekante (fünf Gebäude) nach Westen verschoben, so dass ein Abstand von mindestens ca. 9,0 m und maximal ca. 12 m erreicht wird.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie im Umweltbericht ausgeführt wird, sind unter Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastung durch die gewerbliche Vornutzung (anthropogen gestörte Böden, hoher Versiegelungsgrad) und unter Berücksichtigung der Umsetzung von Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen bzw. nur wenige nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft und Arten/Biotope zu erwarten. Insbesondere die Neuversiegelung von ca. 2.170 m² Boden wirkt nachhaltig auf das Schutzgut Boden.

Mit dem Bebauungsplanverfahren 7-77VE wird ein Konzept der umfassenden Regenwasserversickerung verfolgt. Regenwasser der Dachflächen und Oberflächen befestigter Wege- und Straßen soll soweit als möglich gefasst und den anzulegenden Versickerungsmulden zugeführt werden.

- Ersatzmaßnahme: Entschlammung Türkenpfuhl, Pflanz- und Pflegemaßnahmen

Das Plangebiet 7-77VE liegt unmittelbar am sogenannten Pfulgelände an der Britzer Straße bzw. dem Türkenpfuhl.

Als Ersatzmaßnahme wird die Entschlammung des Türkenpfuhls, Gemarkung Mariendorf, Flur 419, Flurstück/Teilstück 53/8C, durchgeführt. Aufgrund des hydrologisch und biotisch schlechten Zustands des Türkenpfuhls ist eine Sanierung des Gewässers dringend geboten. Dabei wird der größte Teil der Sedimentablagerungen mittels Saugbaggerverfahren entfernt. Zudem werden naturschutzfachliche Pflegemaßnahmen auf dem gesamten Grundstück des Türkenpfuhls durchgeführt.

Durch die Maßnahme werden nachhaltig positive Effekte für unterschiedliche Schutzgüter erzielt:

Schutzgut Arten und Biotope / Arten-/Biotopschutz und -entwicklung

Schutzgutbezogene Maßnahme:

- Pflege der Ufergehölzzone mit Beseitigung invasiver Arten (Japanischer Staudenknöterich und Riesenbärenklau, Eschenahorn, Spätblühende Traubenkirsche, Stechfichten) und einer Korkenzieherweide
- Erhalt und Pflege des Schilf-Röhrichtbestandes
- Wurzelsperrzone gegen Jap. Staudenknöterich als Schutzmaßnahme, falls die Pflegemaßnahmen nicht ausreichen
- Rückbau südlicher Weg und Trampelpfad
- Herstellung eines Zaunes zum Schutz der Uferzone
- Südlich eines künftigen Parkweges ist eine den Zaun verdeckende Hecke zu pflanzen. Die Hecke besteht aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feld-Ahorn (*Acer*

campestre), Rosen i.S. (z. Ro-sa canina, Rosa corymbifera), Brombeere (Rubus pl-catus, fruticosus) und wird in einer Breite von ca. 4 m angelegt. Darüber hinaus werden an den Grundstücksrändern noch ergänzende Pflanzungen durchgeführt.

- Baumpflanzungen, mit Brut- und Nistmöglichkeiten für Vögel

Maßnahmewirkung: insbesondere tierökologische Aufwertung:

- Schaffung/Erhalt günstiger Laich- und Lebensraumbedingungen für Amphibien und Wasservögel,
- Reduzierung der anthropogenen Einflüsse durch Menschen / Tiere (Hunde) durch Einfriedung und Neupflanzung undurchdringlicher Vegetation, um den Türkenpfehl als Biotop zu entwickeln, das ausschließlich als Habitat für Flora und Fauna dient.
- Anlage von Vogelnist- und Nährgehölzen.

Maßnahmewirkung: Insbesondere pflanzensoziologische Entwicklung:

- Durch gezielte und fachgerechte Pflegemaßnahmen werden standortfremde und z.T. invasive Arten entfernt.
- Unterstützung der Entwicklung eines „naturhaften“ Pfehls, Schaffung der Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer wildlebender Pflanzenarten.

Schutzgut Wasser / Oberflächenwasser

Schutzgutbezogene Maßnahme:

- Sedimententnahme (ca. 1.400 m³)
- Zufuhr des Regenabflusses der Grundstücke des neuen Wohngebiets des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in den Türkenpfehl, Bewahrung des Pfehls vor Trockenfallen,
- Vorreinigung des Regenwassers durch Pflanzenklärung mit Bodenfilter
- Beseitigung von Müll und Unrat, die um den Türkenpfehl abgelagert wurden
- Entnahme von Totholz aus dem Wasser und Herstellung von Totholzhaufen im Übergang von Wasser und Land

Maßnahmewirkung: insbesondere gewässerökologische Aufwertung:

- Entschlammung und damit Reduzierung der sauerstoffzehrenden, phosphathaltigen und nährstoffreichen Sedimentschicht,
- Erhöhung des Selbstreinigungspotentials des Gewässers,
- Dauerhaft kontrollierte Zufuhr von vorgereinigtem Niederschlagswassers aus dem künftigen Wohngebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhabenträger der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-/77VE wird über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die beschriebenen Maßnahmen durchzuführen. Mit der oben beschriebenen Maßnahme sind zudem der Bau eines Parkwegs als Verlängerung der im FNP dargestellten und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77VE festgesetzten Fuß- und Gehwegverbindung, einer Pflanzenkläranlage und eines Stegs mit Aussichtsplattform verbunden. Diese Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfehlgelände an der Britzer Straße“ sind in einem gesonderten Eingriffs- und Ausgleichsgutachten erfasst und bewertet worden.

- Baumersatz

Eingriffe und Bestandsminderungen in den geschützten Baumbestand werden gemäß der Berliner Baumschutzverordnung vorrangig ausgeglichen.

Tab. 23: Schutzgutbezogene Eingriffsbilanzierung

| Schutzgut | vorhabenbedingte Beeinträchtigungen | Massnahmen * | Beschreibung der Maßnahme | Bilanzierung |
|---|---|-----------------------|--|--|
| Boden | Bau: Verdichtung unversiegelter Böden, Beeinträchtigung durch Baustraße, Lagerplätze, Arbeitsraum | V + M | Flächensparende Ausweisung von Baustelleneinrichtungsflächen, Sicherung von unbelastetem Oberboden, DIN 18915, Wiedereinbau des Oberbodens | Baubedingte Beeinträchtigungen sind vermieden bzw. ausreichend gemindert |
| | Anlage: Dauerhafter Verlust von 2.170 m ² Bodenfunktionen durch Überbauung | V+M A E | Verwendung von Rasenpflaster, wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen auf Stellplätze, o.ä. Teilbereichen intensive Dachbegrünung durch Bodensubstrateinbau bis 0.4 m Entschlammung des Türkenpfuhs 1.400m ³ , Pflegemaßnahmen auf dem LSG-Gelände | V + M - Maßnahmen reichen nicht aus, den Verlust von Bodenfunktionen zu kompensieren. A- + E-Maßnahmen reichen aus, den Eingriff zu kompensieren. |
| Wasser / Grundwasser | Bau: Bodenverschmutzung durch Baustellenfahrzeuge u. -maschinen, ggf. Versickerung von Verunreinigungen in das Grundwasser | V + M | Regelmäßige Kontrolle, Beseitigung von Bodenverunreinigungen im Rahmen der Bauleitung | V + M-Maßnahmen reichen aus, die baubedingten Beeinträchtigungen zu kompensieren. |
| | Anlage: Verlust von ca. 2.170m ² Boden zur GW-Anreicherung | V+M | Verwendung von Rasenpflaster, wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen auf Stellplätzen o.ä. Teilbereichen | V + M-Maßnahmen reichen nicht aus, die anlagebedingten Beeinträchtigungen zu kompensieren. |
| | | V+M A | 70% Ext. Dachbegrünung Anlage von Versickerungsmulden. Sämtliches Regenwasser kann vor Ort versickert werden. | A-Maßnahmen reichen aus, die Beeinträchtigungen auszugleichen. Es verbleibt kein Defizit |
| Klima / Luft | Bau: Schadstoff- und Staubemissionen durch Baubetrieb | | keine spezifischen Maßnahmen | baubedingte Beeinträchtigungen durch übliche Maßnahmen reduziert, Restbeeinträchtigungen verbleiben, Beeinträchtigungen sind nicht erheblich |
| | Anlage: Versiegelung ohne kleinklimatischen Beeinträchtigungen (Vegetationsverlust, Erhöhung Lufttemperatur, Verlust Staubbindung) | V+M A | in Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen, Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und Dachbegrünung enthalten | A-Maßnahmen reichen aus, die Beeinträchtigungen auf das Klima zu kompensieren. Keine spezifischen Maßnahmen erforderlich. |
| Arten und Biotope / Pflanzen und Tiere | Bau: temporärer Vegetationsverlust Schadstoff- und Staubemissionen durch Baubetrieb | V + M | Wiederherstellung der Vegetationsflächen | V + M-Maßnahme reicht aus, den temporären Biotopverlust wiederherzustellen. verbleibende baubedingte Beeinträchtigungen (Staub-/Schadstoffemission) nicht erheblich |

| Schutzgut | vorhabenbedingte Beeinträchtigungen | Massnahmen * | Beschreibung der Maßnahme | Bilanzierung |
|---------------------------------------|--|--------------|---|---|
| | Anlage: dauerhafter Verlust von ca. 2.170 m ² Biotop der ehemaligen Gärtnerei | A | Anlage von Gehölzflächen (20% der Grundstücksfreiflächen) | Durch Ausgleichsmaßnahmen ist der Vegetationsverlust zum Teil kompensiert. |
| | | A | Anpflanzung Bäume | |
| | Verlust vier geschützte Bäume | A | Anlage der Versickerungsmulden und begleitender standortheimischer Vegetation | |
| | Beeinträchtigung durch Licht | A | Ersatzbaumpflanzungen bei Fällungen geschützter Bäume | Kompensation nach BaumSchVo |
| | Verlust von Fledermausquartieren, Nistplätzen in Spalten | E | Pflegemaßnahmen im LSG-Türkenpfehl, Entfernung standortfremder, invasiver Arten | Durch Ersatzmaßnahmen ist der Biotopverlust kompensiert, da die Funktionen des Biotops Türkenpfehl aufgewertet werden |
| | | V+M | Einsatz langwelliger Leuchtmittel | |
| | | V+M | Fledermausnistkästen und sonst. Quartiere für Brutvögel | |
| Land-schafts- / Ortsbild | Bau: Schadstoff- und Staubemissionen durch Baubetrieb aufgrund von Vegetationsverlust | | keine spezifischen Kompensationsmaßnahmen | baubedingte Beeinträchtigungen verbleiben, jedoch nicht erheblich oder nachhaltig |
| | Anlage: große Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes, Fernwirkung durch Bebauung gegeben | A | Durchgrünung des Baugebiets mit Festsetzungen zur Baum- und Gehölzpflanzung, Anlage Teiche, Anlage nördliche und östliche Gehölzanpflanzung | Durch Grünordnungsmaßnahmen mitkompensiert, ggf. leichte Beeinträchtigung weiter entfernt liegender Betrachterstandorte durch bis zu 4+1-stöckige Gebäude |
| | | V + M | | |
| Kultur- u. sonst. Sachgüter | bau- u. anlagebedingten Auswirkungen nicht. vorhanden | -- | -- | -- |
| Mensch / Erholung / Gesundheit | Bau: Schadstoff- und Staubemissionen durch Baubetrieb gering | V + M | übliche bautechnische Maßnahmen im Hochbau | keine spezifischen Maßnahmen |
| | Anlage/Betrieb: Lärmauswirkung vorhanden | V + M | Umweltauflagen im Rahmen der Baugenehmigung | keine spezifischen Maßnahmen |

* V + M=Vermeidungs- /Minderungsmaßnahme, A= Ausgleichsmaßnahme

II.2.6.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bezogen auf die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich nur wenige Planungsalternativen.

Eine Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen aber mit einer Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) hätte den Verzicht auf einen Teil der geplanten Wohngebäude zur Folge. Dadurch wäre der Anteil der von Bebauung frei zu haltenden Grundstücksfreiflächen höher und eine intensivere Durchgrünung des Plangebiets wäre gegeben. Dies ist mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere/Biotope, Boden, Landschafts-/Ortsbild verbunden.

Dem steht entgegen, dass die Wirtschaftlichkeit der bereits vom Investor gekauften Grundstücksflächen nicht oder nur beschränkt möglich wäre. Weiterhin steht aufgrund der wachsenden Wohnungsnachfrage und des geringen Neubauvolumens ein erhöhter Bedarf neuer Wohnungen entgegen. Die Realisierung der in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77VE beabsichtigten Planung war aus den Darstellungen und Inhalten des Flächennutzungsplans nicht ableitbar. Inzwischen ist die Flächennutzungsplanänderung (hier: Wohnen, W2-Fläche) abgeschlossen und eine Entwicklung eines Wohnstandortes möglich.

Insgesamt ist festzuhalten, dass unter den gegebenen Planungsvoraussetzungen grundlegende anderweitige Planungsalternativen nicht in Frage kommen, da damit das Vorhaben aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr realisiert werden könnte. Die geplante bauliche Entwicklung im Plangebiet entspricht den grundsätzlichen stadtplanerischen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in Verbindung mit dem Ziel, der städtebaulichen Verdichtung und Umnutzung von Bauflächen den Vorrang zu geben vor der Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen. In diesem Fall muss von einer Verbesserung der städtebaulichen Situation ausgegangen werden, da die Plangebietsfläche zurzeit nur unzureichend ausgenutzt wird und sich überwiegend als städtebauliche Brache darstellt.

II.2.7 Zusammenfassung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-77VE beinhaltet unter anderem die Festsetzungen von Flächen für Wohnen, Nahversorgung, Stellplatzanlagen (TG) und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in der Planungsphase zu ermitteln und zu bewerten. Im Umweltbericht werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter zusammengefasst beschrieben und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Bestand und Prognose

Schutzgut Mensch (Erholung, Gesundheit)

Das Bebauungsplangebiet 7-77VE ist für die Erholungsnutzung nicht geeignet, da die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei gewerblich genutzt wurde und zum Teil noch genutzt wird. Durch die Erschließung des Wohngebiets wird eine Erhöhung des Verkehrs auf der Britzer Straße mit Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Mariendorfer Damm) erwartet. Die Zu- und Ausfahrt ins Plangebiet soll über die beiden heute bestehenden, nah beieinanderliegenden Zufahrten abgewickelt werden. Der Durchgangsverkehr in der Britzer Straße und der Mohriner Allee wird auch in den Spitzenstunden durch den Neuverkehr nicht beeinträchtigt. Der links-abbiegende Ausfahrtstrom (Richtung Britz), der nach der Berechnung des Verkehrsgutachtens in der Morgenspitze noch mittlere Verkehrsqualität erreicht, weist in der Nachmittagspitze immer noch akzeptable Wartezeiten auf, die für einen stabilen Verkehrszustand notwendig sind. Da der Verkehr in dieser Richtung in absoluten Zahlen aber gering ist, werden sich in der Realität auch für diesen Strom trotz teilweise längerer Wartezeiten Zeitlücken zum Abbiegen ergeben.

Sowohl die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete MI werden an den Immissionsorten der benachbarten Bestandsgebäude für die bestehende Vorbelastung und die Gesamtbelastung durch Individualverkehr, Anliefer- und Besucherverkehr sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum entlang der Britzer Straße deutlich überschritten. Der Schallschutz kann jedoch durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden.

Die lufthygienische Situation ist im Bestand und in der Prognose als für den Menschen günstig einzustufen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine bedeutsamen Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet 7-77VE vorhanden.

Schutzgut Boden

Die Bebauung erfolgt auf bebauten wie unbebauten Flächen des Plangebiets. Die Böden sind dem Unerheblichkeitsbereich zuzuordnen. Durch die Bebauung mit Gebäuden, sonstigen Nebenanlagen und Tiefgaragen, Erschließungsstraßen und –wegen ist eine anlagebedingte Versiegelung von ca. ca. 32.650 m² in Plangebiet zu erwarten. Gegenwärtig ist das Plangebiet 7-77VE bereits mit ca. 30.480 m² überbaut oder versiegelt, das heißt im Geltungsbereich des 7-77VE erhöht sich die versiegelte Fläche um ca. 2.170 m². Tiefgaragenflächen werden grundsätzlich intensiv begrünt. Diese Flächen können Bodenfunktionen zum großen Teil erfüllen. Somit wird bei Realisierung der Begrünungsmaßnahmen auf Tiefgaragen der Eingriff in das Schutzgut Boden als gering nachhaltig bewertet.

Schutzgut Wasser

Es besteht eine mittlere bis geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, da der Grundwasserflurabstand mittel bis hoch ist, die Wasserdurchlässigkeit gering bis mittel und das Filtervermögen auf Grund der bindigen Bildungen hoch ist. Gegenüber einer Zunahme der Versiegelung und einer dadurch bedingten Veränderung des naturnahen Wasserhaushaltes besteht eine mittlere Empfindlichkeit. Im Vergleich zum Bestand erhöht sich der Versiegelungsgrad voraussichtlich nicht, so dass keine nachhaltigen Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung und der Regenwasserrückhaltung eintreten werden. Es sind dennoch ausgleichende Maßnahmen vorgesehen, die mögliche Einschränkungen von Schutzgutfunktionen oder vermeiden. Das anfallende Regenwasser von den Dächern wird in ein Muldensystem geleitet, das mit einem Überlaufsystem das nicht versickernde Wasser ableitet und zusammen mit dem Wasser der Wegeflächen filtriert dem Türkenpfuhl geleitet. Die Maßnahme dient dem Erhalt des Türkenpfuhls, da dieser auszutrocknen droht und ist somit auch als Ersatzmaßnahme zu werten. Positiv wirken sich auch die Dachbegrünung und die gärtnerische Anlage der unversiegelten Grundstücksflächen aus, da ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers der Verdunstung zur Verfügung steht bzw. vor Ort versickert wird. Das Regenwasser wird demnach nicht der Trennkanalisation zugeführt, sondern bleibt im Plangebiet.

Schutzgut Klima

Durch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfulgelände an der Britzer Straße“ liegt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE in einem Gebiet mit mittlerem Kaltluftvolumenstrom. Die bioklimatische Situation im Plangebiet wird vorwiegend mit der Belastungsstufe 1 (günstig) bewertet. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Austauschbarrieren, die den Kaltluftmassenstrom in Richtung der angrenzenden Quartiere behindern könnten. Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Aufgrund des nach Realisierung des Vorhabens größeren Grünflächenanteils in Verbindung mit der Versickerung von Regenwasser werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet, kleinteilig gegebenenfalls eher positive Effekte für das Schutzgut Klima erzielt. Zusätzliche und abwechslungsreiche Vegetationsflächen fördern die Verdunstung, Staubbindung und Sauerstoffproduktion, Wasserflächen wirken kleinklimatisch auf die Temperatur und Verdunstung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur

Biotope

Die kartierten Biotope sind im Hinblick auf ihre Grundwertkriterien und die Risikowertkriterien durchweg als geringwertig oder sehr geringwertig einzustufen. Die Biotope sind in Berlin nicht selten oder gefährdet, es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen.

Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist durch die Vornutzung bereits stark anthropogen beeinflusst. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens gehen alle Biotope des Plangebietes verloren.

Dem Gestaltungskonzept folgend wird der Vorhabenträger Grünflächen in Verbindung mit den Versickerungsmulden und den Funktionsbereichen wie Themengärten und Spielbereichen herstellen.

Als Ersatzmaßnahme für verlorengelassene Biotope werden im angrenzenden Türkenpfuhl Pflegemaßnahmen durchgeführt, die der biotischen Entwicklung des Pfuhls zu Gute kommen werden, dazu zählen die Beseitigung invasiver und standortfremder Arten, von Unrat und Abfällen und Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Gehölzen.

Arten

Im Mai 2015 wurden insgesamt 10 Arten festgestellt, da von 6 Arten als Brutvögel und 4 Arten als Nahrungsgäste.

In den alten Gärtnereigebäuden wurden Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen gefunden. Amphibien und Zauneidechsen wurden nicht gefunden.

Die Erheblichkeit des Eingriffs auf europäische Singvogelarten und auf deren Brut- und Niststätten ist durch die einschlägigen Schädigungsverbote als erheblich zu bezeichnen. Durch Minderungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen kann ein nachhaltiger Eingriff vermieden werden.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich mit der Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet grundsätzlich verändern. Das gegenwärtige Bild aus brachgefallenen Gewächshäusern und Anbauflächen, in Verbindung mit Lagerflächen, einem großflächigen Parkplatz und technischen Einrichtungen einer Gärtnerei (z.B. Heizhaus) wird abgelöst durch ein Bild aus vielschichtiger Wohnbebauung mit hohem Privatgrünflächenanteil, zentralen Gemeinschaftsgrün- und Aufenthaltsflächen, Mulden zur Aufnahme von Regenwasser. Durch die drei- bis fünfgeschossige Bebauung entfallen Blickbeziehungen insbesondere aus den östlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauungen in Richtung Westen und Süden.

Auf der Basis der Besonnungsstudien wurden die bestehenden und künftigen Lichtverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-77VE sowie deren Auswirkung auf die unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung untersucht und dargestellt. Als Ergebnis der Studie ist zu vermerken, dass merkliche Unterschiede in den Lichtverhältnissen bei den direkt östlich angrenzenden Nachbargrundstücken bezogen auf die beiden Planungsvarianten (Bestandsplan, Variante mit reduzierter Höhe und größerem Abstand zur Grenze) nur in der 15.00-Uhr-Zeitphase am 21. März zu erkennen sind. In den Frühlings- und Sommermonaten sind nur sehr geringe zusätzliche Verschattungen der Grundstücke zu verzeichnen.

Als Ausgleich sind die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, die Anpflanzung einer Mindestanzahl von Laub- oder Obstbäumen in den Gärten zur Entwicklung einer landschaftlichen Mindestqualität und die Anlage Versickerungsmulden geplant. Die Mulden nehmen den landschaftlichen Bezug zu den Pfuhlen im Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfuhsengelände an der Britzer Straße“ auf. Damit kann eine positive Neugestaltung des Landschaftsbildes gewährleistet werden. Durch die o.g. Festsetzungen können die Eingriffe in das Schutzgut soweit gemindert werden, dass keine spezifischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

III Planinhalt und Abwägung

III.1 Intention des Planes

Die Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE ist die Schaffung des Baurechts für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Grundlage dafür ist die von den Vorhabenträgern vorgestellte städtebauliche Konzeption zur Entwicklung eines Wohngebietes mit Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen. Zusätzlich sollen Läden zur Nahversorgung und soziale Infrastruktur (Kita) im Geltungsbereich entstehen.

Der Entwurf ist geprägt von der städtebaulich dominanten Form einer drei- bis viergeschossigen, ringförmigen Bebauung im zentralen Bereich des Gebietes, die von viergeschossigen Bauten in Form von Stadtvillen und Zeilen an den vier Ecken des Plangebiets gerahmt wird. Das Gebäude des Nahversorgungsstandortes an der Britzer Straße ist in Form einer Ellipse geplant und stellt ein markantes Gebäude an der Britzer Straße dar.

Auf dem Gelände sollen insgesamt 454 Wohnungen entstehen. Das Angebot der Wohnbebauung richtet sich im Wesentlichen an folgende Gruppierungen:

- Familien,
- Berechtigte für geförderten Wohnungsbau und
- Baugruppen.

Für die oben genannten Zielgruppen entstehen Gebäude und Wohnungen in unterschiedlichen Typologien. Neben den vorwiegend von Familien nachgefragten Reihenhäusern im inneren Kreis entstehen Wohnungen im flankierenden Geschosswohnungsbau, die in ihrer Grundrissgestaltung auf die verschiedenen Nutzergruppen zugeschnitten sind. Ein Teil der Gebäude kann an Baugruppen vergeben werden, die im Rahmen des abgestimmten Gestaltungs- und Formenrahmens ihre individuellen Entwürfe realisieren können. Neben dem Ziel der Schaffung eines breiten Angebotes an unterschiedlichen Wohnungen ist auch eine Kooperation mit einem Wohnungsbauunternehmen unter Anwendung der Leitlinien zum kooperativen Baulandmodell zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorgesehen. Die Grundzustimmung des Vorhabenträgers zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegt vor.

An der Britzer Straße soll ein Standort für Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² entstehen. Im Erdgeschoß des Gebäudes an der Britzer Straße soll ein Supermarkt (unter 800 qm Verkaufsfläche), sowie kleine Einzelhändler, wie Eisdiele, Bäcker, Kiosk, ggf. Apotheke angesiedelt werden. Im 1. und 2. Obergeschoss ist der Baukörper in der transluzenten Hülle nur noch halb so groß, sodass auf dem Dach des Erdgeschosses eine nutzbare Freifläche entsteht, welche für die an diesem Standort vorgesehene Kita vorgesehen ist. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage geplant.

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden zwei Zufahrten des ehemaligen Gartencenters. Das Parken erfolgt zum Teil auf den Grundstücken der Wohngebäude, zum Teil in Tiefgaragen des Gewerbebaus und des Geschosswohnungsbaus. Im inneren Kreis der Siedlung befindet sich eine autofreie Zone, bei denen die Gebäude nur Notzufahrten haben. Entlang der Ringstraße und im Bereich der Nahversorgungseinrichtung sind weitere oberirdische Stellplätze vorgesehen, die auch den Bring- und Abholverkehr der Kita sowie Besucher aufnehmen können. In der Summe sind rd. 308 Tiefgaragenplätze – davon 4 Stellplätze für Kleinstwagen und 19 Plätze für Motorräder - und 130 oberirdische Stellplätze vorgesehen, von denen 45 den Townhouses zugeordnet sind und 4 Stellplätze östlich des Nahversorgers für Carsharingfahrzeuge vorgesehen sind, die Zuordnung wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Im Zentrum der Bebauung ist ein zentraler Platz angeordnet. Die Bebauung fasst den Platz und wird kreisförmig um diesen angeordnet. Überwiegend sind die Häuser mit Vorgärten und hofseitigen Gärten geplant. Für die zentrale, ringförmige Bebauung sind im inneren Ring der

Reihenhäuser, für die übrige Bebauung im hinteren Bereich der Gärten jeweils zur Plangebietsgrenze hin ausgerichtete Mulden angeordnet, die für die Sammlung und teilweise Versickerung von Regenwasser von den Gebäuden vorgesehen sind. Es besteht ein Überlaufsystem, über das das überschüssige Wasser in Richtung Türkenpfuhl abgeleitet wird. Die naturnahe Gestaltung unter Berücksichtigung von ortstypischen Pflanzen und Obstgehölzen werden die Licht- und Luftverhältnisse des Quartiers auf natürliche Weise verbessern, die Artenvielfalt mindestens erhalten und einen ökologischen Beitrag im städtischen Raum leisten.

Es werden der Allgemeinheit Gehrechte, bzw. Geh- und Radfahrrechte eingeräumt, die es ermöglichen, das Quartier zu durchqueren und an den Schnittstellen in angrenzende Wegeverbindungen wie beispielsweise der neu zu schaffenden Wegeverbindung entlang des Türkenpfuhls in Richtung des auch öffentlich zugänglichen Teils des Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfuhlgelände an der Britzer Straße“ zu gelangen.

III.2 Wesentlicher Planinhalt - Vorhaben

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schafft die Voraussetzung für die Errichtung der Wohngebäude, der Nahversorgungseinrichtung, der Kita und der privaten Erschließungsanlagen.

Die Baugebiete für den Wohnungsbau gliedern sich in zwei Gebiete mit unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung. Zum einen durch die markante ringförmige zentrale Bebauung, welche aus dreigeschossigen Reihenhäusern und zwei weiteren Geschossbauten besteht. Zum anderen wird diese im Westen, Norden und Osten von Stadtvillen und Geschossbauten umgeben.

Festgesetzt werden Gebiete für Wohnen und Nahversorgung sowie Erschließungsflächen (private Straßenverkehrsflächen, verkehrsberuhigter Bereich) und Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit u.a. zur Vernetzung bestehender Grünflächen und zur Stärkung des Biotopverbundes.

III.3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Entwicklungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan war zu Beginn des Verfahrens nicht gegeben, da das Plangebiet als Freifläche (Grünfläche) dargestellt wurde. Daher wurde die Änderung des FNP eingeleitet, das Verfahren ist inzwischen mit der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 24. Juni 2016 abgeschlossen.

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S.1362) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 sowie eine übergeordnete Grünverbindung in Ost-West-Richtung in symbolischer Breite am nördlichen Rand der Wohnbaufläche W2 dargestellt.

III.4 Festsetzungen

Die Darstellungen und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen analog den Bestimmungen des § 9 BauGB und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB unterliegen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aber nicht zwingend der Bindung an die genannten Vorschriften, gleichwohl kommt insbesondere den Vorschriften der Baunutzungsverordnung eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zu. Daher wird im Folgenden bei der Begründung der Festsetzungen auch auf diese verwiesen, in Einzelfällen aber von den Vorschriften abgewichen.

III.4.1 Art der Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist bei der Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der Festsetzungen nur solche Nutzungen

zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (siehe auch III.7 Durchführungsvertrag).

Textliche Festsetzungen

1. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die textliche Festsetzung folgt den Anforderungen des § 12 Abs. 3a BauGB, dass bei Festsetzung der Nutzungsart nach der Baunutzungsverordnung eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen im Durchführungsvertrag erfolgt und damit verbindliche Regelung getroffen werden. Diese können gem. § 12 Abs. 3a Satz 2 durch Änderungen des Durchführungsvertrages im Rahmen der Zulässigkeit des Baugebietes geändert werden, ohne den Bebauungsplan insgesamt zu ändern.

III.4.1.1 Wohnen

Eine ca. 39.230 m² große Teilfläche des Vorhabengrundstücks wird als Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ festgesetzt.

Textliche Festsetzung

2. Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ dient dem Wohnen. Zulässig ist Wohnnutzung. Darüber hinaus sind Stellplätze und Nebenanlagen für die zulässige Wohnnutzung zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3 BauGB

Gegenüber dem Nutzungskatalog der BauNVO, der neben Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig, im reinen Wohngebiet ausnahmsweise z.B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für zulässig erklärt, soll im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hier eine klare Trennung der Funktionen erfolgen. Im Teilgebiet „Wohnen“ sollen nur Wohngebäude entstehen, so dass mögliche Konflikte, die sich aus dem Nebeneinander von verschiedenartigen Nutzungen im Gebiet selbst, aber auch hinsichtlich der vorwiegend vom Wohnen geprägten Nachbarschaft ergeben, gar nicht erst entstehen oder zumindest minimiert werden. Dies umso mehr, als dass die Dichte des der Planung über die der Nachbarschaft teilweise hinausgeht.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen ist auf die Gebietsverträglichkeit d.h. die Einhaltung der allgemeinen Zweckbestimmung zu achten. Durch die besondere Ausrichtung der Wohnstruktur und Abgeschlossenheit des Plangebiets ist bei der Unterbringung von Betrieben oder Einrichtungen in einer wirtschaftlich zu betreibenden Größe die geplante Ausrichtung des geplanten gestalteten Wohngebietes nicht mehr gegeben.

Aber auch wegen der zu erwartenden Immissionsbelastungen durch zusätzliche Verkehre sollen solche gewerblichen Nutzungen innerhalb des Vorhabens ausgeschlossen werden. Die Struktur des Gebietes als Wohnstandort soll durch die von der genannten Nutzung potenziell ausgehenden Störungen nicht gefährdet werden. Ebenfalls dem Charakter des geplanten Gebietes unangemessene Störungen können durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie unterschiedliche Nutzungszyklen der ausgeschlossenen Nutzungen hervorgerufen werden

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nach § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB die BauNVO nicht verpflichtend anzuwenden. Es wird hier nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ein Baugebiet der BauNVO festzusetzen. Grund ist, dass im Gebiet „Wohnen“ neben dem Wohnen keine weiteren gemäß BauNVO neben dem Wohnen zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig sein sollen. Da hier kein Rückgriff auf die Fest-

setzungen der BauNVO erfolgt, kann auch nicht von der allgemeinen Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen ausgegangen werden, deshalb werden neben dem Wohnen auch Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt.

III.4.1.2 Nahversorgung

Eine ca. 5.480m² große Fläche an der Britzer Straße wird als Fläche für die Nahversorgung festgesetzt.

Textliche Festsetzung

3. Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Versorgung des Vorhabengebietes sowie der näheren Umgebung.
 - a) Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, davon ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² und weitere Läden mit Verkaufsflächen von jeweils nicht mehr als 200 m². Die Summe aller Verkaufsflächen darf maximal 1.350 m² betragen.
 - b) Des Weiteren sind zulässig
 - das Wohnen nicht störendes Gewerbe,
 - der Versorgung des Gebietes und der näheren Umgebung dienende Schank- und Speisewirtschaften,
 - Kindertagesstätten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Einrichtungen sowie
 - Stellplätze und Nebenanlagen für die zulässigen Nutzungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3 BauGB

Das Gebiet Nahversorgung dient der Unterbringung von kleinen Läden und Einrichtungen, die vorwiegend der Versorgung des angrenzenden Wohngebietes, aber auch der näheren Umgebung zur Verfügung stehen sollen.

Geplant ist im Erdgeschoss der Nahversorgungseinrichtung die Unterbringung eines kleinen Supermarktes sowie weiterer kleinteiliger Einzelhandel (beispielsweise Eisdiele, Bäcker, Kiosk und ggf. eine Apotheke). Im 1. und 2. Obergeschoss nimmt die Bebauung nur noch etwa die Hälfte der Grundfläche ein, sodass neben den Flächen für weitere Einrichtungen (Kita, Arztpraxis, Büro) auf dem Dach des Erdgeschosses eine Freifläche für die Spielflächen der Kita entsteht.

Eine zulässige Nutzung ist die Anlage einer integrierten Kita für rd. 90 Plätze innerhalb des Gebäudes im Baugebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung. Diese dient vornehmlich der Deckung des Bedarfs des entstehenden Gebietes. Damit die Einrichtung auch für Eltern von außerhalb gut zu erreichen ist und keine Störungen durch damit u.U. verbundenen Bring- und Abholverkehr entstehen, ist die Einrichtung nördlich des Nahversorgers am verkehrsberuhigten Bereich angeordnet. Dafür können die östlich der Nahversorgungseinrichtung an der Zufahrt gelegenen Stellplätze für das Bringen oder die Abholung von Kindern der Kita mitgenutzt werden.

Die Fläche liegt außerhalb der zentralen Bereiche der Zentrenkonzepte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als auch des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Daher ist lediglich ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig, auch wenn das Plangebiet und seine Umgebung außerhalb des Einzugsbereichs der die Grundversorgungsstruktur gewährleistenden Anbieter liegt (s. Pkt. I.3.13 Seite 17). Weitere Läden dürfen nur eine geringere Größe aufweisen und es dürfen nur nahversorgungsrelevante Hauptsortimente angeboten werden. Nahversorgungsrelevante Sortimente (Sortimentsliste, Anhang I, Nummer 1.1 der Ausführungsverordnung Einzelhandel) sind zentrenrelevante Sor-

imente, die dem täglichen Bedarf dienen. Wegen des kurzfristigen Beschaffungsrhythmus sollen diese Waren möglichst wohnortnah in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere den Nahversorgungszentren, zur Verfügung stehen. Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass einerseits die Handelsbetriebe nicht in Konkurrenz zu den Zentren treten und andererseits Fahrten für die Versorgung vermieden werden.

Auch hier – wie im Gebiet Wohnen – werden explizit Stellplätze und Nebenanlagen für die zulässigen Nutzungen als zulässige Nutzungen festgesetzt, da für die Festsetzung des Gebietes kein Rückgriff auf die BauNVO erfolgt, nach der diese in allen Baugebieten zulässig wären.

III.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (überbaubare Fläche) durch Baukörperausweisung gemäß § 23 BauNVO und die zulässige Höhe der Bebauung (s. Kapitel Dachaufbauten) durch Festsetzung eines Höchstmaßes und eines Mindestmaßes der zulässigen Gebäudehöhen (Höhenbezug zur Normalhöhennull – NHN) hinreichend bestimmt. Auf die Festsetzung von Grundflächen oder Geschossflächen bzw. Grundflächen- oder Geschossflächenzahlen kann daher verzichtet werden.

Für einige untergeordnete Bauten (Zugänge zu Tiefgaragen, Einhausung Anlieferung) wird eine Geschoszahl anstelle der maximalen Oberkanten festgesetzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 50.790 m². Auf die Baugebiete entfallen davon 39.280 m² für das Wohnen und 5.480 m² für die Nahversorgung. Die festgesetzten Grundflächen für die Bebauung betragen 12.730 m² für Wohnen und 1.970 m² im Gebiet Nahversorger. Die mit dem Vorhaben zu realisierende Geschossfläche im Wohngebiet umfasst insgesamt 52.945 m² und im Nahversorger 3.515 m². Dabei werden insgesamt 14.735 m² überbaut.

Die Zahl Reihenhäuser beträgt 45, die der Wohnungen im Geschosswohnungsbau 409, die Aufteilung nach Wohnungstypen und Zielgruppen ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Tab. 24: Wohnungen

| Art des Wohnungsbaus | WE |
|-------------------------|-----|
| Geschosswohnen | 310 |
| Geförderter Wohnungsbau | 99 |
| Reihenhäuser | 45 |
| Summe | 454 |

Mit den oben genannten festgesetzten Flächen ergeben sich für das Plangebiet folgende Maßzahlen:

Tab. 25: Erreichte Maßzahlen – nicht festgesetzt

| Plangebiet | GRZ | GFZ |
|---------------|------|------|
| B-Plan 7-77VE | 0,33 | 1,26 |
| Wohnen | 0,32 | 1,35 |
| Nahversorgung | 0,37 | 0,64 |

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss das Vorhaben möglichst genau abbilden. Dies wird mit den Baukörper- und Höhenfestsetzungen, von denen jeweils nur geringfügig abgewichen werden darf, erreicht. Daher kann auf die Festsetzung der Verhältniszahlen verzichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt unter der Höchstgrenze des § 17 der BauNVO. Für den Quervergleich werden die Obergrenzen des Allgemeinen Wohngebietes herangezogen.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher sich im vorliegenden Fall bis auf die erschließende Straßenverkehrsfläche räumlich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan deckt, ist der Plangeber bei der Aufstellung nicht an die BauNVO gebunden ist, es wird aber nach herrschender Meinung empfohlen, die Regelungen des § 17 BauNVO analog anzuwenden, da ihnen eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion insbesondere zur Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zukommt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird keines der Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dennoch wird im Nachfolgenden zur Begründung der festgesetzten bzw. zulässigen Dichten analog auf die in § 17 BauNVO definierten baugebietsbezogenen Obergrenzen und die rechtlichen Voraussetzungen für deren Überschreitung eingegangen. Die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete werden ausschließlich zum Quervergleich herangezogen (das Allgemeine Wohngebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aber nicht festgesetzt).

Im Gebiet Wohnen sollen rd. 52.945 m² Geschossfläche entstehen. Dadurch errechnet sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,35 für das Wohnen. Damit wäre bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Obergrenze von 1,2 des § 17 Abs. 1 der BauNVO überschritten.

Die Überschreitung kommt auch dadurch zustande, dass hier alle Flächen in die Berechnung der Geschossfläche einbezogen werden, wie die der gestaffelt errichteten obersten Geschosse, die sonst unter Umständen nicht in die Berechnung der GFZ einbezogen werden. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen dürfen diese als Vollgeschosse errichtet werden. Die gegenüber den Obergrenzen des § 17 BauNVO leicht erhöhte Geschossfläche dient auch dem Ziel der Sicherung der wohnungspolitischen Ziele in Berlin.

Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO können die festgelegten Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die höhere bauliche Dichte liegt unterhalb der maximalen Dichte der für den Vorhabenbereich im FNP Berlin dargestellten „Wohnbaufläche Typ W2“, welche mit einer GFZ von maximal 1,5 ein vergleichsweise hohes Maß baulicher Dichte als Planungsziel in Aussicht stellt.

Zu prüfen ist, ob die festgesetzte bauliche Dichte aus städtebaulichen Gründen vertretbar ist und ob die Überschreitungen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sind, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die höhere Dichte bringt daher das Erfordernis der Auseinandersetzung mit der Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die getroffenen Festsetzungen der überbaubaren Fläche und der zulässigen Höhe der Bebauung kommt es an einigen Stellen zu Unterschreitungen/Überdeckungen von sonst nach der Bauordnung notwendigen Abstandsflächen. Da den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 6 Abs. 5 hier Vorrang vor den Bestimmungen der Abstandsflächen eingeräumt wird, ist dies bei der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei spielt die Gewährleistung der ausreichenden Belichtung und Besonnung eine besondere Rolle.

Städtebauliche Gründe

Der Druck auf den Wohnungsmarkt ist weiterhin hoch, der Bedarf an Wohnraum steigt zurzeit weiter an. Deswegen sollen die Potenziale der Nachverdichtung und Reaktivierung von Bra-

chen innerstädtischer Standorte vorrangig und intensiv genutzt werden. Eine höhere Ausnutzung eines innerstädtischen, gut erschlossenen Gebietes auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB geboten. Es wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefördert.

Vor dem Hintergrund einer immer noch stattfindenden Tendenz zur Verdrängung der Wohnnutzung aus den innenstadtnahen Quartieren durch Umnutzung von Wohnungen, ist das Vorhaben, hier Wohnen aus dem Umfeld heraus weiterzuentwickeln, wünschenswert. Dadurch wird die Stärkung der Wohnnutzung im Quartier vorangetrieben und ein bisher eher gewerblich genutztes, aber in zwischen brachgefallenes Grundstück zugunsten von neuem Wohnraum erschlossen. Das entspricht dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und Verkehrsvermeidung dient ebenso dem Klimaschutz.

Bei der durch diesen Bebauungsplan stattfindenden Umwidmung eines gewerblichen Grundstückes zu einem überwiegend zum Wohnen genutzten Gebiet wird die Dichte hinsichtlich der entstehenden Geschossfläche erhöht, ohne Inanspruchnahme von nur minimaler zusätzlicher Versiegelung. Durch die bauliche Nachverdichtung wird entsprechend dem städtischen Gesamtinteresse das Wohnbaupotential innerhalb der Stadt in direkter Nachbarschaft zu den angrenzenden und im Umfeld vorhandenen öffentlichen Parkanlagen und Naturflächen ausgeschöpft. Die erhöhte baulichen Dichte (GFZ) wird über die höhere Geschossigkeit der geplanten Baukörper erreicht. Diese werden innerhalb einer offenen baulichen Grundstruktur mit einer moderaten Überbauung (GRZ 0,32) errichtet, was die Anlage umfangreicher wohnungsnaher Freiflächen, sowie die Belichtung und Besonnung der Wohnungen gewährleistet.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Durch folgende Umstände und Maßnahmen ist sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Belange der Umwelt sowohl im als auch außerhalb des Vorhabengebietes durch die erhöhte Bebauungsdichte nicht beeinträchtigt werden:

- Es wird ein städtebauliches Konzept mit hohem Gestaltungsanspruch realisiert, das sich positiv auf die Qualität der Wohnungen im Vorhabengebiet auswirkt: Die geplanten Wohnungen sind für verschiedene Zielgruppen geplant und bieten somit die Grundlage für eine soziale Durchmischung des Quartiers. Die Qualität des Vorhabens ist dabei – anders als im Falle eines Angebotsbebauungsplanes – zusätzlich dadurch gewährleistet, dass Vorhabenplan und qualifizierter Grün- und Freiflächenplan verbindlicher Bestandteil der Planung sind.
- Im Gegensatz zur errechneten GFZ bleibt die GRZ mit 0,32 unter der zulässigen Obergrenze von 0,4, damit gewährleistet die Planung einen hohen Freiflächenanteil.
- Insbesondere die ausreichende Belüftung und Belichtung der Wohnungen wird durch detaillierte Festsetzung von Baugrenzen und Bauhöhen sichergestellt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das festgesetzte Nutzungsmaß nicht beeinträchtigt. Man kann grundsätzlich davon ausgehen, dass die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen weitgehend erfüllt werden, wenn die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Die mit den Baukörperfestsetzungen bei Ausnutzung der zulässigen Oberkante der Bebauung einigen Stellen verursachte und damit zulässige Unterschreitung von Abstandsflächen führen nicht zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Auch Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung nördlich und westlich des Plangebietes können ausgeschlossen werden, da die geplante Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Die Belichtungssituation wurde gesondert untersucht, eventuelle auftretende Konflikte können durch minimale Maßnahmen z.B. Veränderung von Standorten für Baumpflanzungen vermieden werden. Daher kann insgesamt von einer guten Wohn- und Lebensqualität für das geplante Quartier ausgegangen werden.
- Durch intensive Begrünung von Dachflächen sowie durch Pflanzungen auf den Freiflächen wird ein günstiges Mikroklima und eine spürbare Abkühlung der Umgebungsluft

durch zusätzliche Luftbewegung erreicht. Die Außenbereiche erfahren gegenüber der Bestandsituation eine erhebliche Aufwertung durch die aufwendige Umgestaltung. Es werden neben Pflanzflächen Aufenthaltsbereiche und Spielflächen erstellt, sowie Bäume verschiedener Größen gepflanzt. Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen im Außenbereich sorgen für eine gute Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner.

- Die festgesetzte Bebauung und die sich daraus ergebende Dichte liegt nur gering und damit in maßvollem Rahmen über der Obergrenze des § 17 Abs. 1 der BauNVO. Durch die Festlegung, dass im Gebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen keine weiteren gewerblichen oder sonstigen Nutzungen zulässig sind, wie sie im allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO normalerweise zulässig wären, ergibt sich eine Wohnsituation, die für die Bewohner eine hohe Qualität ohne potenzielle Störeinflüsse sichert.
- Es werden Flächen für Wegeverbindungen zugunsten der Öffentlichkeit bereitgestellt. Bei der Gestaltung werden Spiel- und Sportmöglichkeiten integriert.
- Die Planung hat im Ergebnis keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Gegenüber dem Ausgangszustand wird die Versiegelung zwar minimal erhöht, durch die vorgesehenen Maßnahmen steigt allerdings der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen durch die Begrünungsmaßnahmen. Eine weitere Maßnahme zur Aufwertung ist der Verbleib eines Teils des Niederschlagwassers im Gebiet zur Versickerung sowie die Einleitung von Niederschlagswasser in den Türkenpfuhl zur Sicherung des Erhalts und der Wasserqualität des Türkenpfuhls.
- Das Vorhabengebiet liegt in unmittelbarer Nähe bzw. angrenzend an große Park- und Naturflächen, die ihrerseits Teil des großräumigen Grünverbundes sind.

Insgesamt ist damit sichergestellt, dass die erhöhte bauliche Dichte keine nachteiligen Auswirkungen für Bewohner und Umgebung hat. Die Planung ist vielmehr dazu geeignet, die Potenziale des Standortes optimal auszuschöpfen.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ebenfalls nicht entgegen.

Höhenentwicklung

Die Bebauung im Plangebiet besteht aus Gebäuden mit drei und vier Vollgeschossen, die z.T. mit Staffelgeschossen ergänzt werden. Einerseits wird durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude und der gleichzeitigen Festsetzung einer zulässigen maximalen Unterschreitung der festgesetzten Oberkanten eine wesentliche Abweichung von den festgesetzten Höhen verhindert, gleichzeitig aber ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich von notwendigen Anpassungen im Detaillierungs- und Ausführungsprozess gewährleistet.

Das Gebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung besteht aus zwei unterschiedlich hohen Gebäudeteilen mit einem und drei Vollgeschossen und wird durch eine transluzente Außenhülle gefasst, deren Höhe mit 12,5 m im Bereich der Höhe der Geschossbauten liegt. Die äußere Bebauung soll mit vier Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss ausgeführt werden, im inneren Ring werden die Reihenhäuser dreigeschossig ausgeführt, die übrigen Gebäude besitzen jeweils vier Vollgeschosse.

Zur Sicherung der vorgesehenen, maximalen Gebäudehöhen, auch gegenüber der Nachbarschaft, werden die zulässigen Oberkanten der Gebäude festgesetzt.

Textliche Festsetzung

4. Das Gebäude mit den OK 59,5 m ü. NHN und 52,5 m ü. NHN im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ist mit einer umlaufenden, lichtdurchlässigen Fassade mit einem Abstand bis zu 0,5 m von der Baugrenze entlang der Punkte GEFIG mit einer Höhe von 60,0 m ü. NHN zu versehen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO

III.4.3 Bauweise und überbaubare Fläche

Auf die Festsetzung der Bauweise wird für die Bebauungspläne verzichtet, da die Festsetzung der überbaubaren Fläche vorhabenbezogen und baukörperscharf erfolgt. Die Bebauungstypologie innerhalb des Plangebietes ist stark differenziert. Sie besteht aus mehrgeschossigen Einzelhäusern (Stadtvillen), Zeilenbauten und langgestreckten Häuserzeilen aus Reihenhäusern bis zu 130m Länge im inneren Bereich.

Im äußeren Bereich befinden sich entlang der Geltungsbereichsgrenze viergeschossige, mit einem Staffelgeschoss versehene Stadtvillen und Geschossbauten. Der Geschosswohnungsbau ist jeweils in den nordwestlichen, östlichen und südöstlichen (Eck-) Bereichen des Plangebietes angeordnet. Zwischen diesen sind freistehende Stadtvillen angeordnet. Die inneren Ringe im Planungsgebiet bestehen vorwiegend aus Reihenhäusern, während im äußeren der beiden Ringe sich zusätzlich noch zwei Geschosswohnungsgebäude befinden.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen wie durch die Festsetzung der Tiefgaragenanlage für die zulässige Unterbauung bestimmt.

Textliche Festsetzung

5. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
Die Gebäude dürfen um max. 0,6 m hinter den festgesetzten Baugrenzen zurückbleiben.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für Teile des Baugrundstücks durch Baugrenzen eng begrenzte Flächen definiert, die vollständig über- bzw. unterbaut werden können (Baukörperfestsetzung). Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die Festsetzung der Flächen entsprechend dem Vorhaben erfolgen. Durch die Festsetzung wird geregelt, dass sich die zulässige Grundfläche durch die zeichnerische Fläche ergibt. Damit wird klargestellt, dass keine Grundflächenzahl oder Grundfläche festgesetzt wird.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Gebäude nicht wesentlich hinter den Baugrenzen zurückbleiben dürfen. Die Festsetzung basiert auf einem Urteil des BVerwG vom 02. Mai 2018, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Kubatur des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens im Wesentlichen festgelegt sein muss. Dies betrifft damit sowohl die Festsetzung der Obergrenzen bzw. der größten Ausdehnung, aber auch die Festsetzung von Mindestmaßen für die Bebauung. Einerseits wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich von notwendigen Anpassungen im Detaillierungs- und Ausführungsprozess gewährleistet, dies wäre bei Festsetzung von Baulinien mit den maßgenauen Abmessungen der Gebäude nicht möglich. Andererseits muss die später realisierte Bebauung dem entsprechen, was der vorhabenbezogene Bebauungsplan darstellt.

Textliche Festsetzung

6. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen" ist entlang den Linien B₁D₁, MNO, PQ und RS die Überschreitung der Baugrenzen für Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

Gem. § 23 BauNVO wird die überbaubare Fläche u.a. durch Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung in geringem Umfang kann zugelassen werden. Gemäß Definition ist ein Staffelgeschoss ein allseitig gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ wird die Mehrzahl der Gebäude mit solchen Staf-

felgeschossen gebaut, deren oberstes Geschoss um ca. 1,5 m von den Außenwänden zurücktritt. Für Geschossbauten mit mehreren Aufgängen ergeben sich konstruktive Vorteile, wenn die Treppenhäuser in Verlängerung der Außenwand bis zum obersten Geschoss geführt werden. Dies betrifft die vier in den äußeren Ecken gelegenen Geschossbauten, Daher wird für die jeweils zum Inneren des Plangebiets ausgerichteten oberen Baugrenzen ein Hervortreten für Treppenhäuser bis zur Außenfassade zugelassen.

III.4.3.1 Abstandsflächen

Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Demnach beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden das 0,4-fache der Wandhöhe (H), gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen, bzw. dürfen öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte überdecken (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln gilt, dass wenn sich „durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.“

Die dem Vorhaben entsprechenden Baukörperfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Umsetzung des Vorhabens haben an einigen Gebäudeteilen ein Unterschreiten der Abstandsflächen zur Folge.

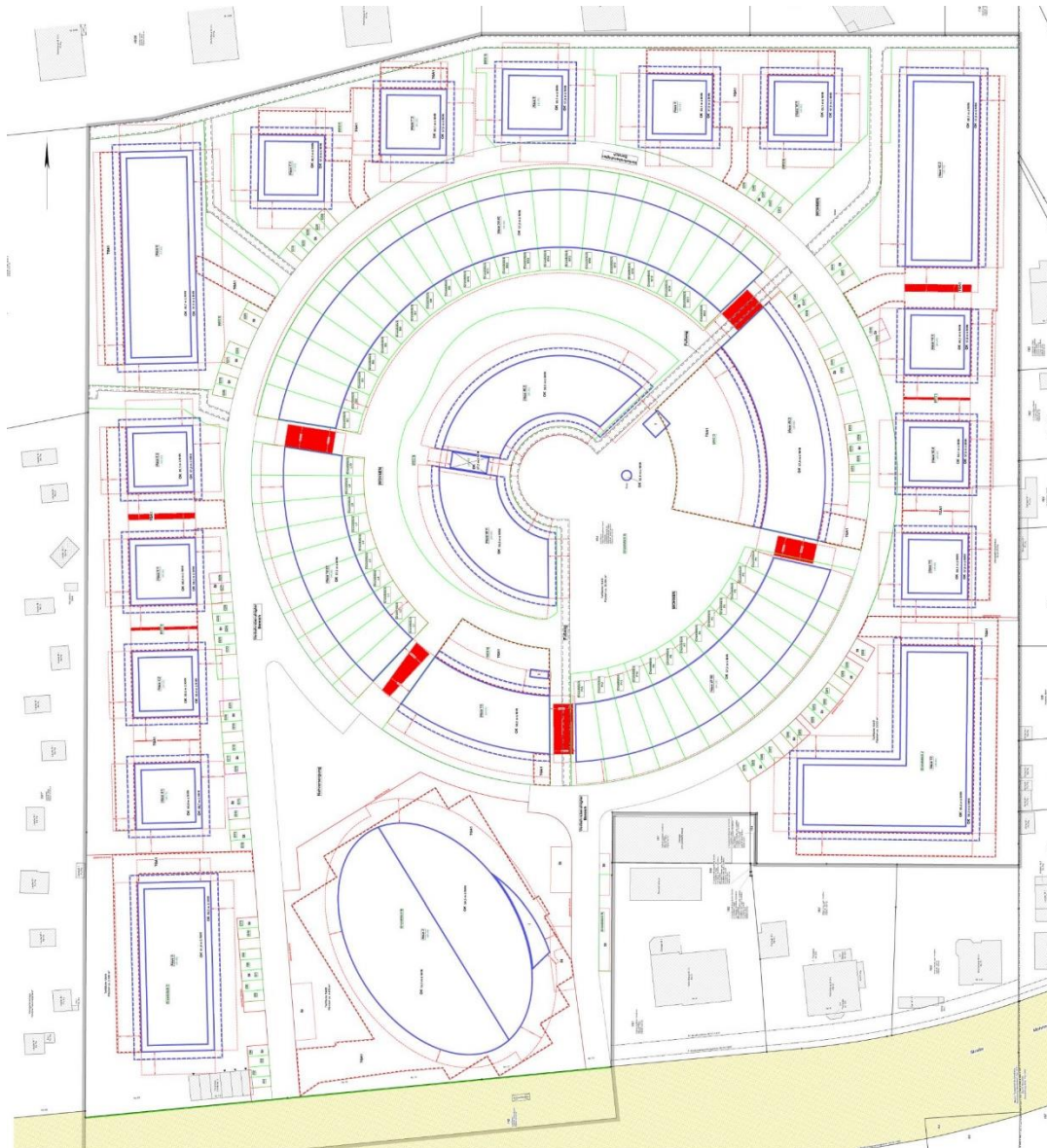


Abb. 11: Darstellung der Bereiche mit Unterschreitung der Abstandsflächen (rote Flächen)

Die Festsetzung abweichender Abstandsflächentiefen ist gerechtfertigt, wenn städtebauliche oder planerische Gründe vorliegen und die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter in der Abwägung berücksichtigt werden. Im vorliegenden Konzept betrifft die Unterschreitung der Abstandsflächen insbesondere die Schmalseiten der Bebauung im Innenkreis, deren Wohnungen sich jeweils zum Mittelpunkt und nach außen orientieren. Weiterhin betroffen ist der Abstand zwischen dem nordöstlichsten Geschossbau (Haus 10.2 der Projektplanung) und der südlich angrenzenden Stadtvilla (Haus 10.3 der Projektplanung). Der Geschossbau musste wegen der auf das Grundstück ragenden Abstandsfläche der Bebauung auf dem Nachbargrundstück aus der ursprünglich vorgesehenen Lage etwas nach Süden verschoben werden, so dass hier der Abstand zwischen den Gebäuden um 0,9m auf 9,9 m statt 10,8 m verkürzt worden ist. Damit es hier nicht noch zu weiteren Überschreitungen kommen kann, ist zwischen diesen beiden Bauten keine Festsetzung für die Abweichungen von Baugrenzen (für Balkone) getroffen (s. Kap. III.4.3.2). Des Weiteren ergeben sich zwischen einigen Stadtvillen kleinere Überschreitungen. Diese sind u.a. daraus entstanden, dass sich die max. Oberkante der Gebäude nach den Oberkanten der umgebenden Brüstungen richtet, die - bei Nutzung von Dachterrassen oder Dachflächen um die gestaffelten obersten Geschosse - notwendigerweise zu errichten sind. Die Abstände insbesondere der Bebauung im Innenkreis sind so bemessen, dass der Schutz vor Brandüberschlag durch einen Abstand von 5,0 m generell eingehalten bzw. überschritten ist.

Durch die besondere städtebauliche Figur mit den großzügigen Freiflächen um die Gebäude, und die Ausrichtung der Gebäude bzw. der Wohnungen ist sichergestellt, dass sich trotz der vereinzelt Unterschreitungen der Abstandsflächen keine Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben. Die Grundrisse der Wohnungen sind so gewählt, dass es keine einseitig ausgerichteten Wohnungen zu den abstandskritischen Bereichen gibt. Räume, deren Fenster zu den Fugen zwischen den Gebäuden oder den oben angegebenen Bereichen ausgerichtet sind, sind in Wohnungen gelegen, die weitere Fenster in andere Himmelsrichtungen aufweisen. Bei drei der fünf betroffenen Gebäude im Innenkreis handelt es sich um sog. Townhouses, die als Reihenhausbebauung eine ohnehin zweiseitige Ausrichtung der Wohnungen bzw. Aufenthaltsräume in mehreren Geschossen aufweisen. Die Stellung und Ausrichtung der Gebäude sind derart gewählt, dass sich auch hinsichtlich der Besonnung keine wesentlichen Einschränkungen ergeben. Die Gebäude weisen jeweils nach mindestens zwei von drei für die Besonnung relevanten Himmelsrichtungen großzügige, über die notwendigen Abstandsflächen hinausgehende freie Flächen auf.

III.4.3.2 Abweichungen von Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Dies betrifft u.a. diejenigen Vorbauten, die gemäß § 6 Abs. 6 der BauO Bln bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben. Per Definition sind dies Vorbauten, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten, z.B. auch Balkone.

Die Planung sieht in Teilen des Plangebietes tiefere Balkone mit einer Tiefe von 1,8 m, sowie einen erhöhten Anteil von Balkonen vor. Dies dient vor allem dazu, die Balkone als Ergänzung des Wohnbereichs zu entwickeln und den Standortvorteil einer ruhigen Wohnlage zu nutzen. Dazu werden in der Planzeichnung vor den Fassaden der Gebäude Bereiche zeichnerisch festgesetzt, in denen die Überschreitung zulässig sein soll. Die textliche Festsetzung bestimmt das Maß der Überschreitung bis 1,8 m sowie die Zulässigkeit des Umfangs der Balkone bis zu 70 % der Länge der jeweiligen Fassade. Damit wird eine Überschreitung der Baugrenzen in zweifacher Hinsicht ermöglicht als dies im Regelfall zulässig ist. Diese Festsetzung ist notwendig, um sicherzustellen, dass die im Vorhaben vorgesehene gestalterische und funktionale Qualität nicht im Genehmigungsverfahren verwehrt werden.

Das Maß der Privilegierung für die Nichtanrechnung für Vorbauten wie Balkone wird damit leicht überschritten. Die Festsetzung zur Abweichung von den Baugrenzen wirkt nicht abstandsflächenverkürzend, sodass die Balkone bei den Abstandsflächen zu berücksichtigen sind.

Textliche Festsetzung

7. Innerhalb der Umgrenzungen der zulässigen Abweichungen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar von Balkonen vor die Baugrenzen bis zu 1,8 m zulässig, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, in den jeweiligen Vollgeschossen höchstens 70 vom Hundert der Länge der Summe der Außenwände des Baukörpers in Anspruch nimmt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

Zur Schaffung attraktiver privater Freiflächen um die Erdgeschosszonen der Wohngebäude werden Terrassen unterschiedlicher Größe vorgesehen, je nach Lage und Ausrichtung der Wohnungen. Die Tiefe der Terrassen liegt zwischen 1,8 m und 4,0 m. Die Terrassen der außenliegenden Geschossbauten und Stadtvillen haben eine Tiefe bis zu 1,8 m. Die Terrassen im inneren des Erschließungsringes weisen größere Tiefen von 2,5 m, 3,0 m und 4,0 m auf. Um den Plan nicht zu überfrachten und um ggf. im nachgeordneten Verfahren noch eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, wird mit der folgenden Festsetzung ein Überschreiten der Baugrenzen für Terrassen allgemein zugelassen.

Textliche Festsetzung

8. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

Erhebliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich dadurch nicht. Die Grundfläche der Balkone und der Terrassen ist der in Kap. III.4.2 angegebenen Grundfläche schon eingerechnet.

III.4.3.3 Dachaufbauten

9. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 56,0 m, 61,4 m, 60,9 m, 60,6 m, 60,4 m, 60,1 m, 59,7 m, 59,5 m, 58,5 m, 57,6 m und 57,2 m sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, Antennen, Schornsteine sowie Ansaug- oder Abluftrohre bis zu einer Höhe von 0,8 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten. Die Fläche für diese Einrichtungen darf maximal 30% der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

Die festgesetzten Oberkanten von 56,0 m, 62,9 m, 61,4 m, 60,9 m, 60,6 m, 60,4 m, 60,1 m, 59,7 m, 59,5 m, 58,5 m, 57,6 m, 57,2 m und 52,5 m dürfen um max. 1,3 m unterschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Die Überschreitung der Höhenbegrenzungen durch technische Einrichtungen und Dachaufbauten wie Treppenhäuser und Fahrstuhlufbauten wird begrenzt. Dies ist notwendig, um eine Störung der Ansichten der Dachlandschaft zu vermeiden. Damit technisch bedingte Dachaufbauten nicht die Ansicht der Gebäude stören und sich negativ auf das Stadtbild auswirken, müssen technische Aufbauten hinter die Gebäudekante zurücktreten. Der Winkel vom höchsten Punkt des Aufbaus zur Oberkante darf höchstens 45° betragen.

III.4.4 Immissionsschutzfestsetzungen

Für die Beurteilung der Geräuschbelastung von Verkehrswegen sowie gewerblichen Anlagen stellt in der Bauleitplanung die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Teil 1 sowie die TA Lärm das maßgebliche Regelwerk dar. Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gilt nur für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen und wird daher im Hinblick auf die Beurteilung der Verkehrsgeräusche lediglich zur Orientierung herangezogen.

Verkehrslärm öffentliche Straßen

Der Verkehr der Britzer Straße stellt die Hauptquelle für Belastungen durch Lärm dar. Die der Britzer Straße nächstgelegenen Gebäude sind durch den Verkehr auf der Britzer Straße und der Mohriner Allee einer Vorbelastung ausgesetzt. Die Auswirkungen der Planung auf die durch die bestehenden und zusätzlichen Verkehre erzeugte Lärmbelastung wird für das Plangebiet untersucht. Als mittelbare Auswirkung sind zudem die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft (u. a. Lärmbeeinträchtigung) zu beachten.

Auswirkungen im Plangebiet

Auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Wohnen, Praxen, Kita) entlang der Britzer Straße wirken vor allem die Verkehrsgeräuschimmissionen der Britzer Straße ein. Entlang der Britzer Straße kommt aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand) wegen der örtlichen Verhältnisse und aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht, zumal die Beeinträchtigungen nur Teilbereiche der ersten Gebäude betreffen.

Für die Beurteilung der Schallimmissionen sind die Emissionen des bestehenden und der Neuverkehre eingeflossen. Dabei wurde eine frühe Untersuchung (FGS v. 10. November 2015) zugrunde gelegt. Diese hatte noch höhere Verkehrszahlen sowohl für den Bestand als auch für die Planung ermittelt. Nach Überprüfung und Aktualisierung der Datenbasis (aktuelle Zählungen, Prognosedaten und korrigierte Belegungszahlen) wurden die Verkehrszahlen insgesamt nach unten korrigiert. In Absprache mit dem Projektträger wurde die Schallprognose nicht nachgeführt, sondern im Sinne eines „worst case“ Szenarios für die Beurteilung herangezogen. Auf Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurden die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für Reine Wohngebiete zur Bewertung herangezogen, da dies der Intention des Plangebietes für das Teilgebiet (Wohnen) entspricht.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Schallimmissionen auf die der Lärmquelle nächstgelegenen Gebäude aus Verkehrslärm für die bestehende Vorbelastung sowie die Gesamtbelastung aufgezeigt (Werte aufgerundet).

Tab. 26: Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf ausgewählte Gebäude (Plangebiet)

| | Vorbelastung | Gesamtbelastung | OW DIN 18005 WR / WA | IGW 16.BlmSchV MI |
|--|--------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|
| | Tag/Nacht dB(A) | Tag/Nacht dB(A) | Tag/Nacht dB(A) | Tag/Nacht dB(A) |
| Britzer Straße Plangebäude P 01 | | 65/54 | 50/40 | 64/54 |
| Plangebäude P17 (IO 14) Schlafraum Kita, 2.OG | | 57/47 | 55/45 | 64/54 |
| Plangebäude P17 (IO 15) Besprech. Kita, 1.OG | | 61/51 | 55/45 | 64/54 |
| Plangebäude P17 (IO 16) Personalraum Kita, 2.OG | | 61/51 | 55/45 | 64/54 |

Sowohl die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete als auch die ergänzend zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete werden für die bestehende Vorbelastung und die Gesamtbelastung sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an den oben aufgezeigten Immissionsorten der Bestandsgebäude deutlich überschritten. Die Überschreitungen liegen bei bis zu 15 dB.

Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnungen für den Planfall im übrigen Plangebiet zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete im Plangebiet größtenteils eingehalten werden. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes, im Besonderen an den Plangebäuden P 01, P 02, P 03, P18, P22 und P 16, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete überschritten (Tag- und Nachtzeitraum).

Am Plangebäude P 01 (das Gebäude westlich des Nahversorgers) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum ebenfalls um bis zu 15 dB überschritten, die ergänzend zur Orientierung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete, bei deren Einhaltung regelmäßig gesunde Wohnverhältnissen gewahrt sind, jedoch nur tags um 1 dB.

Für die der Hauptlärmquelle am nächsten gelegenen Gebäude P 01 (südwestl. Wohngebäude) und P 16 (südöstl. Wohngebäude) sind Maßnahmen zum Schutz vor Lärm zu treffen. Die hohe Überschreitung trifft hier im Wesentlichen auf die Südfassade zu, entlang der seitlichen Fassaden nimmt die Belastung kontinuierlich ab. Daher sind für die Südfassade weitergehende Festsetzungen wie der Ausschluss von offenen Außenwohnbereichen notwendig. Für die übrigen Bereiche kommen die abgestuften Maßnahmen der Festsetzungen zum passiven Schallschutz zum Tragen. Insgesamt sind Teile des Gebäudes hohen Belastungen ausgesetzt, andererseits ist die Grenze der Zumutbarkeit insbesondere für den Nachtzeitraum nicht überschritten. Ausgehend von der Intention eines Gebietes, das nur dem Wohnen dient, sind bei der Beurteilung der Immissionen die Richtwerte des reinen Wohngebietes herangezogen worden. Aufgrund der Vorbelastung und der Struktur des Gebietes erscheint die Überschreitung an dieser Stelle hinnehmbar. Alternative Nutzungen, z.B. gewerbliche Nutzungen würden ge-

genüber der geplanten Wohnnutzung u.U. mehr zusätzlichen Verkehr zu Lasten der Nachbarschaft erzeugen. Ein kompletter Verzicht auf die Bebauung ist sowohl aus städtebaulichen, als auch aus stadtentwicklungspolitischen Gründen nicht gewünscht.

An der Kita im 1. und 2. OG des Nahversorgungsstandortes werden nur in einem Teilbereich der Kitanutzung - das ist der südliche Kitabereich und insbesondere das 2. OG (IO 14: 12 m Fensterhöhe 2. OG auf der Westseite des Gebäudes) - die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um (aufgerundet) max. 2 dB tags an der Ostseite (IO 15 und 16) um bis zu 6 dB tags überschritten. Da auf der Westseite besonders sensible Nutzungen betroffen sind, sind Maßnahmen zum Schutz zu treffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich deshalb im Durchführungsvertrag alle Gruppenräume der Kita mit schallgedämmten Lüftern zu versehen, die ein Öffnen der Fenster zu Schlafenszeiten entbehrlich machen. Bei den übrigen Fassadenbereichen der Kita und insbesondere im 1. OG werden die Orientierungswerte eingehalten.

Im Außenbereich der Kita, auf dem größtenteils durch eine (als Maßnahme festgesetzte) Lärmschutzwand geschützten Dach des Nahversorgers, werden tags Pegel zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A) erreicht. Damit werden die ergänzend zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A)) eingehalten.

Auch wenn im südlichen Teil des Nahversorgers im 2. OG erhöhte Werte bzw. von Lärmpegelbereich IV bzw. III auszugehen ist, sind hier keine Maßnahmen zu treffen, da die Räume der Kita im nördlichen Bereich (Lärmpegelbereich II bzw. I) und im 1. OG (Lärmpegelbereich III) davon nicht betroffen sind. Bei üblicher Bauweise ergeben sich damit ebenfalls keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz für sonstige Nutzungen.

Auswirkungen auf umliegende Bebauung

Durch den durch das Plangebiet entstehenden prognostizierten Neuverkehr sind auch die benachbarten Anwohner einer Zusatzbelastung ausgesetzt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung wurden die der Britzer Straße bzw. Mohriner Allee am nächsten liegenden Gebäude in die Berechnung einbezogen (Britzer Straße 2/4, 3, 6, 8, und 11, Mohriner Allee 160, Rotkopfweg 2).

Tab. 27: Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen für die Bestandsbebauung ohne Vorhaben und mit Vorhaben

| Immissionsort IO | | Beurteilungspegel L _r in dB(A) | | | | | |
|------------------|------------------|---|-------------|----------|-------------|-------------|----------|
| | | Tag | | | Nacht | | |
| | | o. Vorhaben | m. Vorhaben | Änderung | o. Vorhaben | m. Vorhaben | Änderung |
| IO A | Britzer Str. 2/4 | 66,6 | 66,7 | 0,1 | 56,2 | 56,5 | 0,3 |
| IO B | Britzer Str. 3 | 66,2 | 66,3 | 0,1 | 55,8 | 56,1 | 0,3 |
| IO C | Britzer Str. 6 | 66,3 | 66,4 | 0,1 | 55,9 | 56,2 | 0,3 |
| IO D | Britzer Str. 8 | 64,5 | 64,7 | 0,2 | 54,2 | 54,5 | 0,3 |
| IO E | Britzer. Str. 11 | 65,9 | 66,2 | 0,3 | 55,6 | 56,0 | 0,4 |
| IO F | Rotkopfweg 2 | 64,5 | 64,7 | 0,2 | 54,1 | 54,5 | 0,4 |
| IO G | Mohriner A. 160 | 67,7 | 67,8 | 0,1 | 57,3 | 57,5 | 0,2 |

Es zeigt sich, dass allerdings schon ohne die durch die Planung verursachten Verkehre die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der ergänzend zur Orientierung herangezogene Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete nur vereinzelt eingehalten und teilweise die Werte für Mischgebiete überschritten.

Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche ohne Vorhaben im Prognosejahr 2030 liegen bei 65 bis 68 dB(A) am Tag und bei 54 bis 57 dB(A) in der Nacht. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Reine Wohngebiete 50 / 40 dB(A) (tags/nachts) als auch für Allgemeine Wohngebiete 55 / 45 dB(A) erheblich überschritten. Die ergänzend zur Orientierung herangezogenen Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete mit 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht und auch für Mischgebiete mit 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden bereits ohne das Vorhaben überschritten. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung mit 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird weder überschritten noch erreicht.

Die geplante Nutzungsintensivierung ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrsaufkommens im betreffenden Bereich verbunden, aus der leichte Erhöhungen der Lärmbelastung resultieren. Ein Vergleich der Berechnungen zeigt, dass die Erhöhungen bei Umsetzung der Planung sehr gering ausfallen. Der höchste, ohne das Vorhaben ermittelte Wert in der Mohriner Allee 160 wird durch das Vorhaben nur um 0,1 dB am Tag und 0,2 dB in der Nacht angehoben. An den weiteren Immissionsorten mit geringerer Vorbelastung liegen die Pegelanhebungen bei bis zu 0,3 dB am Tag und bis zu 0,4 dB in der Nacht.

Auch wenn die Pegelzunahmen mit weniger als 1 dB nur sehr gering ausfallen, sind diese aufgrund der hohen Vorbelastung in der Abwägung zu berücksichtigen. Aufgrund der geringen Pegelerhöhungen weit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle ist die Erhöhung als nicht erheblich einzustufen.

Verkehrslärm private Straßen und Anwohner-Tiefgaragen

Die durch den Anwohner- und Wirtschaftsverkehr auf der privaten Ringstraße einschl. Zufahrten verursachten Verkehrsgeräusche halten sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von 50 / 40 dB(A) (tags/nachts) weitgehend ein. An zwei betrachteten Immissionsorten, die besonders exponiert sind (P 22 am Abbiegebereich nordöstlich des Nahversorgers und P 14, das am nächsten an der Privaterschließung gelegen ist), werden die Orientierungswerte um 2,3 dB tags/ 1,9 dB nachts überschritten. Ansonsten liegen die Werte unterhalb der Orientierungswerte. Die Immissionsgrenzwerte der ergänzend zur Orientierung herangezogenen 16. BImSchV (59/49 dB(A)) werden ebenfalls sowohl innerhalb als auch außerhalb Plangebietes eingehalten.

Es handelt sich hier um partielle, geringfügige Überschreitungen. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind gewerbliche Nutzungen nicht zulässig. Daher ist der Verkehr aus der Wohnnutzung resultierend als Folge einer adäquaten Nutzung hinnehmbar. In den betroffenen Gebäuden (P 22 am Abbiegebereich nordöstlich des Nahversorgers und P 14, das am nächsten an der Privaterschließung gelegen ist) sind zum einen keine einseitig ausgerichteten Wohnungen vorhanden, andererseits wird durch die Berücksichtigung bzw. die Einhaltung anderer Vorschriften, wie der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bei den geringen Überschreitungen gewährleistet, dass eine Reduzierung der Belastung in den Aufenthaltsräumen erreicht wird.

Der durch Anwohner-Tiefgaragen verursachte Verkehrslärm ist von Nachbarn im Regelfall hinzunehmen, wenn die Stellplätze für die Wohnnutzung erforderlich sind. Bei hoher Belastung ist in Ausnahmefällen eine Untersuchung der Geräuschimmissionen in Anlehnung an die TA Lärm erforderlich. Auch ohne Hinweis auf das Vorliegen besonderer Ausnahmen wurde die Prüfung als „worst-case“ Szenario hier mit dem Ergebnis durchgeführt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag eingehalten wird. In der Nacht wird der auf die lauteste Nachtstunde bezogene Immissionsrichtwert an nur einem Gebäude (P 02) überschritten, für reine und allgemeine Wohngebiete jedoch sicher eingehalten.

Die Geräusche des Verkehrs auf der Privatstraße sind auch an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu bewerten. Am Gebäude Britzer Straße 8 (Immissionsort (IO) 08) werden am Tag 49 dB(A) und in der Nacht 39 dB(A) erreicht. Damit

werden Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV für reine und allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A)) mit einer Unterschreitung um 1 dB bzw. 10 dB sicher eingehalten.

Anlagenlärm

Hier sind der Parkverkehr des Nahversorgers, der Anlieferungsverkehr und Anlagen der Haustechnik wie Lüftungs- oder Kühlanlagen zu berücksichtigen.

Tab. 28: Ergebnisse Berechnung Anlagenlärm (Beurteilung nach TA-Lärm)

| Immissionspunkt | Immissionspegel | |
|------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| | Tag/Nacht dB(A) | IRW TA Lärm Tag/Nacht dB(A) |
| IO 06 Plangebäude 01 | 51/34 | 50/35 |
| IO 07 Plangebäude 22 | 46/30 | 50/35 |
| IO 08 Britzer Straße 8 | 52/39 | 55/40 |
| IO 09 Plangebäude 16 | 41/31 | 50/35 |
| IO 14 Kita 2.OG | 43/37 | 55/40 |
| IO 15 Kita, 1.OG | 65/33 | 55/40 |
| IO 16 Kita, 2.OG | 51/35 | 55/40 |

Die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm entsprechen den OW DIN 18005 für reine bzw. allgemeine Wohngebiete und werden für WR-Gebiete im Tagzeitraum nur am Immissionsort IO 06 um 1 dB überschritten. Im WA-Gebiet liegen an den IO 15 (Räume Kita) Überschreitungen vor.

Durch die aus dem Betrieb des Nahversorgers zu erwartenden Geräuschimmissionen sind im Plangebiet weitgehend keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete zu erwarten. Am Plangebäude P 01 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WR-Gebiete durch die TG-Zufahrt im Tagzeitraum um maximal 1 dB überschritten. Diese geringfügige Überschreitung ist i.d.R. nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal die Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit eingehalten werden. Die Überschreitung kann gesenkt werden, indem die Seitenwände der Tiefgaragenein- und ausfahrt mit Absorptionsmaterial und die Fahrbahn der Rampe mit einer ebenen Asphaltoberfläche oder mit Pflaster mit ebener Oberfläche versehen wird. Zusätzlich können die Abdeckungen von Regenrinnen lärmarm ausgebildet werden. Da diese Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festsetzbar sind, werden sie in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Auch der Besprechungsraum der Kita im 1. OG sowie die südlich angrenzende Gewerbefläche im 2. OG auf der Ostseite des Gebäudes werden durch Überschreitungen der IRW während der Lieferzeiten der 4 Lkw belastet. Da es sich um singuläre, jeweils zeitlich begrenzte Ereignisse handelt, ist für die Dauer des Liefervorgangs z.B. das Schließen der Fenster zumutbar. Weitergehende Maßnahmen wie der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sind für die hier vorgesehenen Nutzungen nicht zwingend erforderlich, werden für den Fall späterer Nutzungsänderungen, insbesondere zu sensiblen Nutzungen wie z.B. Kita-Gruppenräume aber empfohlen. Für alle Gruppenräume der Kita verpflichtet sich der Vorhabenträger diese Räume mit schallgedämmten Lüftern zu versehen (s. Ausführungen zu den Auswirkungen des Verkehrslärms).

An allen weiteren Plan- und Bestandsgebäuden werden die in der Bauleitplanung bindenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

So werden, um Störungen der Wohnbebauung zu vermeiden, die Zufahrt der Tiefgarage im Gebiet Nahversorgung sowie weitere Tiefgaragenzufahrten im Gebiet für Wohnen schalloptimiert errichtet sowie die Anlieferung nicht vor 6:30 Uhr stattfinden. Entsprechende Vereinbarungen dazu wurden im Durchführungsvertrag getroffen.

Prüfung der Maßnahmen

Bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45dB(A) Tag/Nacht für allgemeine Wohngebiete bzw. 50/40dB(A) Tag/Nacht für reine Wohngebiete für Verkehrslärm ist für die Bewältigung der Auswirkungen im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik zu prüfen. Im „Berliner Leitfadens - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ wird hinsichtlich einer sachgerechten Konfliktbewältigung folgende Prüfkaskade, mit Abfolge der grundsätzlich einzubeziehenden Maßnahmen, empfohlen:

1. Schritt: Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG, z.B. geeignete Anordnung der Baugebiete zueinander, Gliederung von Baugebieten nach dem Störungsgrad, Freihaltung von Flächen usw.
2. Schritt: Aktive Lärmschutzmaßnahmen bzw. Lärmschutz an der Schallquelle und/oder städtebauliche Maßnahmen (Bauweise und Baukörperordnung oder -stellung).
3. Schritt: Passiver Lärmschutz (Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster).

Das hohe Abwägungserfordernis bei deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte bedingt eine Begründung der städtebaulichen Planung, die Einhaltung von hinreichenden Abständen und Gliederung der Baugebiete nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) und ggf. Prüfung von Planungsalternativen. Die Diskussion von aktiven Lärmschutzmaßnahmen und Befolgen des Trennungsgrundsatzes ist den nachfolgenden Abschnitten zu entnehmen.

Trennungsgrundsatz

Die Maßgabe bei der Planung an lärmbelastenden Standorten lärmrobuste Strukturen zu realisieren und/oder hinreichende Abstände zu den Verkehrslärmquellen einzuhalten, wird hier teilweise erfüllt. Die ausreichend hohe und großvolumige Bebauung im Süden lässt lärmabgewandte Fassadenbereiche im Inneren des Gebietes entstehen. Hierdurch und durch ausreichenden Abstand von der Straße kann eine deutliche Reduzierung der schalltechnischen Belastung für die rückwärtig geplanten Gebäude erzielt werden.

Aufgrund der Lage und dem Zuschnitt des Grundstücks sowie der Umgebungsstruktur scheidet eine strikte räumliche Trennung der Wohnnutzung vom Hauptverursacher des Lärms, der Straße aus. Im hochbelasteten Bereich entlang der Straße wird zudem das Gebäude des Nahversorgers angeordnet, in dem keine Wohnnutzung vorgesehen ist. Von der neu entstehenden Bebauung ist daher nur die Schmalseite des südwestlichen Gebäudes am höchsten betroffen insofern ist eine teilweise räumliche Trennung erkennbar.

Für die umliegende Bestandsbebauung besteht hingegen keine Möglichkeit der räumlichen Trennung bzw. der Vergrößerung der Abstände zur Lärmquelle. Auch eine Verlegung der Straße ist keine Option, da keine alternative Trasse zur Verfügung steht.

Aktiver Lärmschutz

In einem zweiten Schritt ist abwägend zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, denen grundsätzlich Vorrang gegenüber passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen ist, und/oder durch Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung die Lärmbelastungen gemindert werden können.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist eine Maßnahme zur Minderung der Geräuschmissionen von Straßen, kommen aber aus städtebaulichen Gründen nicht für das Plangebiet in Betracht, da Lärmschutzwände neben der abschirmenden auch eine trennende Wirkung erzielen und darüber hinaus aufgrund notwendigen Höhe zu Abschirmung der oberen Stockwerke für die umliegenden Gebäude und Nutzungen ebenfalls unerwünschte, erdrückende Wirkung entfaltet.

Das Gleiche gilt für die Errichtung von Lärmschutzwänden für die in der Nachbarschaft betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen. Für die Wohngebäude ist die Errichtung von Lärmschutzwänden, die auch die oberen Stockwerke schützt aus gestalterischen und aus städtebaulichen Gründen nicht anzustreben. Insbesondere für die auf der Nordseite der Straße befindlichen Gebäude ergäbe sich dadurch zusätzlich eine erhebliche Verschattung der Vorgärten. Auch Lärmschutzwände aus durchsichtigem Material sind städtebaulich und gestalterisch nicht erstrebenswert.

Das neue Quartier soll sich der Umgebung öffnen und in den städtischen Kontext einfügen, insbesondere der Bereich um den Nahversorger soll ein Platz mit öffentlichem Charakter sein. Eine Schließung des Blockrandes („Lärmrobuste Bauungsstruktur“) kommt daher aus städtebaulichen Gründen ebenfalls nicht in Frage.

Wirksame Minderungsmaßnahmen im Bereich der Lärmquelle bestehen grundsätzlich durch Aufbringung lärmindernder Asphalte oder Geschwindigkeitsbegrenzung. Mit der Reduzierung der erlaubten Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h nachts könnte eine Minderung um 2 bis 3 dB erreicht werden. Schallabsorbierende Fahrbahnbeläge führen in der Praxis zu geringeren Lärmemissionen der Straßenverkehrswege, rechnerisch in Ansatz gebracht werden können sie aber nur bei Geschwindigkeiten > 60 km/h, die hier nicht gegeben sind. Etwas weiter östlich des Plangebietes im Bereich des Eingangs zum ehemaligen Bundesgartenschauengelände ist die zulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt. Lärmindernde Fahrbahnoberflächen für niedrigere Geschwindigkeiten befinden sich noch in der Erprobungsphase, die Berücksichtigung ist wegen fehlender Korrekturwerte in der schalltechnischen Berechnung nicht möglich. In Kreuzungs- bzw. Einfahrtsbereichen kommt hinzu, dass eine lärmärmere Fahrbahnoberfläche kaum wirkt, weil Kreuzungsbereich viel abgebremst oder angefahren wird und die Anfahrgeräusche dominieren. Dennoch lohnt sich die Verwendung speziell lärmarm ausgeführter Beläge zu Erprobungszwecken. Der Einsatz lärmindernder Fahrbahnbeläge wird lediglich als ergänzende Maßnahme empfohlen, da mit einer Pegelminderung durch den lärmindernden Fahrbahnbelag insbesondere die bestehenden Konflikte reduziert werden können. Der Einbau lärmindernder Fahrbahnbeläge kann bei späteren Sanierungen berücksichtigt werden.

Die Reduzierung der erlaubten Höchstgeschwindigkeit stellt eine aus akustischer Sicht geeignete Lärmschutzmaßnahme zur Kompensierung von planbedingten Pegelzunahmen und zur Reduzierung der Verkehrsgeräusche im betrachteten Anliegergebiet dar, kann aber im Rahmen des Bebauungsplans keine Anwendung finden. Die Reduzierung des Emissionsansatzes kompensiert die Erhöhung der Beurteilungspegel durch die zusätzlichen Verkehre des Prognosefalls. Sofern ein Tempolimit von 30 km/h im Nachtzeitraum – das im Rahmen des Bebauungsplanverfahren nicht festsetzbar ist - keinen realisierbaren Vorschlag darstellt und keine der vorgenannten aktiven Maßnahmen geeignet sind, kommen letztendlich nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht, die im nachfolgenden Abschnitt aufgeführt sind. Ein etwaiger Anspruch auf passiven Lärmschutz ist jedoch in einem dem B-Planverfahren nachgeordneten Entschädigungsverfahren zu ermitteln.

Passiver Lärmschutz

Als weitere Möglichkeit in der Prüfkaskade kommt die schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster in Betracht. An den Fassadenteilen, die Beurteilungspegel von ≥ 65 dB(A) tags bzw. ≥ 55 dB(A) (Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung) nachts aufweisen, ist eine Prüfung einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung notwendig. Passive Lärmschutzmaßnahmen kommen zur Reduzierung von Verkehrslärmmissionen in Betracht, sofern aktive oder städtebauliche Maßnahmen nicht angewendet werden können.

Die hohen Lärmbelastungen an den in Richtung der Britzer Straße ausgerichteten Fassade sowie benachbarte Fassaden erfordern in jedem Falle die Prüfung von Schallschutzmaßnahmen sowie ggf. die Prüfung von Planungsalternativen oder das Vorliegen von städtebaulichen Gründen. In Bezug auf die Bereiche, die gem. Berliner Leitfaden ein besonderes Abwägungserfordernis bedingen, ist die Wohnnutzung kritisch zu prüfen und durch andere (zwingende)

städtebauliche Aspekte zu begründen. Überschreitung der Verkehrslärmbeurteilungspegel von 60 dB(A) im Nachtzeitraum (Gesundheitsgefährdung) ab denen schutzbedürftige Nutzungen nur in Ausnahmefällen (sowie unter erheblichen baulichen Aufwand) möglich sind, liegen nicht vor. Am Tage werden gleichzeitig 70 dB(A) nicht überschritten, so dass die anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht erreicht wird.

Ziel von Grundrissregelungen ist in erster Linie, in jeder Wohnung zumindest eine Mindestanzahl der Aufenthaltsräume der Wohnungen (z.B. mindestens die Hälfte, mindestens zwei) zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. In den Eckbereichen/Eckwohnungen, deren Aufenthaltsräume mit den Fenstern nur zu lärmbelasteten Verkehrswegen ausgerichtet sind und bei denen eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht möglich ist, müssen Festsetzungen zu besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zur Gewährleistung eines gesunden Nachtschlafes bei teilgeöffneten Außenbauteilen getroffen werden. Da hier nur die Südfassade Belastungen aufweist, die entsprechende Grundrissregelungen erfordern würde, sich in diesem Bereich aber keine einseitig ausgerichteten Wohnungen befinden, ist diese einschränkende Festsetzung hier nicht notwendig.

Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind zudem Festsetzungen zum passiven Lärmschutz notwendig, wenn der gesetzliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung erreicht wird. Das heißt, ab Beurteilungspegeln von 58 dB(A) tags und von 53 dB(A) nachts für Aufenthaltsräume von Wohnungen oder von 63 dB(A) für Büro- und Unterrichtsräume sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen angestrebte Innenpegel (35 dB(A) tags/30 dB(A) nachts Wohnen, 35 dB(A) tags Unterrichtsräume sowie 40 dB(A) tags Büro) gewährleistet werden.

An weiter zurückgesetzt geplanten Wohngebäuden werden die Beurteilungsmaßstäbe der DIN 18005 für reine Wohngebiete eingehalten. Hier sind nach gutachterlicher Auffassung somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Passiver Lärmschutz kommt auch für den Freibereich der Kitaaußenflächen auf dem Dach des Nahversorgers in Betracht, hier in Form einer (lichtdurchlässigen) Schallschutzwand, die die Belastung mindert, die Aufenthaltsqualität aber nicht wesentlich mindert.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass nur in dem südlichen Teil des Vorhabengebiets ausgehend von den umliegenden Verkehrswegen Nachtbeurteilungspegel von ≥ 40 bzw. 45 dB(A) vorliegen. Herkömmliche Fenster weisen in gekippt geöffneter Stellung eine Dämmwirkung von maximal 10 - 15 dB auf. Liegen vor der Gebäudefassade Nachtbeurteilungspegel von deutlich über 45 dB(A) vor, wird der angestrebte Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster bereits überschritten. Dies ist im Vorhabengebiet nur an wenigen Fassadenabschnitten der Fall. Daher ist aus gutachterlicher Sicht je Wohneinheit mindestens ein schutzbedürftiger zum Schlafen geeigneter Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. die Hälfte der schutzbedürftigen zum Schlafen geeigneten Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) mit schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten oder besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten, so dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen nicht überschritten wird. Da das Wohnen bei teilgeöffnetem Fenster nach Lärmwirkungsforschung zur Erreichung der Wohnqualität wichtig ist, ist in Abhängigkeit vom fassaden- und stockwerksbezogenen Nachtbeurteilungspegel der Einhaltung des angestrebten Innenraumpegels durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, welche einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts in den Räumen auch bei teilgeöffnetem Fenster sicherstellen, gegenüber schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten der Vorzug einzuräumen. Nach gutachterlicher Auffassung wird die Schwelle für das Einsetzen einer deutlichen Überschreitung von 45 dB(A) bei > 50 dB(A) nachts gesehen.

Für die notwendigen Festsetzungen zum Schallschutz wurde sich am Berliner Lärmleitfaden sowie den entsprechenden Musterfestsetzungen orientiert., welche die Belange des baulichen Schallschutzes berücksichtigen.

Zum Schutz der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien, etc.) muss ab einem Beurteilungspegel von >65 dB(A) tags eine verglaste Ausführung des Außenwohnbereiches oder geeignete andere Maßnahmen gleicher Wirkung durchgeführt werden. Wenn zwei Außenwohnbereiche zu einer Wohnung gehören, ist es ausreichend, wenn einer der beiden Außenwohnbereiche im Bereich unterhalb von 65 dB(A) liegt.

Einschränkungen der Wohnnutzung sind aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen nicht notwendig. Weiterhin werden gemäß den Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung 25 % der Wohnungen als Wohnungen mit Mietpreisbindung (gefördert) errichtet. Die Förderbedingungen haben u.a. Auswirkungen auf die Wohnungsgrößen, was dazu führt, dass überwiegend kleine Wohnungsgrößen realisiert werden, die in den einigen Fällen nur einseitig ausgerichtet sein können.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Schallimmissionen werden auf Basis der berechneten Beurteilungspegel der Gesamtlärbetrachtung Festsetzungen für die Berücksichtigung der schalltechnischen Belange im Bebauungsplanverfahren für die am meisten vom Lärm betroffenen Fassaden der neu entstehenden Wohn- und Kitanutzung getroffen sowie weitere Festsetzungen gemäß dem o.g. Berliner Leitfaden festgesetzt:

1. *Baulicher Schallschutz von geschlossenen Außenbauteilen:*
Dimensionierung der Außenwände (Dichte, Dicke, Konstruktion, Dämmstoff) und ggf. Anpassung des Verhältnisses aus Fensterfläche und Fläche der Außenwand (eigenes Bauvorhaben); Ertüchtigung von Außenbauteilen bestehender Gebäude z. B. durch Einbau/Austausch von Fenstern (mit den erforderlichen Schalldämmungen) oder Einbringung von Vorsatzschalen etc.
2. *Besondere Fensterkonstruktionen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung*
Sofern es nicht möglich ist, die schutzbedürftige Aufenthaltsräume z. B. durch lärmoptimierte Grundrissgestaltung zu ‚ruhigeren‘ Gebäudefassaden auszurichten kommen besondere Fensterkonstruktionen („Hamburger Fenster“) oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (verglaste Loggien und Balkone, Prallscheiben) in Betracht, um den Innenpegel in wenigstens einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen je Wohneinheit auf den jeweils angestrebten Wert (auch bei teilgeöffnetem Fenster) zu reduzieren.
3. *Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche*
Baulich verbundene Außenwohnbereiche sind an hoch belasteten Fassaden nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nutzbar. Andernfalls ist eine adäquate Nutzung nicht möglich. Dabei ist es ausreichend, wenn für jede Wohnung mindestens ein Außenwohnbereich in ausreichendem Maße vor Lärm geschützt ist.
4. *Ausführung sonstiger Bauteile*
Maßnahmen an besonderen Bauteilen, hier etwa die Integration des Lärmschutzes in die Fassade als Schutz unmittelbar vor dem Immissionsort (Außenbereich und Räume der Kita).
5. *Aktive Lärmschutzmaßnahme*
Lärmschutzwände sind eine effektive Maßnahme zur Minderung der Geräuschemissionen z.B. des Verkehrs. In der Regel lassen sich diese nicht städtebaulich verträglich in das Stadtbild integrieren. Neben der Höhe der Lärmschutzwand ist wegen der Beugung der Schallwellen an der Oberkante der Wand bzw. des Walls für die Wirksamkeit von Bedeutung, dass die Anlage möglichst nah an der Straße.

Der Verkehr im inneren des Gebietes durch die privaten Verkehre erzeugt an zwei exponierten Immissionsorten punktuelle, geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (50 / 40 dB(A) tags/nachts) um max. 2 dB. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind gewerbliche Nutzungen nicht zulässig. Daher ist der Verkehr aus der Wohnnutzung resultierend als Folge einer adäquaten Nutzung hinnehmbar. In den betroffenen Gebäuden (P 22 am Abbiegebereich nordöstlich des Nahversorgers und P 14, das am nächsten an der Privaterschließung gelegen ist) sind zum einen keine einseitig ausgerichteten Wohnungen vorhanden, andererseits wird durch die Berücksichtigung bzw. die Einhaltung anderer

Vorschriften, wie der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bei den geringen Überschreitungen gewährleistet, dass eine Reduzierung der Belastung in den Aufenthaltsräumen erreicht wird. Auf gesonderte Maßnahmen kann hier verzichtet werden.

Ebenso sind keine Maßnahmen für Wohnungen im Umfeld der Ein- und Ausfahrtsbereiche des Plangebietes notwendig. Hier würden nur an einem Immissionsort (Gebäude P 02) im Falle eines „worst-case“-Szenarios die Grenzwerte überschritten, zumal sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, die Ein- und Ausfahrtsbereiche sowohl im Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung als auch im Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen mit schalldämmenden bzw. schallabsorbierenden Materialien zu versehen.

Für die Umgebungsbebauung werden laut Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung (X0973/002.SN001-Ib v. 15.05.2020) minimale Erhöhungen der Lärmpegel zwischen 0,1 dB(A) und 0,3 dB(A) tagsüber und zwischen 0,2 dB(A) und 0,4 dB(A) nachts an den umliegenden Bestandsgebäuden erfasst. Die Bestandswerte liegen noch unter dem Gesundheitsgefährdungsbereich nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, d.h. unter 70 dB(A) tags und unter 60 dB(A) nachts (s. o. Tabellen). Die Pegelerhöhung dieser vorhandenen Werte ist somit als geringfügig einzustufen. Eine Erhöhung bis 0,5 dB(A) ist noch der Abwägung zugänglich.

Da die Lärmpegel im Bestand bereits stark überschritten sind, werden laut Berliner Lärmleitfaden die planbedingten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes in Kategorie 3 „planbedingte deutlich erhöhte Pegelzunahme“ eingeordnet. Auch die minimalen Erhöhungen der Lärmpegel zwischen 0,1 dB(A) und 0,3 dB(A) tagsüber und zwischen 0,2 dB(A) und 0,4 dB(A) nachts an den umliegenden Bestandsgebäuden führen daher zu einem hohen Abwägungserfordernis.

Die zusätzliche Belastung der Nachbarbebauung liegt zum einen unterhalb der Schwelle der Wahrnehmung, zum anderen resultiert die Belastung im Wesentlichen aus der Vorbelastung. Weiterhin handelt es sich bei den Wohnhäusern um Einfamilien- oder Doppelhäuser, die auf den dem Lärm abgewandten Seiten ebenfalls Aufenthaltsräume aufweisen und zudem über Doppelverglasung oder Kastenfenster verfügen.

Darüber hinaus fördert das Land Berlin für Wohngebäude an sehr lauten Straßen, an denen in den nächsten Jahren keine aktiven Maßnahmen zur Lärminderung ergriffen werden können, den Einbau von Schallschutzfenstern im Rahmen des Berliner Schallschutzfensterprogramms 2020/2021. Das Programm sieht eine finanzielle Förderung unter bestimmten Voraussetzungen vor, wenn Eigentümer von Wohngebäuden dort Schallschutzfenster einbauen oder berlintypische Holzkastendoppelfenster schalltechnisch aufbereiten lassen. Es ist ein Baustein des Lärmaktionsplans, dessen Strategie es ist, durch Vorbeugung und Lärminderung an der Quelle Verkehrslärm in Berlin zu reduzieren. Überall dort, wo auch künftig die Schwellenwerte des aktuellen Lärmaktionsplans überschritten werden (tagsüber 67 dB oder nachts 57 dB) und andere Maßnahmen nicht greifen (s. o.), kommen sogenannte passive Maßnahmen wie die Verbesserung der Schalldämmung der Fenster in Betracht.

Im direkten Umfeld des Plangebietes besteht beidseits der Britzer Straße für die Bestandsgebäude Britzer Straße 1-6, 9, 11, 15, Möglichkeit diese finanzielle Förderung in Anspruch zu nehmen. Die Beantragung und Umsetzung obliegen dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke.

In Abwägung aller Belange ist die Realisierung der Bebauung auf dem Plangebiet die richtige Entscheidung. Unter den Bedingungen des in Berlin besonders angespannten Wohnungsmarktes ist jede neue Wohnung ein Beitrag zur Verringerung der Anzahl des fehlenden Wohnraumes.

Festsetzungen

Zum Schutz vor Lärm werden deshalb die folgenden Festsetzungen getroffen.

Textliche Festsetzung

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Linien AB und A₁B₁ resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. $R_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Erforderlich wird die textliche Festsetzung, wenn die Orientierungswerte zur DIN 18005 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Davon ist auszugehen, wenn für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä. der Beurteilungspegel $L_{r,Tag} \geq 58$ dB(A) und/oder $L_{r,Nacht} \geq 53$ dB(A) liegt, was hier der Fall ist. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Zielwerte von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts für Aufenthaltsräume, die auch dem Nachtschlaf dienen, erreicht werden können. Die Festsetzung betrifft das Gebäude P01 (südwestl. Wohngebäude), im Gebäude P17 (Nahversorger) mit ähnlich hohen Belastungen sind im Bereich der Überschreitungen keine Wohnnutzungen oder ähnlich schützenswerte Nutzungen vorgesehen.

Textliche Festsetzung

11. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, die nur entlang der Linien AB, A₁B₁, AC, A₁C₁, BD, B₁D₁, KL und K₁L₁ orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Festsetzung betrifft die Fassaden, bei denen nur nachts eine Überschreitung der Orientierungswerte durch verkehrsbedingten Lärm soweit gegeben ist, dass diese nicht pauschal durch den anzunehmenden typischen Dämmwert eines herkömmlichen, gekippten Fensters (15 dB) so gemindert werden können, dass ein Beurteilungspegel innen von 30 dB(A) erreicht werden kann.

Dass ein Fassadenbereich als „ruhig“ eingestuft werden kann, erfordert, dass dort die Geräuschbelastung zur Nachtzeit so niedrig ist, dass bei einem teilgeöffneten Fenster noch ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. Dies kann regelmäßig unterstellt werden, solange der Beurteilungspegel $L_{r,Nacht} \leq 45$ dB(A) beträgt. Fassaden von zum Schlafen geeigneten Räumen mit höheren Beurteilungspegeln, bei denen eine ausreichende Lärminderung durch ein angekipptes Fenster nicht sichergestellt ist, bedürfen daher gesonderter Regelungen zur Schalldämmung unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung.

Die Gebäudeanordnung im Plangebiet mit dem vorgelagerten Nahversorger gewährleistet für den überwiegenden Teil der Wohnungen, dass dieser Wert eingehalten wird. Lediglich bei

zwei Gebäuden werden die Werte überschritten. Im Fall des L-förmigen Gebäudes (P 16, s. Abb. 8) nordöstlich des Nahversorgers betrifft es die südliche Fassade und Teile der seitlichen Fassaden des Gebäudes P01 mit Beurteilungspegeln $\geq 45 \text{ dB(A)} \leq 50 \text{ dB(A)}$. Für die südliche Fassade des Gebäudes P01 ergeben sich Beurteilungspegel von 65/54 dB(A) tags/nachts.

Daher sind hier innerhalb des Vorhabengebiets bei Wohnungen besondere Fensterkonstruktionen zur Pegelminderung anzuwenden, die eine nutzerunabhängige ausreichende Frischluftzufuhr sicherstellen. Diese Maßnahmen sollten so dimensioniert werden, dass ein Innenpegel von $L_{Aeq, Nacht} \leq 30 \text{ dB(A)}$, inklusive einem ggf. vorhandenen Eigengeräusch der Lüftungseinrichtung, eingehalten wird. Je nach Lage der Wohnung und Ausrichtung anderer Fenster sind alternativ oder ergänzend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass durch eine ausreichende Zahl von geschützten Schlaf- bzw. Aufenthaltsräumen die Überschreitungen der Grenzwerte nicht zu Belastungen und Gesundheitsgefährdung der Bewohner führen. Damit sind die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz bei Neubaumaßnahmen bestimmt.

Textliche Festsetzung

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien AB und A_1B_1 baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht zusätzlich über baulich verbundene Außenwohnbereiche an anderen Fassaden verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linien AB und A_1B_1 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es ist zu berücksichtigen, dass auch für Außenwohnbereiche (AWB) wie Balkone, Terrassen, Loggien u. ä. gewisse Pegelgrenzen zumindest tagsüber nicht überschritten werden sollen, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien (d. h. im unmittelbaren Wohnumfeld) zu gewährleisten (Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997). Die textliche Festsetzung stellt sicher, dass ausschließlich zu der genannten Fassade ausgerichtete Außenwohnbereiche (Balkon/Terrasse) entsprechend geschützt werden, es sei denn die Wohnung verfügt über einen weiteren Außenwohnbereich an einer anderen Fassade. Die genannten Fassaden des Gebäudes P01 (südwestl. Wohngebäude) weisen die höchsten Belastungen von knapp 65 dB(A) tags auf. Die Belastungen an den seitlichen Fassaden des Gebäudes liegen darunter und nehmen nach Norden hin kontinuierlich ab, so dass hier auf die Festsetzung verzichtet werden kann.

Textliche Festsetzung

13. Zwischen den Punkten E und F des Gebäudes für die Nahversorgung ist die umlaufende, vorgesetzte Fassade als baulich geschlossenes, durchgehendes und lichtdurchlässiges Lärmschutzbauwerk mit einer Höhe von mindestens 1,5 m am Punkt E und linear ansteigend bis 3 m am Punkt F oberhalb des 1. Vollgeschosses zu errichten. Das Lärmschutzbauwerk muss in Anlehnung an die "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (ZTV- L_{SW} 06) eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen und zwischen den einzelnen Wand-Elementen sowie an den Gebäudeanschlüssen fugenlos und schalldicht installiert werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf dem Dach des Nahversorgers oberhalb des 1. Obergeschosses wird die Freifläche für Spielbereiche der Kindertagesstätte genutzt. Um die Außenbereiche und mittelbar auch die

dahinterliegenden Räume vor den Schallemissionen des Verkehrs zu schützen ist ein Teil der Außenfassade, die über das 1. Obergeschoss hinausragt, als Lärmschutzwand auszubilden.

Damit kann die Belastung des Außenbereichs der Kita ausreichend geschützt werden. Im Außenbereich der Kita, auf dem teilweise durch die Lärmschutzwand geschützten Dach des Nahversorgers, werden tags Pegel zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A) erreicht. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A)) eingehalten. Der Berliner Leitfaden „Lärmschutz für die verbindliche Bauleitplanung“ sieht als anzustreben einen Orientierungswert für Freiflächen einen Wert von 55 dB(A) vor. Dieser wird hier teilweise unter- teilweise überschritten. Die ermittelten Pegel liegen aber immer noch unter dem Schwellenwert von 62 dB(A) tags bis zu dem eine normale Kommunikation noch als möglich betrachtet wird.

Darüber hinaus wird für die schutzwürdigen Nutzungen der Kita im Durchführungsvertrag aufgenommen, dass eine ausreichende Lüftung sichergestellt wird, da die VDI 2719 für Schlafräume bei einem Außengeräuschpegel von über 50 dB(A) zusätzliche Belüftungsmöglichkeiten fordert. Diese Außengeräuschpegel werden an den Gruppenräumen der Kita am Tag überschritten. Kann der Luftaustausch nicht durch geöffnete Fenster gewährleistet werden, müssen schallgedämmte Lüfter installiert werden.

III.4.5 Sonstige Festsetzungen

III.4.5.1 Tiefgaragen und Zufahrten

Um das Gelände weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr freizuhalten, sind Flächen außerhalb der ausgewiesenen Baufelder vorgesehen. Diese Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten werden zeichnerisch festgesetzt und befinden sich im Bereich des Nahversorgungsstandortes im Süden, dem nördlich angrenzenden Wohnen, dem Geschosswohnungsbau im Südosten sowie Nordwesten, den vier Stadtvillen und dem Geschosswohnungsbau im Nordwesten des Plangebiets. Insgesamt entstehen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE 308 Stellplätze in den Tiefgaragen und 85 oberirdische Stellplätze, zusätzlich sind 45 Stellplätze in den Townhouses diesen direkt zugeordnet.

Die Zufahrt zu der Tiefgarage unter dem Nahversorgungsstandort erfolgt über die westliche Zufahrtsstraße. Alle weiteren Zufahrten befinden sich entlang des äußeren Erschließungskreises.

Nur ein Anteil der gesamten Stellplätze befindet sich außerhalb der Tiefgaragen, die Stellplätze östlich des Nahversorgers stehen auch für das Bringen oder die Abholung von Kindern der Kita von außerhalb des Plangebiets zur Verfügung. Durch die Schaffung von Tiefgaragen kann ein Teil des ruhenden Verkehrs aus dem öffentlichen Raum herausgenommen werden.

Gemäß der Ausführungsvorschrift zu § 49 der Bauordnung für Berlin sind bei Wohnungsbauvorhaben 2 Fahrradstellplätze je Wohnung zu errichten. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

III.4.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit dem geplanten Neubau ist beabsichtigt, die Gebäude über eine ringförmige verlaufende Planstraße (private Verkehrsfläche) zu erschließen. Das Grundstück soll neben Anwohnern und deren Besuchern auch für Fahrzeuge von Unternehmensträgern zur Ver- und Entsorgung zugänglich gemacht werden.

Textliche Festsetzung

14. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und Besucher, einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Textliche Festsetzung

15. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Außerdem sollen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE zwei Durchwegungen mit Gehrechten bzw. Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und im zeichnerischen Teil dargestellt werden. Diese stellen sicher, dass die Durchwegung durch das Plangebiet zu Parkanlagen oder weiterführende Wegeverbindungen gewährleistet ist.

Textliche Festsetzung

16. Die Fläche mit der Bezeichnung a ist in einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht, die Flächen b und c sind in einer Breite von mind. 1,8 m bzw. 2,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Fläche a führt von der ringförmigen inneren Erschließung an die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze, dort verläuft die Wegeverbindung zwischen der Straße Am Britzer Garten im Süden und dem Straßenzug Dardanellenweg/Koppelweg im Norden.

Die Fläche b führt zur nordwestlichen Grenze in Richtung Türkenpfuhl. Die Fläche wird zunächst gesichert, um die Anbindung einer fußläufigen Verbindung durch das Landschaftsschutzgebiet zu gewährleisten.

Die Fläche c gewährleistet die Zugänglichkeit zu einem Naturbeobachtungsort, der am Rand des Landschaftsschutzgebietes LSG-21 „Pfuhlgelände an der Britzer Straße“ errichtet wird.

III.4.5.3 Öffentliche und private Straßenverkehrsflächen

Die übergeordnete Erschließung des Gebietes wird durch die Lage an der Britzer Straße sichergestellt. Die künftige Anbindung des Gebietes soll über die bestehenden zwei Zufahrten von der Britzer Straße her erfolgen. Durch einen äußeren Straßenring werden die außenliegenden Gebäude erschlossen. Im Bebauungsplan wird eine Gesamtbreite von rd. 6,6 m für die Planstraße festgesetzt (Verkehrsberuhigter Bereich). Von hier führen vier schmalere Wege zum Zentrum des Plangebiets, von denen zwei ebenfalls als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) mit einer Breite von rd. 3 m festgesetzt werden. Sie dienen der allgemeinen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer sowie als Rettungsweg und Anlieferungsweg für die am inneren Ring liegenden Gebäude.

Textliche Festsetzung

17. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden die öffentlichen Verkehrsflächen, die mit Straßenbegrenzungslinien versehen sind sowie die privaten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

mung, festgesetzt. Die Einteilung der privaten Verkehrsflächen ist der späteren Ausbauplanung vorbehalten. Ansonsten gilt, dass die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

III.4.5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Textliche Festsetzung

18. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, Tiefgaragen darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Fläche. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Flächen für die Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen gemäß dem Projektplan festgesetzt. Damit nicht weitere Flächen für Stellplätze oder Tiefgaragen in Anspruch genommen werden und zu weiterer Versiegelung führen, wird diese Festsetzung getroffen.

III.4.6 Grünfestsetzungen

Den Belangen des Umweltschutzes, des Klimaschutzes und der Entwicklung von Natur und Landschaft werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die folgend beschriebenen Festsetzungen Rechnung getragen. Aus dem Umweltbericht resultieren Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz für die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Mit dem Vorhaben sind nicht vermeidbare Eingriffe verbunden, die entsprechend auszugleichen oder wertgleich zu ersetzen sind.

Gemäß § 1a BauGB sind umweltschützende Belange bei der Planung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt keine erheblichen Eingriffe bei Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen im Rahmen der Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB. Die Planung erfordert keine spezifischen kompensatorischen Maßnahmen. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass keine negativen Folgen für die Umwelt entstehen, für einige Schutzgüter ergeben sich Verbesserungen.

Die Vegetationsflächen fördern die ökologische Qualität (Schutzgüter Boden, Luft) im Wohngebiet und dienen der Abschirmfunktion und landschaftlichen Einbindung der Wohnbebauung in das sich verändernde Ortsbild.

Hecken aus Laubgehölzen oder zusammenhängende freiwachsende Gehölzflächen sind Lebensraum für zahlreiche Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger wie Igel, Vögel) und fördern somit die Entwicklung eines artenreichen Spektrums angepasster, wildlebender Tier- aber auch Pflanzenarten (Strukturreichtum).

Im Plangebiet sind mindestens 70 % aller Dachflächen der Staffelgeschosse extensiv zu begrünen. Nicht als Dachbegrünung anzurechnen sind dabei aus Brandschutzgründen erforderliche Schutzstreifen (Kiesflächen). Diese wurden bei der Ermittlung und Festsetzung des zu begrünenden Anteils berücksichtigt. Gleiches gilt für technische Dachaufbauten. Durch die Sicherung der Dachbegrünung und einer Mindestgrünfläche wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung durch Anwendung von ökologischen Mindeststandards unterstützt. Sie trägt vor allem zur Verringerung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima bei. Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und einer damit erhöhten möglichen Verdunstung und Versickerung der Niederschläge im Plangebiet trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und damit zur Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen, dies gilt auch für diejenigen Flächen, die durch Tiefgaragen unterbaut werden. Dazu müssen diese mit einer Erd-

schicht mit einer Mindeststärke von 0,40 m überdeckt sein. Hierdurch wird die Versiegelungswirkung der Anlagen reduziert und der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet auf ein Minimum reduziert. Die Festsetzung leistet somit einen Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und Stärkung der Pflanzenvielfalt.

Die Festsetzung trägt in Verbindung mit einem Anpflanzgebot für Gehölzflächen und Bäume zu einem abwechslungs- und artenreichen Wohnumfeld beitragen und den Grünanteil im Gebiet weiter erhöhen. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Wege, Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Textliche Festsetzungen

19. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind mindestens 120 Laubbäume I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder Obstbäume, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

20. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind 20 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1 m² mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu bepflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

21. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen.

22. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 12 Laubbäume I oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

23. Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht für Bepflanzungen über Tiefgaragen muss mindestens 0,4 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

24. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1a Abs. 1 BauGB

Hinweis:

Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. 19-23 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten 1-5 empfohlen.

III.5 Außerkräfttreten bisheriger Vorschriften

Textliche Festsetzung

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

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

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-40 betreffen den westlichen Teil des Geltungsbereichs, die Flurstücke 145 und 146 teilweise (Britzer Straße 10/12 und 14/20). In diesem Bereich wird die Straßenbegrenzungslinie dem Bestand folgend neu festgesetzt. Die bisherige festgesetzte Baufluchtlinie entfällt mit den Festsetzungen der überbaubaren Flächen, ebenso die Art der Nutzung „nicht überbaubare Fläche mit der Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei“.

III.6 Hinweise

Pflanzlisten

Bei Anwendung der Festsetzungen der Nr. 18 bis 22 wird die Verwendung von Arten folgenden Pflanzenliste empfohlen.

Artenlisten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE

- 1) Bäume, großkronig

| | |
|--------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |

- 2) Bäume, kleinkronig / Solitäre

| | |
|--------------------|----------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Pyrus communis | Gemeine Birne |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

- 3) Großsträucher für ungeschnittene Hecken

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Euonymus europaea | Europ. Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Philadelphus coron. | Großer Pfeifenstrauch |
| Prunus spinosa | Schlehe |

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Rhamnus cathartica | Purgier-Kreuzdorn |
| Salix cinerea | Grau-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- 4) Kleinsträucher für geschnittene Hecken
Carpinus betulus Gemeine Hainbuche
- 5) Bodendecker
Hedera helix Efeu
Lonicera periclym. Wald-Geißblatt
- 6) Dachbegrünung (extensiv)
Armeria maritima elong. Gemeine Grasnelke
Carex arenaria Sand-Segge
Dianthus deltoides Heide-Nelke
Jasone montana Berg-Jasonie
Potentilla argentea Silber-Fingerkraut
Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare Milder Mauerpfeffer
Sedum telephium Purpur-Fetthenne
Sempervivum tect. Dachwurz
Thymus serpyllum Sand-Thymian

Bodendenkmale

Das Gelände ist durch seine Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfulgelände an der Britzer Straße“ als archäologisches Verdachtsgebiet anzusehen. Im Vorfeld von baulichen Bodeneingriffen muss daher durch eine archäologische Prospektion geklärt werden, in wie weit das ausgewiesene Gelände von ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden betroffen ist, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren und zu bergen sind.

Vorsorge bei Abbrucharbeiten

Vor Abbrucharbeiten von Gebäude ist die mögliche Besiedlung durch besonders geschützte gebäudebewohnende Tiere von der unteren Naturschutzbehörde prüfen zu lassen. Bei Vorhaben, die zu einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Tieren geschützter Arten sowie ihren Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten führen, ist eine Befreiung nach § 62 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen - (Schutz gebäudebewohnender Tiere (§ 62 BNatSchG))

Bauzeitenregelung und Vogelschutz

Zum Schutz europäischer Vogelarten erfolgt die Bauzeitfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeiten (September bis Februar). Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sind grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres zulässig.

III.7 Durchführungvertrag

Für das mit diesem Bebauungsplan konkret ermöglichte Bauvorhaben wurden planergänzende Vereinbarungen in einem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin (vertreten durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg) getroffen. Der Durchführungsvertrag wurde von beiden Vertragsparteien am 24.07.2018 unterzeichnet. Dabei

wurde die Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ berücksichtigt. Mit Unterschrift vom 25.08./28.08.2020 wurde ein Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag unterzeichnet. Die Verträge beinhalten insbesondere folgende Regelungsinhalte:

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin, das Bebauungsplanverfahren einschließlich der hierfür erforderlichen Untersuchungen auf eigene Kosten durchzuführen sowie die anfallenden Kosten für Bekanntmachungen zu übernehmen
 - Verpflichtung der Vorhabenträgerin, anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf, die Kosten zur Herrichtung eines öffentlichen Spielplatzes in der näheren Umgebung (Parkanlage Britzer Wiesen an der Britzer Straße) zu übernehmen
 - Verpflichtung der Vorhabenträgerin, anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf, die Kosten zum geplanten Ausbau der Carl-Sonnenschein-Grundschule zu übernehmen
 - Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist auf eigene Kosten sowie die Baumaßnahme entsprechend der Projektplanung durchzuführen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit dem Bau innerhalb von 2 Jahren nach der Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen und diese innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen. Der abweichende Ansatz der Fristen zum Musterdurchführungsvertrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (6 und 48 Monate), ergibt sich aus den komplexen Anforderungen an diesen speziellen Standort in Verbindung mit der Größe des Vorhabens.
 - Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der im qualifizierten Grün- und Freiflächenplan dargestellten Maßnahmen auf eigene Kosten
 - Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt durchzuführen
 - Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, so früh wie möglich einen Antrag auf Stellungnahme zu Informationen über Kampfmittel bei der zuständigen Ordnungsbehörde
 - Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf eigene Kosten innerhalb des Wohngebiets einen Fuß- und Radweg anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen sowie Baulasten oder ggf. Dienstbarkeiten einzuräumen
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung eines guten ökologischen und chemischen Zustands des Türkenpfuhls (Sanierung des Türkenpfuhls)
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung und Unterhaltung einer übergeordneten Grünverbindung nördliche entlang des Türkenpfuhls (Biotopverbindung und öffentliche Durchwegung) mit Anschluss an das benachbarte Landschaftsschutzgebiet inkl. notwendiger Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet LSG-21 („Pfuhlgelände an der Britzer Straße“) zur Umsetzung der Ziele übergeordneter Planungen (LaPro, FNP)
 - Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Maßnahmen sowie Umsetzung der im Ersatzniststättenkonzept genannten Maßnahmen
 - Weitere Maßnahmen zum Artenschutz (insb. Mäusebussard, Brutvögel, Fledermäuse)
 - Verpflichtung der Vorhabenträgerin Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück sowie Herstellung eines Einleitungsbauwerkes zur Bewässerung des Türkenpfuhls in Abstimmung mit der Wasserbehörde der Hauptverwaltung inkl. notwendiger Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet LSG-21 („Pfuhlgelände an der Britzer Straße“)
 - Herrichtung und Unterhaltung eines Blockheizkraftwerks oder einer vergleichbaren Anlage zur umweltfreundlichen Gewinnung von elektrischer Energie und Wärme

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen des qualifizierten Grün- und Freiflächenplans zur Herstellung von mindestens 4 Car-Sharing-Stellplätzen im Bereich der Außenanlagenplanung innerhalb des Vorhabengebiets
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, insbesondere die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 7-77 VE festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Tiefgaragen im Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen entsprechend der Annahmen und Empfehlungen in der Schallschutztechnischen Untersuchung zu errichten, insbesondere diese – soweit vorgesehen – einzuhausen und mit lärmindernden Maßnahmen zu versehen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, die Tiefgaragenzufahrt im Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung schalldämmend auszukleiden.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den jeweiligen Betreibern der Gewerbeeinheiten in dem Nahversorgungsstandort auf dem Vorhabengebiet die Verpflichtung aufzuerlegen, dass die Anlieferung frühestens ab 6.30 Uhr erfolgen darf und Mitarbeiter frühestens ab 6 Uhr mit dem Auto anreisen dürfen.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß der Schalltechnischen Untersuchung zur Gewährleistung einer ausreichenden Lüftung für die Gruppenräume der Kita durch den Einbau schalldämmter Lüfter.
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin, anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf, eine Kindertageseinrichtung einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen im Vertragsgebiet einzurichten und dauerhaft zu erhalten
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Schaffung von zwei therapeutischen Wohngemeinschaften

Bindungen im Mietwohnungsbau

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin 99 Wohnungen so kostengünstig zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin 2018 förderfähig wären und hierfür Fördermittel in Anspruch zu nehmen bzw. Mietpreis- und Belegungsbindungen zu berücksichtigen

Sicherheitsleistungen

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Vorlage einer Bürgschaft über die Kosten für die Grundschulplätze und für die Herrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes
- Vertragsstrafen zur Sicherung der Errichtung einer Kindertagesbetreuungseinrichtung und zur Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen

Verpflichtungen Berlins

- Verpflichtung Berlins, den geplanten Ausbau der Grundschule durchzuführen

IV Auswirkungen des Bebauungsplanes

IV.1 Auswirkungen auf die Umwelt

IV.1.1 Boden

Im Vergleich zum Bestand erhöht sich der Versiegelungsgrad des Plangebietes um ca. 2.090 m². Tiefgaragenflächen außerhalb der Gebäude werden intensiv begrünt, das heißt bei einem Substrataufbau von ca. 40 cm können wesentliche Bodenfunktionen wie Wasserspeicherung, Boden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere teilweise erfüllt werden. Es muss berücksichtigt werden, dass es sich im Bestand insgesamt um z.T. stark gestörte Böden des Unerheblichkeitsbereichs handelt, die ihrerseits als Betriebsflächen in Abhängigkeit zum vormaligen Nutzungszweck mehr oder weniger stark baulich befestigt waren.

Positiv ist als planerisches Leitbild zu bewerten, das bereits anthropogen überformte, stark versiegelte Flächen überplant und beansprucht werden. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet in der Vergangenheit stark versiegelt war, ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden eintreten.

IV.1.2 Wasser

Der gesamte bebaute Teil des Planungsgebietes wird innerhalb des Geltungsbereichs entwässert. Positiv wirken sich auch die Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgaragen und die gärtnerische Anlage der unversiegelten Grundstücksflächen aus, da ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers der Verdunstung zur Verfügung steht bzw. vor Ort versickert wird. Überschüssiges Regenwasser wird über einen Bodenfilter vorgereinigt in den Türkenpfuhl geleitet. Die Maßnahme trägt zur Sicherung der Wasserqualität, zum Erhalt des Türkenpfuhls des Lebensraumes der dort lebenden Arten bei.

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch den hohen Versiegelungsgrad und dem annähernd gleichen Versiegelungsgrad des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung intensiv begrünter Tiefgaragendächer sind bei Durchführung der geplanten Maßnahmen zur Wasserbehandlung keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Für die vorgesehene Gewässerbenutzung des Türkenpfuhls zur Entschlammung ist nach § 9 WHG, eine Erlaubnis beim Amt für Umwelt- und Naturschutz zu beantragen. Die Maßnahme ist vor Beginn der Hochbaumaßnahmen abzuschließen.

Die vorgesehene Einleitung des Niederschlagswassers in den Türkenpfuhl sowie die Errichtung eines Bauwerks zur kontrollierten Einleitung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. In Zuge der technischen Ausführungsplanung des Bauwerks + des Bodenfilters ist ein entsprechender Antrag bei der UWB zu stellen.

IV.1.3 Klima/Luft

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Aufgrund des nach Realisierung des Vorhabens hohen Grünflächenanteils in Verbindung mit Anlagen zur Versickerung von Regenwasser und einem hohen Anteil an extensiver Dachbegrünung werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet, kleinteilig gegebenenfalls eher positive Effekte für das Schutzgut Klima erzielt. Zusätzliche und abwechslungsreiche Vegetationsflächen fördern die Verdunstung, Staubbindung und Sauerstoffproduktion, Wasser- bzw. Versickerungsflächen wirken kleinklimatisch auf die Temperatur und Verdunstung.

IV.1.4 Artenschutz (Flora)

Biotope

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens gehen alle Biotope innerhalb des Plangebiets verloren. Betroffen sind Flächen, die aufgrund der Strukturarmut und der relativ geringen Artenvielfalt überwiegend von geringer Lebensraumbedeutung bzw. geringem Biotopwert sind und in Berlin nicht selten oder gefährdet sind. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in Bereich des Türkenpfuhls, Entschlammung, Wegebau mit Anbindung an den vorhandenen Parkweg Richtung Imbrosweg, Zaunerstellung sowie die Errichtung eines Einleitbauwerks mit Retentionsbodenfilteranlage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes dienen der Aufwertung, Pflege und dem langfristigen Erhalt des Landschaftsschutzgebietes.

Die Maßnahmen bedürfen einer Ausnahmezulassung von den Bestimmungen der LSG VO. Diese ist im Zusammenhang mit der technischen Ausführungsplanung des Bodenfilters und der Aussichtsplattform zu beantragen.

Die Verlängerung der Fußwegeverbindung bis an den vorhandenen Parkweg Richtung Imbrosweg greift in einen geschützten Frischwiesenbestand ein. Hier bedarf es einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Ein entsprechender Antrag ist vor Ausführung der Maßnahme zu stellen.

Bäume

Von vorhandenen 17 Bäumen werden 10 gefällt werden müssen, davon sind vier Bäume geschützt nach Baumschutzverordnung Berlin. Der Eingriff in den Baumbestand ist als gering einzustufen und wird im Rahmen der Bauantragsphase kompensiert. Die im Rahmen der Schaffung der Durchwegung am Türkenpfuhl notwendigen Eingriffe sind nicht Gegenstand der Bilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Es findet auch kein im Bebauungsplanverfahren zu regelnder (gestalterischer) Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet statt.

IV.1.5 Artenschutz (Fauna)

Es wurden Brutvögel und indirekte Nachweise von Fledermäusen als europarechtlich geschützte Arten an / in Gebäuden und im Bereich der Untersuchungsfläche (Geltungsbereich des Bebauungsplans) festgestellt. Ohne Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG verletzt. Diese können nicht im Rahmen der Beteiligung abgewogen werden.

Unter Anwendung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere Bauzeitenregelungen können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG teilweise vermieden werden. Beschädigungen bzw. Verluste von Fortpflanzungsstätten von Vögeln (Bachstelze, Haussperling, Hausrotschwanz, Felssperling und Kohlmeise) sowie von Fledermäusen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) infolge der Abrissmaßnahmen von Bestandsgebäuden können nicht abgewendet werden, so dass für die genannten Arten / Artengruppen Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Behörde beantragt werden müssen.

Für an/in Gebäuden bzw. in Höhlen brütenden Arten müssen Kompensationsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes innerhalb des Bebauungsplanes in Form von Nisthilfen (Nistbausteine und Nistkästen) erfolgen. Für den am Türkenpfuhl gefundenen Mäusebussardhorst ist eine künftige Störung durch geeignete Maßnahmen gegen Begehung des südlichen Pfuhllufers zu vermeiden.

IV.2 Auswirkungen auf den Menschen

IV.2.1 Lärmimmissionen

Die durch den Anwohner- und Wirtschaftsverkehr auf der privaten Ringstraße einschl. Zufahrten verursachten Verkehrsgeräusche halten sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von 50 / 40 dB(A) (tags/nachts) weitgehend ein, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden sowohl innerhalb als auch außerhalb Plangebietes eingehalten.

Für das Plangebiet und die Umgebung besteht eine Vorbelastung durch verkehrsbedingte Lärmemissionen. Sowohl die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) als auch die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete (MI) werden an einigen Immissionsorten der benachbarten Bestandsgebäude für die bestehende Vorbelastung und die Gesamtbelastung sowohl im Tag als auch im Nachtzeitraum deutlich überschritten.

Am Plangebäude Haus 3 des Vorhabens, das im Schallschutzgutachten mit P 01 benannt ist sind aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel nachts von über 45 dB(A) Maßnahmen notwendig. Für die nach Süden ausgerichteten Wohnungen des Gebäudes P01 (südwestl. Wohngebäude) bestehen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz durch bauliche Maßnahmen nach DIN 4109. Für das Gebäude P 01 und ebenfalls das Gebäude P 16 besteht die Notwendigkeit, Aufenthaltsräume zu der lärmabgewandten Seite vorzusehen. Der Schallschutz ist am Gebäude P 01 durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen.

Der prognostizierte Neuverkehr verursacht an bestehenden schützenswerten Nutzungen der Umgebung eine Pegelerhöhung von maximal 0,3 dB am Tag und bis zu 0,4 dB in der Nacht. Die Belastung hier resultiert im Wesentlichen aus den Vorbelastungen im Gebiet und ist nicht im Vorhaben begründet. Aufgrund der geringen Pegelerhöhungen weit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle ist die Erhöhung als nicht erheblich einzustufen.

Die Auswirkungen der Lärmemissionen des Verkehrs auf Teile des Plangebietes sind erheblich, die Konflikte können aber durch die beschriebenen Maßnahmen gelöst werden.

Im Außenbereich der geplanten Kita oberhalb des I. OG des Nahversorgers werden die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten, die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (WA) jedoch eingehalten. Für die nach Süden orientierten Fassadenteile der Nahversorgungseinrichtung gilt in Teilen Lärmpegelbereich (LPB) IV, ansonsten LPB III. Für die Außenbereiche der Kita ist eine in die Fassade integrierte Lärmschutzwand zu errichten und für die Anordnung der Kita gelten Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung der Schlafräume nach Süden, diese sollen im nördlichen Teil des Gebäudes angeordnet oder mit Lüftungseinrichtungen versehen werden.

Durch die aus dem Betrieb des Geschäftszentrums zu erwartenden Geräuschimmissionen sind im Plangebiet weitgehend keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WR-Gebiete zu erwarten. Am Plangebäude P 01 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WR-Gebiete durch die TG-Zufahrt im Tagzeitraum um maximal 1 dB überschritten. Diese geringe Überschreitung lässt sich durch bauliche Maßnahmen reduzieren, die verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt werden.

IV.2.2 Belichtung und Besonnung

Durch die geplante Bebauung erhöht sich die Verschattung der östlich und nördlich angrenzenden Wohngrundstücke. Sowohl im Bestand als auch im Planbereich wird die Verschattung zum überwiegenden Teil durch Bäume und nicht durch Nachbargebäude verursacht. Angeregt durch Einwendungen von Nachbarn wurden die Auswirkungen gutachterlich untersucht (SO-LARBÜRO Dr.-Ing. Peter Goretzki v. 05.03.2019).

Ohne Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Bäume erfüllen im Plangebiet und der umgebenden Bebauung fast alle Wohnungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß den Empfehlungen der DIN 5034-1 hinsichtlich der „ausreichenden Besonnung“ und Belichtung mit Tageslicht (Tageslichtquotient).

Im Bestand ist nördlich des Planumgriffs bei den südlichen Gebäuden im Imbrosweg mit einer erheblichen Verminderung der Besonnung zu rechnen. Hier verfehlen infolge der Vorhabenplanung am 17. Januar 22 WE sowie zur Tag-/Nachtgleiche (21.03./21.09) 10 WE eine im Sinne der DIN 5034-1 „ausreichende Besonnungsdauer. Eine spürbare Abnahme des Tageslichtquotienten im Bestand ist nur nördlich des Planumgriffs bei den südlichsten Wohnungen Imbrosweg 68B, 70A und 70D zu erwarten.

Östlich des Planumgriffs verfehlt dagegen am 17. Januar kein Gebäude infolge des Bauvorhabens eine im Sinn der o.g. DIN „ausreichende Besonnung“. Zur Tag/Nachtgleiche verfehlen 2 Gebäude im EG, auch infolge der starken Verschattung durch Bäume, eine Besonnungsdauer von 4 Stunden, erreichen jedoch über das 1. OG und damit insgesamt eine im Sinne der o.g. DIN „ausreichende Besonnung“. Die Beeinträchtigung der realen Besonnung ist östlich des Planumgriffs als gering bis mäßig einzustufen.

Innerhalb des Vorhabengebietes ist durch die Anordnung der Gebäude und die weitgehende zweiseitige Ausrichtung der Wohnungen eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet. Die einseitig ausgerichteten Nordwohnungen verfehlen die "ausreichende Besonnung" sind aber ausreichend belichtet.

Einige Reihenhäuser erreichen infolge der Anordnung der Garagen im Haus ohne Berücksichtigung der geplanten Bäume erst im 1.OG, mit Bäumen teilweise erst im obersten Geschoss, damit jedoch als Wohnung insgesamt, eine ausreichende Besonnungsdauer. Problematischer ist die Nord-Süd Wohnungsteilung einiger Punkthäuser zu sehen, durch welche die nördliche Wohnung i.d.R. hinsichtlich der Besonnung benachteiligt ist.

Das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Nachbarn entsteht i.d.R. erst dann ein nachbarlicher Abwehranspruch, wenn die gesetzlichen festgelegten Abstandsflächen unterschritten werden. Da die Abstandsflächen zu den Nachbarn und im Vorhabengebiet (eine Ausnahme an der südlichen Fassade des nordöstlichsten Gebäudes sowie die Stirnseiten der Townhouses zueinander) eingehalten sind, ist zunächst davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Es entspricht der gültigen Rechtsprechung, dass die Helligkeit in allen Wohnungen und auf den Freiflächen der Nachbargrundstücke ausreichend ist, wenn die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung eingehalten werden. Insgesamt können jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gesichert angesehen werden, auch wenn es im Einzelfall zu Einschränkungen insbesondere hinsichtlich der Besonnung kommt. Die von der minimalen Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Wohnungen sind gem. den Empfehlungen der o.g. DIN ausreichend besonnt und belichtet, die Abstandsflächenunterschreitungen an den Stirnseiten der Townhouses zueinander ist in diesem Zusammenhang nicht relevant, da sie über ausreichend besonnte Aufenthaltsräume verfügen. Insgesamt sind der Umfang der Reduzierung, als auch die verbleibende Besonnung für städtisches Wohnen ausreichend, üblich und zumutbar.

Um die Situation für die nördlichen Nachbarn zu entspannen, werden die gutachterlichen Empfehlungen folgend die geplanten Baumpflanzungen am nördlichen Rand des Vorhabengebietes verschoben oder an anderer Stelle vorgenommen.

IV.3 Landschaftsbild

Die Realisierung der Wohnbebauung hat auf allen bebaubaren Grundstücken eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes zur Folge. In Teilbereichen wird das Landschaftsbild durch Rückbau von bisweilen ruinöser Bebauung verbessert. In anderen Bereichen, insbesondere den unbebauten Teilen des Geltungsbereichs geht das derzeitige Landschaftsbild verloren und kann auch nicht wiederhergestellt werden.

Durch einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen in Verbindung mit den Versickerungsflächen werden im Vergleich zur Ausgangssituation positive Effekte im Hinblick auf das Ortsbild erzielt. Durch die lockere Bebauung bleiben Sichtbezüge auf die Kleingartenkolonie Neu-Helgoland und den Türkenpfuhl im Westen des Plangebiets erhalten. Es entstehen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild, die für einen eingeschränkten Betrachterkreis verbleiben.

Es sind daher Maßnahmen zur Neugestaltung erforderlich. Als Minderung sind die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, die Anpflanzung einer Mindestanzahl von Laub- oder Obstbäumen in den Gärten zur Entwicklung einer landschaftlichen Mindestqualität und die Anlage von Versickerungsmulden geplant.

Durch die Maßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut soweit gemindert werden, dass keine spezifischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

IV.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch Schaffung des Wohngebietes und der Nahversorgungseinrichtung ist eine Erhöhung des Verkehrs auf der Britzer Straße mit Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Mariendorfer Damm) zu erwarten.

Der prognostizierte Neuverkehr verteilt sich nach den gutachterlichen Annahmen zu 60% in die westliche und zu 40% in östliche Richtung. Das bedeutet ein Zuwachs gegenüber dem Bestand von 7% in westliche und von ca. 5% in die östliche Richtung. Weder für die Britzer Straße, noch für die Mohriner Allee und die nächsten Knotenpunkte ist mit Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit zu rechnen.

Die Zu- und Ausfahrt ins Plangebiet erfolgt über die beiden heute bestehenden, nah beieinanderliegenden Zufahrten. Im verkehrsplanerischer Beitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Qualität der Abbiegevorgänge beschrieben, die gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) bewertet wurden. Außer für den linksabbiegenden Ausfahrtsstrom (Richtung Britz) erreichen alle Abbiegeströme (Ein- und Ausfahrten) die Qualitätsstufen A bis B. Der linksabbiegende Ausfahrtsstrom erreicht in der Morgenspitze noch mittlere Verkehrsqualität (Stufe C), in der Nachmittagsspitze noch akzeptable Wartezeiten (Stufe D).

Die Auswirkungen des Verkehrs sind damit nicht erheblich, es sind keine Maßnahmen erforderlich.

IV.5 Soziale Infrastruktur und Spielplätze

Durch die geplanten Wohnungen des Gesamtvorhabens entsteht ein Bedarf von 48 Kitaplätzen entsprechend der Angemessenheitsberechnung nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Unabhängig der anstehenden Prüfung, ob diese im Umfeld in bestehenden Einrichtungen bereitgestellt werden können, ist die Einrichtung einer integrierten, privat betriebenen Einrichtung mit rd. 90 Plätzen vorgesehen. Diese würde weiteren Bedarf aus der Umgebung mit abdecken.

Hinsichtlich der Versorgung mit Grundschulplätzen entsteht insgesamt ein Bedarf von 58 Plätzen nach der Angemessenheitsberechnung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. In der Schulplanungsregion 4 (Mariendorf) ist bis 2022 ein Defizit an Grundschulplätzen von ca. 2 Zügen und bis 2024 sogar von 2,5 Zügen zu erwarten, das derzeitige Defizit beträgt unter Berücksichtigung der Entwicklung im Plangebiet 167 Grundschulplätze, das entspricht rd. 1,2 Zügen. Der Bedarf aus dem Bauvorhaben und das zu erwartende Defizit können ohne Kapazitätserweiterungen nicht kompensiert werden. In einem Abstimmungstermin mit Vertretern der Abt. Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport und der Serviceeinheit Facility Management und zentrale Angelegenheiten des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg wurde der Ausbau der Carl-Sonnenschein-Grundschule beschlossen. Der Vorhabenträger ist im Rahmen des Berliner Modells zu einer Kostenbeteiligung des durch das Vorhaben entstehenden Bedarfes verpflichtet.

Im Rahmen der geplanten Bebauung entsteht ein Mehrbedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 1.134-m². Aufgrund fehlender Flächen auf dem Privatgrundstück soll dies in der öffentlichen Grünanlage „Britzer Straße“ umgesetzt werden. Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Spielplatzflächen wird mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag eine Beteiligung an den Kosten für die Herrichtung eines öffentlichen Spielplatzes in den „Britzer Wiesen“ geschlossen.

IV.6 Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt des Bezirkes oder des Landes Berlin bekannt.

IV.7 Sonstige Auswirkungen

Sonstige Auswirkungen durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nicht erkennbar.

Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE und die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans XIII-40 führen zu keinen Entschädigungs- und Übernahmeansprüchen.

V Verfahren

- Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 12. Januar 2015 wurde gemäß § 5 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beabsichtigt, für die damaligen Grundstücke Britzer Straße 2-16 sowie Britzer Straße 18-20 die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 7-77VE und 7-78VE aufzustellen. Dem Schreiben lag eine Begründung mit Übersichtsplan bei, in der die Erforderlichkeit und Entwicklung der Planungsüberlegungen dargelegt wurden. Die Notwendigkeit zwei Pläne für das Projekt aufzustellen ergab sich aus der damaligen Eigentumssituation. Die beiden Eigentümer wollten jeder für sein Grundstück als Vorhabenträger auftreten.

Mit Schreiben vom 12. Februar 2015 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Bebauungsplan mit und stellt fest, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Mit Schreiben vom 11. Februar 2015 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass

- gegen die Absicht den Bebauungsplan aufzustellen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins bei den dargelegten Planungszielen keine grundsätzlichen Bedenken bestehen,
- das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da mit der Britzer Straße dringende Gesamtinteressen Berlins (übergeordnete Verbindungen der Stufe 2) berührt sind und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann,
- das für Wohnungsbau zuständige Referat IV D die Planung befürwortet, da sie eine ausreichende Dichte mit einer hohen Anzahl an WE vorsieht. Die Gesamtinteressen Berlins seien gewahrt, wenn die Schaffung von ca. 40.000 qm Wohnfläche mit einem Anteil an geförder-tem Wohnraum von 16,5% der Wohneinheiten realisiert werde,
- der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplans Berlin nicht entwickelbar ist und die Einleitung eines Änderungsverfahrens vorbereitet wird. Es wird eine Änderung der jetzigen Grünflächendarstellung in Wohnbaufläche W2 sowie die Ausweisung eines übergeordneten Grünzuges am nördlichen Rand der neuen Wohnbaufläche beabsichtigt,

- aufgrund der o.g. Feststellungen das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, weshalb das Verfahren gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen ist. Die Ausführungsvorschriften zu § 4a AGBauGB (a.F.) sind entsprechend anzuwenden.

- **Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat in seiner Sitzung am 14. April 2015 beschlossen, die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 7-77VE und 7-78VE (später in den 7-77VE integriert) aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 vom 05.02.2016 auf Seite 255 ortsüblich bekannt gemacht.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs wurde zweistufig durchgeführt. Die Beteiligung wurde für die Bebauungspläne 7-77VE und 7-78VE parallel durchgeführt. Für beide Bebauungspläne wurde eine gemeinsame Begründung erstellt, auch die Informationsplakate stellen beide Plangebiete als gemeinsames Projekt dar.

Am 23.06.2015 wurde in der Halle des Gartencenters eine Informationsveranstaltung durchgeführt, bei der die Ziele der Planung vorgestellt und diskutiert wurden. Die in der unmittelbaren Umgebung wohnenden Bürger wurden per Hauswurfsendung über die Veranstaltung informiert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen 'Der Tagesspiegel' und 'Berliner Morgenpost' vom 26.06.2015 bekannt gemacht. Des Weiteren waren die Informationen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung über die Homepage des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg abrufbar.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.06.2015 bis einschließlich 28.07.2015 durchgeführt. Während der angegebenen Zeit lagen die vorhabenbezogenen Bebauungspläne beim Fachbereich Stadtplanung im Rathaus Schöneberg mit den folgenden Unterlagen aus: Zwei Plakate mit Projektbeschreibung, Luftbild, Lageplänen sowie Grundrisse, Schnitt und Ansichten. Gleichzeitig erfolgte die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet.

Von der Möglichkeit der Einsichtnahme haben ca. 30 Bürger Gebrauch gemacht, insgesamt wurden 32 Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen sind in die Abwägung mit eingeflossen. Im Rahmen der Stellungnahmen wurden die folgenden Themen angesprochen:

- | | |
|---|--|
| Städtebauliche Ziele Baulicher Entwurf | <ul style="list-style-type: none">· Bebauung zu dicht und hoher Versiegelungsgrad· Gebäude zu hoch, kein Einfügen in die Umgebung· Abstände zu gering· Höhenentwicklung ändern, Abschichtung von Nord nach Süd· Verschattung der Nachbargrundstücke· Besser kleinteilige Bebauung z.B. Ein-/Zweifamilien- oder Reihenhäuser· Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP |
| Natur und Landschaft Umwelt | <ul style="list-style-type: none">· Erhalt des (wertvollen) Naturraumes/Grünraumes· Öffentliche (Grün-)Flächen schaffen, Renaturierung· Schutz der Pfuhe· Keine Durchwegung am LSG (Naturschutz, Lärm, Verschmutzung, Sicherheit)· Keine Inanspruchnahme des LSG· Behandlung des Niederschlagwassers |

- Schutz des Grundwassers
 - Auswirkungen auf Nachbargrundstücke (Grund-/Schichtenwasser)
 - Altlastenverdacht im westlichen Bereich
 - Berücksichtigung des Landschaftsprogramms
Grünvernetzung, Klimafunktion
 - Berücksichtigung des Artenschutzes
- Verkehr
- Hohe Verkehrsbelastungen im Bestand
 - Projekt erzeugt zuviel Verkehr
 - Erschließung nach Norden zum Imbrosweg
 - Zu viele Parkplätze
 - Zu wenig Parkplätze bzw. Auswirkung auf die Umgebung (alternativ Parkplätze für Britzer Garten)
 - Ampelanlage zusätzlich am Rotkopfweg
 - Intensivierung des ÖPNV
- Lärm
- Zusätzlicher Lärm durch Bewohner, Kunden, Lieferverkehr
 - Einfahrt der Tiefgarage zu nah an der Umgebungsbebauung
 - Lärm durch Sportanlagen auf dem Gewerbebau
 - Große Freiflächen gem. Lärminderungsplan freihalten
- Infrastruktur/Nutzungen
- Gewerbe nicht notwendig, kein Bedarf, Leerstand in der Umgebung (z.B. Alt-Mariendorf)
 - Kein Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Gestaltung
- Fassade Ladenzentrums zu massiv/hoch
 - Höhe des Ladenzentrums (3 Geschosse)
 - Keine zusätzlichen Nutzungen auf dem Dach
 - Kein aufwändiger Außenraum
 - Verzicht auf Wasserflächen (Teiche)

Aufgrund des Umfangs und der zum großen Teil gleichlautenden Einwendungen erfolgt eine zusammenfassende Abwägung der Themen. Weiterhin werden die Änderungen benannt, die aufgrund der Stellungnahmen vorgenommen wurden. Die folgenden Abwägungen beziehen sich - durch die inzwischen erfolgte Zusammenlegung der Geltungsbereiche - auf den bzw. einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gesamtgebiet des Vorhabens bestehend aus den Plangebietes des 7-77VE und 7-78VE.

Da sich die Stellungnahmen auf den damaligen Planstand beziehen, bezieht sich auch die Abwägung bzw. die Angabe der erfolgten Änderungen darauf. Danach eingetretene Änderungen an der Planung oder zu berücksichtigende Gesetze, Verordnungen oder ergänzte Gutachten etc. werden daher hier nicht berücksichtigt oder angegeben.

Städtebauliche Ziele/Baulicher Entwurf

- Bebauung zu dicht

- Besser kleinteilige Bebauung z.B. Ein-/Zweifamilien- oder Reihenhäuser

Die höhere Ausnutzung ist auch dem Umstand geschuldet, dass Berlin als wachsende Metropole zusätzlichen Wohnungsbau benötigt, da die Nachfrage nach Wohnungen in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Besonders das Angebot an Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten hat mit der Nachfrage bei weitem nicht Schritt gehalten. Eine weitere Entwicklung von reinen Einfamilienhausgebieten, die nicht geeignet sind, die Versorgung der wachsenden Bevölkerung der Stadt auch mit Mietwohnungen zu unterstützen, ist nicht zielführend.

Das Land Berlin strebt mit seinem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 28. August 2014 beschlossen) eine Beteiligung des privaten Bauherrn an der Errichtung oder Bereitstellung von preisgedämpften Wohnungen an. Dies wird auch im Rahmen der vorliegenden Projektentwicklung berücksichtigt. Eine Weiterentwicklung aus den im Norden des Plangebiets heranrückenden Siedlungen ist zur Erreichung des erläuterten Zieles angezeigt. Das Ziel der Bereitstellung preisgedämpfter Wohnungen lässt sich im Geschosswohnungsbau mit einer Mindestdichte eher realisieren, da hier eine Mischkalkulation die Umsetzung ermöglicht.

Insofern ist die Planung eine Reaktion auf die Veränderungen, die sich in den letzten Jahren für die Stadt ergeben haben und auf die die Stadt reagieren muss. Dies entspricht auch den Zielen der übergeordneten Planung des Flächennutzungsplans, der parallel geändert wird und für das Gebiet eine Wohnbaufläche Typ 2 (bis GFZ 1,5) darstellt.

- Gebäude zu hoch, kein Einfügen in die Umgebung
- Abstände zu gering
- Verschattung der Nachbargrundstücke
- hoher Versiegelungsgrad

Die Architektur folgt den Anforderungen des modernen Wohnungsbaus, in diesem Falle eines Nutzungsmix des Geschosswohnungsbaus sowie Stadt villen und Reihenhäusern. Es soll den Ansprüchen der Nachfrager und den Herausforderungen der wachsenden Stadt gerecht werden und gleichzeitig einen verträglichen Übergang zu dem bereits vorhandenen Mix aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau in der unmittelbaren Umgebung schaffen.

Die Baustruktur leitet sich nicht nur aus den direkt östlich und westlich angrenzenden, kleinteiligen Bebauungen ab. Entlang der Britzer Straße sind an mehreren Stellen höhere Bebauungen entstanden, ebenso nördlich des Plangebietes am Imbrosweg. Auf die Kritik insbesondere an der Höhe und Nähe der Bebauung zur Nachbarschaft, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußert wurde, ist entwurflich reagiert worden, dass die Gebäude von der östlichen Grenze weiter abgerückt wurden und in der Höhe reduziert wurden.

Der Anteil der Versiegelung verändert sich nicht wesentlich. Im Bestand sind bereits 60% der Fläche (bezogen auf das Gesamtgelände) versiegelt. Die versiegelten Flächen sind Hofflächen, bzw. Flächen die mit Gebäuden und Treibhäusern bebaut sind. Die Ausnutzung des Plangebiets erhöht sich dagegen erheblich. Die Baustruktur leitet sich aber nicht nur aus den direkt östlich und westlich angrenzenden, kleinteiligen Bebauungen ab. Entlang der Britzer Straße sind an mehreren Stellen höhere Bebauungen entstanden, die im Bezug zu den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen aufweisen.

Trotz einer höheren Ausnutzung gegenüber dem Bestand sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Positiv auswirken werden sich der hohe Gestaltungsanspruch, die Verlagerung einer Vielzahl der Stellplätze in Tiefgaragen, die vorgesehene umfangreiche Begrünung der öffentlichen und privaten Freiflächen, die Sicherung öffentlich nutzbarer Flächen, die vor allem der Durchwegung und der Erholung dienen sollen, die Umsetzung eines energiesparsamen Konzepts und die Gewährleistung, dass alle bebauungsplanbedingten Eingriffe innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können.

Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP

Die Entwicklungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan war zu Beginn des Verfahrens nicht gegeben. Die Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens erfolgte. Inzwischen wurde der FNP von der vorigen Grünflächendarstellung in Wohnbaufläche W2 sowie die Ausweisung eines übergeordneten Grünzugs geändert. Die Darstellung im FNP als Wohnbaufläche folgt übergeordneten, gesamtstädtischen Interessen.

Änderungen

Auf die Kritik insbesondere an der Höhe und Nähe der Bebauung zur Nachbarschaft, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußert wurde, ist entwürflich reagiert worden. Die Höhe der Gebäude ist reduziert worden und die Baukörper sind an der östlichen Grenze des Plangebietes von der Grundstücksgrenze weiter abgerückt. Weiterhin wurden die Zwischenräume der Baukörper besser an die angrenzende Gebäudestellung angepasst.

Der südwestlich im Plangebiet an der Britzer Straße gelegene Baukörper wurde ebenfalls von der Straße Richtung Norden abgerückt.

Natur und Landschaft/Umwelt

- Erhalt des (wertvollen) Naturraumes/Grünraumes
- Öffentliche (Grün-)Flächen schaffen, Renaturierung

Das Gelände ist in privatem Eigentum, der bisherige Eigentümer und Betreiber des Gartencenters will den Betrieb aus wirtschaftlichen Gründen aufgeben. Die Schaffung von Wohnungen ist daher hier aus Gründen der Stadtentwicklung wünschenswert, als auch städtebaulich vertretbar. Die Schaffung von öffentlichen Grün- und Freiflächen steht außer Frage, der Bezirk verfügt jedoch nicht über die notwendigen finanziellen Mittel für den Erwerb der Flächen. Im Umfeld gibt es zudem größere zusammenhängende Freiflächen wie das Landschaftsschutzgebiet, den Buga-Park und weitere öffentliche Parkanlagen.

Das Konzept sieht eine hochwertige Gestaltung der Freiräume vor. Von der hochwertigen Gestaltung und der Entstehung eines attraktiven Quartiers profitiert unter Umständen auch die umliegende Umgebung.

Generell ist bei Neubauvorhaben - insbesondere bei Geschosswohnungsbau - heute von aufwändigeren Außenanlagen auszugehen, da die Anforderungen an die Umweltverträglichkeit (z.B. Regenwasserbehandlung, Lärmschutz) höher sind als bei Einfamilienhausbebauung. Daher ist es unumgänglich ein stimmiges und nachhaltiges Gesamtkonzept zu erarbeiten. Dabei werden Oberflächenwässer gesammelt und über Mulden teilweise versickert und ansonsten über ein Rohrsystem dem Türkenpfuhl zugeführt. Die Pflanzungen um die Versickerungsflächen werden in ein Gesamtgestaltungskonzept integriert. Dabei wird Wert auf Schaffung von dauerhaft funktionierenden, nachhaltigen und naturnahen Kreisläufen gelegt.

- Schutz der Pfuhle
- Keine Durchwegung am LSG (Naturschutz, Lärm, Verschmutzung, Sicherheit)
- Keine Inanspruchnahme des LSG

Das Gelände des Türkenpfuhls als Teil des Landschaftsschutzgebietes LSG-21 „Pfuhlgelände an der Britzer Straße“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist somit nicht Bestandteil der Projektentwicklung. Damit findet auch kein im Bebauungsplanverfahren zu regelnder (gestalterischer) Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet statt.

Die groß- und kleinräumige Vernetzung ist aus den überbezirklichen Planungen (Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplanung) abgeleitet. Diese sehen eine Vernetzung bestehender Grünflächen über die genannten Flächen vor. Gleichzeitig sollen sie Lebensraum für Pflanze und Tiere bieten. Um diesen Belangen gerecht zu werden, wird am nördlichen Rand eine Fläche zur Anlage der Wegeverbindung mit einer Mindestbreite von 3 m festgesetzt.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie und Variantenuntersuchung (Berlin, 31. Oktober 2016) sowie einem naturschutzfachlichen Eingriffs- und Kompensationsgutachten (Berlin, 02. Juni 2017) wurden verschiedene Varianten eines Weges vom Plangebiet am Türkenpfuhl vorbei in

die Parkanlage am Rothepfuhl untersucht. Die Variante mit den geringsten Eingriffen und Verlusten ist eine Wegeführung nördlich des Türkenpfuhls. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Variante die kürzeste Streckenlänge aufweist und zum Teil auf relativ planem Gelände geführt werden kann. Es werden zwar bei dieser Variante auch Bäume zu fällen sein, aber im Hinblick darauf, dass die Dichte des Baumbestandes recht hoch ist, wäre eine Auslichtung sogar durchaus positiv für die Entwicklung anderer Bäume zu bewerten. Auch sind die in Anspruch genommenen Biotopflächen im Gegensatz zu den Varianten südlich des Türkenpfuhls mit sehr geringer Empfindlichkeit/geringem Beeinträchtigungsgrad zu bewerten.

Die Weiterführung und die Ausgestaltung der Verbindung im Landschaftsschutzgebiet wurde mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt. Relevante Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope liegen nicht vor. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Für das Teilschutzgut Erholung gilt für alle Varianten, dass die Grünverbindung einen positiven Effekt darstellt. Zwei bestehende öffentliche Grünverbindungen bzw. Parkanlagen westlich und östlich des Untersuchungsgebiets werden durch eine Fußgänger- und Radfahrer Verbindung miteinander verknüpft. Für das Teilschutzgut Landschaftsbild gilt, dass eine nachhaltige negative Fernwirkung auf weiter entfernt liegende Betrachterstandorte bei beiden Varianten nicht eintreten wird, da die Anlage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-21 „Pfuhl-gelände an der Britzer Straße“ stark von unterschiedlichen Vegetationsstrukturen eingewachsen sein wird, vorausgesetzt, der naturhafte Charakter der Fläche/des Pfuhs bleibt auch künftig so erhalten. Visuelle Auswirkungen sind nicht bzw. in nicht nachhaltigem Umfang festgestellt worden.

- Berücksichtigung des Landschaftsprogramms (Grünvernetzung, Klimafunktion)

Im Rahmen der vorliegenden Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE erfolgt lediglich eine Sicherung der Zuwegung für den Fall einer für die Öffentlichkeit nutzbaren Anbindung eines Weges. Eventuelle Auswirkungen der Planung auf das angrenzende Gelände wurden untersucht, zurzeit sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben erkennbar.

- Behandlung des Niederschlagwassers
- Schutz des Grundwassers
- Auswirkungen auf Nachbargrundstücke (Grund-/Schichtenwasser)

Es wurde ein Gutachten für die Behandlung des Regenwassers erarbeitet. Das bisher favorisierte Konzept sah vor, das Oberflächenwasser zu sammeln, zu filtern und zur Speisung der Wasserflächen zu nutzen, die gleichzeitig in die Gestaltung des entstehenden Quartiers eingebunden werden. Die Alternative, mit der das Bebauungsplanverfahren nun fortgeführt wird, sieht vor, das Regenwasser teilweise in Mulden in den Grün- und Freiflächen zu versickern. Da der Untergrund nur bedingt versickerungsfähig ist wird das anfallende Regenwasser von den Dächern in ein Muldensystem geleitet, das mit einem Überlaufsystem das nicht versickernde Wasser ableitet und zusammen mit dem Wasser der Wegeflächen filtriert dem Türkenpfuhl zuleitet. Die Maßnahme dient dem Erhalt des Türkenpfuhls, da dieser auszutrocknen droht. Insgesamt wird sich damit der Anteil des vor Ort zu versickernden Regenwassers nicht erhöhen, sondern im Gegenteil kleiner werden, so dass eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die vorgesehene Planung nicht zu erwarten ist. Weitere Auswirkungen sind aufgrund der Aussagen der Gutachten (Boden, Hydrologie) nicht zu erwarten. Bei Probebohrungen wurden keine Hinweise auf Schichtenwasser gefunden, das durch die Baumaßnahme tangiert würde. Die aus ökologischen Gründen sinnvolle Einleitung von Regenwasser in den Türkenpfuhl wurde geprüft und als ökologisch wertvoll eingestuft.

- Altlastenverdacht im westlichen Bereich

Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt. Der Gutachter berichtet, dass kein Sanierungserfordernis vorliegt. Vom Boden im Bereich des früheren Dieseltanklagers geht keine Gefahr

dung für das Grundwasser aus, ebenso wenig besteht ein Gefahrenpotenzial durch die Oberböden im Bereich der Gewächshäuser bei Wohnnutzung oder bei Nutzung als Kinderspielfläche durch Pflanzenschutzmittel für Menschen.

Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung wird parallel mit dem FNP auch das Landschaftsprogramm geändert. Den übergeordneten Zielen der Vernetzung und der Schaffung von Biotopverbindung wird im Rahmen der Projektentwicklung Rechnung getragen. Es wird eine Vernetzung der Grünflächen und Durchwegung für die Öffentlichkeit gesichert.

Im Bestand sind bereits 60 % der Fläche (bezogen auf das Gesamtvorhabengebiet) versiegelt. Die versiegelten Flächen sind Hofflächen, bzw. Flächen die mit Gebäuden und Treibhäusern bebaut sind. Im Hinblick auf die Klimafunktion des Gebietes sind eher positive Effekte zu erwarten. Der Versiegelungsgrad erhöht sich um ca. 7 %, dafür entsteht eine kleinteiligere Verteilung der überbauten Fläche über das Gelände. Die durch Tiefgaragen versiegelte Fläche wird größtenteils intensiv begrünt, so dass auch hinsichtlich der Kaltluftentstehung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, kleinteilig werden eher positive Effekte für das Schutzgut Klima erzielt. Zusätzliche und abwechslungsreiche Vegetationsflächen fördern die Verdunstung, Staubbindung und Sauerstoffproduktion, Wasser- bzw. Versickerungsflächen wirken kleinklimatisch auf die Temperatur und Verdunstung. Die neue Bebauung ist zwar höher als der Bestand, besteht aber weitgehend aus Einzelbaukörpern, so dass eine Beeinträchtigung des großräumigen Luftaustausches nicht zu erwarten ist. Nördlich des Plangebiets finden sich ebenfalls höhere Gebäude mit fünf bis acht Vollgeschossen, die größere Gebäudelängen aufweisen.

- Berücksichtigung des Artenschutzes

Es liegt ein Artenschutzgutachten vor. Es wurden Brutvögel und indirekte Nachweise von Fledermäusen als europarechtlich geschützte Arten an/in Gebäuden und im Bereich der Untersuchungsfläche (Geltungsbereich des Bebauungsplans) festgestellt. Ohne Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden Zugriffsverbote gem. §44 BNatSchG verletzt. Unter Anwendung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere Bauzeitenregelungen können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote gem. §44 BNatSchG teilweise vermieden werden. Für die nicht vermeidbaren Eingriffe (Beschädigungen bzw. Verluste von Fortpflanzungsstätten von Vögeln sowie von Fledermäusen) infolge der Abrissmaßnahmen müssen Kompensationsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes innerhalb des Bebauungsplanes in Form von Nisthilfen (Nistbausteine und Nistkästen) erfolgen. Die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Änderungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE werden Flächen für die Vernetzung der bestehenden Grünflächen festgesetzt.

Verkehr

- Hohe Verkehrsbelastungen im Bestand
- Projekt erzeugt zuviel Verkehr
- Erschließung nach Norden zum Imbrosweg
- Ampelanlage zusätzlich am Rotkopfweg

Die Erschließungssituation ist gutachterlich untersucht. Die Erschließung erfolgt über die Britzer Straße als nächste öffentliche und leistungsfähige das Gebiet erschließende Stadtstraße. Eine Anbindung nach Norden ist angesichts der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse nicht vorgesehen.

Aus den anzuwendenden Parametern und den bekannten Nutzflächen (Wohnen, Gewerbe) ergibt sich einen prognostizierten Neuverkehr von 4.482 Kraftfahrzeugen pro Werktag, diese verteilt sich nach den Annahmen zu 60% in die westliche und zu 40% in östliche Richtung.

Insgesamt ist eine Steigerung des Verkehrs um rd. 10% bis 15% - je nach Richtung - zu erwarten. Eine dramatische Verschärfung des Verkehrs ist daher nicht gegeben, da alle Zu- und Abfahrten zum und aus dem Gebiet ohne zusätzliche Regelungen wie z.B. Ampeln funktionieren. Auch an den nächstfolgenden Kreuzungen sind keine Maßnahmen zur Abwicklung der zusätzlichen Verkehre notwendig.

- Zu viele Parkplätze
- Zu wenig Parkplätze bzw. Auswirkung auf die Umgebung (alternativ Parkplätze für Britzer Garten)

Die Frage der Stellplätze ist natürlich im Zusammenhang mit der Anzahl der entstehenden Wohnungen und der übrigen Nutzungen zu sehen. Da es im Land Berlin keine Stellplatzverpflichtung für PKW gibt, obliegt die Entscheidung, wie viele Stellplätze angelegt werden, dem Vorhabenträger im Rahmen der getroffenen Festsetzungen in Abstimmung mit dem Bezirkssamt Tempelhof-Schöneberg. Lediglich für besondere Bedarfe (Behindertenstellplätze) und Fahrräder besteht eine Verpflichtung entsprechende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen. Somit stehen das Angebot und die Anzahl an Stellplätzen im Ermessen des Vorhabenträgers, in Abstimmung mit dem Bezirk, der hier Empfehlungen aussprechen kann. Im Bereich des Vorhabengebietes werden ausreichend Stellplätze für Bewohner und Anlieger zur Verfügung gestellt. Es ist zu beachten, dass der öffentliche Raum durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird und kein Parksuchverkehr im Umfeld entsteht. Ein Ausweichen in andere Gebiete wird nicht erwartet. Auf das Stellplatzangebot außerhalb des Geltungsbereiches und für die Besucher des Britzer Gartens kann der private Eigentümer keinen Einfluss nehmen. Das Angebot an Stellplätzen wird am Bedarf des Projektes orientiert. Im Zuge der Überarbeitungen wurde die Zahl der Stellplätze noch einmal leicht nach oben korrigiert. Insgesamt sind jetzt in Tiefgaragen 439 und oberirdisch 128 Stellplätze vorgesehen.

Die Lärmaktionsplanung Berlin zum Beispiel gibt die Empfehlung, die Zahl der Stellplätze zu begrenzen, um die Akzeptanz des öffentlichen Nahverkehrs zu befördern. Zwischen diesen Positionen bildet die den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zugrundeliegende Planung einen Kompromiss.

- Intensivierung des ÖPNV

Die angesprochene Intensivierung des ÖPNV durch Verkürzung der Taktzeiten des Busses kann beim Betreiber BVG angeregt werden. Eine Anpassung seitens der BVG erfolgt bedarfsabhängig und nicht im Rahmen der Bauleitplanung.

Änderungen

Im Zuge der Überarbeitungen der Bebauung wurde auch die Zahl der Stellplätze noch einmal leicht nach oben korrigiert um eine ausreichende Zahl von Stellplätzen anbieten zu können.

Lärm

- Zusätzlicher Lärm durch Bewohner, Kunden, Lieferverkehr
- Einfahrt der Tiefgarage zu nah an der Umgebungsbebauung

Für die Planung wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches die Auswirkungen des bestehenden (Verkehrs-)Lärms auf die Planung, aber auch die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung zum Inhalt hat.

Danach sind aus den bestehenden Belastungen heraus Maßnahmen zum Lärmschutz an den Fassaden der der Britzer Straße am nächsten gelegenen neu entstehenden Gebäude notwendig. Es ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, weiterhin ist die Grundrissgestaltung derart vorzunehmen, dass Aufenthaltsräume an „leisen“ Fassaden vorgesehen sind. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplänen festgesetzt.

Die Zunahme des Verkehrs um ca. 4.400 Fahrten hat keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastung. Der prognostizierte Neuverkehr sowie die aus dem Gewerbe resultierenden Geräusche verursachen an bestehenden schützenswerten Nutzungen (Wohngebäuden) eine Pegelerhöhung von maximal 1 dB und befindet sich damit unterhalb der Schwelle, bei der die Steigerung spürbar werden.

- Lärm durch Sportanlagen auf dem Gewerbebau

Die Planung von Spiel- und Sportanlagen auf dem Dach der Nahversorgungseinrichtung wird nicht weiterverfolgt. Neben den geplanten Einrichtungen (Arztpraxen, Büro o.ä.) ist in den Obergeschossen die Einrichtung einer Kita für bis zu 90 Plätze vorgesehen. Die Freiflächen dafür werden auf dem Dach angeordnet. Um den dafür notwendigen Schutz für die Freiflächen und die dahinterliegenden Räume der Kita zu gewährleisten, wird ein Teil der Fassade oberhalb des 1. Geschosses als Lärmschutzwand ausgebildet.

- Große Freiflächen gem. Lärminderungsplan freihalten

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Maßnahmengebieten des Lärmaktionsplanes. Hinsichtlich der Bestandsnutzung und der bestehenden Versiegelung kann auch nicht von einer großen Freifläche ("zusammenhängende innerstädtische Freiflächen") oder Teil eines "zusammenhängenden Landschaftsraumes" gesprochen werden.

Änderungen

Es werden keine allgemein nutzbaren Spiel- und Sportflächen auf dem Dach der Nahversorgungseinrichtung entstehen. Die Fläche wird vielmehr als besonders geschützte Freifläche für die integrierte Kita angelegt.

Infrastruktur/Nutzungen

- Gewerbe nicht notwendig, kein Bedarf, Leerstand in der Umgebung (z.B. Alt-Mariendorf)

Das Einzelhandelskonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg aus dem Jahr 2009 enthält detaillierte Untersuchungen zur Versorgungslage und Einzugsbereichen der einzelnen Standorte. Die Grundversorgungsstruktur ist in Mariendorf weitestgehend flächendeckend gewährleistet. Zu den wenigen Ausnahmen zählt auch der Bereich des Plangebiets zwischen Britzer Straße und Hundsteinweg im östlichen Teil von Mariendorf. Die Einwohnerzahlen außerhalb der Einzugsradien der nächsten Standorte liegen (mit ca. 5.200 Ew außerhalb 500 m und ca. 2.000 Ew außerhalb 700 m) knapp unterhalb der Schwelle, die zur Ansiedlung eines sog. "strukturprägenden Lebensmittelanbieters" mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² (Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Oktober 2009, Seite 100f.).

Insofern ist das Angebot, hier kleine Läden und Einrichtungen vorzusehen u.E. tragfähig, Anfragen an den Vorhabenträger stützen diese Annahme.

- Kein BHKW

In der Umgebung gibt es keine Versorgung mit Fernwärme, das nächstgelegene Versorgungsgebiet befindet sich östlich des Buckower Damms in Neukölln. Die Anlage eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerkes (BHKW) mit Kraft-Wärmekoppelung stellt eine umweltfreundliche Alternative dar, Gas zählt zu den umweltfreundlichen Energieträgern. Der wirtschaftliche und ökologische Grundgedanke des Betriebes liegt darin, erzeugte Wärme vollständig und möglichst auch den erzeugten Strom vor Ort zu nutzen.

Solche BHKWs bestehen aus modifizierten Fahrzeugmotoren, die in gekapselter Form in Gebäude integriert werden. Insofern ist eine Belästigung der Bewohner und der Nachbarschaft nicht zu befürchten.

Gestaltung

Das Konzept sieht eine hochwertige Gestaltung der Freiräume vor. Von der hochwertigen Gestaltung und der Entstehung eines attraktiven Quartiers profitiert unter Umständen auch die umliegende Umgebung. Generell ist bei Neubauvorhaben - insbesondere bei Geschosswohnungsbau - heute von aufwändigeren Außenanlagen auszugehen, da die Anforderungen an die Umweltverträglichkeit (z.B. Regenwasserbehandlung, Lärmschutz) höher sind als bei Einfamilienhausbebauungen.

- Fassade Ladenzentrums zu massiv/hoch; Höhe des Ladenzentrums (3 Geschosse)

Die Außenverkleidung des Nahversorgers ist über den eingeschossigen Teil des elipsenförmigen Baukörpers hinaus als lichtdurchlässige Umrandung mit Bepflanzung vorgesehen. Es handelt sich nicht um einen massiven Baukörper. Die genaue Ausprägung und Materialwahl werden noch weiter konkretisiert. Die Höhe der Verkleidung wurde insgesamt reduziert, ein Teil der Fassade wird als Lärmschutzwand oberhalb des Erdgeschosses ausgebildet, um die auf dem Dach gelegenen Spielflächen der Kita zu schützen. Insgesamt wurde die Höhe aber gegenüber dem ersten Entwurf noch einmal um 2,5 m reduziert.

Dadurch, dass die Hälfte des Baukörpers eingeschossig ausgeführt wird, entsteht nicht der Eindruck einer massiven Wand an der Britzer Straße. Der dreigeschossige Teil des Geschäftsbauwerkes darf höchstens 13,9 m (Festsetzung 59,5 m über NHN).

- Keine zusätzlichen Nutzungen auf dem Dach

An der Nutzung der Dachflächen wird festgehalten, entgegen der ersten Planung entstehen aber keine öffentlich nutzbaren Spiel- und Sportflächen, sondern Freiflächen für die integrierte Kita. Für den Schutz der Kita und der Freiflächen vor Verkehrslärm wird ein Teil der Umrandung oberhalb des Erdgeschosses als lichtdurchlässige Lärmschutzwand ausgebildet.

- Kein aufwändiger Außenraum

Das Freiflächenkonzept sieht eine hochwertige Gestaltung der Freiräume vor. Der Vorhabenträger hat einen hohen Gestaltungsanspruch, der sich auch positiv auf die Umgebung auswirkt, wenn ein attraktives Quartier entsteht. Der grüne Ring im inneren Bereich ist ein für alle Bewohner nutz- und bespielbarer innenliegender nachbarschaftlicher Erholungsraum. Versickerungsmulden und Kiesbänke wechseln sich hier mit baumbestandenen Wiesenbereichen und Angebote zum gemeinschaftlichen Gärtnern in verschiedenen Hochbeeten ab. Der Auftaktplatz wird als baumbestander Multifunktionsplatz gestaltet. Die Platzoberfläche ist barrierefrei befestigt. Hier werden Bäume mit sehr unterschiedlichen Formen, Farben und Ziereigenschaften zum Einsatz gepflanzt werden. Die Gestaltung der privaten Gärten erfolgt gemäß den Vorgaben der Pflanzenliste.

Zu den angrenzenden Nutzungen sind Formhecken an den Grundstücksgrenzen aus Kornelkirsche geplant. Als Hausbäume werden als Reminiszenz an die gärtnerische Vornutzung Apfel, Birne, Maulbeere und Pflaume vorgegeben.

- Verzicht auf Wasserflächen (Teiche)

Teil des Konzeptes sind auch die vegetationsbestandenen Auffangflächen (Mulden-Rigolensystem), die angelegt werden, um das Regenwasser zu sammeln. Sie sind Teil des aufwändig gestalteten Freiraumkonzeptes. Das nicht zu versickernde Wasser wird über ein Rohrsystem dem Türkenpfehl zugeführt.

Änderungen

Die Höhe der Umrandung wurde reduziert und darf höchstens 60,0m über NHN - das entspricht einer Gebäudehöhe von 14,5m über dem vorgesehenen Platzniveau.

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 15.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zu den Bebauungsplanungsentwürfen 7-77VE und 7-78VE aufgefordert.

Insgesamt gingen 30 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, wovon 11 Stellungnahmen abwägungsrelevante Belange enthielten. Die meisten Stellungnahmen wurden entweder berücksichtigt oder hatten keinen planrelevanten Inhalt.

Da sich die Stellungnahmen auf den damaligen Planstand beziehen, bezieht sich auch die Abwägung bzw. die Angabe der erfolgten Änderungen darauf. Danach eingetretene Änderungen an der Planung oder zu berücksichtigende Gesetze, Verordnungen oder ergänzte Gutachten etc. werden daher hier nicht berücksichtigt oder angegeben.

Im Wesentlichen hatten die Stellungnahmen die folgenden Inhalte:

1. Die im Landschaftsprogramm und FNP enthaltene überörtliche Ost-West-Grünverbindung, die sowohl für die Erholung als auch für den Biotop - und Artenschutz eine große Rolle spielt soll Berücksichtigung finden. Eine Berücksichtigung nur durch Wegeverbindungen (Gehrechte für die Allgemeinheit) wird als nicht ausreichend angesehen. Es wird der nördliche Bereich des Plangebietes als möglicher Bereich angegeben.
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I E11 Abteilung Stadt- und Freiraumplanung, Ref. Landschaftsplanung, Naturschutz und Forstwesen)
2. Im Bereich der Versorgung psychisch beeinträchtigter Menschen besteht nach wie vor ein Bedarf an Wohnraum. Es besteht Bedarf an Trägerwohnungen, die bei Reduktion der nach Meinung der einwendenden Stelle nicht notwendigen Nahversorgungseinrichtung hier angeordnet werden könnten.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Planungs- u, Koordinierungsstelle Gesundheit Psychiatriekoordination)
3. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bei Berücksichtigung der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens. Auch sollte die Anordnung von Sportflächen auf dem Dach der Nahversorgungseinrichtung aus Emissionsschutzgründen überdacht werden, da für diese die Regelungen der 18.BImSchV zu berücksichtigen wären.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Jugend, Ordnung, Bürgerdienste, Umwelt- und Naturschutzamt)
4. Hinweis auf Nutzungen, die erfahrungsgemäß aus ihrem Betrieb heraus das Potenzial für die Bildung von Bodenverunreinigungen haben (Gärtnereibetrieb unter der Nr. 10840 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin) und die damit verbundene Anforderung für eine Begutachtung des Bodens durchführen zu lassen.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Jugend, Ordnung, Bürgerdienste, Umwelt- und Naturschutzamt)
5. Hinweis auf die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung hinsichtlich der Schutzgüter sowie Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes insbesondere eine Darstellung der Kompensationsmaßnahmen sowie der Bilanzierung der zu erhaltenden und abgängigen Bäume. Aufzunehmen sind auch die Ergebnisse des Amphibiengutachtens den Türken- und Rotheepfuhl.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Jugend, Ordnung, Bürgerdienste, Umwelt- und Naturschutzamt)
6. Hinweis auf den mit der Realisierung neu entstehenden Bedarf an öffentlichen und privaten Spielplatzflächen und wohnungsnahen Grünflächen. Mit dem Bebauungsplan ist die Errichtung von bis zu 360 Wohnungen geplant. Es besteht durch das geplante Vorhaben ein Mehrbedarf von 720 m² nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche (720 Einwohner x 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner).
Öffentliche Grünflächen auf denen ein entsprechender Standort eingerichtet werden

können, stehen standortnah zur Verfügung.

(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Jugend, Ordnung, Bürgerdienste, Umwelt- und Naturschutzamt)

7. Die Sammlung von Regenwasser in vorgesehenen Teichanlagen würde Auswirkungen auf den Gebiets- und Grundwasserhaushalt haben. Eine hydrologische Begutachtung ist erforderlich. Dabei ist auch zu überprüfen, ob das Vorhaben Auswirkungen auf den Wasserstand in den nahegelegenen Gewässern „Rotheputz“ und „Türkenputz“ haben wird. Für den Ausbau von Gewässern ist nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren durchzuführen. Zuständige Behörde ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Jugend, Ordnung, Bürgerdienste, Umwelt- und Naturschutzamt)
8. Es besteht noch erheblicher grundsätzlicher Klärungsbedarf hinsichtlich wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Fragen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Herstellung des/der Teiches/Teiche. Der Gewässerausbau sowie die Herstellung eines Gewässers bedarf nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Planfeststellung, Plangenehmigung durch die zuständige Behörde, hier die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Wasserbehörde.
Es erfolgt die Empfehlung das wasserwirtschaftliche Gutachten um die für den vorgesehenen Gewässerausbau relevanten Fragestellungen zu erweitern und mit der Wasserbehörde abzustimmen.
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25)
9. Die einwendende Stelle regt an Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen möglich an, um zusätzliche Luftbelastungen, insbesondere den Anstieg von Feinstaub durch Festbrennstoffe, zu vermeiden.
Des Weiteren wird angeregt zu prüfen, ob und inwieweit bestehende Belüftungsschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete der vorgesehenen Bebauung nachhaltig negativ beeinträchtigt werden.
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31)
10. Hinweis zu fehlender Auseinandersetzung mit den vom Verkehr verursachten Immissionen, insbesondere, weil von einer massiven Zunahme des Verkehrs ausgegangen wird.
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31)
11. Die Berliner Wasserbetriebe geben den Hinweis auf die ggf. eingeschränkte Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserkanäle, die vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung stehen. Deshalb sind in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen.
(Berliner Wasserbetriebe)
12. Insgesamt sind 362 Wohnungseinheiten geplant, darin sind 64 Wohnungseinheiten für Senioren enthalten. Damit errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf für die schulische Infrastruktur. Dies führt im Grundschulbereich zu einem Mehrbedarf von ca. 0,25 Zügen (ca. 36 Schülerinnen und Schüler). Für diese stehen derzeit noch Kapazitäten zur Verfügung. Da im Rahmen der neu zu erarbeitenden Schulentwicklungsplanung die Schuleinzugsbereiche überarbeitet werden, sind weitere Aussagen zurzeit nicht möglich. Es wird daher angeregt, auf der Grundlage der Vorgaben durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (1 Schulplatz = 37.000 €) im Durchführungsvertrag die folgenden Kosten für den Investor aufzunehmen: Für 36 Grundschulplätze a 37,0 T€ = Gesamt:1.332,0 T€
(BA Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Bildung, Kultur und Sport)
Eine Nachfrage beim zuständigen Schulamt ergab eine Ergänzung der vorliegenden Stellungnahme hinsichtlich des Bedarfsnachweises für die sich aus dem Neubauvorhaben Britzer Str. ergebenden zusätzlichen Bedarf an Grundschulplätzen. Demnach

entsteht durch das Bauvorhaben im Schuleinzugsbereich (SEB) der Carl-Sonnenschein-GS ein zusätzlicher Bedarf von 33 Grundschulplätzen.

Die Bedarfsberechnung weist letztlich bis 2020/21 ein Schulplatzdefizit im Grundschulbereich von 139 aus, das in der gesamten Schulplanungsregion Mariendorf ohne Kapazitätserweiterungen nicht kompensiert werden kann, auch nicht durch eine Neuzuschneidung der SEB. Berücksichtigt werden muss dabei insbesondere auch die fußläufige Erreichbarkeit der Grundschule vom Wohnort.

13. Die geplante Wegeverbindung (LaPro, FNP) außerhalb des Plangebietes durch das LSG am Türkenpfuhl ist insofern zu berücksichtigen, dass der Fachbereich Grünflächen ist finanziell nicht in der Lage, den fehlenden Wegeanschluss in der Grünanlage Britzer Straße 22-38 (Nord) herzustellen.

(BA Abteilung Bauwesen, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, Fachbereich Grünflächen, Grün 1)

14. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gibt den Hinweis auf das laufende Änderungsverfahren und weist insbesondere auf die Hereinnahme der im FNP beabsichtigten West-Ost-Grünverbindung hin. Auch wenn die Funktion einer Wegeverbindung mitten durch das Gebiet vorstellbar wäre, so müsste sie doch den Charakter einer öffentlichen grünen Wegeverbindung erfüllen. Sie kann jedoch wahrscheinlich nicht die Funktion einer Biotopverbindung übernehmen. Hierfür wären wohl Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindung am nördlichen Rand des Gebiets vorzusehen.

(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Planen Bauen Wohnen Natur Verkehr).

15. Es wird die Frage gestellt, ob durch die vorliegende Planung Maßnahmen im öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche) notwendig sind. Dies wäre ist mit den zuständigen Fachämtern und Abteilung VII B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abzustimmen.

(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Bauwesen, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen, Stra 2)

16. Grundsätzlich stimmen wir aber den Bebauungsplanentwürfen zu und haben durch den Neubau bedingt, einen zusätzlichen Bedarf von 27 Plätzen errechnet. Obwohl ein Bedarf von bis zu 30 Plätzen eher für eine Kita Erweiterung spricht, ist zumindest bis zu einer Klärung eine Standortsicherung im Neubaubereich zu betreiben.

Dem Investor müsste dann vertraglich der Neubau der Kita und anschließende Übertragung des Grundstücks und Gebäudes an das Land Berlin (sicherste Lösung) oder die anschließende Vermietung an einen freien Träger zu einem vertretbaren Preis (nicht ortsübliche Miete) auferlegt werden.

Bei einer Kita-Erweiterung oder einem Neubau durch einen freien Träger am vorgesehenen Standort käme auch die Zahlung von 25.000,00 € je Platz nach den Kostenrichtlinien von SenStadtUm infrage.

(BA Tempelhof-Schöneberg, Abt. Jugend, Ordnung, Bürgerdienste, Generelle Angelegenheiten/Jug Z - G1)

Abwägung

- Zu 1. Die angesprochenen Ziele der Vernetzung sowohl hinsichtlich des Artenschutzes, als auch der Erholungsnutzung müssen nicht zwangsläufig in räumlicher Deckung erfolgen. Die Möglichkeit der Querung durch Fußgänger und damit der Vernetzung der weiterführenden, angrenzenden Freiflächen sind im Projekt vorgesehen und werden über eine Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist und die im Plangebiet angebotenen Wege realisiert. Der Vernetzung bestehender Grünflächen wird Priorität gegenüber der Schaffung neuer Grünflächen eingeräumt. Für die Weiterführung der Grünverbindung aus dem Vorhabengebiet hinaus und die konkrete Ausgestaltung wurde eine Machbarkeitsstudie/Variantenuntersuchung erstellt (Berlin,

31. Oktober 2016). Im Rahmen der Studie wurde überprüft ob und in welchem Bereich eine Querung des Geländes um den Türkenpfuhl sinnvoll ist.

Die Variante mit den geringsten Eingriffen und Verlusten ist eine Wegeführung nördlich des Türkenpfuhls. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Variante die kürzeste Streckenlänge aufweist und zum Teil auf relativ planem Gelände geführt werden kann. Es werden zwar bei dieser Variante auch Bäume zu fällen sein, aber im Hinblick darauf, dass die Dichte des Baumbestandes recht hoch ist, wäre eine Auslichtung sogar durchaus positiv für die Entwicklung anderer Bäume zu bewerten. Auch sind die in Anspruch genommenen Biotopflächen im Gegensatz zu den Varianten südlich des Türkenpfuhls mit sehr geringer Empfindlichkeit/geringem Beeinträchtigungsgrad zu bewerten.

Es erfolgt daher eine Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit zwei Anbindungen zum inneren Erschließungsring.

Die nördlichen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs bestehen aus folgenden Biotoptypen: ruderale Pionier-, Gras- u. Staudenfluren mit Gehölzdeckung (10-30%) und ohne Gehölzdeckung (<10%), Intensivacker und Lagerflächen mit geringem bis allenfalls gering bis mittlerem Biotopwert. Nördlich des Plangebiets schließen sich die Gemeinschaftsgrünflächen einer Geschosswohnungsbauanlage an, mit zwar großem Baumbestand aber intensiv gepflegten Freiflächen, deren Biotopwert als mittel eingestuft werden. Die privaten Grünflächen des gesamten Planungsgebiets werden nach mehrjähriger Entwicklung voraussichtlich einen ähnlichen Biotopwert einnehmen, wie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen.

- Zu 2. Im Plangebiet sollen besondere Wohnungen für ältere Mitbürger entstehen. Ob und in welchem Umfang darüber hinaus besondere Angebote geschaffen werden können, ist nicht Gegenstand der Planung.

Das Einzelhandelskonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg aus dem Jahr 2009 enthält detaillierte Untersuchungen zur Versorgungslage und Einzugsbereichen der einzelnen Standorte. Die Grundversorgungsstruktur ist in Mariendorf weitestgehend flächendeckend gewährleistet. Zu den wenigen Ausnahmen zählt auch der Bereich des Plangebiets zwischen Britzer Straße und Hundsteinweg im östlichen Teil von Mariendorf. Die Einwohnerzahlen außerhalb der Einzugsradien der nächsten Standorte liegen knapp unterhalb der Schwelle, die zur Ansiedlung eines sog. "strukturprägenden Lebensmittelanbieters" mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² (Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Oktober 2009, Seite 100f.). Nach Aussagen des Vorhabenträgers gibt es ernsthafte Anfragen für die gewerblichen Flächen. Insofern ist das Angebot, hier kleine Läden und Einrichtungen vorzusehen tragfähig.

- zu 3. Auf der Basis der ermittelten Beurteilungspegel sind für die Südfassaden bzw. Teile der Ost- und Westfassade der der Britzer Straße am nächsten gelegenen Gebäude vom Lärmpegelbereich IV bzw. III auszugehen. Danach sind Maßnahmen zum Lärmschutz an den Fassaden notwendig.

Damit ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB bzw. 35 dB). Die Grundrissgestaltung ist derart vorzunehmen, dass Aufenthaltsräume an „leisen“ Fassaden (hier also nicht an der Südfassade) vorgesehen sind. Ungeschützte Außenwohnbereiche (Balkon/Terrasse) sind an der Südfassade dieses Gebäudes ebenfalls nicht zulässig

Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplänen festgesetzt.

Die Planung von Spiel- und Sportanlagen auf dem Dach der Nahversorgungseinrichtung wird nicht weiterverfolgt. Neben den geplanten Einrichtungen (Arztpraxen, Büro o.ä.) ist in den Obergeschossen die Einrichtung einer Kita für bis zu 90 Plätze vorgesehen. Die Freiflächen dafür werden auf dem Dach angeordnet. Um den dafür notwendigen Schutz für die Freiflächen und die dahinterliegenden Räume der Kita zu gewährleisten, wird ein Teil der Fassade oberhalb des 1. Geschosses als Lärmschutzwand ausgebildet.

- zu 4. Im Bereich des ehemaligen Dieseltanklagers war nur an einem Sondierpunkt (RKS 3) Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) nachweisbar. Der hier ermittelte MKW-Gehalt unterschreitet jedoch den Beurteilungswert der Berliner Liste (2005) deutlich. Sämtliche anderen MKW-Gehalte lagen unterhalb der Bestimmungsgrenze. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen geht vom Boden im Bereich des früheren Dieseltanklagers keine Gefährdung für das Grundwasser aus. Vom Oberboden im Bereich der Gewächshäuser geht kein Gefahrenpotenzial durch Pflanzenschutzmittel für Menschen im Rahmen einer Wohnnutzung oder bei Nutzung als Kinderspielfläche aus.

Es liegt kein Sanierungserfordernis vor, der Gutachter schlägt eine Neubewertung des Altlastenverdachts für das Grundstück vor.

- zu 5. Es liegt eine "Artenschutzrechtliche Einschätzung und Biotopkartierung" sowie eine "Kartierung Zauneidechse" vor. Es wurden Brutvögel und indirekte Nachweise von Fledermäusen als europarechtlich geschützte Arten an/in Gebäuden und im Bereich der Untersuchungsfläche (Geltungsbereich des Bebauungsplans) festgestellt. Unter Anwendung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere Bauzeitenregelungen können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG teilweise vermieden werden. Für an/in Gebäuden bzw. in Höhlen brütenden Arten müssen Kompensationsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes innerhalb des Bebauungsplanes in Form von Nisthilfen (Nistbausteine und Nistkästen) erfolgen. Die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Trotz zuvor angenommenen Potenzials als Zauneidechsenlebensraum und optimalen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Kartierungen (Jahres- und Tageszeit, Witterung, Intensität/Dauer), wurden auf der Fläche keine Individuen der Art festgestellt, nach Beurteilung der vorgefundenen Bedingungen durch den Gutachter kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Es wurde ein Gutachten erarbeitet um die Amphibienfauna der Britzer Pfuhlkette östlich von Alt-Mariendorf zu erfassen, die Eignung der Lebensräume zu bewerten und Beeinträchtigungen aufzuzeigen sowie Vorschläge für notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hinsichtlich der Amphibienfauna zu erarbeiten. Im Türkenpfuhl wurden Teichfrösche nachgewiesen, Zauneidechsen wurden nicht festgestellt. Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG können für die Art innerhalb der Untersuchungsfläche ausgeschlossen werden.

Allgemein kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass der Türkenpfuhl aktuell keine guten Bedingungen als Reproduktionsgewässer für Amphibien darstellt und grundlegend saniert werden sollte dazu gehören u.a. eine Entschlammung und Sicherstellen der Besonnung durch Fällung bzw. Auslichtung im Uferbereich. Erstere Maßnahme kann eine weitergehende Absenkung des Wasserspiegels zur Folge haben. Die Entwicklung im Plangebiet wird als Möglichkeit angesehen, das Regenwasserkonzept so zu planen, dass das anfallende überschüssige Oberflächenwässer in den Türkenpfuhl geleitet werden kann.

Der Baumbestand ist erhoben worden. Innerhalb der Plangebietsflächen sind 17 Laubbäume kartiert, davon unterliegen neun Bäume der Baumschutzverordnung. Vorausichtlich wird nur ein geschützter Baum zu fällen sein. Die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation ergeben sich aus der Anwendung der Baumschutzverordnung bzw. werden in den textlichen Festsetzungen geregelt. Der Eingriff in den Baumbestand ist als gering einzustufen und wird im Rahmen des Bauantrags kompensiert.

- zu 6. Innerhalb des Plangebietes können keine Flächen für die Anlage von öffentlichen Spielplätzen zur Verfügung gestellt werden, zumal öffentliche Spielplätze regelmäßig Mindestgrößen von mindestens des Doppelten des hier entstehenden Bedarfs aufweisen sollten. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten der Herrichtung soll in den zu schließenden Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

- zu 7. Ein entsprechendes Gutachten wurde erarbeitet. Das Konzept sieht vor, das Oberflächenwasser zu sammeln, zu filtern und zur Speisung der Wasserflächen zu nutzen, die gleichzeitig in die Gestaltung des entstehenden Quartiers eingebunden werden.
- Der Regenabfluss der gesamten, befestigten Fläche (2,35 ha) sichert die ganzjährige und ausschließliche Speisewasserversorgung der Regenwassersammler. Ein Teil des überschüssigen Wassers wird vor Ort versickert, der Rest ggf. abgeleitet oder wenn zulässig in den Türkenpfuhl geleitet. Insgesamt wird sich der Anteil des vor Ort zu versickernden Regenwassers nicht erhöhen, sondern im Gegenteil kleiner werden, so dass eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die vorgesehene Planung nicht zu erwarten ist. Weitere Auswirkungen sind aufgrund der Aussagen der Gutachten (Boden, Hydrologie) nicht zu erwarten.
- Der Grad der Flächenversiegelung wird sich nur unwesentlich (+7%) verändern. Gravierende Auswirkungen auf das Grundwasser und die Pfuhle sind daher nicht zu erwarten, werden aber noch genauer untersucht.
- Nach inzwischen erfolgten Abstimmungen und Untersuchungen zur Anlage von dauerhaft wasserführenden Regenwassersammlern, soll das Regenwasser nun in anzulegenden, oberirdischen Mulden versickert werden. Für die Mulden wird ein Überlaufsystem eingerichtet, das das überschüssige, nicht zu versickernde Regenwasser in den Türkenpfuhl leitet. Das Freiraumkonzept zur Positionierung und Größe der Mulden sowie der Lage des Leitungssystems des Überlaufs, ist Teil der Projektunterlagen.
- Zur Beurteilung, Zulässigkeit und Machbarkeit der Einleitung in den Türkenpfuhl sind umfangreichere Messungen und Untersuchungen notwendig, die erst nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen sind. Vorab wurde durch ein Gutachterbüro eine Bewertung angefertigt, in der mittels Berechnung und Simulation dargelegt wird, dass das anfallende Niederschlagswasser in den Türkenpfuhl eingeleitet werden sollte. Sollten die o.g. Messungen dies nicht bestätigen, muss eine alleinige Versickerung auf dem Grundstück erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, soll das überschüssige Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Britzer Straße geleitet werden.
- zu 8. s. zu Nr. 6
- Im weiteren Verfahren ist noch zu klären, inwieweit eine Einleitung von überschüssigem Wasser in den Türkenpfuhl zu befürworten ist. Ein Gutachten über den Natur- und Lebensraum des Türkenpfuhls hat eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen.
- zu 9. Eine separate Festsetzung ist wegen der fehlenden Rechtsgrundlage nicht vorgesehen, da das Plangebiet nicht im festgelegten Gebiet für Luftreinhaltung liegt.
- Die neue Bebauung ist zwar höher als der Bestand, besteht aber aus weitgehend aus Einzelbaukörpern im Gegensatz zur großflächigen Bestandsbebauung, so dass eine Beeinträchtigung des großräumigen Luftaustausches nicht zu erwarten ist. Nördlich des Plangebiets finden sich ebenfalls höhere Gebäude mit fünf bis acht Vollgeschossen, die größere Gebäudelängen aufweisen.
- Der Versiegelungsgrad ändert sich nur geringfügig. Die durch Tiefgaragen versiegelte Fläche wird größtenteils intensiv begrünt, so dass auch hinsichtlich der Kaltluftentstehung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, kleinteilig werden eher positive Effekte für das Schutzgut Klima erzielt. Zusätzliche und abwechslungsreiche Vegetationsflächen fördern die Verdunstung, Staubbindung und Sauerstoffproduktion, Wasser- bzw. Versickerungsflächen wirken kleinklimatisch auf die Temperatur und Verdunstung.
- zu 10. Auf der Basis der ermittelten Beurteilungspegel sind für die Südfassaden bzw. Teile der Ost- und Westfassade der der Britzer Straße am nächsten gelegenen Gebäude vom Lärmpegelbereich IV bzw. III auszugehen. Danach sind Maßnahmen zum Lärmschutz an den betroffenen Fassadenbereichen notwendig.
- Damit ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB bzw. 35 dB). Die Grundrissgestaltung ist derart vorzunehmen, dass Aufenthaltsräume an „leisen“ Fassaden (hier also nicht an

der Südfassade) vorgesehen sind. Ungeschützte Außenwohnbereiche (Balkon/Terrasse) sind an der Südfassade dieses Gebäudes ebenfalls nicht zulässig. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplänen getroffen.

Die Zunahme des Verkehrs um ca. 4.400 Fahrten hat keine erheblichen Auswirkungen. Der prognostizierte Neuverkehr verursacht an bestehenden schützenswerten Nutzungen eine Pegelerhöhung von maximal 1 dB.

- zu 11. Ein Gutachten zur Wasserbewirtschaftung wurde erstellt. Das präferierte Konzept sah vor, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu sammeln und zur Speisung von Teichflächen im Rahmen der Freianlagengestaltung zu verwenden. Die anfallenden Wassermengen reichen zur Speisung der Flächen aus. Überschüssiges Wasser wird auf dem Grundstück versickert. Ein ggf. notwendiger Überlauf kann das Wasser verzögert in die Kanalisation abgeben, eine Einleitung in den Türkenpfuhl ist aus naturfachlicher Sicht vorzuziehen, aber noch nicht zugesichert, bzw. Gegenstand einer zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigung.

Nach inzwischen erfolgten Abstimmungen und Untersuchungen zur Anlage von dauerhaft wasserführenden Regenwassersammlern, soll das Regenwasser nun in anzulegenden, oberirdischen Mulden versickert werden. Für die Mulden wird ein Überlaufsystem eingerichtet, das das überschüssige, nicht zu versickernde Regenwasser in den Türkenpfuhl leitet. Das Freiraumkonzept zur Positionierung und Größe der Mulden sowie der Lage des Leitungssystems des Überlaufs, ist Teil der Projektunterlagen.

- zu 12. Die Berechnung des Bedarfs ist nachvollziehbar und damit Grundlage der weiteren Betrachtung. Daher muss im Durchführungsvertrag eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers für Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs vereinbart werden.

- zu 13. Die im FNP und LaPro vorgesehenen Vernetzung der weiterführenden, angrenzenden Freiflächen wird über die im Plangebiet angebotenen Wege, sowie über eine Fläche an der nördlichen Grundstücksgrenze, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, realisiert. Damit wird der Forderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt entsprochen. Der Vernetzung bestehender Grünflächen wird Priorität gegenüber der Schaffung neuer Grünflächen eingeräumt. Die Weiterführung und Ausgestaltung der Durchwegung im Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfulgelände an der Britzer Straße“ wird im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht.

- zu 14. Die angesprochenen Ziele der Vernetzung sowohl hinsichtlich des Artenschutzes, als auch der Erholungsnutzung müssen nicht zwangsläufig in räumlicher Deckung erfolgen. Da der Vernetzung bestehender Grünflächen eine Priorität gegenüber der Schaffung neuer Grünflächen eingeräumt wird, sind die Möglichkeit der Querung durch Fußgänger und damit die Vernetzung der weiterführenden, angrenzenden Freiflächen im Projekt vorgesehen. Diese wird über eine Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist und die im Plangebiet angebotenen Wege, realisiert. Die Weiterführung und Ausgestaltung der Durchwegung im Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfulgelände an der Britzer Straße“ entlang des Türkenpfehls wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht (Berlin, 31. Oktober 2016).

Die Variante mit den geringsten Eingriffen und Verlusten ist eine Wegeführung nördlich des Türkenpfehls. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Variante die kürzeste Streckenlänge aufweist und zum Teil auf relativ planem Gelände geführt werden kann. Es werden zwar bei dieser Variante auch Bäume zu fällen sein, aber im Hinblick darauf, dass die Dichte des Baumbestandes recht hoch ist, wäre eine Auslichtung sogar durchaus positiv für die Entwicklung anderer Bäume zu bewerten. Auch sind die in Anspruch genommenen Biotopflächen im Gegensatz zu den Varianten südlich des Türkenpfehls mit sehr geringer Empfindlichkeit/geringem Beeinträchtigungsgrad zu bewerten.

Es erfolgt daher eine Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit zwei Anbindungen zum inneren Erschließungsring.

Die nördlichen Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs haben einen geringen bis allenfalls gering bis mittleren Biotopwert. Nördlich des

Plangebiets schließen sich die Gemeinschaftsgrünflächen einer Geschosswohnungsbauanlage an, mit zwar großem Baumbestand aber intensiv gepflegten Freiflächen, deren Biotopwert als mittel eingestuft werden. Die privaten Grünflächen des gesamten Planungsgebiets werden nach mehrjähriger Entwicklung voraussichtlich einen ähnlichen Biotopwert einnehmen, wie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen.

- zu 15. Eine Inanspruchnahme der bestehenden Straßenverkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Über den gesamten Tag gerechnet wird ein richtungsabhängiger Verkehrszuwachs von 15% bzw. 10% erwartet, der keine Maßnahmen an den Einmündungen oder nächstgelegenen Kreuzungen erfordert.
- zu 16. Der Vorhabenträger plant den Neubau einer integrierten Kita in den Gewerbebau innerhalb des Gebietes Nahversorgung mit zugehörigen Freiflächen auf dem Dach, die von einem privaten Träger betrieben wird. Um die Außenflächen und die Räume der Kita im zweiten und ggf. dritten Geschoss vor den Auswirkungen des Verkehrslärms der Britzer Straße zu schützen werden Maßnahmen zum Schutz festgesetzt. So muss die Fassade entlang der Freiflächenbeispielsweise teilweise als Lärmschutzwand ausgebildet werden.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages wurden Maßnahmen zur Errichtung und Unterhaltung einer integrierten Kita vereinbart.

- Mitteilung gem. § 11 AGBauGB i.V.m. § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 27.04.2016 wurden gem. § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung über die beabsichtigte Aufhebung des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 725/15 vom 14.04.2015 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-78 VE für die südwestliche Teilfläche des Grundstücks Britzer Straße 14/20 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf und gleichzeitig über die Erweiterung des Geltungsbereichs um die südwestliche Teilfläche des Grundstücks Britzer Straße 14/20 des im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-77 VE informiert. Das Grundstück Britzer Straße 18-20 (Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-78VE) wurde vom Eigentümer an den Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-77VE veräußert, so dass die Notwendigkeit zwei getrennte Planverfahren durchzuführen entfallen war. Im weiteren Verfahren betreffen daher alle Betrachtungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77VE das Gesamtgebiet inklusive des Grundstücks Britzer Straße 18-20.

Mit Schreiben vom 31. Mai 2016 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass

- gegen die beabsichtigte Aufhebung des o.g. Bezirksamtsbeschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-78 VE und die gleichzeitige Erweiterung des Geltungsbereichs um die südwestliche Teilfläche des Grundstücks Britzer Straße 14/20 des im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-77 VE keine grundsätzlichen Bedenken bestehen,
- die Wohnungsbauleitstelle die Absicht des Bezirks Tempelhof-Schöneberg begrüßt, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77 VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 456 zu schaffen,
- der Bebauungsplan aufgrund seiner Größe und Eigenart besondere Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt hat und somit gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt,
- das Bebauungsplanverfahren durch die Änderung des Geltungsbereichs die Gesamtinteressen auch nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt, da mit der Britzer Straße dringende Gesamtinteressen Berlins (übergeordnete Verbindungen der Stufe 2) berührt sind,
- der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplans Berlin derzeit nicht entwickelbar ist. Das kurz vor dem Abschluss stehende FNP-Änderungsverfahren Nr. 05/15 „Britzer

Straße/Mohriner Allee“ sieht für den betreffenden Bereich statt Grünfläche die Darstellung von Wohnbaufläche W2 sowie eine übergeordnete Grünverbindung vor, die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77 VE werden damit hieraus entwickelbar sein.

- aufgrund der o.g. Feststellungen das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, weshalb das Verfahren gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen ist. Die Ausführungsvorschriften zu § 4a AGBauGB (a.F.) sind entsprechend anzuwenden.

Mit Schreiben vom 20. Mai 2016 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit

- dass die Erfordernisse der Raumordnung der Einstellung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-78VE nicht entgegenstehen,
- die Ziele der Raumordnung der Änderung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE nicht entgegenstehen,
- die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 12. Februar 2015 weiterhin Gültigkeit haben.

- Änderungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat in seiner Sitzung am 19. Juli 2016 beschlossen, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77VE um das Grundstück Britzer Straße 14/20 (südwestliche Teilfläche) zu erweitern. In der gleichen Sitzung wurde die Aufhebung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-78 VE beschlossen. Der Beschluss über die Änderung sowie der Beschluss über die Aufhebung wurden im Amtsblatt für Berlin Nr. 35 vom 19.08.2016 auf Seite 2148 ortsüblich bekannt gemacht.

- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 10.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum Bebauungsplanungsentwurf 7-77VE aufgefordert.

Insgesamt gingen 32 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen und die entsprechende, vom Bezirksamt beschlossene Abwägung wiedergegeben, wobei die jeweilige Abwägung durch eine eingerückte Schreibweise kenntlich gemacht wird.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr –
13.02.2017

Allgemein

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen daher zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange hat die im Bezug genannte Stellungnahme vom 01.09.2015 weiterhin Bestand.

Keine Abwägung erforderlich

Bundesnetzagentur, 13.02.2017

Richtfunk

Die Bundesnetzagentur gibt Hinweise auf Betreiber von Richtfunkstrecken und dass Beeinträchtigungen bei Bauhöhen von unter 20m nicht wahrscheinlich sind.

Der Richtfunkbetreiber QSC wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an- geschrieben. Es wurden keine Hinweise auf den Betrieb von Richtfunkstrecken ge- geben. Auf die Beteiligung weiterer Betreiber wird verzichtet, da die zu errichtenden Ge- bäude Bauhöhen unter 20m aufweisen werden. Die maximale Gebäudehöhe über der derzeitigen Geländeoberfläche beträgt ca. 17m bis 18m.

Berliner Verkehrsbetriebe

Öffentlicher Nahverkehr

Die BVG weist auf die falsche Bezeichnung öffentlicher Nahverkehrsanbindung hin. Weiter- hin erfolgt der Hinweis auf eine sinnvolle Anbindung des Gebietes nach Norden. Die BVG teilt nicht die Einschätzung, dass es keine Auswirkungen auf den Verkehr gibt und dass Maßnahmen für einen ordnungsgemäßen Betrieb der Buslinie 181 notwendig sind, insbeson- dere Behinderungen durch Linksabbieger in das Gebiet werden ohne separate Abbiegespu- ren als problematisch angesehen.

Es sollte eine Querungshilfe über die Britzer Straße für das neue Wohngebiet eingerichtet werden.

Die Angaben zum ÖPNV in der Begründung werden geändert und allgemeiner gefasst.

Auch wenn eine weitere Anbindung nach Norden sinnvoll ist, besteht kein Planungser- fordernis, da das Gebiet auch von Süden her ausreichend erschlossen ist. Es wird zu- dem eine fußläufige Anbindung an den nordöstlich in der öffentlichen Grünfläche ver- laufenden Fuß- und Radweg festgesetzt. Weitere Anbindungen an private Flächen sind im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen und werden daher nicht festgesetzt. Ggf. kann künftig eine Anbindung an den entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Weg auf private Initiative erfolgen.

Für die Abbiegeverkehre in das Gebiet wurden die Qualitätsstufen gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001) bestimmt. Im Gutachten von FGS (Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr) vom 10.11.2015 sind die Annahmen für die Neuverkehre (insg. 4.406) in den Spitzenstunden auf der Britzer Straße dargestellt (S. 26 bis 31). Aus den Abbiegevorgängen der aus östlicher Rich- tung kommenden Rechtsabbieger ergeben sich keine Einschränkungen für die übrigen Verkehrsteilnehmer.

Aus Westen kommend werden in der morgendlichen Spitzenstunde zw. 7 und 8 Uhr 28 Abbieger in die westliche und 16 Abbieger in die östliche Zufahrt erwartet, das ent- spricht knapp 0,5 bzw. 0,3 Abbiegern pro Minute. Für die morgendliche Spitzenstunde wird die Wahrscheinlichkeit für Rückstaufreiheit mit 0,7 (Max. Wert 1,0) bei einer mitt- leren Wartezeit von 6,8 bzw. 6,3 Sek. angegeben.

In der nachmittäglichen Spitzenstunde (16 bis 17 Uhr) sind hier 78 bzw. 65 Abbieger zu erwarten, da hier ein höherer Anteil Kunden des Nahversorgers zu erwarten sind, das entspricht damit 1,3 bzw. 1,1 Abbiegern pro Minute. Die Wahrscheinlichkeit der Rückstaufreiheit sinkt zwar auf einen Wert von 0,4 aber die mittlere Wartezeit ist mit 6,6 bzw. 6,4 Sek. immer noch gering.

Daraus ergibt sich sowohl für die Rechtsabbieger aus östlicher Richtung, als auch für die Linksabbieger aus westlicher Richtung für die Spitzenstunden immer noch die höchste Qualitätsstufe A. Eine Beeinträchtigung – auch für den Betriebsablauf der Bus- linie - wird nicht gesehen.

Östlich der Haltestellen (Einmündung Rotkopfweg) befindet sich bereits ein Zebrastreifen, eine zusätzliche Querungshilfe wird aus verkehrsplanerischer Sicht nicht für erforderlich erachtet. Die Unfallforschung der Versicherer (UDV) im Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) hat in verschiedenen Untersuchungen (zul. Untersuchungen zur Sicherheit von Zebrastreifen, Berlin 10/2013) die Sicherheit von Zebrastreifen auch im Vergleich zu Querungshilfen und Fußgängerampeln untersucht. Danach werden Querungshilfen bei Fahrbahnbreiten > 8,5m bzw. mehreren Fahrspuren je Richtung empfohlen. Wichtig ist, dass die Voraussetzungen für einen sicheren Zebrastreifen gegeben sind, wie dies an der Britzer Straße der Fall ist:

- Strikte Einhaltung der notwendigen Sichtweiten (Parkverbot, bauliche Maßnahmen – hier keine Parkplätze an der Fahrbahn)
- Instandhaltung von Markierung und Beschilderung
- Ein Fahrstreifen je Richtung
- Mittelinsel bei größeren Fahrbahnbreiten
- Ausreichende Beleuchtung

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abt. Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport, 21.02.2017 und 28.02.2017

Soziale Belange

Die Psychiatriekoordinatorin weist auf den Bedarf für die Versorgung im Bereich der Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen hin.

Hinsichtlich des Bedarfs von Wohnraum für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen hat der Vorhabenträger Kontakt zur bezirklichen Psychiatriekoordinatorin aufgenommen. Es wurde abgestimmt den Bedarf von 2-3 Wohnungen für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen in den Durchführungsvertrag mit aufzunehmen. Diese Regelung ist in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Soziale Infrastruktur

Es wird auf die notwendige Korrektur des Bedarfs der Kita-Plätze hingewiesen, da sich die Ausgangszahlen (Anzahl der Wohnungen) geändert hat. Weiterhin erfolgt der Hinweis auf die Abstimmung der Kitaplanung mit der zuständigen Senatsverwaltung.

Die Angaben hinsichtlich der notwendigen Kitaplätze in der Begründung werden korrigiert und der Bedarf abschließend berechnet und im Durchführungsvertrag fixiert. Änderungen ergeben sich durch Anpassungen im Planungsprozess.

Die Bereitstellung der Plätze, bzw. die Errichtung der Kita ist im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Details der Errichtung und Genehmigung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Vattenfall Europe Wärme AG - 23.02.2017

Technische Infrastruktur

In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden. Unsere Aussagen zum Bebauungsplan in der Stellungnahme vom 03.08.2015 behalten ihre Gültigkeit (Anm.: Allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung von Leitungstrassen).

Keine Abwägung erforderlich

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe - 23.02.2017

Allgemeine Belange

Gegen die beabsichtigte Entwicklung von Wohnen auf der ehem. als Gärtnerei genutzten Fläche nördlich Britzer Straße, bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken. Voraussetzung hierfür bleibt die — Wie im Planentwurf vorgesehen — Begrenzung der Verkaufsfläche für die Nahversorgung (vgl. auch meine Stellungnahme von 04.08.2015).

Keine Abwägung erforderlich, die Verkaufsfläche bleibt unverändert.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Vermessung und Geoinformation -
23.02.2017

Vermessung

Wegen fehlender Bemaßungen konnte eine vermessungstechnische Überprüfung nicht vorgenommen werden.

In der Planunterlage sollten alle baurechtlichen Linien von den benachbarten festgesetzten Bebauungsplänen (XIII-40, XIII-216) übernommen werden.

Die Angaben werden in der Planzeichnung ergänzt, eine vermessungstechnische Prüfung wird vor der öffentlichen Auslage durchgeführt.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung - 27.02.2017

Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 12. Februar 2015.

Keine Abwägung erforderlich

Landesdenkmalamt Berlin - 27.02.2017 Bodendenkmalpflege

Gegen den Entwurf des vorstehenden B-Plans bestehen seitens des LDA grundsätzlich keine Einwände.

Das hier genannte Verfahren berührt jedoch bodendenkmalpflegerische Belange. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine archäologische Fundstelle. Weiterhin ist das Gelände durch seine Nachbarschaft zum Pfuhlgelände als archäologisches Verdachtsgebiet anzusprechen. Im Vorfeld von baulichen Bodeneingriffen muss durch eine archäologische Prospektion geklärt werden, in wieweit das ausgewiesene Gelände von ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden betroffen ist, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren und zu bergen sind.

Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen. Wir bitten um sinngemäße Wiedergabe dieser Belange auch in den Kapiteln I.3.5, II.2.5.2 und V. in der Begründung.

Der Bereich um die Pfuhle gilt als archäologisches Verdachtsgebiet. Wegen des dokumentierten Fundes im Umfeld des Vorhabens wird auf die notwendige archäologische Voruntersuchung explizit hingewiesen. Diese kann mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgen. Der Bauherr muss die Maßnahme beim Landesdenkmalamt anmelden und den Umfang der Voruntersuchung abstimmen. Eine Sicherung ist im Durchführungsvertrag verankert.

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und findet in den Kapiteln I.3.5, II.2.5.2 und III.6 (Hinweise) Berücksichtigung.

IT- Dienstleistungszentrum - 20.02.2017

Technische Infrastruktur

Belange des IT-Dienstleistungszentrums sind nicht betroffen sind.

Keine Abwägung erforderlich

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport -
06.03.2017

Lärmschutz

Grundsätzlich bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Einwände gegen den Bebauungsplan 7-77VE. Es ist folgender Punkt zu beachten:

IV.2.1 Lärmimmissionen

Die Auswirkungen des Lärms auf Teile des Plangebietes sind erheblich, die Konflikte können aber durch die beschriebenen Maßnahmen gelöst werden.

Keine Abwägung erforderlich

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - 07.03.2017

Lärmimmissionen

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.

Lärminderungsplanung

Der prognostizierte Neuverkehr verursacht an den bestehenden Wohnhäusern eine Pegelerhöhung von 1 dB. Ob die Erhöhung als nicht erheblich einzustufen ist, wird angesichts der bestehenden Vorbelastung zu entscheiden sein. Aus der Schallimmissionsprognose der Wölfel GmbH vom 23.01.2017 geht hervor, dass die Belastungen der bestehenden Wohngebäude mit bis zu 69 dB(A) am Tag und 58 dB(A) nachts heute bereits über den Schwellenwerten des Berliner Lärmaktionsplans liegen. Daher sind Maßnahmen zur Begrenzung der Zusatzbelastung zu prüfen. Zunächst wären dies aktive Maßnahmen an der Lärmquelle, wie beispielsweise der Einsatz von lärmarmen Fahrbahndeckschichten. Stehen keine aktiven Maßnahmen zur Verfügung, so kann die Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile der Bestandsgebäude eine Entlastung bewirken. Hierzu steht in Berlin ein Förderprogramm zur Verfügung. Mehr Informationen dazu unter www.berlin.de/schallschutzfenster.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden zwar im Bestand überschritten, es kommt aber durch die Neubebauung nicht zu einer wesentlichen Erhöhung um mindestens 3 dB(A) oder eine Überschreitung der Grenzwerte von mehr als 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts kommt. Wesentliche Änderungen im Sinne der 16. BImSchV und damit Lärmschutzansprüche liegen daher nicht vor.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Tunnel kommen aus städtebaulicher Sicht ohnehin nicht in Frage. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen stellen in schalltechnischer Hinsicht günstige Fahrbahnbeläge dar, im betrachteten Gebiet bestehen die Fahrbahnbeläge jedoch bereits aus Asphalt. Des Weiteren können schallabsorbierende Fahrbahnoberflächen (offenporiger Asphalt) zur Anwendung kommen, wobei eine Reduzierung der schallabsorbierenden Eigenschaften mit zunehmenden

Alter des Belags zu erwarten ist. Zudem kann die Wirksamkeit der Maßnahme rechnerisch nicht nachgewiesen werden, da diese durch die Berechnungsvorschrift RLS-90 für vorliegende Geschwindigkeiten nicht gesondert berücksichtigt wird.

Sofern ein Tempolimit von 30 km / h im Nachtzeitraum keinen realisierbaren Vorschlag darstellt und keine der vorgenannten aktiven Maßnahmen umsetzbar bzw. sinnvoll sind, kommen letztendlich nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Die zu Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Anforderungen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes wurden der Schalltechnischen Untersuchung (Wölfel Beratende Ingenieure GmbH, Bericht Nr. X0642/002-03 v. 13.11.2015 und Bericht Nr. X0877/002-03 v. 05.07.2018) entnommen. Zum Schutz vor Lärm werden deshalb im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, wie beispielsweise die Anordnung der Grundrisse und technische Ausstattung in und an Gebäuden. Diese sollen gewährleisten, dass die Grenzwerte eingehalten werden.

Es erfolgt ein weiterer Hinweis zum anlagenbedingten Lärm der Abt. IX C 14 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

Im Gutachten wurde für die Nutzung der Parkplätze des Nahversorgers vorausgesetzt, dass diese nur tagsüber erfolgt. Dies wird infrage gestellt, wenn LKW-Entladungen ab 6.00 Uhr stattfinden sollen, weil zuvor mindestens ein Mitarbeiter des Einzelhandels dort sein muss, also bereits vor 6.00 Uhr ankommen muss. Diesbezüglich sollte im B-Plan eine Festlegung getroffen werden, die nächtlichen anlagenbezogenen Verkehr ausschließt. Sollte dies nicht erfolgen, ist die fehlende Maximalpegelbetrachtung für den anlagenbedingten Lärm im Gutachten zu ergänzen.

Die Immissionen der südlich der Britzer Str. gelegenen Gewerbefläche (Nr. 17-19) wurden nicht untersucht. Dies ist nachzuholen.

Durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes auch für die südwestlichsten Wohnbauten wird eine Gemengelage geschaffen, die z.B. künftige Entwicklungen auf dem Grundstück Britzer Straße 17-19 stärker einschränkt als es durch die vorhandene Wohnbebauung geschieht. Auch wird dort im Gutachten eine Überschreitung des IRW für reine Wohngebiete ausgewiesen. Aus diesen Gründen sollte der südwestliche Teil der geplanten Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden.

Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, dass Störungen durch nächtlichen anlagenbezogenen Lärm auszuschließen sind. Dies wird dadurch gewährleistet, dass die TG-Zufahrt schalloptimiert ausgeführt wird, was als Verpflichtung im Durchführungsvertrag festgeschrieben ist (s.u.). Als weitere Vereinbarung erfolgt die Festlegung, dass Mitarbeiterverkehr vor 6.00 Uhr ausschließlich über die TG zu erfolgen hat.

Bei der angesprochenen Fläche südlich der Britzer Straße (Nr. 17-19) handelt es sich nicht um eine Gewerbefläche. Die Fläche ist Teil einer größeren öffentlichen Grünfläche, die im Bebauungsplan XIII-216 als Dauerkleingärten bzw. Teil der öffentlichen Parkanlage festgesetzt ist, die im Rahmen ihrer Zulässigkeit genutzt wird.

Durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes auch für die südwestlichsten Wohnbauten wird eine Gemengelage geschaffen, die z.B. künftige Entwicklungen auf dem Grundstück Britzer Straße 17-19 stärker einschränkt als es durch die vorhandene Wohnbebauung geschieht. Auch wird dort im Gutachten eine Überschreitung des IRW für reine Wohngebiete ausgewiesen. Aus diesen Gründen sollte der südwestliche Teil der geplanten Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden.

Eine künftige Entwicklung auf dem Grundstück Britzer Straße Nr. 17-19 mit Nutzungsänderung oder Intensivierung gewerblicher Nutzungen ist durch das bestehende Baurecht (Kleingarten und öffentliche Parkanlage) nicht möglich.

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte bei dem südwestlichsten Wohngebäude wird maßgeblich durch die TG-Zufahrt verursacht. Dem wird durch eine schalltechnisch optimierte Ausgestaltung der Tiefgarageneinfahrt des Gewerbegebäudes begegnet. Diese ist als Verpflichtung im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - 02.03.2017

Wasserflächen

Die Herausnahme der Wasserflächen aus dem Bebauungsplan macht die vorher ergangene Stellungnahme gegenstandslos.

Die zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommene Teilfläche der Britzer Straße wird in III.4.4 und IV.4 der aktuellen Begründung gewertet. Die Planungen bedingen keine zusätzlichen Ingenieurbauwerke in der öffentlichen Straße (weder Lärmschutzwand noch Verkehrszeichenbrücken etc.), sodass keine neuen Zuständigkeiten von SenUVK, X 01 ausgelöst werden.

Keine Abwägung erforderlich

Unabhängig davon wird darum gebeten, zukünftig den Planzeichnungsentwurf wieder mit einem Datum zum Bearbeitungsstand zu versehen, damit im Verfahren eine eindeutige Zuordnung gegeben ist.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG - 28.02.2017

Leitungen

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG handelt im Auftrag der GASAG und gibt allgemeine Hinweise für den Umgang mit vorhandenem Leitungsbestand.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Leitungen, daher ist keine Änderung erforderlich.

Berliner Feuerwehr Direktion Süd Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz - 02.03.2017

Brandschutz

Bei der Prüfung des eingereichten Brandschutznachweises und ergänzender Bauvorlagen ergaben sich unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr die als Anlage beigefügten brandschutztechnischen Anregungen / Anforderungen. Für eine verbindliche Stellungnahme fehlen die im angehängten Vermerk über die Vorprüfung eines Brandschutznachweises angekreuzten Unterlagen. Ich bitte Sie, die fehlenden Unterlagen zur Beurteilung nachzureichen.

Abstimmungen mit der Feuerwehr sind erfolgt. Die Aufstellflächen für die Rettungsfahrzeuge wurden vorabgestimmt mit Datum vom 23.03.2018 in den Projektplan übernommen. Eine abschließende Zustimmung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Es erfolgt eine Konkretisierung im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Hinweise von Feuerwehr und der Bauaufsicht.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport, Umwelt und Naturschutzamt - 09.03.2017 (u. Nachtrag v. 19.06.2017)

Allgemeine Belange

1. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Keine Abwägung erforderlich

2. Bodenschutz/Altlasten

Das Plangebiet wird aufgrund der langjährigen Vornutzung als Gärtnereibetrieb unter der Nr. 10840 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt. Zur Vorbereitung des Planverfahrens wurden nach Vorgabe des Umwelt- und Naturschutzamtes orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt (Gutachten Umweltkonzept Dr. Meyer vom 4.2.16). Im Bereich der überprüften Verdachtsflächen ergaben sich keine relevanten Bodenbelastungen. Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung als Wohngebiet kann ausgeschlossen werden.

Keine Abwägung erforderlich

3. Natur- und Artenschutz

- Avifauna

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden 5 an Gebäuden brütende Arten (Bachstelze, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Haussperling, und Feldsperling) nachgewiesen. Im Rahmen der Ausnahmegenehmigung nach der GebäudebrüterVO ist ein Ersatzniststättenkonzept vorzulegen.

Im Nachgang wurde ein das Vorkommen eines brütenden Mäusebussards bekannt. Aufgrund dieser Tatsache wird gebeten, den Artenschutzfachbeitrag zu überarbeiten und die Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatschG in Bezug auf die streng geschützte Art in Zusammenhang mit dem Vorhaben anzupassen sowie entsprechende Maßnahmen vorzuschlagen. (Nachtrag v. 21.06.2017).

Das Büro trias hat ein Ersatzniststättenkonzept (Stand 04.09.2017) vorgelegt, das insgesamt 23 Niststätten für verschiedene Vogelarten und 4 Fledermausquartiere vorsieht. Die jeweilige Anzahl und Lage (Ausrichtung) der Niststätten sind im Gutachten benannt.

Die Sicherung der Ausführung ist im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich geregelt.

Die Auswirkungen auf den Mäusebussard wurden ebenfalls gutachterlich betrachtet. Bei Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung für Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Horstes (Mäusebussard) werden Störungen des Horstes nicht erwartet sind nicht notwendig, da der Abstand des Horstes zum nächsten Gebäude ausreichend groß ist. Der Gutachter empfiehlt die Sicherung des unmittelbaren Horstumfeldes am Südufer des Türkenpfuhls gegen Begehung.

Bei Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung für Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Horstes werden Störungen des Horstes nicht erwartet. Aufgrund der bisherigen Toleranz gegenüber anthropogenen Einflüssen im unmittelbaren Horstbereich besteht die Möglichkeit der Gewöhnung an die künftige Situation, es ist nicht anzunehmen, dass das Revier aufgegeben wird, andernfalls gibt es im Umfeld geeignete Strukturen als Ausweichquartier.

Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld müssen außerhalb der Brutperiode erfolgen. Einzelheiten zu Arbeiten in der Nähe des Horstes sind im Durchführungsvertrag im geregelt.

- Fledermäuse

Gemäß dem Umweltbericht kommen als Sommerquartiere vor allem warme und geschützte Plätze, wie z.B. die Dachräume und Mauerspalten auf den Südseiten der Gebäude im Plangebiet in Frage. Die Dachräume im ehemaligen Heizhaus verfügen über ein Potenzial als Sommerquartier, es gibt zahlreiche Öffnungen des Dachraumes sowie vorhandene potenzielle Quartiersspalten im Dachbereich. Vereinzelt wurde Fledermauskot gefunden. Aufgrund dessen ist nach den Ausführungen im Umweltbericht davon auszugehen, dass der Dachraum von Fledermäusen genutzt wird. In Kapitel 2.6.1 des Umweltberichtes steht unter Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Schutzgut Arten und Biotope), dass Abrissarbeiten an bestehenden Gebäuden und potenzielle Rodungsarbeiten von Bäumen oder Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungszeit der nachgewiesenen Fledermausarten und der Überwinterungszeit d.h. zwischen Ende September und Anfang November durchgeführt werden SOLLTEN. Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass diese Maßnahmen zur Abwendung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zwingend erforderlich sind. Aufgrund dessen bitten wir um eine Umformulierung, dass eine Fällung der Bäume und die Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit der Fledermäuse durchzuführen SIND. Sollte ein Sachverständiger unmittelbar vor dem Abriss der Gebäude, Lebensstätten nachweisen, so ist im Rahmen der Ausnahmegenehmigung nach der GebäudebrüterVO ein Ersatzlebensstättenkonzept mit entsprechendem Ersatz vorzulegen.

Der Hinweis auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Abrisszeiten wurde in die Begründung übernommen. Statt „sollten“ ist „müssen“ im Text eingefügt worden.

Im Umweltbericht zum B-Plan ist vermerkt, dass auf dem Gelände ein Fuchs mit Jungen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nachgewiesen wurde. Entsprechend ist sicherzustellen, dass während der Abriss- und Bauarbeiten das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht zum Tragen kommt. Entsprechend haben die Abriss- und Bauarbeiten außerhalb der Jungenaufzuchtzeit zu erfolgen bzw. muss im Vorhinein durch einen Sachverständigen sichergestellt werden, dass die Verbotstatbestände durch die geplanten Maßnahmen nicht eintreten. Sollte dies doch der Fall sein, sind entsprechende Maßnahmen (eventuell Vergrämung) durchzuführen.

Im Kapitel 2.6.1 des Umweltberichtes unter der Zwischenüberschrift Schutzgut Arten und Biotope, Anstrich 5: „...Die Maßnahmen sind daher grundsätzlich während des Zeitraums September bis Ende Februar, ...“, durchzuführen. Wir bitten hier die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit gemäß § 39 BNatSchG von 1. Oktober bis 28. Februar anzugeben.

Im Kapitel 2.5.7 Schutzgut Tiere und Fauna ist bei der Einschätzung der Zugriffsverbote das Zugriffsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG falsch benannt. Es handelt sich hier (Nr. 1) nicht um das Schädigungsverbot, sondern das Tötungsverbot. Wir bitten dies zu korrigieren.

Die Hinweise wurde aufgenommen und die Begründung korrigiert (Fällzeit) bzw. ergänzt (Tötungsverbot).

Landschaftsschutzgebiet

In Kapitel 2.5.4 Schutzgut Wasser des Umweltberichtes zeigt die Abbildung: „Maßgebliche Freiflächen zur Versickerung“ im Übergang vom B-Plangebiet zum Gelände des Türkenpfehls, bereits auf dem Gebiet des Landschaftsschutzgebietes „Pfehlgelände an der Britzer Straße“, großflächig eine Wurzelkläranlage. Gemäß § 3 c und d der VO zum LSG bedürfen Vorhaben, die zum einen: die Entnahme oder das Einbringen von Bodenbestandteilen oder sonstige Veränderungen der Bodengestalt bewirken und zum anderen das völlige oder teilweise Beseitigen von Hecken, Bäumen und Gehölzen verursachen, einer Ausnahmegenehmigung der höheren Naturschutzbehörde. Da den Ausführungen im Umweltbericht und der Begründung zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen ist, wie die geplante Wurzelkläranlage konzipiert bzw. aufgebaut sein soll, besteht auch die Möglichkeit, dass im LSG verbotene Handlungen, wie gemäß § 2 i der VO zum LSG: das Vernichten und Überschütten von Mutterboden und die Entnahme von Rasenplatten im Rahmen der Umsetzung der Wurzelkläranlage durchgeführt wer-

den. Wir weisen darauf hin, dass in beiden Fällen eine Ausnahmegenehmigung von der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Pfuhlgelände an der Britzer Straße“ bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Klima und Verkehr zu beantragen ist.

Die Maßnahmen zur Versickerung und Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers wird in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durchgeführt und ist Bestandteil des Gesamtentwässerungskonzeptes, das eine Sicherung des Wasserstandes des Türkenpfuhls mit sich bringt. Die Anordnung der Wurzelkläranlage ist in der Nähe des Pfuhs vorteilhaft. Der Bodenfilter mit einer Gesamtlänge von ca. 25 m wird so angeordnet, dass er im Bereich der Zuwegung zur Aussichtsplattform beginnt und ca. 8 m in den Bereich des Landschaftsschutzgebietes hineinragt, so dass er sich außerhalb des Uferbereiches des Türkenpfuhls befindet. Daran anschließend erfolgt ein unterirdischer Ablauf in ein Raubettgerinne aus Naturstein im Böschungsbereich.

Planinhalte und Abwägung (Textliche Festsetzung)

In den Grünfestsetzungen im Kapitel III.4.6 der Begründung zum Bebauungsplan sind die Pflanzlisten mit den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz im Februar 2013 herausgegebenen Publikation: Pflanzen für Berlin - Verwendung gebietseigener Herkünfte abzugleichen und Pflanzen nicht heimischer Herkunft entsprechend zu ersetzen.

Die Pflanzliste wurde überarbeitet

Eingriffsregelung

- In Kapitel 2.5.6 wird auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung zum Planverfahren hingewiesen und die Darstellung der Ergebnisse im Anlagenteil. Diese Anlage fehlt gegenwärtig noch.

- Im vorliegenden Planentwurf wird die Herstellung einer „Wurzelkläranlage“ innerhalb des LSG Türkenpfuhl vorgesehen. Die Maßnahme steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorgesehenen Bewirtschaftung und Abführung des anfallenden Niederschlagswassers.

Unabhängig von den bestehenden Genehmigungsvorhalten nach Naturschutz- und Wasserrecht wäre die Realisierung eine erheblicher „Eingriff“ in Natur- und Landschaft. Aufgrund des unmittelbaren funktionalen Zusammenhangs mit dem Bauvorhaben ist ein gesondertes Eingriffsgutachten zur Bestimmung der bestehenden Möglichkeiten zur Minimierung und Vermeidung bzw. zur Ermittlung und Umsetzung der sich ergebenden Ausgleichsfordernisse als Teil des Umweltberichts vorzulegen.

Die Maßnahme ist Bestandteil des Regenwasserkonzeptes und dient gleichzeitig dem Erhalt des Pfuhs und der Sicherung der Wasserqualität. Eine abschließende Einigung wurde im Rahmen einer Abstimmung am 26.04.2017 erzielt. Es wird ein Eingriff-Ausgleichsgutachten für alle Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet erstellt, d.h. für die zur Einleitung des Niederschlagswassers notwendigen Einrichtungen, die Aussichtsplattform und die Durchwegung (s.u.) werden umfassend die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich benannt. Da das Gelände außerhalb des Geltungsbereiches liegt und nur ein geringer Teil der Maßnahmen dem Vorhaben zuzuordnen ist, werden die Maßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt.

Durchführungsvertrag § 125 Öffentliche Durchwegung am Türkenpfuhl

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Durchwegung des LSG Türkenpfuhl wird festgestellt, dass Öffnung und Durchwegung der Fläche als Eingriff in Natur- und Landschaft zu bewerten sind. Die Vorhabenträgerin ist im Durchführungsvertrag zu verpflichten, ein maßnahmenbezogenes Eingriffsgutachten zu erstellen, dass die Ausgleichsfordernisse bestimmt und die zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahme festlegt. Die Vorhabenträgerin ist gleichfalls zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu verpflichten.

Die Durchwegung entlang des Türkenpfuhls folgt den Darstellungen des Flächennutzungsplans, am nördlichen Rand eine übergeordnete Grünverbindung zwischen den nördlich angrenzenden Grünflächen, überwiegend Kleingärten, und dem Landschaftsschutzgebiet „Pfuhlgelände an der Britzer Straße“ sowie dem südlich anschließenden

Naturdenkmal „Karpfenpuhl“ und weiteren Kleingartenflächen sicherzustellen. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet diese Durchwegung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorzusehen und in Verlängerung der auf dem Vorhabengrundstück geführten, fußläufigen Verbindung, die Wegeverbindung gemäß der Machbarkeitsstudie entlang des Nordufers des Türkenpufhs herzustellen. Maßnahmen zur Herstellung der Durchwegung sowie ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen für das Pfuhlgelände sind Bestandteil des Durchführungsvertrages. Die Eingriffsbilanzierung wurde erstellt und ist Grundlage der vertraglichen Regelungen (s.o.).

4. Spielplatzversorgung / Freiflächenversorgung

- Im Kapitel IV. 5: Soziale Infrastruktur und Spielplätze fehlen die Ausführungen zur Pflicht einen öffentlichen Spielplatz nachzuweisen bzw. herzurichten. Die Größe des öffentlichen Spielplatzes richtet sich nach den geplanten Einwohnerzahlen für das neue Wohngebiet. Anzusetzen sind 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner. Bei der Berechnung der zusätzlichen Spielplatzfläche ist von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,0 Personen auszugehen. Wir bitten eine diesbezügliche Berechnung zu ergänzen.

Die im Durchführungsvertrag vereinbarte Sanierung des Spielplatzes in der Parkanlage Britzer Wiesen an der Britzer Str. wird ausdrücklich begrüßt.

Die Begründung wird im Kap. IV.5 ergänzt.

Der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche beträgt 1.134m², der innerhalb des Plangebietes nicht gedeckt werden kann. Ein öffentlicher Spielplatz dieser Größe entspricht auch nicht den Anforderungen für Spielplätze der Altersgruppe 6 bis 12-jährige. Daher wird zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Spielplatzflächen wird mit dem Vorhabenträger die Vereinbarung zur Beteiligung an den Kosten für die Herrichtung des Spielplatzes „Britzer Wiesen“ geschlossen. Dieser liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Sicherung dieser Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag erfolgt.

5. Gewässerschutz

Das im Bereich des Bauvorhabens auf Dachflächen anfallende Regenwasser soll über ein Mulden-system gemeinsam mit dem Wasser der Verkehrs- und Stellflächen versickert bzw. über ein Überlaufsystem in den Türkenpuhl filtriert eingeleitet werden. Im Plan „Hydrologische Berechnungen“ sind für die Reinigung des einzuleitenden Niederschlagswassers ein Ölfang, mehrere Sandfänge sowie eine „Wurzelkläranlage“ dargestellt. Nähere Angaben zur Funktionsweise und zu den Aufnahme-kapazitäten fehlen. Das in der Planbegründung benannte Gutachten (Machbarkeitsstudie Bioplan vom 7.8.15) zur Ermittlung des lokalen Regenwasser-managements beinhaltet nicht die erforderlichen Nachweise und bezieht sich zudem auf einen anderen Planungsstand.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Türkenpuhl ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und unter Berücksichtigung des Klimaschutzes im Grundsatz zu begrüßen. Die Einleitung in ein stehendes Gewässer II. Ordnung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis des Umwelt- und Naturschutzamtes. Geeignete Antragsunterlagen sind zu erstellen und vorzulegen. Es ist nachzuweisen, dass die anfallenden Mengen ohne Schädigung des Gewässers und Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen eingeleitet werden können.

Das Verkehrsgutachten geht von einem zusätzlichen Verkehr von 4400 KFZ/Tag aus. Entwässert werden neben den Zufahrts- und Erschließungsstraßen auch die Parkplatzflächen für den geplanten Einzelhandelsstandort. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens ergeben sich erhöhte Vorreinigungserfordernisse gemäß dem Merkblatt DWA-M 153. Die entsprechenden Anlagen sind in ausreichender Bemessung auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen.

Das vorgelegte „Regenwasserbewirtschaftungskonzept“ sieht ergänzend zu Sandfang und Öl-abscheider einen Bodenfilter (Wurzelkläranlage) vor. Ausweislich der Machbarkeitsstudie des Büros Bioplan vom 7.8.15 ist eine zusätzliche Filtration des ablaufenden Regenwassers vor

Einleitung in den Türkenpfuhl erforderlich, um einen tolerablen Phosphatgehalt zu gewährleisten. Die zusätzliche Filtration ist somit Voraussetzung für die wasserrechtliche Erlaubnis

Nach vorliegenden Planunterlagen soll der Bodenfilter innerhalb des LSG, unmittelbar an der bestehenden Böschungskante des Türkenpfuhls hergestellt werden.

Eine konkrete, auf den Standort bezogene Planung liegt für den geplanten Bodenfilter nicht vor. Die Konzeptskizze sieht eine Grundfläche von 400 m² sowie einen Aufbau von 2 m, inkl. Bodenfilter, 1,0 m Filtermaterial und 0,15 m Drainage vor. Es ergibt sich eine erhebliche Baumaßnahme, die massiv in den Uferbereich, den Gewässerrandstreifen und Vegetationsbestand des Pfuhls eingreifen wird.

Die Herstellung einer baulichen Anlage am Gewässerrand bedarf nach § 62 BWG einer wasserrechtlichen Genehmigung des Umwelt- und Naturschutzamtes. Die Genehmigungsfähigkeit kann in Ermangelung konkreter Antragsunterlagen derzeit nicht beurteilt bzw. in Aussicht gestellt werden. Aus naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht kann einem derart erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild bzw. den ökologisch wirksamen Gewässerrandstreifen nicht zugestimmt werden. Die für die Baumaßnahme notwendige Reinigungstechnik sollte aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamtes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden.

Gewässerkonzept

Das Konzept wurde konkretisiert und mit dem Umweltamt abgestimmt.

Das Ergebnis der Analysen zum Wasserhaushalt und der Gewässerqualität des Türkenpfuhls haben ergeben, dass der ganzjährige Mittelwasserstand zwischen 20 und 50 cm schwankt. Das lässt einen diffusen Zufluss von der Oberfläche oder als Schichtenwasser aus dem Bereich der Gärtnerei vermuten, eine sichtbare Zuführung von Niederschlagswasser aus dem Gärtnerei ist nicht nachweisbar. Eine Bestimmung der bisherigen Jahreszuflussmenge ist nicht möglich.

Die Analysen von Wasserproben und dem Sediment haben deutlich zu hohe Phosphorkonzentrationen gezeigt. Im Sommer ist eine massive Blaualgenblüte zu beobachten, so dass dem Pfuhl ein Mengen- und Qualitätsproblem hinsichtlich des Speisewasserzuflusses attestiert werden kann. Die geringe Wassertiefe begünstigt zusätzlich die sommerliche Nährstoffmobilisierung aus dem Sediment, dazu kommen erhebliche Versickerungsverluste über die Uferböschungen. Daher wird empfohlen, zur Qualitätsverbesserung oberhalb der dichtenden Bodenschichten die 0,4m bis 1 m mächtige Sedimentschicht zu entfernen um damit sowohl die Gewässertiefe als auch die Wasserqualität zu erhöhen.

Im Pfuhl soll ein stabiles Gewässersystem auf dem sich natürlich einstellenden Niveau hergestellt werden. Es soll sich entsprechend durch den Zufluss von Niederschlagswasser speisen und auf eine zusätzliche künstliche Beaufschlagung mit Grundwasser verzichtet werden.

Als Maßnahmen werden die Entfernung der Sedimentschicht, die Herstellung eines bewachsenen Ufersaumes und die kontrollierte Zuführung von vorgereinigtem Niederschlagswasser vereinbart. Die erforderlichen Maßnahmen werden in einem Gewässerentwicklungskonzept zusammengestellt und durch den Gutachter des Umweltberichts und der Machbarkeitsstudie (Büro Goldmann) geprüft und zu bewertet. Wichtig ist dabei insbesondere die Möglichkeiten zur Eingriffsminderung und Vermeidung darzustellen. Sämtliche Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag gesichert.

• Niederschlagswasserkonzept

Das Konzept zur Sammlung und Vorklärung als Teil des o.g. Gewässerkonzeptes ist ebenfalls konkretisiert worden.

Die Abflüsse der begrünten Dächer werden über begrünte Rasenmulden dem Pfuhl gedrosselt zugeführt. Die Abflüsse der befestigten Wege und Verkehrsanlagen werden

in einem Stauraumkanal gefasst und über geeignete Reinigungsstufen, Schlamm, Geröllfang, Leichtstoffabscheidung gedrosselt einer abschließenden mit Schilf begrüntem Retentionsbodenfilteranlage zugeführt.

Die durchgeführte Abflusssimulation hat in der Summe einen möglichen Zufluss von bis 4.500 m³ jährlich ergeben. Wobei der vor gesehene 90 m² große Bodenfilter einen hydraulischen Wirkungsgrad von mindestens 80% erreichen würde. Ohne Berücksichtigung der Uferversickerung entspricht der Zufluss bezogen auf die Wasseroberfläche des Pfuhls (rd. 3.150 m²) einer jährlichen Wassersäule von rd. 1 m. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt im Freigefälle ohne zusätzliche Pumpen.

Der Bodenfilter wird so angeordnet, dass er sich außerhalb des Uferbereiches des Türkenpfuhls befindet. Im LSG wird das Filterbecken als Erdbauwerk ausgeführt, im Baubereich teilweise auch als gefasstes technisches Bauwerk. Die Beschickung erfolgt auf der Längsseite. Über einen Metallsteg ist die Filteranlage begehbar, der Steg endet in einer Plattform die Naturbeobachtungen am Pfuhl zulässt. Die Anlage ist eingezäunt, das Betreten des Uferbereiches ist nicht vorgesehen. Der Zufluss zum Pfuhl erfolgt über ein Raubettgerinne aus Naturstein.

Das Erdbauwerk für den Bodenfilter ist in das Konzept zur Gewässersanierung zu integrieren. Das Konzept ist mit dem Umweltamt abgestimmt worden, vom Gutachter des Umweltberichts und der Machbarkeitsstudie (Büro Goldmann) bewertet worden

Da nur der Türkenpfuhl für die Niederschlags-entwässerung verfügbar ist, sind die Maßnahmen der Gewässersanierung vor Beginn der Maßnahmen im Baugebiet durchzuführen. Während der Bauzeit sind Maßnahmen zu ergreifen, die den Zufluss von nicht vorgereinigtem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet ausschließen.

Vom Vorhabenträger sind für die Maßnahmen zur Herstellung eines natürlichen vitalen Gewässerzustandes und einer Wurzelkläranlage 250.000,-€ eingeplant. Die Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag verankert.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt, Bauaufsicht- 09.03.2017.

Allgemeine Belange

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 12.08.2015 sollten weiterhin Beachtung finden.

Aufgrund des nun zur Stellungnahme vorliegenden Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Planes werden folgende Hinweise gegeben.

1. Für die Reihenhäuser muss die Anleiterbarkeit für die Feuerwehr in jedem Obergeschoss sichergestellt werden. Siehe hierzu das als Anlage beigefügte Merkblatt der Berliner Feuerwehr "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken".
2. Entsprechend § 8(2) BauO Bln sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 6 Wohnungen Spielplätze (notwendige Spielplätze) anzulegen. Hierzu ist die als Anlage beigefügte AV Notwendige Kinderspielplätze vom 16.01.2007 zu beachten.
3. Es ist auf die Einhaltung des § 50 BauO Bln zu achten, insbesondere auf die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sowie der öffentlich zugänglichen Gebäude (Nahversorgung, Kita). Auf DIN 18040 wird verwiesen.
4. Am 01.01.2017 ist die geänderte Bauordnung für Berlin in Kraft getreten. Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-77VE sollte dahingehend aktualisiert werden.

Die hier genannten Hinweise wurden an die Architekten mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet. Sie haben keine planungsrechtliche Relevanz, betreffen daher nicht das Verfahren.

Zu 1: Die Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes sind bereits mit der Feuerwehr vorabgestimmt worden. Die notwendigen Aufstellflächen sind nachrichtlich in den Freiflächenplan übernommen. Die endgültige Zustimmung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

Zu 2. Die gem. Bauordnung notwendigen Spielplätze sind innerhalb des Vorhabengebietes angeordnet und im Freiflächenplan verortet.

Zu 3: Im Plangebiet entstehen keine Wohngebäude mit erforderlichen Aufzügen. Daher besteht die Verpflichtung die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und nutzbar sein. Die Kriterien der Barrierefreiheit sind in der BauO Bln definiert und sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - 08.03.2017

Verhältnis zum FNP

Ihr Schreiben Stapl 26/6142-7-77VE vom 10.02.2017, hier eingegangen am 10.02.2017

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional- planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Da im B-Planentwurf die faktische öffentliche Durchwegung des Gebiets im nördlichen Bereich gesichert werden soll – es soll die Sicherung von Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Flächen a, b und c erfolgen – wird dem Plangedanken des FNP hinsichtlich der Vernetzung bestehender Grünflächen ausreichend Rechnung getragen. Dieses war u.a. auch Ergebnis eines Abstimmungstermins zwischen Bezirk u. Hv (IE, I B, s. Vermerk v. 27.05.16 Büro Ingenbleek).

Die Vereinbarkeit mit der Zentrenstruktur ist zu beachten (siehe zu 2.).

Keine Abwägung erforderlich

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Belange der Zentrenstruktur werden berührt. Um nachteilige stadtstrukturelle Auswirkungen auszuschließen ist es erforderlich, die textliche Festsetzung Nr. 3 so eindeutig zu formulieren, dass nur Einzelhandelsbetriebe mit „nicht großflächigem nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten“ zulässig sind.

Zudem sollte die bisher in Klammern stehende Differenzierung der zulässigen Verkaufsfläche in „ein Ladengeschäft mit einer max. Verkaufsfläche von 800m² und weiterer Läden von jeweils nicht mehr als 100-200m² Verkaufsfläche“ zum Kern der TF und die Obergrenze auf „insgesamt maximal“ 1.350m² präzisiert werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird präzisiert und wie folgt geändert:

Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Versorgung des Vorhabengebietes sowie der näheren Umgebung.

a) Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, davon ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² und weitere Läden mit Verkaufsflächen von jeweils nicht mehr als 200 m². Die Summe aller Verkaufsflächen darf maximal 1.350 m² betragen.

b) Des Weiteren sind zulässig

- das Wohnen nicht störendes Gewerbe,*
- sonstige, das Wohnen nicht störende Nutzungen,*
- der Versorgung des Gebiets und der näheren Umgebung dienende Schank- und Speisewirtschaften*
- Kindertagesstätten sowie*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.“*

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheit und Sicherheit Berlin (LAGetSi) - 09.03.2017

Umwelt

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Keine Abwägung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Fachbereich Stadtplanung - 10.03.2017

Entwässerungskonzept

dem o.g. Schreiben nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D) wie folgt Stellung:

Das Niederschlagswasser soll laut vorliegenden B-Plan auf dem Grundstück verbleiben und versickert werden. Überschüssiges Wasser aus den Mulden sowie Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll über eine Ringleitung filtriert dem Türkenpfuhl zugeleitet werden.

Für die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das übersandte Entwässerungskonzept ist grundsätzlich wasserrechtlich genehmigungsfähig; mit der Umsetzung der Maßnahmen des Konzeptes ist die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet als gesichert anzusehen.

Ich empfehle daher die Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes in den Durchführungsvertrag aufzunehmen oder das Konzept selbst als Anlage zu dem Vertrag zu nehmen.

Ich weise daraufhin, dass für alle wasserrechtlich relevanten Sachverhalte bezüglich der Einleitung in den Türkenpfuhl als stehendes Gewässer 2.Ordnung das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg zuständig ist.

Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Umweltamt abgestimmt. Das Ergebnis der Abstimmungen vom 26.04.2017 ist in einem Protokoll festgehalten und von den Beteiligten bestätigt worden. Das Konzept, sowie die zugehörigen Planungen und Gutachten sind Bestandteil der Projektplanung.

Die Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück sowie Herstellung eines Einleitungsbauwerkes zur Bewässerung des Türkenpfuhls in Abstimmung mit der Wasserbehörde der Hauptverwaltung inkl. notwendiger Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet (Türkenpfuhl) sind in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Hinweise

Es werden weitere Hinweise für den Umgang und Erstellung von Versickerungsanlagen gegeben.

Keine Abwägung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren.

Tiefbau

Es werden Hinweise zur Grundwasserbenutzungen im Rahmen der Baumaßnahmen gegeben. Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des S.9 Abs.1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die einer wasserbehördlichen Genehmigung bedürfen. Weitere Informationen zu den Grundwasserbenutzungen und zur Antragsstellung sind zu finden unter:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwel/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt_gw-benutzungen.pdf

Keine Abwägung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren.

Diese Forderungen werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Finanzen - 08.03.2017

Soziale Infrastruktur

Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die dargestellten Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Schulplätze bitte ich - sofern nicht bereits erfolgt - mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen.

Das Bezirksamt Abt. Jugend hat auf Basis der aktuellen Planungszahlen eine Neuberechnung der notwendigen Kita und Grundschulplätze vorgenommen. Demnach ergibt sich ein Bedarf von 48 Kitaplätzen sowie 58 Grundschulplätzen. Die Berechnungen sind die Grundlage für die Vereinbarungen im Durchführungsvertrag und werden diesem als Anlagen beigefügt.

Übergeordnete Planungen

Auf der Seite 10 Punkt 1.3.1 beziehen Sie sich auf den Landesentwicklungsplan BerlinBrandenburg. (LEP B-B) vom 31.03.2009. Nach hiesiger Kenntnis liegt der Entwurf des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion (LEP HR) seit Juli 2016 vor. Der LEP HR soll den LEP B-B ablösen. Er befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren.

Da der Landesentwicklungsplan noch im Verfahren ist, gilt weiterhin der Plan von 2009 (LEP B-B). Ein Hinweis auf den im Verfahren befindlichen Plan scheint entbehrlich, da dies für die vorliegende Planung keine Auswirkungen hat.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Allerdings ergeben sich keine relevanten Änderungen gegenüber den Zielen und Grundsätzen des LEP B-B, die zusätzlich in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Es wird ein Hinweis auf den in Aufstellung befindlichen LEP HR in die Begründung eingefügt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - 09.03.2017

Gesamtstädtische Bedeutung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77 VE werden die aufgeführten Belange nicht berührt. Bitte beteiligen Sie uns künftig nur dann an der Aufstellung von Bebauungsplänen, wenn der Aufgabenbereich des Referats 11 A nach Ihrer Einschätzung durch die Planung berührt werden könnte.

Keine Abwägung erforderlich

Berliner Stadtreinigung (BSR) - 07.03.2017

Allgemeine Belange

Die BSR hat keine Grundsätzlich bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände. Es werden Hinweise zur Aufstellung von Sammelbehältern sowie zum Entleerungsturnus gegeben.

Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Keine Stellungnahme oder Änderung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren.

(Neu geplante) Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,50 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Die Standorte für Abfall und Wertstoffbehälter sind direkt an der internen Erschließung angeordnet, so dass eine direkte Andienung erfolgen kann. Keine Abwägung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren.

Der Polizeipräsident in Berlin, Direktion 4, Abschnitt 44 - 09.03.2017

Stellplätze

Der Anteil der eingeplanten Stellplätze erscheint mir zu gering zu sein, weil in etwa gleich viele Stellplätze (in Tiefgaragen und vor den Townhouses), wie Wohneinheiten errichtet werden, so dass der Bedarf im günstigsten Fall gerade gedeckt wird. Die rechnerisch verbleibenden 83 Stellplätze für Besucher- und Anlieferverkehr erscheinen nicht ausreichend zu sein, denn diese werden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit in sehr hohem Maße bereits von den Anwohnern belegt sein, die die Kosten für einen eigenen Stellplatz vermeiden wollen. Die Britzer Str. kann diesen Parkbedarf nicht aufnehmen - das zeigt seit Jahren bereits schon das vergleichbar errichtete Wohnprojekt in der Britzer Str. 52-66.

Die Frage der Stellplätze ist im Zusammenhang mit der Anzahl der entstehenden Wohnungen und der übrigen Nutzungen zu sehen. Da es im Land Berlin keine Stellplatzverpflichtung für PKW gibt, obliegt die Entscheidung, wie viele Stellplätze angelegt werden, dem Vorhabenträger im Rahmen der getroffenen Festsetzungen in Abstimmung mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg. Lediglich für besondere Bedarfe (Behindertenstellplätze) und Fahrräder besteht eine Verpflichtung entsprechende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen. Im Bereich des Vorhabengebietes werden ausreichend Stellplätze für Bewohner und Anlieger zur Verfügung gestellt. Es ist zu beachten, dass der öffentliche Raum durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird und kein Parksuchverkehr im Umfeld entsteht. Ein Ausweichen in andere Gebiete wird nicht erwartet. Auf

das Stellplatzangebot außerhalb des Geltungsbereiches und für die Besucher des Britzer Gartens kann der private Eigentümer keinen Einfluss nehmen. Das Angebot an Stellplätzen wird am Bedarf des Projektes orientiert. Im Zuge der Überarbeitungen wurde die Zahl der Stellplätze noch einmal leicht nach unten korrigiert. Insgesamt sind jetzt 438 Stellplätze, davon 308 in Tiefgaragen. 85 oberirdisch sowie 45 in den Reihenhäusern vorgesehen. In den Tiefgaragen sind zusätzlich 4 Stellplätze für Kleinstwagen und 19 Plätze für Motorräder vorgesehen. Die Reihenhäuser (Townhouses) haben jeweils einen Stellplatz, für die übrigen 409 Wohnungen ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 0,75.

Die Lärmaktionsplanung Berlin gibt die Empfehlung, die Zahl der Stellplätze zu begrenzen, um die Akzeptanz des öffentlichen Nahverkehrs zu befördern. Zwischen diesen Positionen bildet die den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zugrundeliegende Planung einen Kompromiss.

Berliner Wasserbetriebe- 09.03.2017

Trinkwasser Regenwasser

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst. Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Betrifft nicht das Verfahren.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann aus der Hauptleitung DN 400 erfolgen, welche in der Britzer Straße liegt. Für die privaten Verkehrsflächen ist eine Trasse für die Trinkwasserleitung bzw. Leitungsrecht vorzusehen. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Der in der Britzer Straße vorhandene Schmutzwasserkanal steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Keine Abwägung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren.

Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gilt in Berlin das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Dies gilt sowohl für private Grundstücke als auch für öffentliche Straßen und Plätze. Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt II.2.5.4 Schutzgut Wasser wird für das Plangebiet das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung beschrieben. Dieses Konzept sieht Maßnahmen zur teilweisen Versickerung sowie Nutzung bzw. Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers in den Türkenpfuhl vor. Unter Punkt II.2.5.3 Schutzgut Boden und unter Punkt III.4.6 Grünfestsetzungen sind zudem Maßnahmen zur Dachbegrünung beschrieben. Die genannten Maßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf umzusetzen. Eine Aufnahme von Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation in der Britzer Straße ist auf Grund der Auslastung des Netzes nicht möglich.

Das Versickerungs- und Ableitungskonzept ist Teil des Projektplanes. Die Detailplanung ist mit der zuständigen Senatsverwaltung und dem Umweltamt (s. auch Stellungnahme des Umweltamtes) und ist Bestandteil der Regelungen im Durchführungsvertrag.

Anlagen der BWB werden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut. Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB sind dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern. Laut Zeichnung ist der Bau privater Verkehrsflächen geplant, welche mit einer Breite von 3,0 m ausgewiesen sind. Ob diese Breite für den notwendigen Sicherheitsstreifen zur Sicherung unsere Anlagen ausreicht, ist in der weiteren Planung festzustellen.

Keine Abwägung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Keine Abwägung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle- 08.03.2017

Allgemeine Belange

Die Wohnungsbauleitstelle begrüßt die Absicht des Bezirks, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit insgesamt ca. 456 Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen sowie ein Nahversorgungszentrum und eine Kita zu schaffen.

Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs richtig dargestellt, ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung für den Abschluss des städtebaulichen Vertrags anzuwenden. Zum 1. Februar 2017 wurde das Berliner Modell aktualisiert. Seitdem gilt eine erhöhte Quote für den vorzusehenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum in Höhe von 30 Prozent der für eine Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche. Aus Gründen des Vertrauensschutzes werden von der Neuregelung solche Projekte ausgenommen, bei denen eine auf Verhandlungen basierende Grundzustimmung des Projektträgers bereits vor dem 31.01.2017 unterzeichnet wurde. Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Fall, so dass die Übergangsregelung anzuwenden ist und für das Verfahren weiterhin die Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum bei 25 Prozent der Wohneinheiten liegt. Ich bitte -zu beachten, dass die Übergangsfrist einen Vertragsabschluss bis zum 31.07.2018 voraussetzt. Danach ist zwingend die erhöhte Quote von 30 Prozent der Geschossfläche anzuwenden.

Keine Änderung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren. Notwendige Regelungen aus dem Berliner Modell wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und damit gesichert.

Bezüglich der Ermittlung der Folgebedarfe für die soziale Infrastruktur und der Wohneinheiten des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums besteht Klärungsbedarf. In der Begründung wird eine Geschossfläche für Wohnen von rd. 56.030 m² (S. 66) angegeben, im Vertragsentwurf liegt diese bei 56.664 m² (S.3). Die Angemessenheitsprüfung geht hingegen von einer GF für individuellen Wohnungsbau von 10.839 m² und 29.787 m² GF für Geschosswohnungsbau aus (zusammen 40.626 m²). Ich bitte um erneute Abstimmung der Angemessenheitsprüfung und des Vertragsentwurfs vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags. Ich weise darauf hin, dass die Angemessenheitsprüfung vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags aktualisiert werden muss (bspw. Anpassung der Bodenrichtwerte). Diese GF ist auch entsprechend für die Berechnung der Kostenübernahme der sozialen Infrastruktur heranzuziehen. Insbesondere bei der Berechnung des Bedarfs und der Kosten für Kita- und Grundschulplätze.

Die Geschossfläche für Wohnen ist in den aktuellen Planungsunterlagen korrigiert worden. Die korrigierte Fassung der Angemessenheitsberechnung wurde der WBL zur Verfügung gestellt und ist in den Durchführungsvertrag übernommen worden.

Ich weise darauf hin, dass gemäß Rundschreiben Nr. 1/2015 mit Ergänzung vom Februar 2016 sowie von März 2017 förderfähige Wohneinheiten auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. Hierzu sind die im Rundschreiben aufgeführten Musterfestsetzungen zu verwenden.

Die Festlegung bzw. Verortung des sozialen Wohnungsbaus wird im Durchführungsvertrag und im Projektplan vorgenommen. Da der Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist und somit auch die Projektpläne, kann von einer Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen werden.

Weitere Hinweise zum städtebaulichen Vertrag:

Zu § 8 Kosten für die Grundschulerweiterung

- Der Vereinbarung ist zwingend eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung sowie eine Ermittlung der voraussichtlichen Kosten für die Erweiterung zugrunde zu legen. Dazu bietet sich ein Bezirksamtsbeschluss an, aus dem auch eine konkrete Beschreibung der Maßnahme deutlich wird.
- (Abs. 4): Ich weise darauf hin, dass sich die Fälligkeit des Zahlungsanspruchs sich auf den Baubeginn der Grundschulerweiterung beziehen sollte (vier Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns der Grundschulerweiterung).

Zu § 16 Kinderbetreuungseinrichtung

- Der Vereinbarung ist zwingend eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung zugrunde zu legen.

Zu § 19 Bürgschaft

- In den Absätzen 1 und 2 sollte die Höhe der Bürgschaft festgelegt werden.

Die Hinweise werden berücksichtigt und in den Durchführungsvertrag übernommen.

Vattenfall- 13.03.2017

Stromnetz Trassenführung

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH.

Keine Abwägung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Unsere Stellungnahme vom 23.07.2015 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.

Keine Abwägung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren.

Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen " und die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin" sind genau zu beachten.

Keine Abwägung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen – 22.03.2017

Verkehr

Die Grundstücke liegen an der Britzer Straße, die als übergeordnete Straßenverbindung eingestuft ist. Hierzu ist die Stellungnahme von SenUVK VII B einzuholen, die für die Querschnittsbreiten zuständig sind. Dies ist insbesondere wichtig, da hier in Zukunft eine höhere Nutzung als derzeit entstehen wird.

Hierbei wird sich auch die Frage stellen, ob die Errichtung einer Lichtsignalanlage bzw. eines Links-Abbiegestreifens für die Zufahrt zu den Tiefgaragen und den oberirdischen Stellplätzen (insges. 560) erforderlich werden und ob für den Rad- bzw. Fußverkehr besondere Maßnahmen vorgesehen werden sollten. Dies ist im Verkehrsgutachten nicht dargestellt worden.

Aus gutachterlicher Sicht ergibt sich keine Notwendigkeit zusätzlicher Maßnahmen. Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz SenUVK liegt vor (29.03.17). Es werden keine weiteren Forderungen für Maßnahmen erhoben.

Sollte sich künftig die Notwendigkeit von Maßnahmen (z.B. Errichtung einer Lichtsignalanlage) ergeben, wären diese mit der Abt. VII der Senatsverwaltung und der Verkehrslenkung Berlin abzustimmen.

Die Ausführungen zur Verkehrsqualität der Ausfahrten und der Bewertung (Berechnung gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen - HBS) zugrundeliegenden Zahlen finden sich im Gutachten auf den Seiten 27 ff. Zusammengefasst wird die Qualität wie folgt beurteilt. Der Durchgangsverkehr in der Britzer Straße und der Mohriner Allee sind auch in den Spitzenstunden durch den Neuverkehr nicht beeinträchtigt wird (Qualitätsstufe A). Auch die Zufahrt ins Gebiet ist problemlos, sowohl der Rechtsabbieger von der Mohriner Allee als auch der Linksabbieger von der Britzer Straße (Qualitätsstufe A). Der rechtsabbiegende Strom aus dem Gebiet heraus (Richtung Mariendorf) erreicht morgens gute und nachmittags sehr gute Ergebnisse (Qualitätsstufen B bzw. A). Problematisch wird allerdings der linksabbiegende Ausfahrtstrom (Richtung Britz), der nach der Berechnung in der Morgenspitze noch mittlere Verkehrsqualität erreicht (Stufe C), in der Nachmittagspitze jedoch überlastet ist (E bzw. F). Da der Verkehr auf diesem Strom in absoluten Zahlen aber gering ist, werden sich in der Realität auch für diesen Strom trotz teilweise längerer Wartezeiten Zeitlücken zum Abbiegen ergeben.

Zum ÖPNV-Anteil ist zu beachten, dass die Buslinie meines Wissens überwiegend im 20-Minuten-Abstand fährt. Hier ist zu überprüfen, ob dies bei der Zugrundelegung des Anteils berücksichtigt wurde.

Der öffentliche Verkehr ist in den Verkehrsmengen enthalten. Es erfolgt keine gesonderte Unterscheidung und daher auch keine besondere Berücksichtigung bei der Betrachtung der Verkehrsmengen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den fließenden Verkehr wäre es sinnvoll, auch die dichter gelegene Ampelanlage am Britzer Garten mit in die Untersuchung aufzunehmen. Hier ist die Frage, inwieweit der zusätzliche Verkehr Auswirkungen auf die Rückstaulänge der LSA hat.

Die Lichtsignalanlage am Parkplatz Britzer Garten ist mehr als 200 m entfernt. Der Gutachter sieht keine Auswirkungen durch den durch das Vorhaben erzeugten zusätzlichen Verkehr. Es handelt sich bei der Lichtsignalanlage um eine Anlage mit Anforderung. Auch bei höherem Verkehrsaufkommen und zeitweisem Betrieb der Anlage etwa durch Fußgängerverkehr von Besuchern des Britzer Gartens wird aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigung durch verkehrsbedingtes Halten gesehen.

Ebenso wurde zwar die Qualität der Ausfahrten untersucht; die viel interessantere Frage, inwiefern eine Beeinträchtigung des einspurigen fließenden Verkehrs durch die in das Gebiet einbiegenden Linksabbieger vorliegt, ist hier nur hinsichtlich der Qualität A in der Tabelle dargestellt. Ob der aus den Parkplätzen des Britzer Gartens ausfahrende Verkehr in der Zusammenstellung berücksichtigt wurde, ist nicht erkennbar. Im Baugebiet Britzer Straße 56-60 wurde bei der Bebauung damals eine Linksabbiegespur mit einer Mittelinsel angelegt.

Es wurde mit Hilfe der Berechnung nach dem Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen gezeigt, dass gesonderte Linksabbiegestreifen vor dem Grundstück nicht notwendig sind. Die Ausführungen zur Verkehrsqualität der Ausfahrten findet sich im Gutachten auf den Seiten 27 ff und beziehen sich auf die Gesamtverkehrsmengen.

Bezogen auf die E-Mail vom 7. März 2017 hinsichtlich der geänderten Schleppkurven ist nunmehr zu prüfen, ob die Fläche für die Busaufstellfläche für die Fahrgäste noch ausreichend ist, die Bordauftritte weiterhin barrierefrei sein können und keine Sichtbehinderung durch die stehenden Busse entsteht.

Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Ein- und Ausfahrt möglichst durch Benutzung des eigenen Richtungstreifens erfolgen sollte und nur in Ausnahmefällen durch Benutzung des Gegenverkehrs. Hierzu sind die Schleppkurven auch im Straßenbereich darzustellen.

Diese Frage war nicht Gegenstand des Verkehrsgutachtens, das die Machbarkeit der Erschließung und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrs zum Gegenstand hat. Die Anmerkungen sind im weiteren Verfahren, insbesondere bei späterer Beantragung der Gehwegausfahrten zu berücksichtigen. Der Gutachter sieht keine Probleme bei Abwicklung des Erschließungsverkehrs und des ÖPNV.

Im Zuge der Überprüfung des Abfallentsorgungskonzeptes sind die Fahrbewegungen für die Bemessungsfahrzeuge der BSR überprüft worden. Dabei ist lediglich bei der Einfahrt aus östlicher Richtung eine kurzzeitige Inanspruchnahme des zweiten Fahrstreifens erforderlich. Wegen der geringen Zahl der Fahrten von Entsorgungsfahrzeugen ist dies hinnehmbar.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz SenUVK v. 29.03.17

Gesamtinteresse Berlin

Gegen den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vorgelegten o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Da Teile der Britzer Straße (übergeordnete Verbindung der Stufe II) im Geltungsbereich des B-Plans liegen bzw. direkt angrenzen, werden aus verkehrlicher Sicht Belange berührt, die von Gesamtinteresse Berlins sind. Daher ist im weiteren Verfahren die gemäß B-Plan-Begründung, Punkt 1.2.5, vorgesehene Anbindung und Erschließung des Gebiets für den Kfz-Verkehr über die Britzer Straße mit SenUVK VII und der VLB abzustimmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Falls sich im weiteren Verfahren Änderungen ergeben, wird Sen UVK VII B und die erneut VLB beteiligt.

Abt. Bauwesen, Straßen und Grünflächenamt FB Grünflächen v. 20.04.17 (Grün 1 – Fr. Lange)

Spielplatzflächen öffentliche Durchwegung

Im Rahmen der geplanten Bebauung entsteht ein Mehrbedarf an öffentlicher Spielplatzfläche. Diese soll lt. Berechnung des Stadtplanungsamtes 1.134-m² betragen und soll, aufgrund fehlender Flächen auf dem Privatgrundstück, in der öffentlichen Grünanlage „Britzer Straße“ umgesetzt werden. Der Investor möchte gerne nach Auskunft des Stadtplanungsamtes die öffentliche Spielplatzfläche finanziell ausgleichen und selber keine Herstellung durchführen

Der Fachbereich Grünflächen nimmt dazu wie folgt Stellung:

Für die Erstellung eines öffentlichen Spielplatzes sind gemäß "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" sämtliche Kosten vom Investor zu tragen. Dies beinhaltet Planungsleistungen, Gutachten, Vermessungs- und Baukosten, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Der Fachbereich Grünflächen kann frühestens ab 2019 die Umsetzung der Spielplatzerweiterung durchführen.

Geplant ist es, einen bereits vorhandenen Spielplatz in der Grünanlage Britzer Straße zu sanieren und gleichzeitig zu erweitern. Die Kosten dafür können zum derzeitigen Zeitpunkt nicht geschätzt werden, da hierfür Planungsleistungen erforderlich wären. Die Höhe der Honorarleistungen richtet sich nach der zu erwartenden Bausumme (ca. 20% der Bausumme).

Seitens des Fachbereiches Grünflächen wird daher vorgeschlagen, analog zum Bebauungsplan 7-40 VE „Geisbergstraße“, vom Vorhabenträger eine BPU durch ein Landschaftsarchitekturbüro für die Sanierung und Erweiterung des Spielplatzes erstellen zu lassen. Dies hätte den Vorteil der Kostensicherheit und eine eventuelle spätere Kofinanzierung für den bereits bestehenden Spielplatzbereich über das KSSP o.ä. Die Möglichkeit der Kofinanzierung könnte damit frühzeitig geklärt werden.

Für den Spielplatz Britzer Wiesen ist davon auszugehen, dass der aus dem Jahr 2010 stammende Kostenrichtwert von 100,-€/m² nicht mehr auskömmlich ist. Der Mittelwert für die Erstellung von öffentlichen Spielplätzen liegt im Land Berlin derzeit bei 180,-€/m² (Auswertung Fachausschuss Spielplätze Berliner GALK Dez 2015, Summe inklusive Honorarkosten, Mittelwert ohne Honorarkosten: 150,-€/m²).

Stehen einem Neubau eines Spielplatzes nur 100,-/m² zur Verfügung, kann nur eine unzureichende (sehr spartanische) Ausstattung (Schaukel, Federwipptiere) gewährleistet werden. Einen kreativen, generationsübergreifenden, gendergerechten und barrierearmen Spielplatz davon zu bauen, wie es der Anspruch und Forderung des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg ist, wäre (ohne Kofinanzierung) nicht möglich. Auch eine gleichzeitige Sanierung des vorhandenen Spielplatzes ist mit diesem niedrigen Kostenansatz je/m² nicht möglich.

Die Planungsleistungen sollten von Anfang an den gesamten Spielbereich abdecken und abschließend ein Gesamtkonzept für den alten sowie neuen Spielbereich als Ergebnis haben. Auch dafür wäre eine (Ko)Finanzierung durch den Bezirk bzw. durch Förderprogramme notwendig.

Die Begründung wird im Kap. IV.5 ergänzt.

Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Spielplatzflächen wird mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag eine Beteiligung an den Kosten für die Herrichtung des Spielplatzes „Britzer Wiesen“ geschlossen. Dem Durchführungsvertrag wird zusätzlich eine mit dem Fachbereich Grünflächen abgestimmte Spielplatzkonzeption beigelegt.

Mit dem Fachbereich Grünflächen wurde außerdem vereinbart, dass die Herrichtung des Spielplatzes Britzer Wiesen durch das Land Berlin durchgeführt wird. Dies ist so im Durchführungsvertrag verankert.

Weiterhin wurde mit dem Fachbereich Grün abgestimmt, dass statt einer BPU die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Fachbereich Grünflächen eine Konzeption für die Herrichtung des Spielplatzes vorlegt. Diese wird dem Durchführungsvertrag beigelegt.

Im Durchführungsvertrag ist als Summe für die Höhe der Kostenbeteiligung 204.120 Euro festgelegt, was dem Mittelwert für die Erstellung von öffentlichen Spielplätzen im Land Berlin von 180 €/ m² entspricht.

Öffentliche Durchwegung Türkenpfuhl

Aus Sicht des Fachbereiches Grünflächen bestehen keine Bedenken den geplanten öffentlichen Weg nördlich des Türkenpfuhles entlang zu führen und an den vorhandenen Weg im Landschaftsschutzgebiet anzuschließen. Das Wegematerial sollte vorzugsweise dem vorhandenen Weg (Wassergebundene Wegedecke mit Großsteinpflaster als Einfassung) entsprechen. Asphalt ist nur im Ausnahmefall gewünscht. Um vorzeitig einen Trampelpfad in Richtung Süden zu vermeiden ist ein zweiter Wegeanschluss vorzusehen (Ypsilon-förmig).

Vermutlich wird der neue Durchgangsweg auch als Schulweg in Richtung Carl-Sonnenschein-Schule genutzt. Hier möchten wir frühzeitig darauf hinweisen, dass öffentliche Grünanlagen /Landschaftsschutzgebiet nicht beleuchtet werden und dementsprechend der Fachbereich Grünflächen auch kein Budget für die Unterhaltung von Beleuchtungsanlagen erhält.

Keine Änderung erforderlich, betrifft nicht das Verfahren. Die Durchwegung wird in Abstimmung mit dem Umweltamt geplant und durchgeführt.

Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit und Sport · Schul- und Sportamt v. 12.05.17 (und zus. v. 22.06.2017) sowie vom 06.06.2018

Soziale Infrastruktur

Wie in dem vorliegenden B-Plan-Entwurf ausgeführt, ist für das Plangebiet eine Wohnungsmenge von insgesamt 456 WE zu erwarten. Auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages ist vorgesehen, den Vorhabenträger, die Hugos Wohngärten GmbH, entsprechend dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung an den Kosten der sich aus dem Vorhaben ergebenden sozialen Infrastrukturbedarfe zu beteiligen.

Entgegen der ursprünglichen Planung soll eine Zweckbindung für einen Teil der Wohneinheiten als „Seniorenwohnungen“ nunmehr nicht zur Anwendung kommen, sodass die der Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers für die aus dem Bauvorhaben resultierenden Grundschulplatzbedarfe zugrundeliegende standardisierte Berechnung auf alle geplanten Wohneinheiten zu beziehen ist. Der durch das Vorhaben ausgelöste Mehrbedarf an insgesamt 50 Grundschulplätzen (siehe Anlage) kann nicht über vorhandene freie Kapazitäten in der Region gedeckt werden. Grundlage dieser Feststellung ist die regelmäßige Abstimmung im Rahmen der Fortschreibung der Berliner Schulentwicklungsplanung mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen und dem bezirklichen Stadtentwicklungsamt im Rahmen des jährlichen „Monitoring Wachsende Stadt“ (Stand 09.05.17).

In der Schulplanungsregion 4 (Mariendorf) ist demnach bis 2022 ein Defizit an Grundschulplätzen von ca. 2 Zügen und bis 2024 sogar von 2,5 Zügen zu erwarten.

Der Vorhabenträger wird entsprechend den geltenden Bestimmungen zum Modell der kooperativen Baulandentwicklung an den Kosten für die soziale Infrastruktur beteiligt. Die aktuelle Berechnung wird zur Grundlage der Vereinbarungen im Durchführungsvertrag gemacht.

Ich bitte Sie, die Ihnen vorliegende Bedarfsberechnung durch die beigefügte zu ersetzen und nunmehr von einer Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers für insgesamt 61 Grundschulplätze auszugehen (Nachtrag v. 22.06.2017).

Das Bezirksamt hat auf Basis der aktuellen Planungszahlen eine Neuberechnung der notwendigen Kita und Grundschulplätze vorgenommen. Nach der abgestimmten Berechnungsgrundlage zwischen SenStadtUm und SenBJF beträgt die Zahl der notwendigen Grundschulplätze nunmehr 58 Plätze (s.u. Stellungnahme v. 6.6.2018). Die zuständige Senatsverwaltung geht sie davon aus, dass die Berechnung den abgestimmten Richtlinien entsprechen. Diese bilden die zur Grundlage der Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

Auch unter Berücksichtigung eines altersangemessenen Schulwegs für Grundschul Kinder kommt für die Versorgung der Kinder aus dem neu entstehenden Wohngebiet „Hugos Wohngärten“ insbesondere die Carl-Sonnenschein-Grundschule in Betracht, eine bereits heute sehr nachgefragte Grundschule. Das Plangebiet liegt, auch nach einer geplanten Anpassung der Einzugsgebiete im Einschulungsbereich (ESB) dieser Schule. Der Bezirk plant daher eine Erweiterung an diesem Schulstandort um 0,5 Züge sowie einen Sporthallenneubau. Eine Anmeldung als Investitionsmaßnahme im Rahmen der gezielten Zuweisung durch den Senat ist bereits erfolgt, sodass für eine rechtzeitige Bereitstellung der zusätzlichen Schulplätze sehr gute Rahmenbedingungen vorliegen.

Alternativ käme regional perspektivisch nur eine Erweiterung der Ludwig-Heck-Grundschule um das Gebäude der ehemaligen Hermann-Köhl-Schule am Standort Kurfürstenstr. in Betracht. Diese Maßnahme ist auf absehbare Zeit und bis zur geplanten Fertigstellung des Wohnungsbauvorhabens nicht umsetzbar, da das Schulgebäude mittelfristig weiterhin als Verfügungsgebäude im Rahmen von Schulsanierungen benötigt wird und anschließend einer Grundsanierung mit den für eine Grundschule notwendigen Standardanpassungen zu unterziehen ist.

Da sich die Erweiterung der Carl-Sonnenschein-Grundschule in Planung befindet bzw. Bestandteil der Investitionsplanung des Bezirkes ist, ist eine rechtzeitige Bereitstellung der Kapazitäten möglich. Eine wohnortnahe Versorgung kann damit erfolgen und wurde auch zur Bereitstellung der notwendigen Plätze herangezogen. Die entsprechende Bezirksamtsvorlage wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Aus Sicht des Schul- und Sportamtes ist erneut auf die Notwendigkeit einer erheblichen Steigerung des Versorgungsgrades in Bezug auf gedeckte und ungedeckte Sportanlagen im Bezirk und in der Schulplanungsregion Schöneberg hinzuweisen. Ebenso gilt es für den Bezirk die dringend benötigten Schulplatzkapazitäten im Bereich der Integrierten Sekundarschulen zu schaffen und im Rahmen der städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen.

Keine Änderung erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, bzw. des Berliner Modells sind lediglich die Grundschulkapazitäten nachzuweisen.

Ergänzende Stellungnahme v. 06.06.2018

Mit E-Mail vom 24.04.2018 haben Sie mich darüber informiert, dass von dem Vorhabenträger neue Zahlen für die Bruttogeschosfläche vorgelegt wurden, was unmittelbare Auswirkungen auf die Schulplatzberechnung durch das Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge auf der Grundlage des Kooperativen Baulandmodells Berlin hat.

Der durch das geplante Neubauvorhaben zusätzlich entstehende Grundschulplatzbedarf ist nunmehr mit 58 Plätzen anzunehmen und zu berücksichtigen.

Der durch das Vorhaben ausgelöste Mehrbedarf an insgesamt 58 Grundschulplätzen kann nicht über vorhandene freie Kapazitäten an bestehenden öffentlichen Grundschulen in der Region gedeckt werden. Grundlage dieser Feststellung ist die regelmäßige Abstimmung im Rahmen der Fortschreibung der Berliner Schulentwicklungsplanung mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen und dem bezirklichen Stadtentwicklungsamt im Rahmen des jährlichen „Monitoring Wachsende Stadt“ (Stand 19.04.2018). In der Schulplanungsregion 4 (Mariendorf) ist demnach bis 2025 trotz weiterer bereits geplanter Kapazitätserweiterungen an bestehenden Schulstandorten (07G25 +2,0 Züge) ein Defizit an Grundschulplätzen von ca. 2,5 Zügen zu erwarten.

Bestätigt wird die Bedarfs- und Defizitprognose auch durch die beigefügte aktuelle Bedarfsberechnung auf der Grundlage der melderechtlich registrierten Einwohner im Grundschulalter (siehe Anlage). Auch unter Berücksichtigung eines altersangemessenen Schulwegs für Grundschulkinder kommt für die Versorgung der Kinder aus dem neu entstehenden Wohngebiet „Hugos Wohngärten“ insbesondere die Carl-Sonnenschein-Grundschule in Betracht, eine bereits heute sehr nachgefragte Grundschule. Das Plangebiet liegt auch im Einschulungsbereich (ESB) dieser Schule. Der Bezirk plant daher eine Erweiterung an diesem Schulstandort um 0,5 Züge (aufgrund bestehender Raumdefizite effektiv sogar um 0,8 Züge) sowie einen Sporthallenneubau. Die Aufnahme der Maßnahme in die Investitionsplanung des Landes Berlin 2017-2021 ist erfolgt, sodass für eine rechtzeitige Bereitstellung der zusätzlichen Schulplätze sehr gute Rahmenbedingungen vorliegen.

Aus Sicht des Schul- und Sportamtes ist der Vorhabenträger, die Hugos Wohngärten GmbH, entsprechend dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung an den Kosten der sich aus diesem Vorhaben ergebenden sozialen Infrastrukturbedarfe, insbesondere der benötigten 58 Grundschulplätze, zu beteiligen.

Mit Änderung der Planung wurde das Schulamt erneut beteiligt und der aus dem Projekt resultierende Bedarf an Grundschulplätzen erneut – auch als Grundlage für die Regelungen im Durchführungsvertrag – berechnet.

Der Vorhabenträger wird entsprechend den geltenden Bestimmungen zum Modell der kooperativen Baulandentwicklung an den Kosten für die soziale Infrastruktur, hier die Beteiligung an den Kosten zur Schaffung von jetzt 58 (bisher 61) Grundschulplätzen beteiligt.

Laut Aussage des Schulamtes sind die Rahmenbedingungen für eine rechtzeitige Bereitstellung der Plätze sehr gut, da die Maßnahme in Planung ist und die Mittel im laufenden Haushalt eingestellt sind. Die ausreichende Versorgung mit Schulplätzen erscheint damit gesichert.

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führt zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs, der Begründung und Regelungen des Durchführungsvertrages:

- Das Konzept für die Regenentwässerung wurde grundlegend geändert. Auf die Anlage von dauerhaft wasserführenden Becken wurde verzichtet. Das Konzept sieht vor, das Dachflächenwasser über Fallrohre und Grundleitungen bzw. Pflasterrinnen Rasenmulden zuzuführen und dort zu versickern und zu verdunsten. Das Sickerwasser der Mulden wird über Dränleitungen dem Türkenpfuhl zugeleitet
- Aufnahme von Verpflichtungen zu externen Maßnahmen in den Durchführungsvertrag
 - Schaffung einer öffentlichen Durchwegung entlang des Türkenpfuhls
 - Maßnahmen zur Sanierung des Türkenpfuhls (Entschlammung, Bau einer Wurzelkläranlage)
 - Herrichtung des Spielplatzes Britzer Wiesen
- Anpassung der Angaben zum Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen
- Aufnahme einer Regelung zur Bereitstellung von Räumen für zwei bis drei therapeutische Wohngemeinschaften in den Durchführungsvertrag
- Aufnahme des Ersatzniststättenkonzeptes und Bauzeitenregelungen zum Schutz der Arten in den Durchführungsvertrag
- Überarbeitung der Festsetzungen zum Lärmschutz und Ergänzung des Durchführungsvertrages um ergänzende Regelungen den Anlieferungsverkehr und die Einhausung von Tiefgaragenzufahrten betreffend, die nicht im Rahmen der Festsetzungen getroffen werden können
- Ergänzung der Begründung um Hinweise zum Bodendenkmalschutz (archäologisches Verdachtsgebiet) und des Durchführungsvertrages um die Verpflichtung zur Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt

In der Begründung werden folgende relevante redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- Anpassung der Begründung zu den Regelungen im Durchführungsvertrag, insbesondere die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten der sozialen Infrastruktur und zu den externen Maßnahmen (Herrichtung des Spielplatzes Britzer Wiesen, Maßnahmen der Durchwegung und der Errichtung einer Wurzelkläranlage am Türkenpfuhl).
- Modifizierung der Aussagen zum geförderten Wohnungsbau insbesondere der Angaben der Wohnungszahl im geförderten Wohnungsbau nach Anpassung der Planung.
- Angaben zur Zahl der Stellplätze, dem Verkehrsaufkommen und den Auswirkungen des Verkehrs.
- Ergänzung und Korrektur der Ausführungen zum Lärmschutz und den Orientierungswerten.
-

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Mit Schreiben vom 07.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslage gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

Insgesamt gingen 5 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Vattenfall Wärme AG und das IT-Dienstleistungszentrum Berlin sahen ihre Belange nicht berührt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen und die entsprechende, vom Bezirksamt beschlossene Abwägung wiedergegeben, wobei die jeweilige Abwägung durch eine eingerückte Schreibweise kenntlich gemacht wird.

Berliner Stadtreinigung BSR - 05.10.2018

Allgemein

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.

Keine Abwägung erforderlich

Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Im Rahmen der Projektplanung sind Hinweise aus der Behördenbeteiligung eingeflossen.

Landesdenkmalamt Berlin – LDA 24

Denkmalschutz

Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 27.02.2017 erinnern wir an die betroffenen Belange der Bodendenkmalpflege, die nötige Prospektion und die nötige Abstimmung mit dem LDA. Im Durchführungsvertrag ist eine Abstimmung bzgl. des Baugenehmigungsverfahrens genannt, nötig sind jedoch auch die explizite Nennung einer Abstimmung bei jeglichen Bodeneingriffen (die ja unabhängig vom Genehmigungsverfahren erfolgen können) sowie einer Verpflichtung zur vorherigen Prospektion in Abstimmung mit dem LDA.

Der Durchführungsvertrag wird um die Verpflichtung der Anzeige von Bodeneingriffen und der Prospektion ergänzt.

Des Weiteren erfolgen Hinweise auf redaktionelle Anpassungen den Bodendenkmalschutz betreffend für die Begründung

- Gebot der Prospektion
- Verwendung des Begriffs „Baudenkmal“ statt „Denkmal“
- Formulierung zum Verdachtsgebiet auf Bodendenkmale

Die Begründung wird um den Hinweis auf das ergänzt

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe – 28.09.2018

Art und Maß der Nutzung

Gegen die beabsichtigte Entwicklung von Wohnen sowie Einrichtungen der Nahversorgung mit einer max. Verkaufsfläche von 1.350 m² bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.

Keine Abwägung erforderlich

- **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen 'Der Tagesspiegel' und 'Berliner Morgenpost' vom 07.09.2018 bekannt gemacht. Des Weiteren waren die Informationen zur öffentlichen Auslegung über die Homepage des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg abrufbar.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.09.2018 bis einschließlich 10.10.2018 durchgeführt. Während der angegebenen Zeit lagen der vorhabenbezogene Bebauungsplan beim Fachbereich Stadtplanung im Rathaus Schöneberg mit den folgenden Unterlagen aus:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Vorhabenplan
- Begründung
- Qualifizierter Freiflächenplan
- Durchführungsvertrag
- Projektplanung
- Untersuchung Türkenpfuhl 2017
- Bodengutachten und Ergänzung Auswirkung auf die Nachbarschaft 2015
- Eingriffs- und Kompensationsgutachten Türkenpfuhl 2017
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit Erläuterungen zum Türkenpfuhl 2017
- Hydraulische Vorbemessung der Regenentwässerung 2017
- Machbarkeitsstudie Grünverbindung am Türkenpfuhl
- Artenschutzrechtliche Einschätzung und Biotopkartierung 2018
- Gutachten zum Amphibienbestand Britzer Pfuhlkette 2015
- Nachweis Großvogelhorst Türkenpfuhl 2017
- Brutvögelerfassung am Türkenpfuhl 2017
- Ersatzniststättenkonzept 2017
- Kampfmittelbelastung 2016
- Altlasten Untersuchung 2015
- Besonnungsstudie 2016
- Schallimmissionsprognose 2018
- Verkehrsplanerischer Beitrag 2015
- Umweltbezogene Stellungnahmen
- Information über die Datenverarbeitung im Bereich Bebauungsplanverfahren

Gleichzeitig erfolgte die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet, dort konnten auch direkt Stellungnahmen abgegeben werden.

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 13 Stellungnahmen (Briefpost, direkte Abgabe, E-Mail bzw. Internet) ein. Es gingen keine verspäteten Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung eingegangen sind. Aufgrund der umfangreichen z.T. gleichlautenden Stellungnahmen werden die Bedenken und An-

regungen und die Abwägung hier thematisch zusammengefasst. Die Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen ist in einem separaten Dokument enthalten. Die Abwägung zu den Themen ist kursiv dargestellt.

Allgemein

Nichtachtung des Bürgerwillens

Die ursprüngliche Planung ist erheblich verändert worden und die Einsprüche aller Nachbarn wurden in keinsten Weise beachtet.

Mit den jetzigen Veränderungen, die in der öffentlichen Auslage erstmalig vorgestellt werden, wurde den Bürgern etwas vorgelegt, was sie erstmalig sehen, die Änderungen dienen rein wirtschaftlichen Zwecken zu Lasten der Bauqualität. Sie waren rechtlich nicht erforderlich.

Der Entwurf ist in einigen Teilen überarbeitet worden. Grund dafür war ein Eigentümerwechsel und damit verbunden eine Anpassung der Grundrisse und Änderung der Zuordnung der unterschiedlichen Wohnungstypen. Außerdem wurden die Abstände zur östlichen Plangrenze vergrößert.

Zum Stand der frühzeitigen Beteiligung betrug die Geschossfläche 54.500 m², im aktuellen Entwurf 52.943 m². Dagegen sich die Zahl der Wohnungen tatsächlich von 362 auf 454 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus mehreren Änderungen. Zum einen ist der Anteil an Seniorenwohnungen weggefallen, zum anderen ist die Kita und auch sonstige anderweitige Nutzungen nicht mehr im Bereich des Wohnens vorgesehen. Somit hat musste auch der Anteil geförderter Wohnungen erhöht werden, was mit Grundrissänderungen verbunden war.

Mit dem Verkauf wurde vor der Bürgerbeteiligung begonnen. Das suggeriert doch dem Bürger, dass alles schon feststeht, wozu also noch eine Bürgerbeteiligung?

Dass mit einer Vermarktung vor Beendigung des Planungsverfahrens begonnen wird, ist nicht unüblich. Das Risiko von Änderungen in der Planung trägt der Vorhabenträger.

Die Beteiligung der Bürger im Planverfahren sieht vor, dass die Belange der Bürger angehört und geprüft werden. Anregungen können aufgenommen werden, müssen aber auch in Einklang mit den öffentlichen und (anderen) privaten Interessen unter- und gegeneinander abgewogen werden. Die Politik – in dem Fall der Bezirk – hat durch die Verwaltung und durch Entscheidungen der gewählten Vertreter die Aufgabe alle Interessen, die lokalen Nachbarschaftsinteressen als auch die übergeordneten gesamtstädtischen im Blick zu haben. Der Prozess der Abwägung schließt nicht aus, dass dabei einzelne – durchaus berechnigte – Einwände und Anregungen nicht berücksichtigt werden können.

Kritik am Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung

Die hohe Ausnutzung ist der Tatsache geschuldet, dass der Projektträgerin die hohen Kosten für Leistungen aufgebürdet werden, der Bezirk verlangt vom Entwickler die Erstellung einer Kita und Erweiterung von Grundschulplätzen auf dessen Kosten. Das Wird nicht von Steuergeldern bezahlt, sondern wird jetzt indirekt über eine Erhöhung der Bebauungsdichte ausgeglichen. Das gelte auch für die Sanierung des Türkenpfuhls.

Die Beteiligung des Bauherrn an den Folgekosten für die soziale Infrastruktur erfolgt nicht willkürlich, sondern ist den verbindlichen Richtlinien des Landes Berlin folgend bei allen Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung von Wohnungsbau verbindlich.

Die Regelungen im Rahmen des Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind nicht im Rahmen des Planverfahrens „verhandelbar“, sie gelten für alle im Verfahren befindlichen Pläne gleichermaßen. Die Bauherren werden im Rahmen der Bestimmungen an der Schaffung sozialer Infrastruktur und der Bereitstellung von Wohnungen zu den Konditionen des sozialen Wohnungsbaus herangezogen. Ersteres war bisher auch

schon möglich, zweiteres wurde mit dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung neu eingeführt.

Die Notwendigkeit der Sanierung des Türkenpfeils hängt zum einen mit dem Entwässerungskonzept zusammen, zum anderen ist es eine Ausgleichsmaßnahme.

Umfangreiches Plan- und Textmaterial einerseits und fehlende Informationen (z.B. Flächenübersicht) andererseits

Kritisiert wird der Umfang der Unterlagen, die nicht durchzusehen und zu verstehen sind. Andererseits wird das Fehlen von Aussagen etwa zu Flächenübersicht der Freiflächenplanung oder zu den Bauzeiten angemahnt.

Die öffentliche Auslage wird gemäß den geltenden Vorschriften durchgeführt. Alle relevanten Unterlagen werden für den Bürgern zur Ansicht bereitgehalten. Dass die Unterlagen einen erheblichen Umfang annehmen können, ist der zum Teil erhöhten Komplexität der Fragestellungen geschuldet. Eine Sichtung aller Unterlagen kann daher langwierig sein. In der Regel sind in der Begründung zum Bebauungsplan die wesentlichen Aspekte der einzelnen Sachaspekte aufgeführt, vertiefende Erkenntnisse sind dann den jeweiligen Fachbeiträgen zu entnehmen. In den Fachbeiträgen gibt es in den meisten Fällen ebenfalls Zusammenfassungen.

Die Bauzeiten werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist festgelegt, dass spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge einzureichen sind. Nach Vorliegen der Baugenehmigung ist innerhalb von zwei Jahren mit der Durchführung zu beginnen und innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen. Die Außenanlagen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung fertig zu stellen. Bei diesen Fristen handelt es sich um übliche Fristen für im Land Berlin abgeschlossene Durchführungsverträge. Weitere Festlegungen werden nicht getroffen, letztendlich entscheidet die Vorhabenträgerin über die Durchführung im Rahmen der vertraglichen Regelungen.

Städtebau/Architektur

Änderung der Planung ggü. frühzeitiger Beteiligung zugunsten einer höheren Baumasse und höheren Anzahl von Wohnungen

Es wird eine gegenüber dem Vorentwurf höhere Baumasse und höhere Anzahl von Wohnungen kritisiert. Die Einwander sprechen von 45% mehr Baumasse bzw. 25% mehr Wohnungen.

Der Entwurf ist in einigen Teilen überarbeitet worden. Grund dafür war ein Eigentümerwechsel und damit verbunden eine Anpassung der Grundrisse und Änderung der Zuordnung der unterschiedlichen Wohnungstypen.

Die Baumasse ist gegenüber der frühzeitigen Beteiligung geringfügig verringert worden. Zum Stand der frühzeitigen Beteiligung betrug die Geschossfläche 54.500 m², im aktuellen Entwurf 52.943 m². Dagegen sich die Zahl der Wohnungen tatsächlich von 362 auf 454 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus mehreren Änderungen. Zum einen ist der Anteil an Seniorenwohnungen weggefallen, die einen hohen Anteil an Serviceflächen beinhalteten, zum anderen ist die Kita und auch sonstige anderweitige Nutzungen nicht mehr im Bereich des Wohnens vorgesehen. Dadurch hat sich der Anteil der gem. dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung notwendigen Wohnungen erhöht, da diese anteilig an für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche berechnen. Diese Wohnungen werden gemäß den Förderbedingungen des Landes Berlin errichtet, so dass hier die durchschnittliche Fläche je Wohnung geringer ausfällt. Dies führt dazu, dass bei annähernd gleicher Geschossfläche die Zahl der Wohnungen stark gestiegen ist. Eine weitere Verdichtung ist damit aber nicht verbunden.

Gebäude zu hoch, zu hohe Dichte, kein Einfügen in die Umgebung

Die geplanten Gebäude fügen sich nicht in die Umgebung ein, die Bebauung wird grundsätzlich als zu hoch angesehen, eine Absenkung um 1 bzw. 2,5 Geschosse wird gefordert.

Im direkten Umfeld sind sehr wohl höhere Gebäude und dichtere Siedlungsbauten anzutreffen. Das nördlich angrenzende Grundstück („Wohnpark Imbros“) ist ebenfalls mit fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden bebaut, die nördlich und westlich liegenden Gebäude der früheren GEHAG-Siedlungsbauten zwischen Imbros- und Dardanellenweg besteht ebenfalls aus drei- bis viergeschossigen Gebäuden mit drei achtgeschossigen Hochpunkten. Die Siedlungsbauten befinden sich in einigen Bereichen ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft kleinteiliger, niedriger Einfamilienhausbebauung.

Ein Blick auf das Luftbild lässt auch erkennen, dass es im Zuge der Stadtentwicklung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in unterschiedlichen Zeiträumen Projekte des Geschoss- und Siedlungsbaus verwirklicht wurden, die sich in Nachbarschaft von Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhaus-siedlungen befinden, z.B. Britzer Straße 54 bis 64 oder Grüntenstraße (Nordseite).

Der Plangeber ist sich der entstehenden Gegensätze durchaus bewusst, innerhalb der Stadt kommt es aber immer wieder zu Brüchen und Gegensätzen auf engem Raum. Im Zug der Planentwicklung wurde daher auf Minimierung möglicher Beeinträchtigungen Wert gelegt, so wurden die Geschosshöhen verringert, Abstände zwischen Gebäuden korrigiert und der Abstand der Bebauung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze über das nach der Bauordnung Berlins (BauO Bln) notwendige Maß hinaus erhöht, nachdem die Nähe der Bebauung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Bürgerveranstaltung moniert wurde.

Gegenüber der angrenzenden Grundstücke werden die Abstandsflächen eingehalten, gegenüber der östlichen Grundstücksgrenze wurde gegenüber dem Vorentwurf der Abstand der Gebäude zur Grenze von ca. 7m im Bereich der Stadtvillen und 8m am L-förmigen Gebäude auf 11m erhöht, im Bereich der Stadtvillen wurde der Abstand insgesamt auf 11,2m bzw. 11,7m erhöht. Der gemäß Bauordnung notwendige Abstand beträgt rd. 6m bis 7m für die genannten Gebäude.

Um die absolute Höhe der Gebäude nochmals zu reduzieren, ist die Höhe der Geschosse um 0,25m reduziert worden, so dass in der absoluten Höhe eine Reduzierung um rd. 1,2m erreicht wurde.

Die Gebäude nördlich des Plangebietes (Imbosweg 64-68C) seien 5m niedriger als die geplante Bebauung.

Die Aussage, die Gebäude Imbosweg 64-68c seien um ca. 5m niedriger als die geplante Bebauung ist nicht nachzuvollziehen. Die Einsicht in die Bauakten (Dardanellenweg 31-64b, Ordner Bd. 10) zeigt Schnitte und Ansichten der im Jahr 1989 aufgestockten Gebäude. Daraus ergeben sich für die südlichen Gebäudeteile Höhen von 12,8m (Traufe) und 14,3m (First), der am Imbosweg gelegene Gebäudeteil weist eine Gesamthöhe von 15,5m auf. Bei einer umgebenden Geländehöhe von ca. 44m im südlichen Bereich des Grundstücks ergibt sich eine Höhe von 56,8m (Traufe) und 58,3m (First) über NHN. Dem gegenüber ist die maximale Höhe der geplanten Bebauung mit 57,9m des III. OG bzw. 60,1m des IV OG (Staffel) der Stadtvillen sowie 57,5m des III. OG bzw. 59,7m des IV OG (Staffel) für das südlich vom Imbosweg 64b und 66b geplante Gebäude. Die Differenz zwischen der Firsthöhe und der maximalen Oberkante des Staffelgeschosses betragen hier 1,4m bis 1,8m.

Alternativ wird eine höhere Bebauung im zentralen Plangebiet zugunsten einer niedrigeren Bebauung an den Rändern zur Nachbarschaft hin gefordert.

Der Empfehlung einer höheren Bebauung im Inneren als Ausgleich für eine Reduzierung wird nicht gefolgt. Eine Erhöhung dort käme nur in Frage, wenn dort weiterer Geschosswohnungsbau realisiert werden würde, was zu einer völligen Umkehrung der städtebaulichen Idee führte.

Der FNP wurde geändert und nunmehr wäre eine GFZ von 1,5 zulässig. So eine hohe Dichte gibt es nirgendwo im nahen Umfeld, nicht mal bei den siebengeschossigen Bauten am Imbrosweg, dort ist auch nur eine GFZ von maximal 0,8 zulässig (also gerade mal gut halb so viel).

Das sich nördlich zum Plangebiet befindliche Grundstück Imbrosweg 70 weist eine GFZ von 1,2 bei einer GRZ von 0,3 auf und sind zum Teil wesentlich höher bebaut als die geplante Bebauung im Plangebiet. Damit ist die Dichte vergleichbar mit der geplanten Bebauung.

| Plangebiet | GRZ | GFZ |
|---------------|------|------|
| B-Plan 7-77VE | 0,37 | 1,26 |
| Wohnen | 0,38 | 1,35 |
| Nahversorgung | 0,35 | 0,64 |

In die Berechnung der GRZ für den Wohnanteil sind die Balkone und Terrassen mit eingeflossen. Insofern kann hier nicht von einer sehr hohen Dichte gesprochen werden, auch wenn sie deutlich höher ist als die der östlich angrenzenden Bebauung.

Das Gebiet sollte höchstens mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden.

Randbebauung höher als vorher

Die Bebauung an den Rändern des Plangebietes sei höher als im Vorentwurf.

Im Zuge der Überarbeitung sind die Gebäudehöhen und die Abstände zu den östlichen Nachbarn geändert worden. Die Zahl der Geschosse hat sich gegenüber der frühzeitigen Beteiligung nicht geändert. Gegenüber der östlichen Grundstücksgrenze wurden der Abstand der Gebäude zur Grenze von ca. 7m im Bereich der Stadtvillen und 8m am L-förmigen Gebäude auf 11m erhöht, im Bereich der Stadtvillen wurde der Abstand insgesamt auf 11,2m bzw. 11,7m erhöht.

Um die absolute Höhe der Gebäude nochmals zu reduzieren, ist die Höhe der Geschosse um 0,25m reduziert worden, so dass in der absoluten Höhe eine Reduzierung um rd. 1,2m erreicht wurde.

Abstand zum Nachbarn; Mangelnder Sozialabstand, Nichteinhalten von Abstandsflächen durch Balkone, Dichte zur Nachbarschaft (0,25/0,25) „rücksichtslos“, die Bebauung entfaltet die Wirkung einer Mauer, Forderung von max. 2,5 Geschosse zum Nachbarn

Die Nachbarschaft (insbesondere die östlich angrenzenden Nachbarn) werden in ihrer Lebensqualität, Privatsphäre, Gesundheit und in ihrem Persönlichkeitsrecht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Die Bebauung wirke den Nachbarn gegenüber als Einheit und würden als eine durchgängige Mauer wahrgenommen werden. Der zwingend notwendige Sozialabstand sei unterschritten.

Aufgrund des Höhenunterschiedes sind die Gärten, Terrassen und Einfamilienhäuser komplett einsehbar. Die Bewohner der Einfamilienhäuser leben auf dem „Präsentierteller“, Die Nutzung der Gärten und das gesamte Leben wird in einer nicht hinnehmbaren Art und Weise eingeschränkt. Eine Privatsphäre ist insbesondere aufgrund der Anzahl der geplanten Wohnungen nicht möglich.

Der Einwender hat Recht, wenn er auf die veränderte Situation verweist. Insbesondere wird sich die Besonnung und auch die Ausblickssituation verändern. Bei einer Würdigung aller Aspekte (Abstandsflächen, Besonnungsstudie s. Pkt. ...) ist eine unzumutbare Belastung, Verletzung der Persönlichkeitsrechte oder gar Gefährdung der Gesundheit nicht ersichtlich.

Ebenso wenig wie die freie Aussicht oder Schutz vor Einsicht einen geschützten nachbarlichen Belang darstellt, besteht kein nachbarlicher Anspruch auf ungehinderte Besonnung eines Grundstücks auch bei tiefstehender Sonne z.B. an Nachmittagen im Winter. Es in der Regel davon auszugehen, dass das Gebot der Rücksichtnahme auf die nachbarlichen Belange ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung durch ein Vorhaben gewahrt ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. November 1984 – 4 B 244/84), wenn die Abstandsflächen eingehalten sind und ansonsten auch nicht „... ein erdrückendes Gefühl des „Eingemauertseins“ oder eine „Gefängnishofsituation“ hervorruft, ...“ (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 3. Juni 2015 - OVG 2 S 7.15 oder auch sinngemäß VG Hamburg, Urteil vom 24.06.2014 - 9 K 1839/11).

Da hier sowohl die Abstandsflächen fast das Doppelte des nach § 6 BauOBlN notwendigen Maßes betragen, als auch eine Besonnung und Belichtung gem. den Empfehlungen der DIN 5034-1 ebenfalls mehr als erfüllt sind, kann keine unzumutbare Beeinträchtigung erkannt werden.

Verschattung der Grundstücke/Gärten, Fehlerhaftigkeit der Besonnungsstudie

Für fünf verschiedene Wohnungen (bzw. Häuser) wird eine Verschattung und ungenügende Belichtung befürchtet

Die Studie zur Belichtung und Besonnung wurde neu erstellt, da die bisherigen Aussagen zu den Schattenwürfen keine ausreichenden Aussagen insbesondere zu den Grundstücken der Einwender zuließen, ob hier eine ausreichende Belichtung und Besonnung und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

„Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ im Sinne von BauGB/BauNVO sind durch eine ausreichende allgemeine Belichtung (Tageslichtquotient) sowie eine im Sinn der DIN 5034-1 „ausreichende Besonnung“ sichergestellt. Ausreichende Besonnung im Sinne der DIN heißt: „Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21.3/23.9) 4 Stunden betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt werden, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen.“ (DIN 5034-1, Nr. 4.4: 2011-07).

Für die explizit angefragten Grundstücke ist festzustellen, dass eine erhebliche, nicht hinnehmbare Beeinträchtigung der Besonnung ist nicht zu besorgen ist. Bei den untersuchten Wohnungen ist der Richtwert der DIN für eine ausreichende Belichtung ist auch mit der geplanten Bebauung deutlich überschritten, bei vier von fünf untersuchten Wohnungen liegt auch eine ausreichende Besonnung vor. Lediglich bei einer der fünf Wohnungen liegt eine Unterschreitung der empfohlenen Besonnungszeiten vor, die aber nicht unerheblich auf die zwischen den südlich geplanten Gebäuden vorgesehene Baumpflanzungen zurückzuführen. Ohne diese Bäume würde an beiden Stichtagen eine gemäß den Empfehlungen der o.g. DIN ausreichende Besonnung erreicht.

Als Maßnahme zur Verbesserung der Besonnung ist der Verzicht auf die im „qualifizierten Freiflächenplan“ südlich der Wohnung vorgesehene Eiche (PQ) erforderlich. Zur Verbesserung der Situation der Erdgeschosswohnung sollte der zweite, weiter südlich vorgesehene Baum ebenfalls versetzt werden.

Die vorliegende Besonnungsstudie wird hinsichtlich der Untersuchungsinhalte (Stichtage), Uhrzeiten und der daraus abgeleiteten Aussagen angezweifelt.

Die Besonnungsstudie wurde für die angrenzende Bebauung überarbeitet (SOLAR-BÜRO Dr.-Ing. Peter Goretzki v. 05.03.2019). Anders als in den vorangegangenen Untersuchungen wurde die Berechnung mit Hilfe des „städtebaulichen Energie- und Besonnungssimulationsprogramms GOSOL“ durchgeführt. Die Grundlage der energetischen Simulation bildet ein vollständiges, dreidimensionales, digitales Computermodell der Gebäude, Vegetation und Topographie des Planungsgebiets und dessen Umgebung.

Die Berechnungen berücksichtigen die lokalen Klimadaten, die Gebäudeorientierung, die Verschattung durch Nachbargebäude und die jahreszeitlich wechselnde Verschattung durch Vegetation und die Verschattung durch die Topographie innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes berücksichtigt. Auf dieser Basis wird die Besonnungsdauer für jedes einzelne Fenster im Tages- und Monatsgang bestimmt.

Das Berechnungsverfahren und die Bewertungsmethodik ist detailliert dokumentiert, die Berechnung erfolgt für Berechnung gem. DIN 5034-1 in Minuten-Schritten. Zusätzlich wird für die Bewertung zusätzlich die „Gewichtete Besonnungsdauer“ sowie die „Reale monatliche Besonnungsdauer“ (Mittlere monatliche Besonnungsdauer in Stunden h/M unter Berücksichtigung der Bewölkungshäufigkeit für Potsdam (DIN 4710:2003-1, Tab 9.4.1) herangezogen, die zu einer „Gewichteten monatliche Besonnungsdauer“ zusammengeführt werden, die anders als nach DIN 5034-1 die gewichtete Besonnungsdauer erfasst und bewertet und damit auch eine Teilverschattung des Fensters durch Geländeformen, Geäst oder Gebäude und lässt damit eine differenzierte und realitätsnähere Beurteilung der Besonnungssituation zu.

Durch die Berechnungsmethodik lässt sich die Besonnungsdauer für die Fenster minutengenau angeben, so dass eine Beurteilung hinsichtlich der Erfüllung der Kriterien der DIN 5034-1 möglich wird. Die maßgeblichen Tage sind in der DIN beschrieben.

Im Ergebnis der Untersuchungen kann festgehalten werden, dass es im Einzelfall zu Einschränkungen bzw. Reduzierung der derzeitigen Belichtungs- bzw. Besonnungssituation kommen kann.

Fortfall von Grün- und Freiflächen

Es wird ein Wegfall großzügiger Grünflächen (Gärtnereibetrieb) beklagt, bzw. die Festsetzung eines höheren Grünflächenanteils gefordert.

Hinsichtlich des Anteils naturhafter und naturnaher Flächen gibt es nur eine geringfügige Verschlechterung. Im bisherigen Bestand waren 20.600m² mit Gebäuden bebaut, in der Planung sind dies 14.700m². Weitere versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind die Wege- und Straßenflächen sowie die Tiefgaragen. Insgesamt waren auf dem Plangebiet mit der Gesamtfläche von 54.500m² ca. 30.500m² versiegelt, das entspricht einem Anteil von 62%. Die Planung sieht vor, dass im Vergleich zum bisherigen Bestand 2.170m² zusätzlich versiegelt werden, das ist lediglich ein Plus von 4%.

Durch die vorgesehenen Pflanzungen wird die Artenvielfalt gegenüber der vorherigen Nutzung erhöht, durch die Pflanzungen werden später wesentlich mehr Bäume und Hecken auf dem Grundstück vorhanden sein, was die Brutmöglichkeiten für Vögel deutlich erhöht.

Auch entstehen durch die Bebauung und die Pflanzungen (insbesondere der Bäume) gegenüber der bisherigen Nutzung Zonen von Verschattungen im Wechsel mit sonnenbeschienenen Flächen, die für erhöhte Luftzirkulation sorgen und sich positiv auf das Mikroklima auswirken und einer übermäßigen Erwärmung entgegenwirken.

Die geplante sehr hohe und dichte Bebauung passt nicht in die bisherige von Grünflächen geprägte Landschaft.

Die geplante Bebauung wird die Wahrnehmung verändern, indem die bisherigen flachen, von der Straße zurückversetzten Hallen durch eine verdichtete Bebauung ersetzt werden, die teilweise näher an die Britzer Straße heranrückt. Auch für die Nachbarn werden sich Änderungen und Einschränkungen ergeben.

Zumindest was das Plangebiet angeht, handelte es sich in der Vergangenheit nicht vorwiegend um Grünflächen. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Gärtnerei Schlösser wurden zwar auch Pflanzungen auf Freiflächen vorgenommen, durch die großflächigen Gewächshäuser, die Verkaufshalle und den Parkplatz waren auch bisher schon über 65% des Geländes versiegelt. Mit dem großen Parkplatz und der Verkaufshalle, die einen großen Anteil des Grundstücks zur Britzer Straße belegt hatten, kann von einem

landschaftsnahen Erscheinungsbild nicht ausgegangen werden. Entlang des Straßenzuges Britzer Straße/Mohriner Allee besteht auf der Nordseite fast durchgehend ein Siedlungszusammenhang unterschiedlicher Dichten und Nutzungen. Eine größere Unterbrechung besteht lediglich durch das Landschaftsschutzgebiet LSG-21 „Pfulglände an der Britzer Straße“ und der angrenzenden Kleingartenkolonie „Neu-Helgoland“.

Auf der Tempelhofer Seite ist der Bestand von mehrgeschossigem Siedlungsbau mit drei- bis siebengeschossigen Gebäuden aus den 1950er bis 1990er Jahren geprägt. Auf Neuköllner Seite prägt aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung, aber auch verdichtete Reihenhausbebauung das Bild.

Verkehr/Lärm

Es wird zu viel Verkehr erzeugt, Britzer Straße nicht leistungsfähig genug bzw. schon heute überlastet

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sei nicht in der Lage, das zusätzliche, erhebliche Verkehrsaufkommen infolge der geplanten Wohnungen und Reihenhäuser aufzunehmen, zu integrieren und abzuleiten.

Das Plankonzept sieht vor, dass die gesamte Erschließung lediglich über die Britzer Straße erfolgen soll. Der Plangeber geht selbst von einem prognostizierten Neuverkehr von 4.482 Kraftfahrzeugen pro Werktag aus. Eine solche erhebliche Anzahl von neuauftretendem Straßenverkehr lässt sich jedoch nicht ausschließlich über die Britzer Straße ableiten bzw. erschließen. Aufgrund der Größe des Plangebietes wäre es zwingend notwendig, eine weitere Erschließung in nördlicher Richtung zu gewährleisten. Die Britzer Straße ist nicht dafür ausgelegt, das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzunehmen und abzuwickeln.

Die Verkehrsplanung bezieht sich auf Daten von 2009 und 2010/11 und beachtet dabei überhaupt nicht, dass in der Mohriner Allee (Bezirk Neukölln) in den letzten Jahren weitere Bebauungen ein höheres Verkehrsaufkommen verursacht haben. Das Gutachten ist eine völlig falsche Prognose und geschönt. Die angeblichen ca. 15% werden in Realität erheblich größer sein. Sie lassen also eine Studie zu/die eigentlich überholt ist.

Für den Straßenzug Britzer Straße/Mohriner Allee ist die durchschnittliche Verkehrsstärke mit rd. 13.250 Fahrzeugen/24Stunden angegeben. Bei solchen Zahlen wird bei einer zweispurigen Straße von einer mittleren Belastung gesprochen. Von einer Überlastung im verkehrstechnischen Sinn kann nicht ausgegangen werden, auch wenn dies subjektiv zu bestimmten Zeiten so empfunden wird.

Das Fachgutachten zum Verkehr wurde noch einmal überarbeitet, u.a. aufgrund von Nachfragen hinsichtlich der Berücksichtigung von Planungen und Bauvorhaben im Umfeld und der betrachteten Daten. Dabei stellte sich heraus, dass im alten Fachbeitrag teilweise von falschen Werten ausgegangen wurde. Die Annahmen im vorherigen Gutachten wurden z.T. viel zu hoch angesetzt. Dies betraf sowohl die Ausgangssituation, bei der ältere Verkehrsdaten (2009 statt 2014) zugrunde gelegt wurden, als auch die Anzahl der Bewohner mit über (1.600 statt knapp 1.000), die Prognosewerte für den Besucherverkehr des Nahversorgers und die Anteile des motorisierten Individualverkehrs.

Aus der Überprüfung und Neuberechnung ergibt sich nur noch ein halb so hoher Zuwachs des Verkehrs sowohl in westliche Richtung (7% statt 15%), als auch in östliche Richtung (5% statt 10%). Die Anteile berechnen sich unter Einbeziehung der Verkehre aus umliegenden Planungen und Projekten. Nach den aktuellen Berechnungen ergibt sich für den Straßenabschnitt eine maximale Gesamtbelastung von 16.000 Fahrten/24h anstatt 17.686 im alten Fachbeitrag.

Damit ergeben sich auch für die Abwicklung der Verkehre an den Einmündungen Verbesserungen, wobei auch nach den alten Zahlen eine weitgehend störungsfreie Abwicklung festgestellt wurde. Für den bisher kritischsten Zeitabschnitt für ausfahrende Fahrzeuge in nachmittäglichen Spitzenstunde verbessert sich die Qualität von Stufe F (Fachbeitrag 2015) auf Stufe D (akzeptable mittleren Wartezeiten).

Fehlende/Zu wenig Stellplätze, Fehlerhafte Zahlen der Stellplätze, Ausweichen in die Nachbarschaft befürchtet

Die Aufzählung der zu errichtenden Stellplätze sind fehlerhaft und nicht nachvollziehbar.

In der Projektbeschreibung und der Begründung ist leider ein Fehler unterlaufen, es entstehen insgesamt 438 Stellplätze. Davon sind 308 in Tiefgaragen (285 PKW/4 Kleinstwagen/19 Motorräder) vorgesehen. In den Tiefgaragen der Wohngebäude befinden sich insgesamt 216 Stellplätze (195/4/17) und in der Tiefgarage des Nahversorgers 92 Stellplätze (90/-/2).

Oberirdisch gibt es 85 Stellplätze (inkl. 4 für Carsharing) und innerhalb der Townhouses 45 Stellplätze. Die Zufahrten zu den Garagen der Townhouses sind nicht als Stellplatzflächen festgesetzt.

In einem Neubaugebiet sollten ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen, ansonsten entsteht ein parksuchverkehr in der Nachbarschaft und illegales Parken nimmt zu.

Im Gegensatz zur Zahl der Fahrradstellplätze ist die notwendige Anzahl der Stellplätze nicht geregelt. Im Land Berlin gibt es keinen Stellplatznachweis im Rahmen des Wohnungsbaus. Daher obliegt die Entscheidung, wie viele Stellplätze angelegt werden, dem Vorhabenträger im Rahmen der getroffenen Festsetzungen in Abstimmung mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg. Hier ist insgesamt eine Abwägung vorzunehmen, zwischen dem Angebot von Stellplätzen und ob diese oberirdisch zu Lasten des Freiraums oder unterirdisch z.T. durch mit zusätzlicher Versiegelung einhergehend angeboten werden. Es ist auch auf die Situation vor Ort mit zu betrachten, ob es ein Angebot von Parkplätzen im öffentlichen Raum gibt. Hier wird ein Ausweichen größeren Ausmaßes nicht erwartet, zumal die vorhandenen Parkplätze sehr begrenzt sind. Von vornherein auf dauernde Ordnungswidrigkeiten abzielen, wäre ein verfehltes Signal gegenüber der Bevölkerung.

Die Lärmaktionsplanung Berlin zum Beispiel gibt die Empfehlung, die Zahl der Stellplätze zu begrenzen, um die Akzeptanz des öffentlichen Nahverkehrs zu befördern. Zwischen diesen Positionen bildet die den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zugrundeliegende Planung einen Kompromiss. Eine Intensivierung des ÖPNV durch Verkürzung der Taktzeiten des Busses kann beim Betreiber BVG angeregt werden. Eine Anpassung seitens der BVG erfolgt bedarfsabhängig und nicht im Rahmen der Bauleitplanung.

Es ist eine Verkehrsregelung notwendig, zum einen sollten Ein- und Ausfahrt getrennt erfolgen, eine Anlieferung nur über die westliche Zufahrt erfolgen, da die östliche Zufahrt in der Nähe der Bushaldebucht und des Fußgängerübergangs liegt. Zum zweiten ist eine Querung nur mit einem Zebrastreifen für die Sicherheit nicht ausreichend. Es sollte eine Lichtsignalanlage installiert werden.

Die östliche Einfahrt berührt zwar das Ende der Haltebucht, aufgrund der geringen Überschneidung sind aber keine Störungen zu erwarten. Verzögerungen bei der Ein- oder Ausfahrt sind eher unwahrscheinlich, da die Haltebucht ausreichend bemessen ist, dass normale Ein- oder Doppeldecker mit 12m bzw. max. 14m Platz finden, ohne die Einfahrt zu versperren. Selbst der längste Gelenkbus der BVG mit 18m findet dort noch Platz, eher ragt er noch in Fahrbahn, da die max. Breite von 3m nicht über die volle Länge der Einbuchtung zur Verfügung steht.

Eine Anlieferung ist nur auf der Ostseite des Gebäudes möglich, da wegen der notwendigen Rampenlängen im Westen die Ausfahrt der Tiefgarage angeordnet ist. Die

Zahl der Anlieferungen pro Tag wird bei der geringen Größe des Nahversorgers und der übrigen kleinen Läden mit ca. 4 LKW angenommen. Bei unterschiedlichen Lieferzeiten, je nach Sortiment oder Warengruppe, ist eine erhebliche Belästigung oder Gefährdung durch den Lieferverkehr nicht zu erwarten.

Eine Lichtsignalanlage ist weder für den Autoverkehr, noch für die querenden Fußgänger notwendig. Östlich der Haltestellen (Einmündung Rotkopfweg) befindet sich bereits ein Zebrastreifen, eine zusätzliche Querungshilfe wird aus verkehrsplanerischer Sicht nicht für erforderlich erachtet. Die Unfallforschung der Versicherer (UDV) im Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) hat in verschiedenen Untersuchungen (zul. Untersuchungen zur Sicherheit von Zebrastreifen, Berlin 10/2013) die Sicherheit von Zebrastreifen auch im Vergleich zu Querungshilfen und Fußgängerampeln untersucht. Danach werden Querungshilfen bei Fahrbahnbreiten > 8,5m bzw. mehreren Fahrspuren je Richtung empfohlen. Wichtig ist, dass die Voraussetzungen für einen sicheren Zebrastreifen gegeben sind, wie dies an der Britzer Straße der Fall ist:

- *Strikte Einhaltung der notwendigen Sichtweiten (Parkverbot, bauliche Maßnahmen – hier keine Parkplätze an der Fahrbahn)*
- *Instandhaltung von Markierung und Beschilderung*
- *Nur bei einem Fahrstreifen je Richtung*
- *Mittelinsel bei größeren Fahrbahnbreiten*
- *Ausreichende Beleuchtung*

Zunehmende Lärmbelastung in der Umgebung

Durch das vermehrte Lärm- und Verkehrsaufkommen werde die Lebensqualität wesentlich beeinträchtigt. Der gesamte Verkehr (Privat- und Lieferverkehr) soll über die Britzer Straße/Mohriner Allee geführt werden, die jetzt schon sehr stark belastet ist. Bei einem so großen Zuwachs an Wohnungen und damit auch an Autos sind Staus unvermeidlich. Eine Verschlechterung der Immissionswerte ist vorprogrammiert.

Das Fachgutachten zum Verkehr wurde noch einmal überarbeitet, u.a. aufgrund von Nachfragen hinsichtlich der Berücksichtigung von Planungen und Bauvorhaben im Umfeld und der betrachteten Daten. Dabei stellte sich heraus, dass im Fachbeitrag teilweise von falschen Werten ausgegangen wurde. Die aktuelle Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung auf der Britzer Straße macht einen Gesamt-Verkehr (Bestand + Vorhaben) von nur noch rund 85 % gegenüber der ersten Untersuchung aus. Das führt auch zu einer Abnahme der in der schalltechnischen Untersuchung (X0877/003-01-002 vom 05.07.2018) berechneten Beurteilungspegel des Verkehrs auf öffentlichen Straßen (Kapitel 4.2) um ca. 0,7 dB.

Für den Straßenzug Britzer Straße/Mohriner Allee ist die durchschnittliche Verkehrsstärke mit rd. 13.250 Fahrzeugen/24Stunden angegeben. Bei solchen Zahlen wird bei einer zweispurigen Straße von einer mittleren Belastung gesprochen. Von einer Überlastung im verkehrstechnischen Sinn kann nicht ausgegangen werden, auch wenn dies subjektiv zu bestimmten Zeiten so empfunden wird.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen werden insbesondere die östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauungen stark durch Lärm beeinträchtigt. Eine entsprechende Kompensation der angrenzenden Gebiete aufgrund des hohen Lärmaufkommens - beinhaltet der Bebauungsplan nicht. Das Lärmaufkommen wird vom Plangeber bagatellisiert. Der Plangeber kommt in seiner Schallimmissionsprognose zu der Erkenntnis, dass sowohl die Orientierungswerte (O W) der DIN 18005 für reine Wohngebiete (WR) als auch die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16, BImSchV für Mischgebiete (MI) an den Immissionsorten der benachbarten Bestandsgebäude sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum — deutlich überschritten werden. Aufgrund dieser Feststellung kommt der Plangeber zu dem Schluss, dass eine weitere Verschärfung der Immissionen unschädlich sei.

Die Feststellung erfolgt nicht aufgrund der Überschreitungen im Bestand, sondern basierend auf der Tatsache, dass die Erhöhungen zwischen 0,3 dB und 0,5 dB (s.u.) nicht relevant sind.

Vorliegend bestehen erhebliche Zweifel an den Aussagen der Schallimmissionsprognose. Vorliegend wird bestritten, dass die maßgeblichen Werte im östlich angrenzenden Gebiet (insbesondere: Mohriner Allee) aktuell überschritten werden.

Ein Blick auf die Darstellungen des Umweltatlas Berlin (Strategische Lärmkarten 07.05, 2017) für den Gesamtlärmindex Straßenverkehr L_{DEN} oder die Fassadenpegel Gesamtlärm L_N bzw. L_{DEN} zeigen die erhebliche Vorbelastung von 65 db(A) bis über 70 db(A) für die der Straße zugewandten Fassaden. Dabei betreffen die Überschreitungen sowohl der Tag als auch der Nachwerte insbesondere die direkt an der Straße gelegene Bebauung. Für die hinterliegenden Gebäude (z.B: Mohriner Allee 162A und B) ergeben sich Überschreitungen der Nachtwerte.

(Datengrundlage:

Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie Ballungsraum Berlin 2017 durch

- Wölfel Beratende Ingenieure GmbH+Co. KG Berlin

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: I C Immissionsschutz

in Zusammenarbeit mit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III D 1 Umweltatlas)

Unstreitig wird sich der Lärm aufgrund des geplanten Vorhabens erhöhen. Dass durch den prognostizierten Neuverkehr lediglich eine Erhöhung der Schallimmissionen um maximal 1 dB(A) stattfinden soll, wird diesseits als bedenklich und fehlerhaft angesehen.

Der Vergleich mit den Daten aus dem Umweltatlas bestätigt die Aussage des Gutachtens und lässt keine fehlerhafte Berechnung erkennen. Die Berechnung der Immissionen erfolgt mithilfe des Programms „IMMI“ (Release 20171025, Programm zur Schallimmissionsprognose, geprüft auf Konformität gemäß den ausschlaggebenden Normen [VDI, DIN RLS]). Die Grundlagen sind im Gutachten benannt und sind jederzeit gutachterlich zu überprüfen.

Der Plangeber misst hier mit zweierlei Maß. Einerseits spielt er Immissionsbeeinträchtigung der Nachbarschaft herunter. Andererseits sind im Plangebiet selbst folgende umfangreiche Maßnahmen aufgrund bzw. wegen des Lärms geplant. Entgegen der Ansicht des Plangebers verdeutlicht die erstellte Schallimmissionsprognose, dass das geplante Bauvorhaben überdimensioniert ist und sich nicht in die nähere Umgebung harmonisch einfügt. Die nähere Umgebung wird hierdurch in unzumutbare Weise Lärmemissionen ausgesetzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht gewährleistet.

*Wie vorhergehend erläutert, wurde das Fachgutachten zum Verkehr noch einmal überprüft, wobei sich herausstellte, dass die Prognose der zusätzlichen Verkehre im alten Gutachten zu hoch angesetzt waren. Die aktuelle Überarbeitung der verkehrstechnischen Untersuchung durch FGS weist auf der Britzer Straße einen Gesamt-Verkehr (Bestand + Vorhaben) von nur noch rund 85 % gegenüber der ersten Untersuchung aus. Das führt zu einer **Abnahme** der im Bericht X0877/003-01-002 vom 05.07.2018 berechneten Beurteilungspegel des Verkehrs auf öffentlichen Straßen (Kapitel 4.2) um ca. 0,7 dB. Diese Pegelzunahme in der Umgebung ist so gering, dass der Bericht im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung aus Sicht des Gutachters keiner entsprechenden Anpassung bedarf.*

Eindeutig ist nach den Berechnungen, dass die Erhöhung der Lärmbelastung durch das Vorhaben auf die Umgebung minimal ist. Andererseits sind - gem. geltender Rechtsauffassung - die Grenzen der Unzumutbarkeit weder im Bestand noch für den Prognoseplanfall für die Umgebung überschritten, so dass kein Anspruch auf zusätzlichen Schallschutz auf Kosten des Vorhabenträgers besteht. Aus den Ergebnissen kann daher nicht auf ein überdimensioniertes Vorhaben geschlossen werden.

Dass im Vorhabengebiet selbst Maßnahmen getroffen werden müssen, ist der Tatsache geschuldet, dass es sich um eine Neuplanung handelt, in der Orientierungswerte einzuhalten sind, die für den (benachbarten) Bestand nicht heranzuziehen sind.

Erhöhte Schadstoffbelastung in der Umgebung, Belastung durch Entlüftung der Tiefgaragen

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens wird insbesondere die östliche und südliche Nachbarschaft durch freigesetzte Autoabgase beeinträchtigt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass eine weitere Beeinträchtigung durch die geplanten Tiefgaragen erzeugt werden würde. Der Bebauungsplan sieht mehrere Tiefgaragen vor. Insgesamt sollen hier 439 Stellplätze errichtet werden. Den Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, in welche Himmelsrichtung die notwendige Entlüftung der Abgase erfolgen soll. Aufgrund der Anordnung der Wohnkomplexe ist jedoch davon auszugehen, dass eine Entlüftung in Richtung der bestehenden benachbarten Wohngebäude erfolgen soll. Hierdurch wären insbesondere die bestehenden Wohngebäude in östlicher und südlicher Richtung betroffen.

Eine erhebliche Erhöhung oder erhöhte Belastung ist nicht zu erwarten, da weder im Bestand eine hohe Belastung vorliegt noch die max. Zunahme des Verkehrs um ca. 14% (1.862 Fahrten/24h) eine signifikante Änderung der verkehrsbedingten Luftbelastung erwarten lassen. Zweifelsohne sind 60% der Emissionen im und um das Plangebiet dem Verkehr als Verursacher zuzuordnen, die Gesamtbelastungssituation ist lt. Umweltatlas (Emissionen 2015) als durchschnittlich bewertet, ebenso wie die verkehrsbedingten Emissionen für Feinstaub und Stickoxide. (Verkehrsbedingte Emissionen 2015, PM10 und NOX: 4. bis 7. Dezil → durchschnittlich).

Die Modellrechnung „Verkehrsbedingte Luftbelastung in ausgewählten Straßenabschnitten mit Prognosen 2020 und 2025“ stellt für den Straßenzug Britzerstraße/Mohriner Allee einen Indexwert von $\leq 1,2$ (gering belastet) dar. Die Modellrechnung beinhaltet einerseits Maßnahmen des Luftreinhalteplans und andererseits Entwicklung der Fahrzeugtechnik und der sog. „Flottenzusammensetzung“ (Anteile der Antriebsarten im KFZ-Bestand). Dabei wurden auch die Erkenntnisse der real höheren Ausstöße der Diesel nach Euro 5- und Euro 6-Norm einbezogen. („In der Zwischenzeit wurde das Handbuch auf der Basis neuerer Informationen über die realen Emissionen vor allem von Fahrzeugen mit dem Abgasstandard Euro 5 und Euro 6 aktualisiert, die deutlich höher liegen als 2009 prognostiziert. Für die Jahre 2015 und 2020 wurden anhand dieser verbesserten Emissionsfaktoren und neuerer Erkenntnisse über die Berliner Flottenzusammensetzung die Berechnungen der NO₂-Belastung an den Berliner Hauptverkehrsstraßen wiederholt. Des Weiteren wurden die 2009 für 2015 prognostizierten NO₂-Hintergrundwerte an die real gemessenen Werte angepasst und bis 2020 fortgeschrieben.“ SenStadtUm, Umweltatlas 03.11.2 Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 und 2020 (Ausgabe 2016))

Des Weiteren wird eine Belastung durch Abgase allgemein sowie aus geplanten Tiefgaragen angenommen (zwei konkrete Standorte). Einerseits wegen der allgemeinen Lärm- und Abgasproblematik (siehe oben). Vorliegend lässt sich aus den Planunterlagen nicht entnehmen in welche Richtung die „Abluft“ der Tiefgarage abgeleitet werden sollen. Sofern es beabsichtigt ist die Abluft in östliche Richtung abzuleiten, werden unsere Mandanten massiv und auf Dauer in ihrer Wohlempfinden und ihrer Gesundheit beeinträchtigt.

Die angesprochenen Tiefgaragen (TG) sind den Häusern östlich vorgelagert. Bei Tiefgarage dieser Größen (46 bzw. 21 Stellplätze „geschlossene Mittel- und Großgaragen mit geringem Zu- und Abgangsverkehr, wie Wohnhausgaragen ...“) ist eine natürliche Lüftung über Öffnungen oder Schächte ausreichend. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind zum Schutz von Anwohnern die Ablufführung z.B. bodennah über Kasematten/Schächte oder über Dach zu planen (s. Merkblatt „Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen“ der Stadt Hamburg, die Berliner Garagenverordnung bietet keine Hinweise).

An der östlichen Seite sind sieben bzw. zwei Schächte vorgesehen. Durch die Schächte und die Öffnung der Zufahrtsrampe ist über eine Gesamtfläche von rd. 6m² (Soll- oder Mindestwert 4m²) eine ständige Querlüftung sichergestellt. Zwei Schachtöffnungen befinden sich rd. 5,8m von der Grundstücksgrenze entfernt und ca. 19m von einer Terrasse bzw. im anderen Fall zwischen 15m und 18m vom Wohnhaus entfernt,

wobei die Sicht auf die südöstlich gelegene Öffnung durch den Gartenschuppen verdeckt wird.

Die Entlüftung der Tiefgarage erfolgt wie oben beschrieben ungerichtet, d.h. durch natürliche (Quer-)Lüftung. Die vorherrschende Richtung der bodennahen Luftbewegung ist aus südlicher Richtung, daran wird sich auch durch die geplante Bebauung nichts Wesentliches ändern, da das Gelände im Bestand schon ähnlich versiegelt ist. In Teilen werden sich Verbesserungen der Luftzirkulation und des Mikroklimas ergeben, da die großflächigen Bebauungen entfallen, mehr Schattenzonen entstehen und sich das Gebiet im Sommer weniger aufheizt.

Durch die geringe Anzahl der Fahrbewegungen und die kurzen Wege in einer kleinen Tiefgarage werden in der Regel Konzentrationen von ca. einem Fünftel der zulässigen Werte erreicht. Da nach Ausstoß unmittelbar eine Verdünnung schon in der Tiefgarage eintritt, sind bei weiterer Verdünnung außerhalb der Tiefgarage keine merkbare Erhöhung der ohnehin vorhandenen Belastungen, erst recht nicht die konstatierte „massive Belastung“ zu befürchten. Dazu kommt noch der große, den Luftaustausch ermöglichenden Abstand zwischen den Gebäuden. Durch wechselnde Windrichtungen und Verwirbelungen durch die künftige und bestehende Bebauung ergibt sich zudem eine ungerichtete und wechselnde Verbreitung.

Zufahrt nach Norden

Nach wie vor geht die gesamte Ver- und Entsorgung über die Britzer Straße und eine nördliche Anbindung ist nicht geplant. Man könnte das tun, indem man ein Teil entlang des Türkenpfuhls als Straße ausweisen würde.

Eine Anbindung nach Norden wäre nur über die bestehende öffentliche Grünfläche möglich, ansonsten müsste eine Erschließung über private Flächen zwischen Wohnhäusern verlaufen, was allein schon aus Platzgründen nicht möglich ist, da es zu erheblichen Beeinträchtigungen auf den betroffenen Grundstücken käme, aber auch aus eigentumsrechtlichen Gründen.

ÖPNV nicht ausreichend, die Anbindung muss verbessert werden

Die in der Begründung erwähnte Buslinie 282 in Richtung Steglitz ist zu weit entfernt. Auf die nächstgelegenen Haltestellen ‚Goldenes Horn Mitte‘ oder ‚Imbrosweg Ost‘ folgt erst die Endhaltestelle, dort muss ausgestiegen und in den nächsten Bus in Richtung Steglitz wieder eingestiegen werden oder gleich zur Endhaltestelle ‚Am Hellespont‘ gelaufen werden.

Die Entfernung (Fußweg) zur Endhaltestelle „Dardanellenweg“ – und nicht „Am Hellespont“ wie angegeben - beträgt aus dem zentralen Bereich des Plangebietes ca. 650 m bis 700 m, je nachdem, welcher Weg gewählt wird, ebenso zur Haltestelle „Am Hellespont“.

Gemäß der vom Verband Öffentlicher Verkehr (VÖV) im Jahr 1981 herausgegebenen Empfehlungen für einen Bedienungsstandard im ÖPNV (VÖV, 1981) sind für die Kernrandzonen in Großstädten 600 m eine angemessene Entfernung, für sog. Außenzonen 1.000 m. Insofern ist eine zumutbare Entfernung für die Buslinie 282 gegeben und eine Entlastung der Buslinie 181 durchaus gegeben.

Also wird vermutlich der ÖPNV fast ausschließlich über die Buslinie 181 erfolgen. Der Bus 181 fährt mittlerweile tagsüber (inkl. Wochenende) im 10-Minuten-Takt (anders als in dem Bericht angegeben). Daraus ergeben sich mehr Busse, die die Mohriner Allee / Britzer Straße nutzen. Obwohl die Taktzeit des Busses 181 erhöht wurde, passiert es trotzdem immer wieder, dass Fahrgäste an der Haltestelle ‚Rotkopfweg‘ nicht mitgenommen werden können, weil der Bus überfüllt ist. Vor allem ist ein Problem die große Anzahl an Kinderwagen wegen der Besucher des Britzer Gartens, durch das Neubauvorhaben und die Kita kommen vermutlich einige Kinderwagen dazu. Ohne, dass die Buslinie 181 zur M181 wird, scheint die Erhöhung des Fahrgast- Aufkommens (mit allen Neubauvorhaben) nicht abgewickelt werden zu können.

Das Gebiet ist an zwei Buslinien angeschlossen, wobei bereits, wie angesprochen, eine Takterhöhung der Buslinie 181 erfolgt ist,

Anpassungen wie die Erhöhung des ÖPNV durch Verkürzung der Taktzeiten des Busses können beim Betreiber BVG von Seiten des Bezirkes angeregt werden. Eine Anpassung seitens der BVG erfolgt bedarfsabhängig und nicht im Rahmen der Bauleitplanung.

Auch wenn der Britzer Garten nicht nur am Wochenende Besucher anzieht, dürften diese Fahrten unter der Woche weniger zu Zeiten des Berufsverkehrs stattfinden. Weiterhin sind verhalten sich der Besucherverkehr und der Quellverkehr gegenläufig, so dass hier nicht mit gegenseitigen Störungen zu rechnen ist.

Infrastruktur

Nahversorger nicht sinnvoll

Die sogenannte Nahversorgung sei hier fehlplaziert, denn die Versorgung mit dem inzwischen erheblich vergrößerten Aldi, westlich und weiteren Discountern in der Mohriner Allee sei absolut ausreichend. Weitere, auch kleinere Geschäfte werden daher nicht überleben.

Die Ansiedlung eines kleinen Supermarktes ist insofern sinnvoll, als dass er gegenüber den großen (genannten) Märkten ein eingeschränktes Sortiment bietet. Für einen solchen Markt gibt es Bedarf, wie das am 13. Dezember 2017 der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene Konzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg anhand detaillierter Untersuchungen zur Versorgungslage und Einzugsbereichen darstellt. Die Grundversorgungsstruktur ist in Mariendorf weitestgehend flächendeckend gewährleistet. Zu den wenigen Ausnahmen zählt auch der Bereich des Plangebiets nördlich und südlich der Britzer Straße im östlichen Teil von Mariendorf. Die Einwohnerzahlen außerhalb der Erreichbarkeit des nächsten Supermarktes (Vollsortimenter) werden mit ca. 13.860 Ew. außerhalb 500 m und ca. 7.540 Ew. außerhalb 800 m angegeben. Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans wird als geeignet angesehen, das Defizit zu verringern. (Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 29. April 2015, Seite 131ff).

Boden/Grundwasser

Auswirkungen auf das Grundwasser/Nachbarschaft, hydrologische Probleme

Es werden Auswirkungen insbesondere auf die Keller der benachbarten Gebäude durch die Errichtung der Tiefgaragen befürchtet. Durch die TG könnte das befürchtete Schichtenwasser oberhalb des tiefer liegenden Grundwassers verdrängt werden.

Hydrologische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, die Auskunft über die Grundwasser- und Schichtenwasserstandsentwicklung im Zusammenhang mit der Errichtung eines weiteren Wohngebietes an der Achse Britzer Str./Mohriner Allee geben, obgleich solche Untersuchungen in vergleichbar hydrologisch strukturierten Gebieten üblich sind. Entsprechende Untersuchungen, die für die Errichtung der benachbarten Reihenhaussiedlung Am Britzer Garten 1-30 erstellt wurden, unterstreichen die Notwendigkeit solcher Untersuchungen. Darin heißt es: „Das Grundwasser liegt im Plangebiet in gespannten Verhältnissen vor.“ Diese Feststellung gilt mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für das Gelände Britzer Str. 2-20.

Das Baugrundgutachten gibt keine Hinweise, dass es grundsätzlich ein Problem mit Schichtenwasser gibt. Grundwasser wurde nur im nordöstlichen Bereich bei einem Teil der Bohrungen (4 von 20) in einer Tiefe zwischen 3,35 m ... 5,00 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Die Gutachter gehen davon aus, dass es sich um temporär auftretendes Grund- oder Schichtenwasser handelt. Für das Vorliegen von gespanntem Grundwasser liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

Von der envi sann GmbH wurde eine Beurteilung der hydrogeologischen Situation vorgenommen (Baugrundstellungnahme Bauvorhaben Britzer Straße v. 18.01.2019). Für die dem Grundstück des Einwenders nächstgelegenen Bodenentnahmen wurden folgende Stände für Schichtenwasser oberhalb des Hauptgrundwasserleiters (20m-30m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) gefunden:

R29, R30, R31 Nähe Einwender 13:

R29 2,6 m unter GOK;

R30 kein Grundwasser;

R31 5,8 m unter GOK.

Der in R29 (höchste) gemessene Grundwasserabstich entspricht einem Höhenniveau von ca. +40,5 m NHN. Das geplante Gründungsniveau der in dem nordöstlichen Bereich geplanten Mehrfamilienhäuser liegt bei ca. 41,50 m NHN.

Die Baumaßnahme greift somit nach aktuellem Kenntnisstand auch nicht in den Bereich des lokalen Grundwassers ein. Demnach sind Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Einfamilienhausgrundstücke der Einwender durch Beeinflussung der Grundwasserhältnisse nicht zu besorgen.

Es fehlen die Pfuhle, die zusammen mit den drei Genannten (Anm.: Türkenpfuhl, Rothepfuhl und Karpfenpfuhl) das Pfuhlgelände entlang der Achse Britzer Str./Mohriner Allee bilden. Es sind dies vom zukünftigen Baugelände aus betrachtet Juncuspfuhl, die drei künstlich angelegten Seen des Britzer Gartens Irissee, Südlicher See, Hauptsee und der Kopfweidenpfuhl; nordöstlich ein Pfuhl auf dem Privatgrundstück Imbrosweg 70 und der Kolonie Am Türkenpfuhl, ein Pfuhl auf dem Privatgrundstück Walnussweg 52 und östlich Kafeldpfuhl in Verbindung mit dem Regelwassersammelbecken, Walnussweg 56, Kienpfuhl und Roetepfuhl. Dies sind keine isolierten Stillgewässer, sondern sie bilden zusammen mit den drei in der FNP-Änderung genannten Pfuhle ein System von Stillgewässern, die unterirdisch verbunden sind und im Wesentlichen vom Grund- und Niederschlagswasser gespeist werden.

Die Situation des Pfuhs ist genauestens analysiert worden. Derzeit wird der Türkenpfuhl dominant durch Dach- und Hofflächen der Gärtnerei Schlösser gespeist. Der Grundwasserzufluss ist hingegen auszuschließen wie die hydrologischen und chemischen Untersuchungen zeigen (Bioplan 11.05.2017, S. 5). Ohne die Zuleitung des Regenabflusses der Gärtnerei Schlösser wäre der Wasserspiegel des Türkenpfuhles deutlich tiefer bzw. ein Großteil des Jahres wäre der Pfuhl trocken. Der benachbarte Rothepfuhl zeigt, dass der Export des Niederschlages aus dem Pfuheinzugsgebiet durch Regenwasserkanäle zu einem Trockenfallen führt. Beim Rothepfuhl wird durch technische Grundwasserzufuhr versucht, das Trockenfallen zu verhindern. Daher ist ein unterirdisches Verbundsystem unwahrscheinlich.


Das dem Türkenpfuhl zugeführte Regenwasser wird vollständig versickert und verdunstet, ein oberirdischer Abfluss (partikulärer Nährstoffexport) findet nicht statt. Die Versickerung erfolgt an den sedimentfreien Böschungen. Die Versickerungsrate ist primär vom Wasserstand bzw. der sedimentfreien randlichen Pfuhlfläche abhängig. Unter den Bedingungen hoher Niederschläge im Mai und Juni 2016 betrug die Versickerungsleistung 1 cm pro Tag. Auf das Jahr hochgerechnet ergibt dies eine Wassersäule von 3,65m. Diese Wassersäule ist höher als die aktuelle und die zukünftige Regenwasserzufuhr.

Die Maßnahmen am Türkenpfuhl erfolgen in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und Wasserbehörde.

Natur/Umwelt

Zu wenig Bäume im Gebiet Nahversorgung, falsche Zuordnung bzw. unpassende Arten.

Laut textlicher Festsetzung des B-Planes sind am Nahversorgungszentrum 12 Bäume erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen. Laut Freiflächenplan sind dort nur zehn geplant.

Im Gebiet „Nahversorger“ sind 13 Bäume eingetragen, im Freiflächenplan fehlt bei zwei Bäumen die Kennzeichnung  Die Anzahl der Bäume ist überprüft worden und die Kennzeichnung im Plan ergänzt worden.

Die Auswahl von Arten wird kritisch gesehen. Zum einen die Art „Gleditschie“ u.a. als mögliche Bepflanzung für den Bereich des Wasserspielplatzes wird kritisiert, da die Art lange, spitze Dornen aufweist, weiterhin die Auswahl an Obstgehölzen, bzw. Zuordnung der Arten.

Die Auswahl der Pflanzen wurde noch einmal geprüft. Mit ‚Gleditsia triacanthos inermis‘ und ‚Sunburst‘ gibt es zwei dornenlose Gleditschie-Arten. Inwieweit bestimmte Gestaltungen und Pflanzungen ästhetischen oder praktischen Erwägungen entsprechen oder zuwiderlaufen ist nicht Gegenstand der Planung, sondern liegt im Ermessen des Vorhabenträgers und seiner Planer, sofern nicht fachliche Gründe entgegenstehen. Im Übrigen ist im Durchführungsvertrag überdies vertraglich vereinbart, dass die „Durchführung der Maßnahmen mit dem Fachbereich Grünflächen“ des Bezirksamtes abzustimmen sind, ebenso mögliche Abweichungen vom Plan.

Keine Durchwegung am Türkenpfuhl (Umwelt, Sicherheit)

Die Planung sieht explizit eine Fuß- und Fahrradnutzung vor. Eine Nutzung mit Motorrädern und Leichtkrafträdern wird damit ebenfalls ermöglicht und nicht zu verhindern sein. Dadurch wird es zu einer zusätzlichen Lärmbelastigung der Anwohner kommen.

Radfahrunutzung bedeutet nicht notwendigerweise Motorradnutzung, zumal die Wege auch nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugänglich sind.

Die Fuß- und Radwege innerhalb des Quartiers sind zuerst als solche ausgewiesen, wodurch eine Nutzung durch Motorräder oä. untersagt ist. Sollte dem dennoch zuwidergehandelt werden, ist dem außerhalb der Regelungen des Bebauungsplans mit Ordnungsmaßnahmen oder Sanktionen zu begegnen. Die Unterstellung einer gewohnheitsmäßigen Übertretung der Regeln Straßenverkehrs oder des öffentlichen Zusammenlebens wird nicht geteilt.

Die Planung (qualifizierter Freiflächenplan) sieht einen Aussichtspunkt am Nordufer des Türkenpfuhl direkt vor dem Einfamilienhaus Imbrosweg 62a vor. Damit wird an der schmalsten, sensibelsten Stelle aus ökologischer Sicht und der am meisten in die Privatsphäre der angrenzenden Einfamilienhäuser (weil am dichtesten am Grundstück) aktiv zum Verweilen eingeladen. Ein Aussichtspunkt direkt am Privatgarten schränkt dessen Privatsphäre erheblich ein.

Durch das Schaffen eines einladenden Aussichtspunktes direkt hinter den Einfamilienhäusern (direkt an der Grundstücksgrenze Imbrosweg 62a) entsteht ein Ort, an dem insbesondere in den Abendstunden mit spontanen Zusammenkünften bspw. von Jugendlichen zu rechnen.

Der vorgesehene Aussichtspunkt ist ebenerdig und mit einer Ausrichtung in Richtung Süden geplant. Durch die leicht abgesenkte Topografie des besagten Bereiches, wird auf die Privatsphäre der Anwohner weiterhin Rücksicht genommen.

Die Schaffung der Wegeverbindung ist im Übrigen nicht Gegenstand des Bebauungsplans, lediglich die Sicherung einer Wegeanbindung im Plangebiet wird festgesetzt, ferner die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin an den Sanierungskosten und der Herstellung des Weges.

Alternative Durchwegung am Südufer

Es wird ein Vorschlag für eine alternative Wegeführung am Südufer in Kombination mit der Zuwegung im Plangebiet vorgebracht. In Anbetracht der ungünstigen Aspekte aller in der Machbarkeitsstudie (Machbarkeitsstudie Wegeführung Türkenpfuhl Kapitel 11 Abschließende Variantenbetrachtung) betrachteter Wegevarianten schlagen wir eine Kombination der positiven Aspekte zu einer neuen Variante umzusetzen. Der Weg sollte innerhalb des Neubaugebietes bereits nach Süden verschwenken und ins Landschaftsschutzgebiet führen. Dort ist laut dem qualifizierten Freiflächenplan ohnehin ein Zugang zum Landschaftsschutzgebiet mit

Aussichtspunkt geplant, Dieser Zugang kann für die Durchwegung genutzt werden. Somit kann die Versiegelung im Gebiet Türkenpfuhl minimiert werden.

Nach Vorlage des Gutachtens hat das Umweltamt des Bezirks in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen entschieden, dass die Variante 1 (nördlicher Weg) umgesetzt werden soll, da sie den geringsten Eingriff in Natur- und Landschaft darstellt. Der Zuweg zum südlichen Ufer des Türkenpfuhls beinhaltet die Leitungstrasse für die Regenwasserzuführung zur Filteranlage sowie den Endpunkt des Weges zu einem kleinen Aussichtspunkt auf den Türkenpfuhl.

Altlast „Deponie“

Im Gutachten (Nr. 134/10/15) der „technische Untersuchung zur Abklärung des Altlastenverdachts auf dem Grundstück“ fehlt leider die Untersuchung des Bereiches „erkennbar bewachsene Deponie“ (s. Artenschutzrechtliche Einschätzung und Biotopkartierung, S. 11). Somit bleibt unklar, was sich darunter ggf. befindet und bei Abtragung bzw. Aufgrabung zu Tage tritt.

Das ist deshalb so entscheidend, da in diesem Bereich die spätere Wurzelkläranlage mit Entwässerung in den Türkenpfuhl entstehen soll. Aufgrund dessen, dass im Türkenpfuhl jedoch besonders geschützte Amphibien laichen, ist die Qualität des zugeführten Wassers entscheidend. Veränderungen im pH-Wert bzw. Schadstoffbelastungen aus früheren Ablagerungen oder Kontamination des Wassers mit bspw. Schwermetallen wirken sich erheblich auf die Entwicklung der Nachkommen und deren Fortpflanzungsfähigkeit aus. Im schlimmsten Fall kann es zu einem Absterben der Population kommen. Wir sehen daher eine Beprobung dieses Bereiches und Untersuchung der Proben als zwingend erforderlich an.

„Hier befinden sich teils mehrere Meter hohe Aufschüttungen aus Erde und Sand (möglicherweise auch Schutt o.ä.), die stark von krautiger Vegetation und zahlreichen Gehölzen überwachsen sind.“ Bei dem im Gutachten benannten Bereich handelt es sich nicht um eine Deponie im Sinne der Abfallentsorgung, sondern eine Sammelstelle für Erdbewegungen, Grünschnitt und Pflanzenabfälle des Gärtnereibetriebes.

Es gibt hier keine Hinweise auf Altlasten aus früheren Nutzungen.

Zauneidechsen nicht ausreichend untersucht

Die Thematik der Zauneidechsen ist u. E. mit nur zwei Begehungen, bei eher kühlem und feuchtem Wetter lt. Wetterrückblickdaten, nicht ausreichend untersucht worden, um ein Vorkommen tatsächlich ausschließen zu können. Um einen Verstoß gegen §44 BNatSchG sicher ausschließen zu können, müssen für diese streng geschützte Art mind. 5 Begehungen an wetterbedingt geeigneten Tagen innerhalb der Aktivitätsperiode (Ende April bis Mitte September) erfolgen, um alle Entwicklungsstadien zu erfassen. Diese Untersuchungen müssen nachgeholt und bei Nachweis entsprechend Schutz- sowie Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden.

*Bei der Untersuchung der Fläche im Rahmen der Biotopkartierung am 18.05.2015 wurde ein kleiner Teil der Fläche (nordwestlicher Bereich; angrenzend an das Kleingewässer) als Verdachtsfläche für das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vom Gutachter festgestellt. Um ein Vorkommen der Art auf der Fläche und somit ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) durch das Bauvorhaben ausschließen zu können, ist eine genauere Untersuchung der Fläche erforderlich. Üblicherweise werden für eine Kartierung der Art mindestens 4 Begehungen zwischen April und Anfang Oktober angesetzt. Nach zwei besonders intensiven Untersuchungen in der Hauptaktivitätszeit von Männchen, Weibchen und Subadulti (Mai-Juni) bei geeigneter Witterung wurden keine Individuen festgestellt und die Fläche war zunehmend zugewachsen, so dass die Eignung als Lebensraum stark abgenommen hatte und auf weitere Untersuchungen verzichtet wurde. (vgl. Dokumentation Kartierung Zauneidechse vom 04.06.2015)*

Fledermäuse nicht ausreichend untersucht/unzureichende Zahl Niststätten

Es bleibt bis zum Abriss der Gebäude unklar, wie groß in etwa die vorhandene Population von Fledermäusen vor Ort ist und wie viele Quartiere tatsächlich vorab ausgeglichen werden müssen. Demzufolge ist eine ökologische Baubegleitung auch dann erforderlich, wenn die Abrissarbeiten in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) stattfinden. Eine schrittweise Abtragung der Gebäude mit entsprechender Nachkontrolle ist u. E. dringend zu empfehlen. Gleiches gilt für potentiell geeignete Hohlbäume, welche im Zuge der Baufeldfreiräumung ggf. gefällt werden müssen.

Der vorhandene Schornstein des ehem. Heizhauses soll lt. Planunterlagen auch abgerissen werden. Dieser müsste, ohne tiefere Untersuchungen vorab, ggf. auch schichtweise abgetragen werden, um einen Verstoß gegen §44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse und Brutvögel, die ihre Niststätten ggf. in den vorh. Ritzen und Spalten haben, ausschließen zu können.

Die in der Tab. 5 zusätzlich nachgeordneten Abbildungen für Ersatznisthilfen führen u. E. bei Laien zu mehr Verwirrung, als dass sie hilfreich sind, da erst gesucht werden muss, welche Beispiele in Tab. 5 gemeint sind. Hinzu kommt, dass die Anzahl der Ersatzniststätten für Fledermäuse im „Ersatzniststättenkonzept“ vom 26.04.2017 mit zwei statt mit 4 beziffert ist (s. S. 2, Tab. 2). Das ist gemäß Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 3. September 2014 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin) jedoch falsch, so wie es auch in der „Artenschutzrechtliche Einschätzung und Biotopkartierung“ S. 23 aufgeführt ist. Bei Fledermäusen muss die Anzahl der gefundenen Niststätten *mind.* doppelt ausgeglichen werden

Da die Untersuchungen 2015 durchgeführt wurden, kann ohnehin nicht ausgeschlossen werden, dass sich derzeit weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der abzureißenden Gebäude und zu fällenden Bäume befinden. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sind die Objekte mit Verdacht auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Abriss bzw. Fällung erneut zu prüfen.

Aussagen zum Baumschutz

Leider fehlt in den Untersuchungen der trias Planungsgruppe eine Bestandsaufnahme der wenigen, aber doch vorhandenen Bäume, mit der Unterscheidung danach, welche mglw. erhalten bleiben können und welche gefällt werden müssen. Untersuchungen oder Anmerkungen zu Baumhöhlen sind im Gutachten fehlen gänzlich.

In der Begründung zum B-Plan findet sich dazu auf S. 37 folgendes: „Geschützter Baumbestand: Innerhalb der Plangebietsfläche sind 17 Laubbäume kartiert und vermessungstechnisch erfasst, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Die übrigen Bäume sind nach Baumschutzverordnung nicht geschützt. Die Bäume befinden sich zum größten Teil in einem guten Gesundheitszustand. Von den 17 Einzelbäumen sind 9 Bäume nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Vor allem untermaßige Bäume und die Fichten sind nicht geschützt.“ - Die an dieser Stelle in der Begründung gemachten Aussagen sind widersprüchlich.

Auf S. 54 f. ist ein Teil der erfassten und zur Fällung geplanten Bäume mit Stammumfängen aufgelistet. Allerdings fehlen auch hier Aussagen zu Höhlungen. Im E+A-Gutachten Türkenpfehl vom 08.06.2017 sind nur die Bäume am Türkenpfehl und von denen auch nur die zur Fällung vorgesehenen Bäume aufgelistet. Die auf S. 14 bzw. 45 genannte Anlage fehlt.

Da die Untersuchungen 2015 durchgeführt wurden, kann ohnehin nicht ausgeschlossen werden, dass sich derzeit weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der zu fällenden Bäume befinden. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sind die Bäume mit Verdacht auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Fällung erneut zu prüfen. Was die Erfassung der Höhlungen angeht, sei auf die o.a. ökologische Baubegleitung verwiesen.

Dass bestimmte Arten (i.d.R. Laubbäume) der Baumschutzverordnung unterliegen, bedeutet lediglich, dass sich ab einer bestimmten Größe (Stammumfang) ein Schutzstatus ergibt. Wird die Größe nicht erreicht sind die Bäume auch nicht geschützt. Andere Arten (z.B. Obstbäume) unterliegen diesem Schutz grundsätzlich nicht.

Die Bäume sind in der Karte Bestand Biotope vom 24.05.2016 des Umweltberichtes bzw. der Anlage Eingriffsbilanzierung verzeichnet, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden versandt wurden.

Insekten nicht untersucht

Leider wurden im gesamten B-Plan Bereich keine Untersuchungen bezüglich Insekten vorgenommen. In Zeiten des rapiden Insektenschwundes ist das bei einem solch großen Bauvorhaben mit ca. 454 Wohneinheiten bedauerlich. Daraus resultierend hätte hier noch viel für Insekten getan werden können und so auch wieder Nahrungsquellen für die am Türkenpfuhl vorkommenden Vogelarten geschaffen werden.

Insekten werden im Rahmen der Untersuchungen zu geschützten Arten berücksichtigt. Allgemeine Erhebungen sind nicht vorgesehen. Durch annähernd gleichbleibenden Freiflächenanteil (-4%) und umfangreichen Bepflanzungen ist eine Reduzierung des Lebensraumes für Insekten nicht wahrscheinlich.

Regenwasserkonzept nicht tragfähig Verdunstung Türkenpfuhl beachten nicht von Stellplätzen/Verkehrsflächen direkt ableiten

Bei der „Hydraulische Vorbemessung der Regenentwässerung“ (Mai 2017) wurde u. E. der Grad der Verdunstung am Türkenpfuhl außer Acht gelassen. Dieser Wert überschreitet bei offenen Wasserflächen, welche nicht oder nur gering durch Bewuchs verschattet sind, stark den Wert der Versickerung. Da der Türkenpfuhl renaturiert werden soll und eine Wurzelkläranlage sowie eine Durchwegung entlang des Gewässer angelegt werden sollen, ist davon auszugehen, dass im Zuge dieser geplanten Maßnahmen div. Bäume, welche das Gewässer momentan verschatten, gefällt werden. Daher wird der Verdunstungsgrad zukünftig steigen. Dieser Wert muss deshalb beachtet werden, da er sich auf die Berechnung der Zuführung von abgeleitetem Wasser aus der B-Planfläche auswirkt. Demzufolge ist die Verringerung des Zuflusses um 15 % zum bisherigen Maß (Hydr. Vorbemessung, S. 6) zu groß, um den Wasserstand des Türkenpfuhls, wie geplant, zukünftig wieder um ca. 1 m anzuheben (s. „Regenwasserbewirtschaftungskonzept“ S. 1). Das Nichterreichen dieses Ziels wiederum hätte Einfluss auf die Berechnungen zum Ausgleich und Ersatz der Begründung zum B-Plan S. 57 ff. Das muss nochmals geprüft und ggf. überarbeitet werden.

Die Planung sieht eine Entwässerung des gesamten Geländes über die geplante Wurzelkläranlage in den Türkenpfuhl vor. Dem können wir so nicht zustimmen. Das anfallende Regenwasser von geplanten Stellplätzen, aber auch Straßen kann, besonders bei Starkregenereignissen, welche immer mehr zunehmen, schadstoffbelastet sein und darf somit nicht direkt oder nur kurzzeitig verzögert (8 h) in ein naturschutzbedeutendes Gewässer abgeleitet werden.

Die Situation des Pfuhls ist genauestens analysiert worden. Derzeit wird der Türkenpfuhl dominant durch Dach- und Hofflächen der Gärtnerei Schlösser gespeist. Der Grundwasserzufluss ist hingegen unbedeutend wie die hydrologischen und chemischen Untersuchungen zeigen. Ohne die Zuleitung des Regenabflusses der Gärtnerei Schlösser wäre der Wasserspiegel des Türkenpfuhles deutlich tiefer bzw. ein Großteil des Jahres wäre der Pfuhl trocken. Der benachbarte Rothepfuhl zeigt, dass der Export des Niederschlages aus dem Pfuheinzugsgebiet durch Regenwasserkanäle zu einem Trockenfallen führt. Beim Rothepfuhl wird durch technische Grundwasserzufuhr versucht, das Trockenfallen zu verhindern.

Das dem Türkenpfuhl zugeführte Regenwasser wird vollständig versickert und verdunstet, ein oberirdischer Abfluss (partikulärer Nährstoffexport) findet nicht statt. Die

Versickerung erfolgt an den sedimentfreien Böschungen. Die Versickerungsrate ist primär vom Wasserstand bzw. der sedimentfreien randlichen Pfuhlfläche abhängig. Unter den Bedingungen hoher Niederschläge im Mai und Juni 2016 betrug die Versickerungsleistung 1 cm pro Tag. Auf das Jahr hochgerechnet ergibt dies eine Wassersäule von 3,65m. Diese Wassersäule ist höher als die aktuelle und die zukünftige Regenwasserzufuhr. Durch die geplante Durchwegung ergibt sich keine Änderung, da diese im Norden geplant ist und dadurch bei Pflanzenentnahmen keine zusätzliche Besonnung erfolgt.

Eingriff in das LSG

Die Herstellung der Durchwegung im nördlichen Bereich des B-Planes in Richtung Westen durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Rothepfuhl stellt einen Eingriff (Baumfällung, Versiegelung) ins LSG dar. Auch das Anlegen der Wurzelkläranlage durch Aufschüttung, Verdichtung und Neumodelage des Uferbereichs stellt ein Eingriff in das LSG Rothepfuhl dar. Dafür muss eine Ausnahmegenehmigung nach § 3 LSG-VO beantragt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Berücksichtigung finden.

Monitoring Brutvögel (Bussard)

Wenn Mäusebussarde in der Balz (Februar) wiederholt gestört werden und noch nicht fest an den Brutplatz durch Eier oder Nachwuchs gebunden sind, kann es vorkommen, dass sie diesen aufgeben und gar nicht brüten. Mit einer Bebauung zum dauerhaften Wohnen in unmittelbarer Nähe zum Brutplatz zzgl. Nahrungsmöglichkeiten durch eine Steganlage werden sich die Störungen verstärken. Ausweichbrutplätze wurden in den Erhebungen nicht nachgewiesen. Hinzu kommt, dass das Überleben dieses Mäusebussard-Brutplatzes in unseren Augen fraglich ist, da das Gelände der Gärtnerei mit seinen vielen Versteckmöglichkeiten für Kleintiere, die beim Bussard auf dem Speisezettel stehen, mit dem Bauvorhaben so überformt wird, dass dessen Anteil als Nahrungshabitat wegfallen wird. Ausweichflächen dafür gibt es nicht.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz des Mäusebussards (Bauzeitenregelung zw. Ende Februar und Anfang September sowie Einzäunung des Türkenpfehls) sind geeignet, den Brutplatz während der Baumaßnahme zu schützen.

Das gegen Artgenossen verteidigte Revier umfasst im Durchschnitt ca. 1,3 km², während sich die Jagdgebiete benachbarter Paare überschneiden können. Die Jagdflüge eines Brutpaares erstrecken sich während der Fortpflanzungsperiode bis etwa 1,5 km, gebietsweise auch weiter (Greifvögel Europas, Mebs 2002). Aufgrund der Jagdweise (Wiesen, Weiden, Äcker im Offenland) und der im Umfeld des Brutplatzes am Türkenpfuhl vorhandenen potenziellen Jagdstrukturen wird davon ausgegangen, dass der Mäusebussard eher weitere Wege zur Jagd zurücklegen muss. In Frage kommen vor allem offene Wiesenbereiche der Parklandschaften südlich und südöstlich der Britzer Straße (LSG-21 „Pfuhlgelände an der Britzer Straße“, Freiflächen vorhandener und ehemaliger Gärtnereien sowie Flächen der Britzer Gärten). Die ehemals bewirtschafteten Äcker im Bereich des B-Plans „7-77 VE“ sind als Brachflächen stark verkrautet und stellen nur noch zeitlich bedingt einen kleinen Teil des gesamten für den Brutplatz erforderlichen Jagdraums dar.

Festsetzungen Baumersatz (19 u. 22) nicht ausreichend/fehlerhaft

Der Ausgleich eines großkronigen Baumes durch einen Hochstammbaum ist in jedem Fall unzureichend. Ein Hochstammbaum ist ein kleinkroniger Baum, welcher max. 1/3 der Sauerstoffproduktion sowie CO₂- und Feinstaubbindung im Vergleich zu einem großkronigen Baum erreicht. Schattenbildung als Schutz vor großer Hitze und zur Abkühlung der Luft ist bei Hochstammbäumen nur minimal. Daher fordern wir die Anpflanzung eines Mindestmaßes an großkronigen Bäumen bzw. die Streichung des Begriffes „Hochstamm“ in den textlichen Festsetzungen. Auch muss die Bewertung dieser Maßnahme mit 4 Wertpunkten in Tab. 19 auf S. 60 der Begründung zum B-Plan herabgesetzt werden.

Der Baumersatz wird nach der Baumschutzverordnung geregelt und ausgerechnet. Der Fällantrag wird mit dem Bauantragsverfahren eingereicht und vom Umwelt- und Naturschutzamt beschieden. Dort werden i.d.R. Vorschläge mit gleichem ökologischem Wert zum Ersatz vorgenommen. Darüber hinaus gemäß Bebauungsplan durchzuführende Baumpflanzungen „dürfen“ auch Pflanzungen kleinkroniger Arten darstellen. Der Begriff Hochstamm ist ein Qualitätsbegriff aus dem Baumschulwesen, insofern fachlich richtig. In der Festsetzung wird der Stammumfang genannt. Ferner sollten groß- und mittelkronige Bäume entsprechend der Flächen- und Raumverfügbarkeit angepflanzt werden, mit anderen Worten, die Großkronigkeit von Bäumen sollte nicht verpflichtend sein. Abgrenzung Türkenpfuhl wegen der Brut des Bussards (zeitlich vorverlegen)

Da Greifvögel besonders in der Balz und nicht erst während der Brutzeit empfindlich auf Störungen reagieren, muss der Zeitraum der Abgrenzung auf Anfang Februar vorverlegt werden.

Ab Ende Februar (letzte Dekade) ist mit Balz vom Mäusebussard zu rechnen (Südbeck et al. 2005, Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands). Die Anregung wird geprüft und findet im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Berücksichtigung.

Abstimmung Maßnahmen Türkenpfuhl, Vorschläge zur Ergänzung der Maßnahmen

Die Entscheidung zur Renaturierung des Türkenpfehls wird begrüßt, die Maßnahmen scheinen nicht ausreichend, bzw. könnten noch ergänzt werden. Es sollten Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, um wandernde Tiere (Kröten) aus diesen Bereichen fernzuhalten. Weiterhin müssen bei Umsetzung der Maßnahmen Vorsorge zum Schutz von Teichfroschvorkommen in der Winterruhe, bzw. der Brutzeit getroffen werden kann. Weitere vorgeschlagene Maßnahmen sind

- Totholz erhalten
- Kontrolle auf Niststätten im alten Pumpenhäuschen
- Monitoring der Maßnahmen zur Renaturierung

Für die Umsetzung der Maßnahmen „Anlage der Wurzelkläranlage“ und „Entschlammung Türkenpfuhl“ sind ökologische Baubegleitungen vorgesehen. Bestandteil einer ökologischen Baubegleitung ist u.a. der Amphibienschutz und damit verbunden eine erforderliche Schutzzäunung und Abfangen von Amphibien.

Die vorgebrachten Anregungen können im Rahmen der Baubegleitung Berücksichtigungen finden.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 18.06.2019 beschlossen, das Abwägungsergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB, den sich aus der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergebenden Bebauungsplanentwurf 7-77 VE und Vorhabenplan 7-77 VE nebst Begründung und Durchführungsvertrag vom 24.07.2018, die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB, den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-77 VE der zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 AGBauGB anzuzeigen.

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 AGBauGB wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-77 VE am 28.06.2019 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn II C)

angezeigt. Nach Hinweisen von SenStadtWohn II C, die eine Überarbeitung erforderlich machten, wurde die Anzeige mit Schreiben vom 31.07.2019 zurückgezogen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach der erfolgten Überarbeitung nun wieder bei SenStadt II C anzuzeigen.

Die Überarbeitung führte zu Konkretisierungen in der Planzeichnung sowie redaktionellen Änderungen in der Begründung. Eine Änderung der Abwägung ergab sich daraus nicht.

Das Bezirksamt hat daraufhin am 17.12.2019 beschlossen, den sich aus der Überarbeitung ergebenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77 VE vom 22.08.2018 mit Deckblatt vom 19.11.2019 für die Grundstücke Britzer Straße 2/6 (teilweise), 10/12 und 14/20 (teilweise) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf nebst Begründung inkl. Abwägung und Vorhabenplan sowie den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77 VE vom 22.08.2018 mit Deckblatt vom 19.11.2019 nach der Beschlussfassung der zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 6 Absatz 2 Satz 1 AGBauGB erneut anzuzeigen.

Im Ergebnis der Rechtsprüfung wurden Beanstandungen festgestellt.

1. Der Lärmkonflikt (hier: Verkehrslärm) wurde unzureichend abgewogen.
 - a. Die Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets (Britzer Str. 2/4, 6, 8) wurden nicht abgewogen.
 - b. Zur Konfliktbewältigung wurden passive Maßnahmen gewählt, ohne im Rahmen der Abwägung vorrangige Maßnahmen entsprechend der Prüfkaskade (Trennungsgrundsatz, aktive und städtebauliche Maßnahmen) zu prüfen.
 - c. Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz (TF 10 bis 13) wurden unzutreffend bzw. unzureichend begründet.

Die TF 10 bezieht sich auf den baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen. Die Bestimmung der Schalldämm-Maße erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der 24. BImSchV. In der Erläuterung zur TF 10 wird den Anforderungen an die Schalldämmmaße jedoch die DIN 4109 (maßgeblichen Außenlärmpegel) zugrunde gelegt.

Die TF 11 bezieht sich auf besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung und andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung bei einseitig zur Lärmquelle orientierten Wohnungen. Die TF 11 findet Anwendung, wenn eine Grundrissausrichtung zur „ruhigen“ Seite nicht möglich ist. Die Erläuterung der TF bezieht sich hingegen auf Lüftungseinrichtungen und Grundrissregelungen.

Die Erläuterung zur TF 13 fehlt gänzlich.
2. Die Verkehrswerte wurden nicht hinreichend ermittelt. Der Verkehrsplanerische Beitrag (Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr, Stand: 10.11.2015) bezieht sich ausschließlich auf die Überlagerung von Bestands- und Neuverkehr auf Basis veralteter Daten aus den Jahren 2009 und 2010/2011. Die erforderliche Aktualisierung der Verkehrswerte hat gegebenenfalls Auswirkungen auf die Beurteilung des Verkehrslärms und die Bewältigung des Lärmkonflikts.

Darüber hinaus ist in Berlin üblicherweise die Verkehrsprognose heranzuziehen, die dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr zugrunde liegt. Der Prognosenullfall und Prognoseplanfall der verkehrlichen Entwicklung sollten für einen Prognosezeitpunkt, der 10 bis 15 Jahre in der Zukunft liegt, berücksichtigt werden. Wird von diesem Vorgehen abgewichen, ist dies plausibel zu begründen.

3. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die Fläche „Nahversorgung“ nur allgemein bestimmt. Die Art der baulichen Nutzung ist daher im Durchführungsvertrag mittels entsprechender Projektplanung im Sinne des S 12 Abs. 3a BauGB hinreichend zu konkretisieren (TF 1). Die vorliegende Projektplanung ist in Bezug auf die Gewerbeeinheit im 2. OG jedoch unbestimmt. Weder ist die Art des Gewerbes konkretisiert, noch ist eine räumliche Abgrenzung zu den benachbarten Kitaräumen ersichtlich.

Weiterhin ergingen Hinweise, die sich auf uneinheitliche Formulierungen, inhaltliche Widersprüche sowie den Inhalten des Durchführungsvertrages bezogen.

Zur Erlangung der Festsetzungsfähigkeit wurden die Punkte wie folgt behandelt:

Zu 1.

Das Lärmgutachten wurde um eine ausführlichere Berechnung und Bewertung der schutzwürdigen benachbarten Nutzungen ergänzt (Ergänzung vom 15.05.2020) und die Planung dahingehend erneut abgewogen.

Bezüglich der Abwägung und der Festsetzung von Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wurde die im gemeinsamen Lärmeleitfaden der Senatsverwaltungen für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie Stadtentwicklung und Wohnen dargestellte Prüfkaskade (Trennungsgrundsatz, aktive und städtebauliche Maßnahmen) eingearbeitet und die Begründungen zu den getroffenen Festsetzungen überarbeitet und ergänzt.

Zu 2.

Der Widerspruch der veralteten Verkehrszahlen konnte geklärt werden. Es existierte ein aktualisiertes Verkehrsgutachten (Stand 14.02.2019), in dem die geforderten Daten berücksichtigt wurden. Da sich gegenüber der alten Fassung die Verkehrszahlen verringert hatten, ist auf eine erneute Berechnung im Rahmen des Schallgutachtens verzichtet worden, da sich im Ergebnis eine geringfügig verringerte Belastung, aber keine Änderungen im Ergebnis der Abwägung ergeben hätte.

Zu 3.

Die Angaben zur Nutzung im Gebiet „Nahversorgung“ wurden konkretisiert, bzw. die TF 1 auf das Teilgebiet „Nahversorgung“ umgestellt. Die Angaben im Durchführungsvertrag hinsichtlich der Nutzungen wurden ergänzt.

Die weiteren Hinweise wurden eingearbeitet und abgestimmt, sie sind in die Begründung sowie in das zweite Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen.

Ferner wurden redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen innerhalb der Begründung und der textlichen Festsetzung empfohlen. Diese wurden im Rahmen der Überarbeitung berücksichtigt.

- **Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat in seiner Sitzung am 08.09.2020, den auf Grundlage der Beanstandung der Rechtsprüfung gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB überarbeiteten und ergänzten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-77 VE mit erstem Deckblatt vom 19.11.2019 und zweitem Deckblatt vom 28.08.2020 für die für die Grundstücke Britzer Straße 10/12 (teilweise) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf nebst Begründung inkl.

Abwägung, Vorhabenplan inkl. Deckblättern und Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag, beschlossen. Zudem hat das Bezirksamt beschlossen den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der zuständigen Senatsverwaltung erneut anzuzeigen.

Mit Schreiben vom 21. September 2020 erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dass der Bebauungsplan nicht beanstandet wird und ohne weitere Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Es wurden von der Senatsverwaltung neun Hinweise gegeben, die zu redaktionellen und klarstellenden Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung bzw. dem Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag führten. Die Hinweise wurden in der Begründung bzw. im Änderungsvertrag berücksichtigt und betrafen folgende Punkte:

Hinweise zur Begründung:

1. Im Kapitel II.2.5.1 sind die Ausführungen im Absatz zum Verkehrslärm (S. 49, 50) an das überarbeitete Kapitel III.4.4 anzupassen. Satz 1 ist entsprechend umzuformulieren: „[...] da dies der Intention des Plangebiets für das Teilgebiet (Wohnen) entspricht.“ Die Überschreitungen am Plangebäude P 01 betragen nicht bis zu 14 dB, sondern bis zu 15 dB (S. 50).
2. Im Kapitel III.4.2 sollte klargestellt werden, dass bei der Berechnung der GF (S. 80, Absatz 4) richtigerweise die zurückgestaffelten Geschosse mit eingegangen sind, da diese entsprechend der getroffenen Festsetzungen als Vollgeschosse (> 2/3) errichtet werden können.
3. Darüber hinaus sollte Absatz 7 im selben Kapitel (S. 80) mit Verweis auf das Kapitel III.4.3.1 dahingehend umformuliert werden, dass es an einigen Stellen zu Unterschreitungen/Überdeckungen von Abstandsflächen kommt. Folgender Satz sollte gestrichen werden: „Insbesondere kommt es bei höheren Dichten im verdichteten innerstädtischen Bereich durch die angestrebten Gebäudehöhen zur Unterschreitung der nach der Bauordnung notwendigen Abstandsflächen.“
4. Folgender Punkt auf S. 81 ist kein ausgleichender Umstand und sollte daher gestrichen werden: „Ein Teil der Wohnungen wird für Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus errichtet. Dies erfolgt in Anwendung der Richtlinien zum Berliner Modell der kooperativen Bau- und Landentwicklung.“
5. Der Wortlaut der TF 18 (S. 101) entspricht nicht der Planzeichnung.
6. Im Kapitel III.7 sind die Verpflichtungen des Vorhabenträgers in Bezug auf den Lärmschutz zu aktualisieren (S. 105, 106).
7. Im Kapitel IV.2.1 sind die Ausführungen zu den Lärmimmissionen (S. 108, 109) an das überarbeitete Kapitel III.4.4 anzupassen. Absatz 4 ist dahingehend umzuformulieren, dass auch geringe Pegelzunahmen aufgrund der hohen Vorbelastung bei der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Ausführungen, dass die Pegelerhöhungen als nicht erheblich einzustufen seien und aus schalltechnischer Sicht keine Relevanz haben, ist zu streichen.
8. Hinweis 44 vom 14.02.2020 wurde nicht umgesetzt. Bitte die Anzahl der Stellungnahmen korrigieren (S.113).

Hinweise zum Durchführungsvertrag:

9. Die Nummerierung der Anlagen zum Änderungsvertrag ist mit dem Text zu synchronisieren.

Die redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann demnach nach BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden.

- **Festsetzung**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 03.11.2020 beschlossen, die Vorlage zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-77 VE an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-77 VE wurde nebst Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-77 VE gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 18.11.2020 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Am 01.12.2020 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-77 VE als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 15.12.2020, Nr. 59 Seite 1448 wurde die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-77 vom 22.08.2018 mit erstem Deckblatt vom 19.11.2019 und zweitem Deckblatt vom 28.08.2020 veröffentlicht.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.12.2017 (GVBl. S. 664)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. 2013, S. 140)

Bauordnung für Berlin (BauO Bln.) vom 29. September 2005 (GVBl.S.495), die zuletzt durch das Fünfte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 14. Mai 2020 (GVBl.S.322) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den *05.02.2021*

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Stadtentwicklungsamt

– Fachbereich Stadtplanung –

gez. Carrasco

Fachbereichsleitung

VII Anhang

VII.1 Textliche Festsetzungen

1. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ dient dem Wohnen. Zulässig ist Wohnnutzung. Darüber hinaus sind Stellplätze und Nebenanlagen für die zulässige Wohnnutzung zulässig.
3. Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Versorgung des Vorhabengebietes sowie der näheren Umgebung.
 - a) Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, davon ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² und weitere Läden mit Verkaufsflächen von jeweils nicht mehr als 200 m². Die Summe aller Verkaufsflächen darf maximal 1.350 m² betragen.
 - b) Des Weiteren sind zulässig
 - das Wohnen nicht störendes Gewerbe,
 - der Versorgung des Gebietes und der näheren Umgebung dienende Schank- und Speisewirtschaften,
 - Kindertagesstätten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sowie
 - Stellplätze und Nebenanlagen für die zulässigen Nutzungen.
4. Das Gebäude mit den OK 59,5 m ü. NHN und 52,5 m ü. NHN im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ist mit einer umlaufenden, lichtdurchlässigen Fassade mit einem Abstand bis zu 0,5 m von der Baugrenze entlang der Punkte GEFIG mit einer Höhe von 60,0 m ü. NHN zu versehen.
5. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
Die Gebäude dürfen um max. 0,6 m hinter den festgesetzten Baugrenzen zurückbleiben.
6. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen" ist entlang der Linien B₁D₁, MNO, PQ und RS die Überschreitung der Baugrenzen für Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
7. Innerhalb der Umgrenzungen der zulässigen Abweichungen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar von Balkonen vor die Baugrenzen bis zu 1,8 m zulässig, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, in den jeweiligen Vollgeschossen höchstens 70 vom Hundert der Länge der Summe der Außenwände des Baukörpers in Anspruch nimmt.
8. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten.
9. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 56,0 m, 61,4 m, 60,9 m, 60,6 m, 60,4 m, 60,1 m, 59,7 m, 59,5 m, 58,5 m, 57,6 m und 57,2 m sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, Antennen, Schornsteine sowie Ansaug- oder Abluftrohre bis zu einer Höhe

von 0,8 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten. Die Fläche für diese Einrichtungen darf maximal 30% der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

Die festgesetzten Oberkanten von 56,0 m, 62,9 m, 61,4 m, 60,9 m, 60,6 m, 60,4 m, 60,1 m, 59,7 m, 59,5 m, 58,5 m, 57,6 m, 57,2 m und 52,5 m dürfen um max. 1,3 m unterschritten werden.

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Linien AB und A₁B₁ resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht überschritten wird.
Die Bestimmung der erf. R_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L_{r,T} und für die Nacht L_{r,N} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
11. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, die nur entlang der Linien AB, A₁B₁, AC, A₁C₁, BD, B₁D₁, KL und K₁L₁ orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien AB und A₁B₁ baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht zusätzlich über baulich verbundene Außenwohnbereiche an anderen Fassaden verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linien AB und A₁B₁ orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
13. Zwischen den Punkten E und F des Gebäudes für die Nahversorgung ist die umlaufende, vorgesetzte Fassade als baulich geschlossenes, durchgehendes und lichtdurchlässiges Lärmschutzbauwerk mit einer Höhe von mindestens 1,5 m am Punkt E und linear ansteigend bis 3 m am Punkt F oberhalb des 1. Vollgeschosses zu errichten. Das Lärmschutzbauwerk muss in Anlehnung an die "Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (ZTV-Lsw 06) eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen und zwischen den

einzelnen Wand-Elementen sowie an den Gebäudeanschlüssen fugenlos und schalldicht installiert werden.

14. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und Besucher, einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
15. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
16. Die Fläche mit der Bezeichnung a ist in einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht, die Flächen b und c sind in einer Breite von mind. 1,8 m bzw. 2,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
17. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
18. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, Tiefgaragen darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Fläche. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
19. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind mindestens 120 Laubbäume I. oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU, oder Obstbäume, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen.
20. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind 20 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 1 m² mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm zu bepflanzen.
21. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen.
22. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 12 Laubbäume I oder II. Ordnung, Qualität Hochstamm, 16/18 cm StU zu pflanzen.
23. Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht für Bepflanzungen über Tiefgaragen muss mindestens 0,4 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
24. Im Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
25. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. 19-23 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten 1-5 empfohlen.

VII.2 **Abbildungsverzeichnis**

| | | |
|----------|--|----|
| Abb. 1: | Lage im Stadtraum..... | 5 |
| Abb. 2: | Luftbild mit Geltungsbereich (Stand 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)..... | 8 |
| Abb. 3: | Stand Flächennutzungsplanung 2016 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)..... | 11 |
| Abb. 4: | Untersuchungsgegenstand und Betrachtungsraum im Umweltbericht..... | 28 |
| Abb. 5: | Biotoptypen (ohne Straßenfläche Britzer Straße) | 37 |
| Abb. 6: | Vorkommen europäisch geschützter Arten (TRIAS, Stand 03.06.2015) | 44 |
| Abb. 7: | Freiflächenkonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-77VE..... | 46 |
| Abb. 8: | Übersichtslageplan mit Geometrie der Berechnung und Gebäudebezeichnung (Wölfel 2018)..... | 50 |
| Abb. 9: | Maßgebliche Freiflächen zur Versickerung..... | 56 |
| Abb. 10: | Besonnungsstudie (Auszug)..... | 66 |
| Abb. 11: | Darstellung der Bereiche mit Unterschreitung der Abstandsflächen (rote Flächen) | 86 |

VII.3 **Tabellenverzeichnis**

| | | |
|----------|--|----|
| Tab. 1: | Grenz-, Richt- und Orientierungswerte beim Verkehrslärm [DIN 18005]..... | 24 |
| Tab. 2: | Versiegelung - Bestand Plan Nr. 7-77VE..... | 31 |
| Tab. 3: | Biotopbewertung | 34 |
| Tab. 4: | Liste der vorkommenden Biotoptypen | 38 |
| Tab. 5: | Bewertung der Biotoptypen | 39 |
| Tab. 6: | Kartierte Brutvögel | 40 |
| Tab. 7: | Kartierte Fledermäuse..... | 42 |
| Tab. 8: | Entstehung und Verteilung Fahrten | 47 |
| Tab. 9: | Entstehung und Verteilung Fahrten | 48 |
| Tab. 10: | Verkehrsstärken und Schwerlastanteile | 48 |
| Tab. 11: | Voraussichtliche Versiegelung – Planung B-Plan 7-77VE | 54 |
| Tab. 12: | Baumfällungen | 58 |
| Tab. 13: | Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes | 60 |
| Tab. 14: | Biotische Komponenten des Naturhaushaltes | 61 |
| Tab. 15: | Durch den Eingriff beeinträchtigte Bäume | 61 |
| Tab. 16: | Landschaftsbild/Erholung | 62 |
| Tab. 17: | Summe aller Faktoren und Schutzgüter | 63 |
| Tab. 18: | Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes | 63 |
| Tab. 19: | Biotische Komponenten des Naturhaushaltes | 63 |

| | | |
|----------|--|----|
| Tab. 20: | Durch den Eingriff nicht beeinträchtigte Bäume..... | 64 |
| Tab. 21: | Landschaftsbild/Erholung | 64 |
| Tab. 22: | Zusammenfassung Wertpunkte..... | 65 |
| Tab. 23: | Schutzgutbezogene Eingriffsbilanzierung..... | 71 |
| Tab. 24: | Wohnungen..... | 80 |
| Tab. 25: | Erreichte Maßzahlen – nicht festgesetzt..... | 80 |
| Tab. 26: | Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf ausgewählte Gebäude (Plangebiet.... | 89 |
| Tab. 27: | Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen für die Bestandsbebauung ohne Vorhaben und mit Vorhaben..... | 90 |
| Tab. 28: | Ergebnisse Berechnung Anlagenlärm (Beurteilung nach TA-Lärm)..... | 92 |