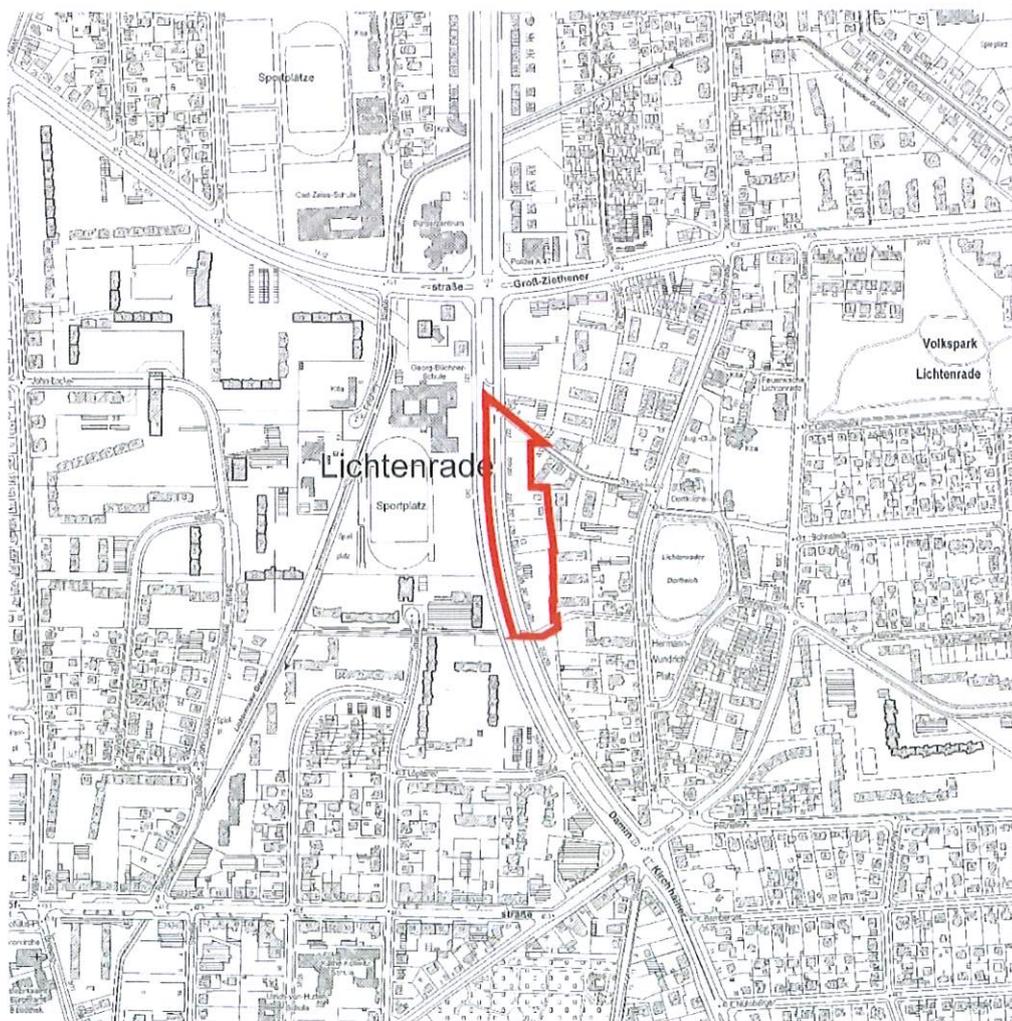


**A. Begründung**

**zum Bebauungsplan 7-98 VE Lichtenrader Damm**  
für die Grundstücke Lichtenrader Damm 227, 229/241 und 243/251  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Beglaubigte Abschrift

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
10820 Berlin

 22.12.2022



Inhalt	Seite
<b>I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>7</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
2. Beschreibung des Plangebietes	7
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	7
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	8
2.4 Geltendes Planungsrecht	8
2.5 Verkehrserschließung	9
2.6 Technische Infrastruktur	9
2.7 Denkmalschutz	9
3. Planerische Ausgangssituation	9
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Landschaftsprogramm	10
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	11
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	14
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	18
3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	19
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	19
<b>II. Umweltbericht</b>	<b>21</b>
1. Einleitung	21
1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	21
1.2 Inhalte und Aufbau des Umweltberichts	23
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Umweltschutzziele	24
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
2.1 Basisszenario und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	38
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	44
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
3. Zusätzliche Angaben	50
3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	50
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	50
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen	51

<b>III.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>54</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	54
1.1	Ziele der Planung	54
1.2	Wesentlicher Planinhalt	54
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	55
3.	Begründung der Festsetzungen	55
3.1	Verpflichtung des Vorhabenträgers	56
3.2	Art der baulichen Nutzung	56
3.3	Maß der baulichen Nutzung	57
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	62
3.5	Weitere Arten der Nutzung	62
3.6	Immissionsschutz	64
3.7	Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen	73
3.8	Sonstige Festsetzungen	76
3.9	Flächenbilanz	76
3.10	Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)	77
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)	79
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>82</b>
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	82
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	82
3.	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen	82
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	84
4.1	Bestandsanalyse	84
4.2	Verkehrsaufkommensermittlung	85
4.3	Verkehrsfolgeabschätzung	86
4.4	Stellplatzbetrachtung	89
5.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	89
<b>V.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>90</b>
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	90
2.	Aufstellungsbeschluss	90
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	90
4.	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	95
5.	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	100
5.1	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)	100
5.2	Bundeswehr	100
5.3	Berliner Feuerwehr	101
5.4	ITDZ	101
5.5	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen	101
5.6	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)	102
5.7	Vattenfall Wärme	103

5.8	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF)	103
5.9	Berliner Feuerwehr, Direktion-Süd	104
5.10	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe)	104
5.11	Berliner Stadtreinigung (BSR)	104
5.12	Berliner Wasserbetriebe (BWB)	105
5.13	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Vorbereitende Bauleitplanung (SenStadtWohn), I B	105
5.14	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	106
5.15	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), IV und VI	106
5.16	Landesdenkmalamt	110
5.17	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt	110
5.18	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), III	116
5.19	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Untere Denkmalschutzbehörde	117
5.20	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Finanzen, Personal und Wirtschaftsförderung Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten	117
5.21	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), V	118
5.22	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen	118
5.23	Vattenfall Europe Business Services GmbH	121
5.24	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport	121
5.25	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), II D	123
5.26	Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin)	123
5.27	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Vorbereitende Bauleitplanung (SenStadtWohnen), WBL	124
5.28	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LaGetSi)	127
5.29	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), I C	127
	Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	130
6.	Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB	131
6.1	ITDZ Berlin	131
6.2	Berliner Feuerwehr	131
6.3	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	132
6.4	Landesdenkmalamt Berlin	133
6.5	BVG	134
6.6	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	136
6.7	Berliner Wasserbetriebe	136
6.8	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B	137
6.9	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin - Jugendamt	137
6.10	Vattenfall Europe - Business Services GmbH	138
6.11	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D - Wasserschutzbehörde	139
6.12	Senatsverwaltung für Finanzen	140
6.13	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg - Umwelt- und Naturschutzamt	140
6.14	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV und VI	140
6.15	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	141
6.16	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz V	142
6.17	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle - WBL	142
6.18	Vattenfall Wärme Berlin AG	144

6.19	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie	144
6.20	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - Referat IC	144
6.21	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg - FB Straßen	148
	Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	148
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	148
7.1	Bürger_in 1	148
7.2	Bürger_in 2	150
7.3	Bürger_in 3	152
7.4	Bürger_in 4	153
7.5	Bürger_in 5	155
7.6	Bürger_in 6	156
7.7	Bürger_in 7	157
7.8	Bürger_in 8	158
	Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	160
8.	Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB	160
9.	Festsetzung	160
<b>VI.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>162</b>
<b>VII.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>163</b>
<b>VIII.</b>	<b>Anhang</b>	<b>165</b>
1.	Lageplan - städtebauliches Konzept	165

## **I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE ist die durch die Bonava Wohnbau GmbH beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbauten auf den Grundstücken Lichtenrader Damm 229/241 und 243/251 in Lichtenrade. In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sollen dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzepts (s. Kapitel VIII.1) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von zwei Gebäuden mit jeweils drei Geschossen sowie einem Staffelgeschoss und einer überwiegenden Wohnnutzung entlang des Lichtenrader Damms geschaffen werden. Der architektonische Entwurf sieht 135 Wohnungen vor. Ergänzende Nutzungen, wie z. B. soziale Angebote, sollen in den Erdgeschossen eingerichtet werden. Nördlich der Wohngebäude ist zudem die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" beabsichtigt.

Die angestrebte Entwicklung wäre unter Anwendung des derzeitigen Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Daher ist zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Bonava hat als Vorhabenträger am 5. Februar 2019 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eingereicht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. Mai 2019 durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gefasst.

### **2. Beschreibung des Plangebietes**

#### **2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den Lichtenrader Damm (Bundesstraße 96), südlich der Einmündung Marienfelder Straße, im Ortsteil Lichtenrade des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Es wird begrenzt durch

- den Lichtenrader Damm (Bundesstraße 96) im Westen,
- die Marienfelder Straße im Norden,
- eine zweigeschossige Zeilenbebauung der 60er-Jahre im Osten und
- ein unbebautes Wiesengrundstück (Lichtenrader Damm 253) im Süden.

Das Umfeld des Plangebiets ist heterogen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich jenseits der Marienfelder Straße ein denkmalgeschützter einstöckiger, ländlich geprägter Bauernhof des 19. Jahrhunderts, an den sich die Neubebauung eines Discountmarktes anschließt.

Östlich des Plangebiets befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Von Norden nach Süden finden sich um einen Hof gruppierte Wohngebäude mit ergänzenden Remisen, eine parallel zum Geltungsbereich gebaute versetzt stehende Zeile der 80er-Jahre und drei rechtwinklig zum Geltungsbereich aufgestellte Zeilenbauten der 60er-Jahre. Die an den Geltungsbereich angrenzenden wohngenutzten Gebäude sind zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach.

An die vorgenannte Wohnbebauung schließt sich der denkmalgeschützte "Dorfanger Alt-Lichtenrade" mit dörflicher Struktur (Anger, Kirche, Dorfteich) an (s. I.2.7 Denkmalschutz).

Südlich grenzt eine derzeit brachliegende Fläche an.

Westlich des Lichtenrader Damms befinden sich eine Schule (Georg-Büchner-Gymnasium), ein Sportplatz, Freizeitanlagen sowie Gebäude der John-Locke-Großsiedlung aus den 60er-Jahren, bestehend aus achtgeschossigen Wohngebäuden sowie einem Punkthaus mit 17 Geschossen.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

### **2.2.1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden sich die Flurstücke 1621, 133/07, 133/146, 133/145, 133/103, 133/91, 135/186 und 2386 der Gemarkung Lichtenrade, Flur 1, die sich im privatem Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Sie umfassen die Grundstücke Lichtenrader Damm 227/251.

Das Vorhabengrundstück hat eine Größe von ca. 10.220 m<sup>2</sup>.

### **2.2.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Neben dem Vorhabengrundstück, welches Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sollen westlich und nördlich Teilbereiche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Lichtenrader Damms und der Marienfelder Straße im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB in einer Größe von ca. 5.940 m<sup>2</sup> als Ergänzungsflächen in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von ca. 16.160 m<sup>2</sup>.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Das ehemals gärtnerisch und zur Erholung genutzte, derzeit brachliegende Grundstück Lichtenrader Damm 229/241 verfügt im nördlichen Teilbereich über einen prägenden Baumbestand. Auf den Grundstücken Lichtenrader Damm 241 und 243/251 befinden sich zwei leerstehende baufällige Einfamilienhäuser und auf dem Grundstück Lichtenrader Damm 237 eine Laube, die im Zuge der geplanten Projektentwicklung abgerissen werden sollen. Entlang des Lichtenrader Damms 243/251 befinden sich eingeschossige Gebäude, die gewerblich genutzt werden. Unter anderem befinden sich dort ein Blumengeschäft und eine Annahmestelle für Textilreinigung nebst Änderungsschneiderei. Der übrige Teil des Grundstücks ist Wiese bzw. Ödland.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Der Geltungsbereich ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XIII-120, festgesetzt am 18. Januar 1974, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-98 VE weitgehend Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festsetzt. Kleine Teilflächen im Süden sind als Straßenverkehrsfläche (Straße 36) und als Dorfgebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan XIII-D, festgesetzt am 28. August 1984, ersetzt die Planergänzungsbestimmung Nr. 5 innerhalb des Bebauungsplans XIII-120, in der die Zulässigkeit der Bebauung geregelt ist ("Wohngebäude dürfen eine Länge von 20 m nicht überschreiten. (...)"). Die innerhalb des Bebauungsplans XIII-D festgesetzte Planergänzungsbestimmung regelt, dass in den festgesetzten "Dauerkleingärten" nur eingeschossige Lauben mit begrenzter Nutzung und Größe zulässig sind.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über den Lichtenrader Damm, der im Westen entlang der gesamten Fläche verläuft, erschlossen.

Im Bereich des Plangebiets befindet sich am Lichtenrader Damm eine Bushaltestelle (Lichtenrader Damm 254). Die dort verkehrenden Buslinien 743 und M76 verbinden den Standort mit dem S-Bhf. Lichtenrade (4 min) sowie dem Flughafen BER (40 min.) und dem U-Bhf. Walther-Schreiber-Platz (38 min., Hauptzentrum Schloßstraße).

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Für das Plangebiet besteht ein Anschluss an die örtlichen Versorgungsleitungen in der angrenzenden Straßenverkehrsfläche Lichtenrader Damm.

Im Lichtenrader Damm sowie in der Marienfelder Straße befinden sich Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH, Leitungsanlagen der Gasag AG sowie Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Die Trinkwasserversorgung und die Entwässerung sind gemäß Aussagen der BWB für das geplante Vorhaben gesichert.

Im südlichen Geltungsbereich liegen Anlagen (Schmutzwasserkanal DN 600, Regenwasserkanal DN 300) der Berliner Wasserbetriebe (BWB).

## **2.7 Denkmalschutz**

Östlich des Plangebiets befindet sich das Denkmalensemble "Dorfanger Alt-Lichtenrade" (Obj.-Dok.-Nr.: 09030085). Dieses wird aus dem ovalen Dorfanger, dem Dorfteich, der Dorfkirche und den Bauernhöfen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie einigen erst im 20. Jahrhundert, jedoch unter besonderer Rücksicht auf den Dorfcharakter erbauten Gebäude, wie der Feuerwache, der Gemeindeverwaltung und der Jugendfreizeitstätte gebildet. Innerhalb des Ensembles stehen, neben der Dorfkirche, die Bauernhäuser mit den Hausnummern Alt-Lichtenrade 104, 106, 111, 112, 113/115 und 118 nochmals einzeln als Baudenkmale unter Denkmalschutz.

Nördlich der Einmündung Marienfelder Straße befindet sich das Baudenkmal "Bauernhof Lichtenrader Damm 225" (Obj.-Dok.-Nr.: 09030116). Das einstöckige Bauernhaus steht quer zur Marienfelder Straße. Das Hofgelände wird von zwei Backsteinbauten begrenzt, die den Eindruck eines ländlichen Bauernhofs des 19. Jahrhunderts unterstreichen.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Für das Land Berlin ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetzes (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629), der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) vom 29.4.2019 (GVBl. S. 294) sowie den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans (FNP) nach der textlichen Darstellung 1.

Das Plangebiet liegt nach der Hauptkarte des LEP HR 2019 in der festgelegten Metropole Berlin (Ziel 3.4) sowie im "Gestaltungsraum Siedlung". Laut Ziel 5.6 Abs.1 ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Gemäß Grundsatz 5.1 Abs. 1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Planungsziele im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-98 VE berücksichtigen den Grundsatz.

Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 27. Januar 2021 wird die Planungsabsicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), ist das gesamte Plangebiet als "Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)" dargestellt. Östlich daran schließt mit der Dorflage Alt-Lichtenrade "Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)" an.

### **3.3 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Es enthält in Bezug auf das Plangebiet folgende Anforderungen:

#### **Biotop- und Artenschutz**

Die Programmkarte ordnet das Plangebiet dem Entwicklungsraum "siedlungsgeprägter Raum - Obstbaumsiedlungsbereich" zu. Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-98 VE bezogene Ziele für diese Entwicklungsräume sind:

- 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),
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Die Anforderungen zum Biotop- und Artenschutz sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-98 VE nur von geringer Relevanz, da er sich nicht im Übergang zum Landschaftsraum befindet und bedeutende Einzelbiotope nicht vorhanden sind. Ein hoher Grünflächenanteil konnte in Abwägungen mit den Zielen Wohnraumbeschaffung und Förderung der Innenentwicklung nur eingeschränkt berücksichtigt werden.

#### **Landschaftsbild**

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-98 VE bezogene Ziele für die Entwicklungsräume "Obstbaumsiedlungsbereich" sind:

- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen,

- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen;
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten.
- der Erhalt und die Entwicklung der besonderen Siedlungsgrünstruktur und des Siedlungszusammenhangs des Dorfgangers Lichtenrade und
- der Erhalt und die Entwicklung der Allee entlang des Lichtenrader Damms benannt.

Die Anforderungen zum Landschaftsbild werden, soweit sie für den Bebauungsplan 7-98 VE relevant sind, berücksichtigt. Die Siedlungsstruktur und Landschaftsstruktur des Dorfgangers Lichtenrade wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Allee entlang des Lichtenrader Damms wird grundsätzlich erhalten, zur Herstellung der Tiefgaragenzufahrt ist jedoch ggf. die Fällung eines Straßenbaums erforderlich.

#### Erholung und Freiraumnutzung

In der Programmkarte ist das Plangebiet im Hinblick auf die Verbesserung der Freiraumversorgung mit der Dringlichkeitsstufe IV gekennzeichnet. Zur Sicherung und Verbesserung der vorhandenen Freiräume liegen die relevanten Entwicklungsziele in der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume sowie der Vernetzung von Grün- und Freiflächen.

Die Anforderungen zur Erholung und Freiraumstruktur werden insofern berücksichtigt, dass der im Geltungsbereich liegende Teil einer geplanten Fußwegeverbindung zwischen Lichtenrader Damm und Dorfganger Lichtenrade planungsrechtlich gesichert wird.

#### Naturhaushalt und Umweltschutz

In der Programmkarte Naturhaushalt/Umweltschutz ist eine Darstellung als Siedlungsgebiet erfolgt. Relevante Entwicklungsziele stellen die Erhöhung naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie den Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen dar.

Die Programmkarte zur gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption enthält für das Plangebiet keine Aussagen.

Die Anforderungen zum Naturhaushalt und Umweltschutz werden weitgehend durch Regelungen im Bebauungsplan zu Dach-, Hof- und Wandbegrünungen sowie zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

Stadtentwicklungspläne (StEP) werden nach § 4 Abs. 1 AGBauGB für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets zu verschiedenen sektoralen Themengebieten erarbeitet. Sie stellen von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

### **3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen**

Der am 20. August 2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) stellt fest, wie hoch der Bedarf an Wohnungen in Berlin ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen.

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

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

Im StEP Wohnen 2030 ist das Plangebiet in der Kategorie "Wohnungsneubaustandorte ab 50 Wohneinheiten" dargestellt. Das Projekt wird mit einer langfristigen Realisierbarkeit (binnen 12 Jahre) eingeschätzt.

### **3.4.2 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030**

Der am 30. April 2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Er trifft Aussagen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung Berlins. Die Rahmenbedingungen haben sich in den zurückliegenden Jahren grundlegend gewandelt. Insbesondere gibt es vor dem Hintergrund des städtischen Wachstums zunehmende Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Wohnen vs. Gewerbe, Einzelhandel vs. Gewerbe). Hinzu kommen neue technologische Entwicklungen, die mit der Digitalisierung von Produktion verbunden sind. Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist daher eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt erforderlich.

Innerhalb des räumlichen Leitbildes des StEP Wirtschaft 2030 befindet sich das Plangebiet in der Vorteilslage Flughafen BER (v. a. Gewerbenutzung).

### **3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030**

Der am 12. März 2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 trifft für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE keine Aussagen. In relativer Nähe zum Plangebiet befindet sich jedoch das Stadtteilzentrum Lichtenrade (Bahnhofstraße). Dieses ist als zentrentragender Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität klassifiziert. Es besteht sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf den Einzelhandel ein mittlerer Handlungsbedarf.

Im ergänzenden Zentrenkonzept zu Fachmarkttagglomerationen ist für die Umgebung des Plangebiets keine Fachmarkttagglomeration ausgewiesen.

### **3.4.4 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030**

Der am 2. März 2021 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe 2030) setzt den strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum

bis 2030 und forciert dabei die Mobilitätswende, indem dem Umweltverbund Vorrang eingeräumt und eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) angestrebt wird. Dadurch soll einerseits dem Klimaschutz und andererseits der Verkehrssicherheit ("Vision Zero") sowie dem Gesundheitsschutz (Reduktion von Lärm- und Schadstoffbelastung) Rechnung getragen werden. Im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 7-98 VE sind weder konkrete Straßennetzergänzungen noch Schieneninfrastrukturmaßnahmen vorgesehen (StEP MoVe 2030, S. 40f.).

Die Karten des übergeordneten Straßennetzes von Berlin wurden für den Bestand 2017 und die Planung 2025 aktualisiert. Darin wird der Lichtenrader Damm sowohl im Bestand (2017) als auch in der Planung (2025) als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eingestuft. Für weitere Straßen in der näheren Umgebung trifft der StEP keine Aussagen.

### **3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima**

Der am 31. Mai 2011 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) zeigt Strategien des Umbaus, der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel auf. In Bezug auf die vier Handlungsfelder Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz sind mögliche Maßnahmen benannt. Für das Plangebiet sind folgende Aussagen enthalten:

- Die Analysekarten Bioklima - Wärmebelastung am Tag heute und künftig (Karte 1) sowie Bioklima - Wärmebelastung bei Nacht heute und künftig (Karte 2) enthalten keine das Plangebiet betreffenden Aussagen.
- Die Karte Maßnahmen Bioklima - Prioritäre Handlungsräume (Karte 3) enthält keine das Plangebiet betreffenden Aussagen.
- In der Analysekarte Grün- und Freiflächen - Bedeutung und Empfindlichkeit (Karte 4) ist das Plangebiet als Bereich mit mittlerer bis hoher stadtklimatischer Bedeutung dargestellt. Grün- und Freiflächen sind potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer.
- Der Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen - Prioritäre Handlungsräume (Karte 5) enthält keine das Plangebiet betreffenden Aussagen.
- Der Maßnahmenplan Bioklima Grün- und Freiflächen (Karte 6) enthält keine das Plangebiet betreffenden Aussagen.
- Die Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen (Karte 7) stellt das Plangebiet als Gebiet mit Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) dar.
- Die Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen - un bebaut versiegelte Fläche (Karte 8) stellt den Anteil der un bebaut versiegelten Fläche an der Blockfläche mit mehr als 10 % bis 20 % dar.
- Im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen - Handlungsräume Siedlungsräume und Gewässer - (Karte 9) ist das Plangebiet als Handlungsraum Trennsystem dargestellt.
- Im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen (Karte 10) ist das Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt, in dem Versickerungspotenziale vorrangig auszuschöpfen sind.
- In der Analysekarte Klimaschutz (Karte 11) ist das Plangebiet als Gebäudebestand/FNP-Potenzialflächen dargestellt.
- Im Aktionsplan - Handlungskulisse (Karte 12) ist das Plangebiet im Handlungsfeld Gewässer und Starkregen als Trennsystem dargestellt.

Ergänzt wird der StEP Klima durch den StEP Klima KONKRET von 2016. Er vertieft und profiliert dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Dabei fließen jüngste Erkenntnisse aus Forschungs- und Pilotprojekten zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels auch aus Berlin ein.

### 3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

#### 3.5.1 Lärmaktionsplan

Mit der Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union erstmalig Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen der in den letzten Jahren steigenden Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern, insbesondere in den großen Städten und Ballungsräumen. Der Senat hat am 23. Juni 2020 den auf Grundlage des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufgestellten Lärmaktionsplan 2019 bis 2023 beschlossen. Der Lärmaktionsplan baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008 und 2013–2018 sowie der aktuell durchgeführten Lärmkartierung 2017 fort. Er knüpft dabei an die Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes, der Berliner Umweltgerechtigkeitskonzeption sowie an die aktuelle Rechtsprechung, die dem Schutz der Gesundheit Vorrang gegeben hat, an. Den Vorgaben der Umgebungslärmrichtlinie folgend, werden mit diesem Lärmaktionsplan Strategien und Maßnahmen für die erforderliche weitere Lärminderung in Berlin entwickelt.

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

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

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die strategischen Lärmkarten Straßenbahn-/U-Bahnverkehr, Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm (Raster, 2017) können für die vorliegende Planung unberücksichtigt bleiben.

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

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

Die strategische Lärmkarte Straßenverkehr  $L_{DEN}$  (Raster, 2017) stellt für den Lichtenrader Damm selbst eine Verkehrslärmbelastung von überwiegend  $> 75$  dB(A) dar. Innerhalb des Plangebiets nimmt der Lärmindex parallel zum Lichtenrader Damm stufenweise ab. Die Werte liegen bis zur Hälfte des Geltungsbereichs bei  $> 65 - 70$  dB(A) und bis zu der östlichen Geltungsbereichsgrenze bei  $> 60 - 65$  dB(A).

Die strategische Lärmkarte Straßenverkehr  $L_N$  (Raster, 2017) stellt die nächtliche Verkehrslärmbelastung auf dem Lichtenrader Damm mit Werten zwischen  $> 65 - 70$  dB(A) dar. Innerhalb des Plangebiets nimmt der Lärmindex stufenweise ab. Die Werte liegen bis zur Hälfte des Geltungsbereichs bei  $> 60 - 65$  dB(A) und bis zu der östlichen Geltungsbereichsgrenze bei  $> 55 - 60$  dB(A).

Die ermittelten Werte sind nur bedingt mit den Beurteilungspegeln vergleichbar, die auf Grundlage anderer Berechnungsverfahren, z. B. nach der DIN 18005-1 oder der 16. BImSchV, berechnet wurden.

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern. Das ist hier zu berücksichtigen.

Die durch die strategische Lärmkartierung ermittelte Belastungssituation macht deutlich, dass im weiteren Verfahren Maßnahmen zum Schallschutz abgewogen und gesichert werden müssen. Um die Belange des Lärmschutzes sachgerecht berücksichtigen zu können, wird im Rahmen der weiteren Planungen ein Schallschutzgutachten erstellt, das die Belastungssituation im Prognosefall und im Prognoseplanfall ermittelt und ein darauf aufbauendes Lärmschutzkonzept entwickelt.

### **3.5.2 Luftreinhalteplan**

Der Senat von Berlin hat am 23. Juli 2019 den Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung beschlossen. Mit dem Beschluss werden der Luftreinhalteplan 2005-2010 und der Luftreinhalteplan 2011-2017 fortgeschrieben.

Die Fortschreibung war erforderlich, da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten auftreten. Überschritten wird insbesondere der Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Der Grenzwert für das Stundenmittel für Stickstoffdioxid und der Grenzwert für das Jahresmittel von Partikeln PM<sub>10</sub> werden sicher eingehalten. Der Grenzwert für das Tagesmittel für Partikel PM<sub>10</sub> wird seit 2016 eingehalten. Es besteht jedoch weiterhin die Gefahr einer Überschreitung bei ungünstigen meteorologischen Wetterlagen.

Um für den aktuellen Luftreinhalteplan Maßnahmen zu entwickeln, wurden der momentane Grad der Luftverschmutzung und die dazu führenden Schadstoffquellen analysiert. Dafür wurden alle Grenzwertüberschreitungen, ihre Ursachen und die Wirkungen der bisherigen Maßnahmen ausgewertet.

Zur Luftreinhaltung sind folgende Maßnahmen benannt:

1. Die Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen wird fortgesetzt, ebenso der Umstieg von Dieselnbussen auf Elektrobusse bei der BVG.
2. Die Parkraumbewirtschaftung wird von bisher 40 % auf 75 % der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings) ausgeweitet.
3. Die Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30.
4. Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und LKW) bis einschließlich Euro Norm 5/V.

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschiffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Für das Plangebiet werden keine konkreten Aussagen getroffen. Das Plangebiet liegt weiterhin außerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets Luftreinhaltung.

### **3.5.3 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Die Entwicklung des Planungsgebiets orientiert sich an den Leitlinien des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" von August 2014, zuletzt aktualisiert am 1. November 2018. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur soll zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit den Projektträgern vertraglich geregelt werden.

Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Der Wohnungsneubaubedarf ergibt sich aus zwei Komponenten: zum einen aus dem künftigen Bevölkerungswachstum 2017 bis 2030, und zum anderen aus dem Zuzug der letzten Jahre von 2013 bis 2016, der zu einem erheblichen Wohnungsdefizit und in der Folge zu der gegenwärtigen angespannten Wohnungsmarktsituation geführt hat.

Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin (Senatsbeschluss S-466/2017 vom 20. Juni 2017) nimmt die Bevölkerungszahl in Berlin im Zeitraum von 2017 bis 2030 um 157.000 Personen zu. Darüber hinaus rechnet der Berliner Senat bis 2020 zusätzlich mit einem Flüchtlingsaldo von 24.000 Personen. Insgesamt ist damit von einem Einwohnerzuwachs in Berlin von 2017 bis 2030 um 181.000 Personen auszugehen. Daraus ergibt sich unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Berliner Haushaltsgröße und eines notwendigen Ersatzbedarfs für wegfallende Wohnungen ein Bedarf von 117.000 Neubauwohnungen für den künftigen Bevölkerungszuwachs von 2017 bis 2030.

Dieses Neubauvolumen berücksichtigt nur die Deckung des zusätzlich entstehenden Bedarfs. Damit ist noch keine Entspannung der gegenwärtigen Situation verbunden. Um eine Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts zu erreichen, sind weitere 77.000 Wohnungen erforderlich. Dieses Volumen ergibt sich aus dem Wohnungsdefizit, das sich seit 2013 aufgebaut hat. In diesem Jahr wurde die wohnungswirtschaftlich erforderliche Leerstandsquote unterschritten. Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts erfolgte 2013 zudem der Erlass einer Kappungsgrenzen-Verordnung für Berlin. Seitdem ist die Stadt um über 200.000 Personen gewachsen, während in diesem Zeitraum nur 38.000 Wohnungen effektiv hinzugekommen sind. In der Summe besteht damit in Berlin bis einschließlich 2030 ein rechnerischer Wohnungsneubaubedarf von 194.000 Wohnungen.

Da sich das Bevölkerungswachstum vor allem in den kommenden fünf Jahren vollziehen und danach deutlich abschwächen wird, sind bezogen auf das jährliche Neubauvolumen in den Jahren 2017 bis 2021 14.000 Wohnungen pro Jahr allein für das Bevölkerungswachstum dieser Jahre neu zu errichten. Dieses jährliche Volumen reicht allerdings lediglich aus, den Wohnungsmarkt nicht noch weiter anzuspannen. Um den Wohnungsmarkt zu entlasten, sind darüber hinaus zusätzliche Wohnungen zu errichten, bis das bestehende Defizit von 77.000 Wohnungen abgebaut ist. Bei einem kontinuierlichen Defizitabbau bis zum Jahr 2030 bedeutet das ein zusätzliches Neubauvolumen von 6.000 Wohnungen pro Jahr von 2017 bis 2030.

Damit besteht für die fünf Jahre von 2017 bis 2021 ein jährlicher Neubaubedarf von 20.000 Wohnungen, in der Summe 100.000 Wohnungen. Für den folgenden Zeitraum von 2022 bis einschließlich 2030 besteht ein Neubaubedarf von insgesamt 94.000 Wohnungen bzw. rund 10.000 Wohnungen pro Jahr.

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren auf breiter Front zu steigenden Mietpreisen geführt. Zwar stellt sich das Mietniveau in Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland insgesamt nach wie vor als moderat dar, doch erreichen die Angebotsmieten mittlerweile ein Niveau deutlich oberhalb des Mietspiegels und stiegen auch im Jahresverlauf 2018 um rd. 4 Prozent auf durchschnittlich 10,70 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt). Laut IBB Wohnungsmarktbericht 2018 stiegen die Angebotsmieten über den gesamten Betrachtungszeitraum 2011 bis 2018 von 6,47 Euro/m<sup>2</sup> auf 10,70 Euro/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 65 %. Die Angebotsmieten im Neubau

stagnierten seit 2014 auf einem Niveau von 13 Euro/m<sup>2</sup> im Meridian. Seit 2018 konnte erstmals wieder eine Aufwärtstendenz verzeichnet werden. Der Mittelwert erreichte nun 14,04 Euro/m<sup>2</sup>. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten haben innerhalb weniger Jahre zu einem spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus geführt. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen: Gab es im Jahr 2015 noch 122.000 Sozialwohnungen, so wird ihre Zahl bis 2025 um rund 40 Prozent auf rund 80.000 sinken. Demgegenüber liegt der Anteil der Berliner Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären, weiterhin bei mehr als 50 Prozent. Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken. Tatsächlich lag die Versorgungsquote für WBS-Inhaber im Jahr 2014 bei lediglich 8,0 Prozent (WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf: 9,9 Prozent).

Dass sich die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell verschlechtert hat, zeigt u. a. die Mietversorgungsquote, die das Verhältnis von marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevanten Mieterhaushalten ausdrückt: Lag die Mietversorgungsquote im Jahr 2012 noch bei 98,7 Prozent, ist diese Kennziffer im Jahr 2015 auf einen Wert von 95,5 Prozent gefallen. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 Prozent notwendig, woraus sich im Idealfall eine Mietversorgungsquote von 103 Prozent ergibt. Aufgrund der viel geringeren Quote ist der Berliner Wohnungsmarkt daher als nur eingeschränkt funktionsfähig zu betrachten. Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung eine "nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen" bestätigt.

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 07. Mai 2013, GVBl., S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl., S. 73) erlassen. Zusätzlich hat der Senat am 28. April 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB erlassen. Mit der Verordnung wird die Stadt Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die sog. Mietpreisbremse im Zeitraum vom 01. Juni 2015 bis einschließlich 31. Mai 2020 in ganz Berlin zur Anwendung kommt. Damit darf die Miete in allen ab dem 01. Juli 2015 abgeschlossenen Mietverträgen die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen, sofern keine Ausnahmetatbestände vorliegen.

Seit dem 23. Februar 2020 ist zudem das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG Bln, GVBl. S. 50) in Kraft. Zentraler Gegenstand des MietenWoG Bln ist ein Preiserhöhungsverbot für Mieten von Wohnraum. Nach § 3 Abs.1 MietenWoG Bln (unter Berücksichtigung der weiteren Bestimmungen des Gesetzes) ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet.

Neben diesen im Bestand wirksamen Maßnahmen besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen

für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" in allen Bebauungsplanverfahren, die den Wohnungsneubau zum Gegenstand haben, anzuwenden und durch vertragliche Vereinbarung mit den Projektträgern sicherzustellen, dass ein Anteil 30 Prozent der durch den Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert wird.

Gemäß der Leitlinie des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" strebt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg an, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Anteil von 30 % der für das Wohnen zulässigen Geschossfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten ist.

Der Grundstückseigentümer hat hierzu am 7. März 2019 seine Grundzustimmung erklärt, so dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE die Vorgaben des am 1. November 2018 aktualisierten Modells zur Anwendung kommen. Die entsprechenden Regelungen dienen insbesondere dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und sind Inhalt des Durchführungsvertrags (s. Kapitel III.3.5.4 und III.3.10).

### **3.5.4 Kleingartenentwicklungsplan**

Der durch den Berliner Senat am 25. August 2020 beschlossene Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP 2030) zeigt auf Basis einer Bestandsanalyse die Ziele und Notwendigkeiten für die Sicherung und Weiterentwicklung des Kleingartenbestands in Berlin. Ziel ist und bleibt es, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen.

Laut dem Plan "Bezirk Tempelhof-Schöneberg" (Stand: Februar 2020) liegt im Plangebiet keine Kleingartenanlage.

Gemäß den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes ist die Gemeinde im Falle der baulichen Inanspruchnahme von Dauerkleingärten und fiktiven Dauerkleingärten verpflichtet, geeignetes Ersatzland bereitzustellen. In dem Plan "Bezirk Tempelhof-Schöneberg" ist eine Fläche im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-98 VE als eine solche Ersatzfläche dargestellt.

Aufgrund der vorliegenden Planung einer Wohnbebauung wurde die Verortung der Ersatzflächen angepasst. Diese sind nunmehr auf den Grundstücken Lichtenrader Damm 261/261A/263, südlich des Plangebietes vorgesehen.

## **3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

### **3.6.1 Bereichsentwicklungsplanung**

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) dient gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB der teilräumlichen Entwicklung. In ihr werden die Zielvorstellungen für Teilbereiche des Stadtgebiets aufgezeigt und mit Trägern öffentlicher Belange aufeinander abgestimmt. Die Bereichsentwicklungsplanung enthält Aussagen über die anzustrebende Nutzungsverteilung, über Stadtgestaltung sowie Schutz- und Entwicklungsvorstellungen.

Die BEP für den Bereich Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade wurde am 22. März 1998 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Die Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 2/3 (BA-Beschluss vom 22. März 1999) stellt den Geltungsbereich, bis auf das als Grünfläche gekennzeichnete Grundstück Lichtenrader Damm 227, als "Wohnen – W 3" dar. Am

südlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein wichtiger Fuß- und Radweg entsprechend des Verlaufs der im Bebauungsplan XIII-120 festgesetzten "Straße 36" dargestellt.

### **3.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient der Konkretisierung des gesamtstädtischen StEP Zentren 2030 (vormals StEP Zentren 3).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit Stand vom 29. April 2015 (Beschluss der BVV vom 13. Dezember 2017) formuliert Vorgaben zur Profilierung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Ziele und Leitlinien zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.

Die bezirklichen Ziele liegen insbesondere in

- der Stärkung gewachsener Zentren in ihren Versorgungsfunktionen (Zentrumsbereich, Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren),
- der Verbesserung der Nahversorgung,
- der Sicherung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen "Arbeitsteilung" der Einzelhandelsstandorte (inkl. Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels),
- der konsequenten Steuerung des zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Einzelhandels durch das bauleitplanerische Instrumentarium sowie
- der Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege").

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zufolge liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE in keinem Zentrenbereich. Südwestlich des Plangebiets liegt, in ca. 1 km Entfernung, das Stadtteilzentrum "Bahnhofstraße". Stadtteilzentren dienen der erweiterten Grundversorgung und sind von bezirklicher Bedeutung.

### **3.6.3 Aktive Zentren**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-98 VE grenzt nördlich an das Gebiet der Förderkulisse "Aktives Zentrum Lichtenrade".

## **3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Der für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bauungsplans 7-98 VE geltende Bebauungsplan XIII-120, vom 18. Januar 1974, umschließt das Plangebiet im Norden, Osten und Süden. Dieser setzt in der Hauptsache Dorfgebiete fest. Ebenfalls werden Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kindertagesstätte", "Kirche", "Jugendheim" und "Feuerwehr" festgesetzt. Daneben sind Straßenverkehrsflächen für die Straßen Alt-Lichtenrade, Im Domstift, Marienfelder Straße und Lichtenrader Damm festgesetzt. Weiterhin findet sich eine nicht verwirklichte Straße 36, die den Lichtenrader Damm 251/253 mit der Straße Alt-Lichtenrade verbindet. Festgesetzt sind außerdem Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Dauerkleingärten".

## **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)**

Die momentan größtenteils brachliegenden Grundstücke Lichtenrader Damm 229/241 und 243/251 wurden vom Vorhabenträger mit dem Ziel erworben, Wohnbebauung zu realisieren. Das Planungsziel steht im Einklang mit den Zielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg, dringend benötigte Wohnbauflächen bereitzustellen.

Ein ähnliches Vorhaben des vormaligen Eigentümers der Grundstücke Lichtenrader Damm 229/241 wurde dem Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 11. November 2015 vorgestellt. Aufgrund dessen wurde am 9. Februar 2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-79 VE beschlossen. Da der damalige Eigentümer am Fortgang des Verfahrens nicht mehr interessiert war, wurde aus Gründen der Rechtsklarheit das Bebauungsplanverfahren mit Beschluss vom 18. Juli 2017 eingestellt.

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 135 Wohneinheiten entlang des Lichtenrader Damms vor. Davon 79 Wohneinheiten im nördlichen und 56 Wohneinheiten im südlichen Baukörper.

Hinzu kommt die Planungsabsicht des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg, eine öffentliche fußläufige Durchwegung zwischen dem Lichtenrader Damm und der Straße Alt-Lichtenrade, d. h. südlich der Wohngebäude und der Grundstücke Alt-Lichtenrade 116 D, 116 E, 120 und 120 A, umzusetzen. Der Erwerb der für die Durchwegung nötigen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch das Bezirksamt weiterverfolgt.

Weiterhin wird das ehemals im Eigentum des Landes Berlin befindliche Flurstück 135/186 (Lichtenrader Damm 227) in das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren einbezogen. Die vom Bezirk nicht mehr benötigte Fläche wurde durch den Vorhabenträger erworben. Die Fläche soll den zukünftigen Bewohnern als zusätzliche Freifläche dienen und wird deshalb als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" festgesetzt.

Um die Planung zu realisieren, müssen die auf dem Gebiet vorhandenen leerstehenden wie auch die gewerblich genutzten Gebäude abgerissen werden. Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und derzeitigen Gewerbetreibenden (Änderungsschneiderei, Blumenladen) über einen möglichen Ankauf der gewerblichen Erdgeschosszonen in dem geplanten nördlichen Gebäude haben stattgefunden.

## **II. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-98 VE dient der planungsrechtlichen Ermöglichung eines durch einen privaten Träger geplanten Wohnbauvorhabens und der Umsetzung ergänzender städtebaulicher Ziele. Die umweltrelevanten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind insbesondere:

- Ermöglichung von zwei dreigeschossigen Wohngebäuden zuzüglich Staffelgeschoss mit insgesamt 135 Wohnungen für ca. 270 Bewohnerinnen und Bewohner auf den Grundstücken Lichtenrader Damm 229/251 durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie entsprechender Baukörper- und Höhenfestsetzungen,
- Unterbringung von zwei Kindertagespflegestellen sowie kleiner Läden oder Dienstleistungsbetriebe in den Wohngebäuden,
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken weitgehend in eine Tiefgarage sowie in geringem Umfang auf einer Fläche am südlichen Rand des Wohngebiets, durch Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen,
- Schutz der künftigen Nutzungen vor dem Straßenverkehrslärm des Lichtenrader Damms durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz,
- Sicherung einer wohnungsbezogenen Grünanlage durch Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" auf dem Grundstück Lichtenrader Damm 227,
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Eingriffsregelung, durch Festsetzung von Dachbegrünungen und Erdüberdeckung von Tiefgaragen,
- am Bestand orientierte Sicherung der anliegenden Verkehrsflächen des Lichtenrader Damms und der Marienfelder Straße durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen.

Die einzelnen Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes sind in den Kapiteln I.4 und III.1 dieser Begründung näher beschrieben. Bei der Planung handelt es sich nicht um Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3a BauGB abgeschlossen. Umweltrelevante Regelungsinhalte des Vertrags sind:

- die Durchführung von Maßnahmen zum besonderen Artenschutz,
- die Begrünung der Baugrundstücke und der privaten Parkanlage sowie die wasser- und luftdurchlässige Befestigung von Flächen entsprechend dem Freiflächenkonzept,
- Umsetzung von Maßnahmen zur örtlichen Bewirtschaftung des Regenwassers,
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf externen Flächen.

Durch die Planung ergibt sich ein Bedarf von ca. 7.900 m<sup>2</sup> an Siedlungsfläche in Form von Bauland. Der Umfang der versiegelten Flächen beträgt ca. 5.700 m<sup>2</sup>.

#### **1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes werden insbesondere auch die in Nummer 2 b) aa) - hh) der Anlage 1 zum Baugesetzbuch benannten Aspekte berücksichtigt. Es werden neben

den direkten auch die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden Auswirkungen ermittelt und bewertet; unabhängig davon, ob sie positiv oder negativ sind.

Grundsätzlich richten sich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Einzelfall danach, was für eine sachgerechte Abwägung der umweltbezogenen Belange erforderlich ist und nach dem, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode angemessenweise verlangt werden kann.

Folgender sachlicher und räumlicher Untersuchungsumfangs wurde festgelegt:

### Sachlicher Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

Wirkfaktor	schutzgutbezogener Prüfungsumfang
<u>Baubedingt</u> Baufeldfreimachung (Abrissarbeiten, Rodungen) und Baustelleinrichtung  Baulärm und andere Emissionen  Grundwasserhaltung	Schutzgut <u>Pflanzen u. Tiere</u> : Verlust bestehender Biotope, Bäume und Habitatstrukturen Beeinträchtigung der natürlichen <u>Boden</u> funktionen durch temporäre Inanspruchnahme von Flächen Schutzgut <u>Landschaft</u> : Verlust punktueller und flächiger Elemente (z. B. Altbaumbestand, unbebaute Freifläche)  Schutzgüter <u>Tiere und Mensch</u> : Störung durch das Baugeschehen  Schutzgut <u>Wasser</u> : Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels
<u>Anlagenbedingt</u> Bodenversiegelung allgemein  Gebäude	Schutzgut <u>Boden</u> : Verlust der natürlichen Bodenfunktionen Schutzgut <u>Wasser</u> : Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Erhöhung des Oberflächenabflusses Schutzgut <u>Pflanzen u. Tiere</u> : Dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen und Lebensräumen Schutzgut <u>Klima</u> : Veränderung der bioklimatischen Bedingungen durch veränderte Flächennutzung (Temperatur, Luftfeuchte)  Schutzgut <u>Tiere</u> : Gefahr von Vogelschlag an Glasfassaden Schutzgut <u>Klima</u> : Veränderung der bioklimatischen Bedingungen durch zusätzliche Verschattungen und veränderte Durchlüftungsverhältnisse (Temperatur) Schutzgüter <u>Landschaft und Kulturgüter (Denkmale)</u> : Veränderung von Sichtbeziehungen
<u>Betriebsbedingt</u> Immissionen: Geräusche (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sportlärm, Freizeitlärm), Luftschadstoffe  Emissionen: Geräusche (Verkehrslärm durch vorhabenbedingte Verkehrserzeugung)  Emissionen: Treibhausgase (Anlagenbetrieb und vorhabenbedingte Verkehrserzeugung)  Emissionen: Licht (Außenbeleuchtung)	Schutzgut <u>Mensch</u> : Immissionsbelastung der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich  Schutzgut <u>Mensch</u> : Zusätzlicher Umgebungslärm bei vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft  Schutzgut <u>Klima</u> : Auswirkungen auf den Klimawandel  Schutzgut <u>Tiere</u> : Beeinträchtigungen durch nächtliche Aufhellung

Wirkfaktor	schutzgutbezogener Prüfungsumfang
Erzeugung von Abwasser und Abfällen	Schutzgut <u>Wasser</u> : Entsorgungsaufwand, Gefahr von Grundwasserverunreinigungen Schutzgut <u>Boden</u> : Entsorgungsaufwand, Gefahr von Bodenverunreinigungen
Gefahr von Unfällen und Katastrophen	Schutzgut <u>Mensch</u> : Gefährdung von Menschen bei Unfällen und Katastrophen

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung beschränkt sich grundsätzlich auf das Plangebiet. In Bezug auf das Landschaftsbild, den Immissionsschutz, das Bioklima und Tiere sind jedoch auch angrenzende Gebiete Gegenstand der Umweltprüfung, da diese durch die vorliegende Planung ggf. erheblich beeinflusst werden können. Im Bezug auch auf Schutzgut Wasser werden auch die Auswirkungen auf den lokalen Grundwasserhaushalt sowie die Auswirkungen auf die Vorflut der Regenwasserkanalisation betrachtet.

## 1.2 Inhalte und Aufbau des Umweltberichts

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei ist zu beachten, dass sich der Umweltbericht auf die Beschreibung und Bewertung der erheblichen positiven und negativen Umweltauswirkungen beschränkt. Ergab die Umweltprüfung, dass hinsichtlich eines Prüfaspekts keine oder keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den jeweiligen Belang zu erwarten sind, so erfolgt diesbezüglich keine Erwähnung im Umweltbericht.

Der Aufbau und die Bestandteile des Umweltberichts richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Das Basisszenario und die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gliedern sich nach den Schutzgütern

- Fläche
- Boden, einschließlich und dem sachgerechten Umgang mit Abfällen;
- Wasser, einschließlich dem sachgerechten Umgang mit Abwasser;
- Luft und Klima einschließlich Klimaschutz (Treibhausgas-Emissionen, Bioklima, Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie);
- Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt;
- Mensch und seine Gesundheit einschließlich den umweltbezogenen Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt, Vermeidung von Emissionen und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität;
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern einschließlich Wirkbeziehungen zwischen den Bestandteilen des Naturhaushaltes.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Darstellungen des Landschaftsprogramms erfolgt in Kapitel 1.3.4 der Begründung und auf sonstige umweltbezogene Pläne jeweils schutzgutbezogen. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen und daher nicht Bestandteil des Umweltberichts.

Weiterhin enthält der Umweltbericht Ermittlungen und Bewertungen, in wie weit die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen Abwägung berücksichtigt wurde.

### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Umweltschutzziele**

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt. Um Dopplungen zu vermeiden, wird hinsichtlich der in einschlägigen Fachplanungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm, Stadtentwicklungsplanungen, Luftreinhalteplan, Lärmaktionsplan, Bereichsentwicklungsplanung) festgelegten Ziele des Umweltschutzes auf Kapitel I.3 der Begründung verwiesen.

Die dargestellten Ziele bilden die Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen (s. Kapitel II.2). Weiterhin wurden sie bei der Erarbeitung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen berücksichtigt (s. Kapitel II.2.2.3). Falls es sich um fachplanungsrechtlich bindende Regelungen handelt, die der Abwägung nicht zugänglich sind, wurde geprüft, ob diese der Verwirklichung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen könnten.

#### **1.3.1 Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz**

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, so dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Legaldefinition des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Sie sind zu vermeiden, bzw. - soweit dies nicht möglich ist - auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13 - 15 BNatSchG). Eine Übersicht über insbesondere als Eingriffe einzustufende Vorhaben gibt § 16 Naturschutzgesetz Berlin (NatSchG Bln). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG wird über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs entschieden).

Die Durchführung der durch den Bebauungsplan 7-98 VE vorbereiteten Planung löst einen Eingriff aus. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden im Kapitel II.2.2.3 dargestellt. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Kapitel II.2.3.1.

Der Baumbestand in Berlin wurde auf Grundlage von § 29 BNatSchG i. V. m. dem Berliner Naturschutzgesetz durch die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) zum geschützten Landschaftsbestandteil erklärt. Von der Verordnung erfasst werden Laubbäume (mit Ausnahme von Obstbäumen), Waldkiefern, Walnussbäume und Türkische Baumhasel ab 80 cm Stammumfang. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang eines Stammes von 50 cm; jeweils gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden. Geschützt sind auch generell Bäume, die Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzverordnung sind oder aufgrund eines Bebauungsplans oder der Darstellung eines Landschaftsplans zu erhalten sind. Ausgenommen vom Anwendungsbereich der Verordnung sind u. a. Bäume, die in Grünanlagen im Sinne des Grünanlagengesetzes wachsen.

Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Nach § 4 Abs. 1 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume oder Teile von ihnen ohne die nach § 5 BaumSchVO erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen, abzuschneiden oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Ausgenommen von diesem Verbot sind Maßnahmen der zuständigen Ämter und Verwaltungen auf Straßen und anderen öffentlichen Flächen.

Die Beseitigung geschützter Bäume darf gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchVO nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Für den Verlust geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder es ist eine Ausgleichsabgabe zu zahlen (ökologischer Ausgleich). Der erforderliche Umfang des ökologischen Ausgleichs richtet sich nach Anlage 1 der Verordnung.

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden die geschützten Bäume im Plangebiet erfasst, bewertet und eine Prognose über die zur Umsetzung des Bebauungsplans notwendigen Fällungen erstellt. Die endgültige Entscheidung über die Zulässigkeit der Fällung geschützter Bäume und die erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgt auf Antrag in einem eigenständigen naturschutzrechtlichen Verfahren.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere Natura-2000-Gebiete, bestehen im Untersuchungsraum nicht.

§ 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln stellen bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, unter gesetzlichen Schutz (gesetzlich geschützte Biotope). Im Geltungsbereich bestehen nach den Ergebnissen der Biotoptypenkartierung keine gesetzlich geschützten Biotope.

Nach den Vorschriften zum allgemeinen Artenschutz nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen sowie Hecken, Gebüsch und andere Gehölze im Zeitraum vom 1.3. bis 30.9. des Jahres abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Das Verbot dient vor allem dem Schutz von Fortpflanzungsstätten von Tieren, die Gehölze als (Teil-)Lebensraum nutzen.

§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG regelt die Zugriffsverbote für besonders geschützte Arten. Ihre Tötung, erhebliche Störung und die Beseitigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind verboten. In der Umweltprüfung werden auf Grundlage eines Artenschutz-Fachbeitrags die von den Schutzbestimmungen betroffenen Arten ermittelt (s. Kapitel II.2.1.5.2) und die Auswirkungen auf sie geprüft (s. Kapitel II.2.2.5.2). Falls Verstöße gegen die Zugriffsverbote drohen, wird dargelegt, wie diese vermieden (s. Kapitel II.3.2) oder vorgezogen ausgeglichen (s. Kapitel II.3.3) werden können. Ist dies nicht vollständig möglich, können durch die zuständigen Naturschutzbehörden nach § 45 Abs. 7 BNatSchG Ausnahmen zugelassen werden. Dies muss nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Hier muss lediglich sichergestellt werden, dass der Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften nicht als striktes rechtliches Hindernis im Wege stehen. Bei der Sanierung von Gebäuden wird in Anwendung von § 45 Abs. 7 Satz 4 BNatSchG durch die Berliner "Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten" für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme von den Zugriffsverboten allgemein zugelassen.

### **1.3.2 Baugesetzbuch**

Bebauungspläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie das Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Die bei der

Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB konkretisiert.

Das Baugesetzbuch enthält zusätzlich ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen anzuwenden sind. § 1a Abs. 2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung (s. Kapitel II.2.2.1), sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (s. Kapitel II.2.2.2).

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. In Kapitel II.2.3.1 wird ermittelt und bewertet, in wie weit dies erfolgt ist. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll nach § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen (s. Kapitel II.2.3.4), Rechnung getragen werden.

### **1.3.3 Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Der Boden erfüllt im Hinblick auf die Umwelt natürliche Funktionen, ist Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und dient als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Bodenfunktionen gewährleisten.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) enthält nutzungsbezogene Grenzwerte für die Belastung des Bodens mit Schadstoffen, bei deren Überschreitung ggf. Maßnahmen zum Schutz des Menschen bzw. des Grundwassers zu ergreifen sind.

### **1.3.4 Wasserhaushaltsgesetz und Berliner Wassergesetz**

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist es, durch eine nachhaltige Bewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Ziel ist es u. a., die chemische, biologische und ökologische Qualität der Gewässer zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts soll erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermieden werden.

Das Grundwasser ist nach Kapitel 2, Abschnitt 4 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. Hierzu zählt insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und -neubildung. Vorhandene Schadstoffkonzentrationen sollen zurückgeführt werden. Schwellenwerte zur Bewertung von Sanierungserfordernissen bei Grundwasserbelastung finden sich in den "Bewertungskriterien für die Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen in Berlin" (Berliner Liste, 2005).

Nach § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz (BWG) soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Eine Ableitung ist nur zulässig, wenn die Bodenverhältnisse oder der Grundwasserstand einer Versickerung entgegenstehen oder wenn Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen sind. Durch eine mögliche Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt wird zusätzlich ein finanzieller Anreiz für die ortsnahe Versickerung geschaffen. Regelungen zur Versickerung können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zur Vermeidung von Hochwasser, Überschwemmungen und Gewässerverschmutzungen in Folge von Starkregen werden in Berlin bei Bauvorhaben Regenwassereinleitungen in die Kanalisation und

in Oberflächengewässer stark begrenzt. Das Hinweisblatt "Begrenzung der Regenwassereinleitung bei Bauvorhaben in Berlin" der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz formuliert diesbezügliche Anforderungen. Danach ist bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder der Mischwasserkanalisation die Einleitung auf max. 10 l/(s\*ha) bezogen auf die kanalisierte Fläche zu begrenzen. Weiterhin wird die Erstellung eines Überflutungsnachweises gefordert.

Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG grundsätzlich der Erlaubnis bzw. Bewilligung. Dazu zählen insbesondere das Einleiten und Zutagefördern von Wasser, z. B. im Rahmen einer Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen oder bei der Ableitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer. Das schadlose Versickern von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nach der Berliner Niederschlagswasserfreistellungsverordnung grundsätzlich erlaubnisfrei, soweit sich die Anlage nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einer im Berliner Bodenbelastungskataster verzeichneten Altlasten- und Altlastenverdachtsfläche befindet.

### **1.3.5 Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Als schädliche Umweltauswirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen (Luftschadstoffe, Gerüche), Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Als Grundsatz für raumbedeutsame Planungen, zu denen auch Bebauungspläne zählen, bestimmt § 50 BImSchG, dass Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Die im Plangebiet entstehenden Emissionen müssen so begrenzt werden, dass im Einwirkungsbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten.

Zum Schallschutz sind bei städtebaulichen Planungen im Rahmen der Abwägung die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen. Können diese bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten und die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Darüber hinaus sind im Aufstellungsverfahren weitere fachgesetzliche Verordnungen und Verwaltungsvorschriften zu einzelnen Lärmarten zu berücksichtigen, die im Rahmen des Bauzulassungsverfahrens zu beachten sind.

Als Ballungsraum mit mehr als 250.000 Einwohnern hat Berlin entsprechend § 47d BImSchG einen Lärmaktionsplan aufgestellt. Seine Regelungen zu Lärmproblemen und Lärmauswirkungen werden in Kapitel I.3.5.1 dargestellt.

Hinsichtlich Luftschadstoffen ist die 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) zu beachten, die Immissionsgrenzwerte für die Belastung der Außenluft mit Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Feinstaub (Partikel PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) und anderen Luftschadstoffen enthält, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden dürfen.

Da in Berlin die Immissionsgrenzwerte, insbesondere für Feinstaub und NO<sub>2</sub>, im Jahresmittel überschritten werden, hat das Land entsprechend § 47 BImSchG einen Luftreinhalteplan aufgestellt, in dem die erforderlichen Maßnahmen zur dauerhaften Verminderung von Luftverunreinigungen festgelegt werden. Seine Inhalte werden in Kapitel I.3.5.2 dargestellt.

Auch wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, gilt nach § 50 Satz 2 BImSchG ein allgemeines Gebot zum Erhalt einer bestmöglichen Luftqualität.

### **1.3.6 Denkmalschutzgesetz Berlin**

Ziel des Denkmalschutzgesetzes ist es, Denkmale zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Denkmale sind Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale und Bodendenkmale. Sie werden nachrichtlich in die Denkmalliste eingetragen.

Wer ein (potentielles) Bodendenkmal entdeckt, hat nach § 3 DSchG Bln die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Schutz des Denkmals erstreckt sich nach § 10 DSchG Bln auch auf dessen unmittelbare Umgebung. Vorhaben im Umfeld dürfen die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals nicht wesentlich beeinträchtigen. Denkmale im Umfeld des Bebauungsplans werden in Kapitel I.2.7 benannt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Basisszenario und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **2.1.1 Fläche**

Das Plangebiet liegt am Rand der Innenstadt von Berlin und wird seit langer Zeit vollständig als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt. Die anliegenden Straßen sind den Verkehrsflächen zuzuordnen, die brachliegenden bzw. gewerblich genutzten Grundstücke Lichtenrader Damm 227/251 sind Siedlungsfläche.

#### **2.1.2 Boden**

##### **2.1.2.1 Topographie und Böden**

Das Plangebiet liegt auf der Hochfläche der Teltower Platte. Es ist mit Geländehöhen um 43,5 m über Normalhöhe Null (NHN) weitgehend eben.

Wie fast überall im Berliner Stadtgebiet ist der Oberboden mehr oder weniger stark anthropogen überformt. Nach durchgeführten Baugrunduntersuchungen (envi sann GmbH, 8. August 2017/29. Juni 2018) ist der 60 bis 110 cm starke Horizont oberflächennah humos und teilweise mit Schutt durchsetzt, darunter lagert eine als Auffüllung ausgewiesene Sandschicht. Der Unterboden besteht in wechselnden Lagerungen vor allem aus Lehmen (stark schluffige, tonige Sande) und schwachbindigen Böden in Form von schluffigen Sanden. Nach der Karte "Leistungsfähigkeit der Böden 2015" (Umweltatlas 2015) sind die Böden im Plangebiet in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion als gering bewertet.

Auf Grund der Lehmschichten ist die Durchlässigkeit des Bodens verbreitet als gering einzustufen. Dies führt zu schlechten Bedingungen für die Versickerung und Grundwasserneubildung, aber auch zu verlangsamten Einträgen von Schadstoffen in das Grundwasser.

##### **2.1.2.2 Versiegelung**

Die Versiegelung von Boden durch Gebäude, Wegeflächen und sonstige Nebenanlagen wurde im Bestand auf Grundlage des Grundstücksplans (Noormann-Wachs, 4. Juni 2019), von Luftbildern (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019) und einer Ortsbegehung ermittelt. Neben einigen versiegelten Flächen im Bereich der ehemaligen Kleingartengrundstücke (Gebäude,

Bodenplatten, Fahrweg etc.) und einer Lagerfläche im Süden bilden vor allem die Straßenverkehrsflächen des Lichtenrader Damms und der Marienfelder Straße sowie die gewerblichen Nutzungen im Bereich Lichtenrader Damm 243/251 den Schwerpunkt der überbauten Flächen.

### Versiegelungsbilanz im Bestand

Geplante Nutzung	Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	Versiegelte Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet	9.679	1.370*	14 %
Grünfläche	539	0	0 %
Straßenverkehrsfläche	5.944	4.066	68 %
Geltungsbereich	16.162	5.436	34 %

\* Anrechnung teilversiegelte Lagerfläche (900 m<sup>2</sup>) zu 50 %

In den versiegelten Bereichen können die Böden ihre ökologische Funktion (Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Lebensraum, Ertrags- und Archivfunktion) nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt erfüllen.

#### 2.1.2.3 Bodenbelastungen und Kampfmittel

Die Flächen im Plangebiet sind nicht im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) verzeichnet. Es liegen nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf relevante Bodenbelastungen vor. Im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung für das Grundstück Lichtenrader Damm 229/241 wurden in einer Bodenprobe geringfügige Mengen von Mineralölkohlenwasserstoffen, Zink und Kupfer festgestellt (Zuordnungswert 1.1 nach LAGA). Sonstige Erkenntnisse oder Anhaltspunkte für Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Für das Gebiet liegt eine Luftbildauswertung zu Kampfmittelbelastungen vor (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, 14. Februar 2020). Die Prüfung ergab einen konkreten und bislang nicht sondierten Anhaltspunkt (Splittergraben) für das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln. Der Vorhabenbereich wird daher als Kampfmittelverdachtsfläche im Sinne von § 1 Abs. 3 Nr. 7 Kampfmittelverordnung eingestuft.

#### 2.1.3 Wasser

##### 2.1.3.1 Gewässer

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden drei Rammkernbohrungen (RKB) niedergebracht. Bei RKB 1 wurde Grundwasser 4,9 m unter der Geländeoberkante (GOK) angeschnitten. Bei RKB 2 und 3 wurde Grundwasser in 5,4 bzw. 5,3 m Tiefe erreicht. Diese Spiegel stiegen nach der Bohrung auf 3,6 bzw. 3,95 m u. GOK an. Dies deutet auf gespannte Grundwasserverhältnisse hin. Bei dem Grundwasser handelt es sich um Wasser eines lokalen Grundwasserleiters.

Nach der Karte "Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert" (Umweltatlas 2009) liegt der 1. Hauptgrundwasserleiter in etwa 20 m Tiefe.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Ca. 130 m östlich des Plangebiets liegt der Dorfteich "Giebelpfuhl" von Lichtenrade.

### **2.1.3.2 Abflussbildung und Wasserhaushalt**

Kanalisiert sind im Plangebiet die Straßen (Lichtenrader Damm, Marienfelder Straße) und die Gewerbegrundstücke Lichtenrader Damm 243/251. Anfallendes Wasser wird hier größtenteils aufgefangen und laut der Karte "Art der Kanalisation" (Umweltatlas 2017) über die Regenwasserkanalisation in den Teltowkanal (Gewässer 1. Ordnung) abgeführt. Versickerung und Verdunstung finden hier nur eingeschränkt statt. Um die Inanspruchnahme der Kanalisation zu reduzieren, werden seitens der Berliner Wasserbetriebe Einleitungsbeschränkungen für Niederschlagswasser auferlegt. Inwieweit für die angeschlossenen Grundstücke im Plangebiet bereits Einleitbeschränkungen bestehen, ist nicht bekannt.

Auf den unversiegelten Flächen ist hingegen von einem weitgehend naturnahen Wasserhaushalt auszugehen. Anfallendes Niederschlagswasser wird größtenteils verdunstet, das restliche Wasser versickert. Ein Oberflächenabfluss findet dort praktisch nicht statt.

Eine Hochwassergefährdung des Gebiets besteht nicht. Grundsätzlich birgt eine kanalisierte Ableitung bei Starkregenereignissen die Gefahr, dass es durch eine Überlastung der Kanalisation zu lokalen Überschwemmungen kommt. Darüber hinaus trägt die Ableitung prinzipiell zur Hochwassergefährdung in Überschwemmungsgebieten bei.

### **2.1.3.3 Gewässerbelastungen und Schmutzwasser**

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers resultiert vorrangig aus dem geologischen Aufbau der Deckschichten (Pufferfähigkeit und Durchlässigkeit), ihrer Mächtigkeiten (Flurabstand des Grundwassers) und der daraus resultierenden Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist laut der Karte "Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone" (Umweltatlas 2004) für das Gebiet mit einer Verweilzeit von 25-50 Jahren als sehr gering einzustufen. Bodenbelastungen, die eine Gefährdung des Grundwassers bewirken könnten, sind nicht bekannt (s. Kapitel II.2.1.2.3).

Laut der Karte "Art der Kanalisation" (Umweltatlas 2017) wird das auf den Gewerbegrundstücken Lichtenrader Damm 243/251 anfallende Schmutzwasser getrennt vom Regenwasser kanalisiert und vollständig einem Klärwerk zugeführt, so dass aus dieser Quelle keine Belastungen zu erwarten sind.

## **2.1.4 Luft und Klima**

Zur Belastung der Luft mit Schadstoffen siehe Kapitel II.2.1.7.1.

### **2.1.4.1 Bioklima**

Nach den Analysekarten des Klimamodells Berlin (Umweltatlas 2015) liegt das Gebiet in einem Bereich mit einem schwachen Wärmeinseleffekt. Leitbahnkorridore oder Luftaustauschbahnen liegen nicht vor. Es wird ein Kaltluftvolumenstrom unter 50 m<sup>3</sup>/s angegeben. In der Analysekarte "Grün- und Freiflächen" des Stadtentwicklungsplans Klima ist das Plangebiet als Bereich mit mittlerer bis hoher stadtklimatischer Bedeutung dargestellt.

Aufgrund der geringen Bebauung, der vorhandenen Vegetation und der angrenzenden unbebauten Flächen ist der Untersuchungsbereich bioklimatisch als gering belastet einzustufen.

### **2.1.4.2 Treibhausgasemissionen, Nutzung erneuerbarer Energien**

Der Ausstoß von Treibhausgasen im Plangebiet, insbesondere durch Kfz-Verkehr und Feuerungsanlagen, trägt grundsätzlich zur anthropogenen Klimaveränderung bei. Betriebe und Anlagen, die

im besonderen Maße klimaschädliche Gase emittieren, bestehen im Plangebiet jedoch nicht. Durch die gesetzlichen Vorschriften für Fahrzeuge, Anlagen und Gebäude zum Energieverbrauch und zur Nutzung erneuerbarer Energien wird der Ausstoß von Treibhausgasen begrenzt. Erneuerbare Energie wird im Bestand nicht erzeugt.

## 2.1.5 Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

### 2.1.5.1 Pflanzen

Der Pflanzenbestand im Plangebiet wurde im Rahmen einer Biotop- und Baumkartierung ermittelt (Szamatolski + Partner, 12. August 2019). Dabei wurden die Biotoptypen nach dem Berliner Biotoptypenschlüssel kartiert und die Einzelbäume erfasst, die dem Schutz der Baumschutzverordnung unterliegen.

Die Vegetation des Plangebietes hat sich auf Basis der ehemaligen Nutzung als Gärten bzw. Kleingärten im nördlichen Bereich und Landwirtschaftsfläche im südlichen Bereich sowie der Länge des Brachliegens entwickelt.

Die identifizierten Biotoptypen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Keines der Biotope unterliegt einem Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 28 NatSchGBln. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht kartiert.

#### Gesamtübersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Code Berlin	Biotoptyp	Nr.*	Fläche [m <sup>2</sup> ]**	Anteil
10113	Gartenbrachen	1	500	3 %
03243 i. V. m 10113	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderale Staudenfluren i. V. m Gartenbrachen	2	1.800	11 %
7135112	sonstige Hecken, geschlossen, ältere Bestände, überwiegend nicht heimische Gehölze	2a	100	1 %
10113 i. V. m 12260	Gartenbrachen i. V. m Einzel- und Reihenhausbebauung	3	3.800	23 %
71425	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen	3a	200	1 %
03240 i. V. m 03400	zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren i. V. m künstlich begründete Gras- und Staudenfluren (Ansaaten) auf Sekundärstandorten ohne wirtschaftliche Nutzung	4	2.300	14 %
12740	Lagerflächen	5	900	6 %
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	6	700	4 %
1261222	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke mit bewachsenden Mittelstreifen und regelmäßigem Baumbestand	-	5.900	36 %
Rundungsfehler				1 %
Geltungsbereich			16.200	100 %

\* in der Biotopkartierung verwendete Nummerierung

\*\* gerundet

Im Einzelnen stellt sich die Biotopsituation wie folgt dar:

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine Gartenbrache. Sie ist zur Marienfelder Straße mehr oder weniger von alten und mittelalten Laubbäumen wie Berg- und Spitzahorn (*Acer pseudoplatana*)

*nus* und *Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Flieder (*Syringa vulgaris*) und Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) geprägt. Die Bodenschicht ist großflächig von Efeu (*Hedera helix*) überzogen. An der Marienfelder Straße befindet sich eine imposante Stiel-Eiche (*Quercus robur*), die im Falle einer Beplanung der Fläche erhalten bleiben sollte.

Im Bereich der Gartenbrachen befinden sich Fundamente bzw. nicht mehr genutzte Bauten (Gebäude, Schuppen etc.) unterschiedlichen Alters und Erhaltungszustandes. Die Flächen werden geprägt von Altbäumen, Gehölzaufwuchs, angepflanzten Ziergehölzen und -blumen sowie Pflanzen nitrophiler Staudenfluren und der Trocken- bzw. Halbtrockenrasen. Dadurch ist eine Mischung aus diesen unterschiedlichen Pflanzengesellschaften entstanden, die eine eindeutige Ansprache und Abgrenzung der einzelnen Biotoptypen erschwert. Der Bereich wird zudem großflächig von aufwachsendem Brombeergebüsch (*Rubus spec.*) geprägt. Umrahmt wird er u. a. von Laubgehölzen wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und Flieder (*Syringa vulgaris*). Im Kernbereich steht ein imposanter Walnussbaum (*Juglans regia*). In der Krautschicht kommen Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Stachel-Lattich (*Lactuca serriola*) und Koblauchsrauke (*Alliaria petiolata*) hinzu. Ein kleiner Teilbereich ist von Rotstraußgras (*Agrostis capillaris*) bewachsen und stellt den Übergang zu halbfetten Frischwiesen dar.

Um die Ruine des Einfamilienhauses ist noch deutlich die ehemalige Bepflanzung mit Zier- bzw. Gartenpflanzen bzw. die gärtnerische Bearbeitung erkennbar. Hierzu zählen Knollen-Platterbse (*Lathyrus tuberosus*), Gold-Pippau (*Cepis aurea*), Rosen-Malve (*Malva alcea*) und Chinesischer Blauregen (*Wisteria sinensis*). An den Randbereichen wachsen Berg- und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*). Als Abschirmung zum Lichtenrader Damm wurde eine Baumreihe aus mittelalten Laubbäumen gepflanzt, die sich aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Grüner Leyland-Zypresse (*Cupressocyparis leylandii*) zusammensetzt.

Der südliche Teil des Plangebiets wird durch eine Wiese und eine Lagerfläche geprägt. Nach Angaben des Auftraggebers wurde die Wiese ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. In den letzten Jahren wurden zeitweise Sonnenblumen angebaut, im Winter wurde die Fläche, einschließlich der im Süden angrenzenden Lagerfläche, zum Verkauf von Weihnachtsbäumen genutzt.

Auf dieser Fläche kommen Vertreter ehemaliger halbfetter Frischwiesen mit Saat-Pflanzen, nitrophilen Staudenfluren und Obstgehölzen zusammen. Dazu zählen u. a. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*), Wiesen-Wucherblume (*Chrysanthemum leucanthemum*), Wiesen-Labkraut (*Gallium mollugo*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Sonnenblume (*Helianthus annuus*) und Esparsetten-Tragant (*Astragalus onobrychis*) sowie Quitte (*Cydonia oblonga*) und Holzapfel (*Malus sylvestris*).

Die Erfassung der geschützten Einzelbäume nach Baumschutzverordnung erfolgte auf Grundlage des Grundstücksplans (Noormann-Wachs, 4. Juni 2019). Nicht in der nachfolgenden Tabelle enthalten sind sieben Blaufichten und ein Bergahorn als Einzelbäume, da sie nicht unter die Baumschutzverordnung fallen.

Den größten Teil der Bäume macht Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) aus. Der überwiegende Teil der aufgenommenen Bäume wurde den Schadstufen 1 und 2 zugeordnet. Viele Bäume weisen zwar oberflächlich kaum sichtbare Stamm- oder Kronenschäden auf, aufgrund der Straßennähe und der Bodenverdichtung sind Schädigungen des Haupt- und Feinwurzelbereichs jedoch nicht auszuschießen bzw. nicht nachweisbar.

**Gesamtübersicht der im Plangebiet vorkommenden geschützten Bäume (außer Straßenbäume)**

Nr.	Baumart	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [m]	Vitalität
210	Winter-Linde	12,5	0,93/1	2
264	Winter-Linde	12,5	0,53/0,61/0,70	2
426	Walnuss	13	1,32	1
427	Berg-Ahorn	13	1,62	1
428	Berg-Ahorn	11	1,2	2
429	Berg-Ahorn	7,5	0,81	2
430	Berg-Ahorn	11	1,25/1,70	2
431	Berg-Ahorn	13	1,70/1,80	2
432	Berg-Ahorn	8	1,28	2
437	Berg-Ahorn	7,5	0,7	2
438	Berg-Ahorn	6	0,8	2
439	Stieleiche	15	1,98	1
445	Hänge-Birke	12	1,58	2
446	Balsam-Pappel	12,5	0,73/0,76	1
504	Kiefer	8	0,79	2
505	Berg-Ahorn	8	1,28	2
506	Winter-Linde	11	0,89/1,20	2
511	Winter-Linde	13	0,65/0,77/1,03/1,04/1,06	1
522	Berg-Ahorn	10	0,91	2
524	Berg-Ahorn	7,5	0,87	2
525	Berg-Ahorn	7,5	0,89	2
526	Walnuss	11	1,71	1
533	Spitz-Ahorn	8	1,27	2
534	Eschenblättriger-Ahorn	8	1,23	2
618	Kiefer	7,5	0,89	2

Vitalität gemäß Anlage 2 Baumschutzverordnung Berlin: 0=gesund bis leicht geschädigt, 1=geschädigt, 2=stark geschädigt, 3=sehr stark geschädigt, 4=absterbend bis tot

**2.1.5.2 Tiere**

Ausgehend von der Biotopausstattung und stadträumlichen Lage des Plangebiets, ist im Untersuchungsbereich vor allem mit dem Vorkommen von Tierarten der aufgelockerten Siedlungsräume zu rechnen. Insbesondere der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern sowie die Gartenbrache auf dem Grundstück Lichtenrader Damm 227 bewirken eine gewisse Strukturvielfalt. Sie bieten Deckung und Schutz vor Witterung, dienen Vögeln als Ansitz- und Singwarte sowie Rendezvous-

platz, sind Nahrungsbiotop für Blütenbesucher, Blattlausjäger, samen- und fruchtzehrende Singvögel sowie für verschiedene Insektenarten. Die leerstehenden Gebäude im Plangebiet bieten Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse.

Während die Biotopvernetzung in östlicher Richtung, insbesondere zum Dorfteich Lichtenrade, über Gärten und kleine, gering befahrene Straßen relativ günstig ist, bildet der Lichtenrader Damm im Westen eine Barriere, die von vielen Tierarten nur schwer überwunden werden kann.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG wurden faunistische Erfassungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse (Szamatolski + Partner, 5.10.2019) und Amphibien (Kühnel, Mai 2020) durchgeführt.

### Vögel

Im Jahr 2019 wurden während sieben Begehungen zwischen Ende April und Anfang Juli im Vorhabenbereich 15 Brutvogelarten nachgewiesen.

Die festgestellten Arten sind in Berlin allesamt häufig, einige gelten als Kulturfolgen und sind vor allem in Siedlungsbereichen anzutreffen. Es wurden keine Vögel nachgewiesen, die streng geschützt sind oder im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geführt werden.

Brutnachweise bestehen für die Amsel und die Mönchsgrasmücke. Sie brüteten in einem verfallenen Schuppen, der zum Teil stark bewachsen ist. Zudem wurden dort zwei Nistplätze gefunden, die nicht besetzt waren. Bei den Arten Grünfink, Klappergrasmücke, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilpzalp besteht Brutverdacht. Acht Arten brüten vermutlich in Nistkästen oder sonstigen Höhlen auf dem Nachbargrundstück und nutzen das Gebiet lediglich als Nahrungsgebiet. Im Rahmen der Kartierungen wurden keine Habitatstrukturen (Höhlungen) am Baumbestand festgestellt.

### Im Untersuchungsgebiet nachgewiesen Vogelarten

Deutscher Name	Wiss. Name	Neststandort	RL D	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>	N, F		BP(G)
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	H		NG
Elster	<i>Pica pica</i>	F		NG
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	F		BV
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H, F	V	NG
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	F		BV/R
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	H		NG
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	H		NG
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	F		BP(G)/BR
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	F		NG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	F, N		BV(G)
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	H	3	NG
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	F		NG
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	F, N		BV/R
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B		BV/R

Neststandort: B=Bodenbrüter, N=Nischenbrüter, H=Höhlenbrüter, F=Freibrüter

Rote Liste Deutschland (RL D): 1=vom Aussterben bedroht; 2=stark gefährdet; 3=gefährdet; R=Arten mit geografischer Restriktion; V=Art der Vorwarnliste

Status im Untersuchungsgebiet: BP=Brutplatz; NG=Nahrungsgast; BR=Brutrevier, BV=Brutverdacht, R=Randbrüter; G=Gebäudebrüter

### *Fledermäuse*

Die Gebäude im Plangebiet wurden auf Quartiere und sonstige Hinweise auf Fledermausvorkommen untersucht. Der Dachboden des nordöstlichen Wohngebäudes konnte wegen fehlenden Zugangs nicht überprüft werden.

Spuren einer Besiedlung konnten nicht nachgewiesen werden

### *Amphibien*

Nach Mitteilung der Koordinationsstelle Fauna bei der Stiftung Naturschutz Berlin wurden im Lichtenrader Dorfteich u. a. große Bestände der besonders geschützten Erdkröte (*Bufo bufo*) nachgewiesen. Es wurde für möglich gehalten, dass Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-98 VE der Population als Rückzugsraum und Winterquartier dienen.

Bei der aus diesem Grund vorgenommenen Untersuchung konnten Amphibien öfter im ca. 130 m Luftlinie entfernten Giebelpfuhl akustisch vernommen werden. Zur Erfassung der eventuell aus dem Plangebiet zum Giebelpfuhl wandernden Amphibien wurde vom 4. März bis zum 10. April 2020 entlang der Ost- und Nordgrenze der Vorhabenbereichs ein Fangzaun mit Fangeimern gestellt. Während des Fangzeitraumes konnten keine Amphibien gefunden werden, obwohl dieser innerhalb des Zeitraumes lag, in dem im Frühjahr 2020 in anderen Bereichen Berlins Teichmolche, Grasfrösche und Erdkröten zu den Laichgewässern wanderten. Aus diesen Ergebnissen ist zu folgern, dass die Landlebensräume von Amphibien, die im Giebelpfuhl reproduzieren, nicht im Plangebiet liegen.

## **2.1.6 Landschaft**

Das Landschaftsbild ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz grundsätzlich durch die Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt erfassbar. Das Landschaftsbild beruht damit auch auf einer schwer zu operationalisierenden, sinnlichen Erfahrung. Dennoch lassen sich Kriterien formulieren, die eine Beschreibung und Bewertung erlauben. Da das Plangebiet laut Programmplan Landschaftsbild des Landschaftsprogramms dem siedlungsgeprägten Raum zuzuordnen ist, erfolgt die Beschreibung und Bewertung anhand der Kriterien "Anteil quartierstypischer Bebauungs- und Freiraumstrukturen" sowie "störende Elemente".

Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend unbebaut. Quartierstypische Bebauungs- und Freiraumstrukturen liegen in weiten Teilen nicht vor. Die wenigen Baulichkeiten wirken auf Grund ihrer mangelhaften Einbindung in den Bebauungszusammenhang und ihres baulichen Zustands bzw. ihrer baulichen Gestaltung als störende Elemente im Landschaftsbild. Lediglich die kleine Gartenbrache auf dem Grundstück Lichtenrader Damm 227 ergänzt, wegen ihres in sich geschlossenen Charakters mit dichtem Baumbestand, die umgebende Bebauung in positiver Weise.

Mit dem unter Denkmalschutz stehenden historischen Siedlungskern Dorfanger Lichtenrade und dem Bauernhof Lichtenrader Damm 225 (s. Kapitel I.2.7) finden sich in der Umgebung des Plangebiets mehrere Bebauungsensembles mit Bedeutung für die Eigenart des Landschaftsbilds. Von besonderer Bedeutung ist weiterhin die vierreihige Allee entlang des Lichtenrader Damms.

## **2.1.7 Mensch und seine Gesundheit**

Der Zustand von Natur und Umwelt hat vielfältige Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit. Nachfolgend werden die Aspekte des Immissionsschutzes und der freiraumbezogenen Erholung betrachtet. Weitere, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen betreffende Umweltaspekte sind der Schutz vor Bodenverunreinigungen (s. Kapitel II.2.1.2.3), das Bioklima (s. Kapitel II.2.1.4.1), der Schutz vor Hochwasser und Überschwemmungen

(s. Kapitel II.2.1.3.2), und die Vorsorge gegen schwere Unfälle und Katastrophen (s. Kapitel II.2.3.5), auf die hiermit verwiesen wird.

### 2.1.7.1 Immissionsschutz

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind Menschen vor erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen (Luftschadstoffe und Gerüche), Geräusche (Lärm), Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen (elektromagnetische Felder) und ähnliche Umwelteinwirkungen zu schützen. Auf Grundlage der auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Immissionen und im Hinblick auf die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans, wurde der Umfang der Umweltprüfung auf die Immissionen Lärm und Luftschadstoffe festgelegt. Durch sonstige Umwelteinwirkungen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Lärm

Nach den im Rahmen der Umgebungslärmkartierung erstellten strategischen Lärmkarten (s. Kapitel I.3.5.3) und der städtebaulichen Bestandserfassung (s. Kapitel I.2.3) sind bei der Umweltprüfung folgende Lärmimmissionen zu berücksichtigen:

- der Kfz-Verkehr auf dem Lichtenrader Damm (Verkehrslärm); die strategische Lärmkarte Straßenverkehr  $L_{DEN}$  (Raster, 2017) stellt für den Lichtenrader Damm selbst eine Verkehrslärmbelastung von überwiegend  $> 75$  dB(A) dar. Innerhalb des Plangebiets nimmt der Lärm parallel zum Lichtenrader Damm kontinuierlich ab. Die Werte liegen bis zur Mitte des Geltungsbereichs bei  $> 65 - 70$  dB(A) und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze bei  $> 60 - 65$  dB(A). Die strategische Lärmkarte Straßenverkehr  $L_N$  (Raster, 2017) stellt die nächtliche Verkehrslärmbelastung auf dem Lichtenrader Damm mit Werten zwischen  $> 65 - 70$  dB(A) dar. Innerhalb des Plangebiets nimmt der Lärm kontinuierlich ab. Die Werte liegen bis zur Mitte des Geltungsbereichs bei  $> 60 - 65$  dB(A) und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze bei  $> 55 - 60$  dB(A).
- der Sportplatz des Georg-Büchner-Gymnasiums westlich des Lichtenrader Damms (Sportlärm),
- der Skatepark Lichtenrade mit Streetball-Feld und Kletterwand westlich des Georg-Büchner-Gymnasiums (Freizeitlärm)
- der Verbrauchermarkt Lichtenrader Damm 219, die Tanzschulen Marienfelder Straße 8 und Alt-Lichtenrade 112 sowie die Tankstelle Lichtenrader Damm 270/274 (Gewerbelärm); die Gewerbebetriebe Lichtenrader Damm 243/251 werden bei Umsetzung des Bebauungsplans geschlossen und abgerissen.

Sonstiger Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm sowie Freizeitlärm ist für die Umweltprüfung nicht relevant.

Da keine gesetzlichen Grenz- oder Richtwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, wird zur Bewertung der Geräuschbelastung die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen" herangezogen. Im Beiblatt 1 zur Norm werden für die Baugebiete der Baunutzungsverordnung schalltechnische Orientierungswerte (SOW) angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist. Die Beurteilung ist dabei getrennt nach Verkehrs- und Gewerbelärm vorzunehmen. Die Bildung von Summenpegeln ist in der DIN 18005-1 nicht vorgesehen. Die für das Plangebiet relevanten SOW sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

#### Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1

Nutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB	45/40 dB*
Parkanlagen	55 dB	55 dB

\* Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Bei Einhaltung der SOW ist ohne Weiteres von einer Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Können die SOW bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, müssen im Rahmen der Abwägung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Sicherung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt werden.

Schutzbedürftige Räume (Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) oder schutzbedürftige Freiflächen, auf die die o. g. SOW anzuwenden sind, bestehen im Plangebiet nicht. Auf den Grundstücken Lichtenrader Damm 243/251 ggf. vorhandene Büroräume werden künftig entfallen und sind daher für die Ermittlung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans 7-98 VE ohne Relevanz. Im Untersuchungsraum außerhalb des Plangebiets, d. h. in dem Gebiet, das durch die vorhabeninduzierten Kfz-Verkehre einer zusätzlichen Lärmbelastung ausgesetzt ist (Lichtenrader Damm, Barnetstraße/Groß-Ziehtener Straße/Schumpeter Straße, Marienfelder Straße, Löptener Straße, Kirchainer Damm, Goltzstraße/Im Domstift, Alt-Lichtenrade), liegen jedoch diversere Wohngebäude, die schon im Bestand bis in den gesundheitsgefährdenden Bereich mit Straßenverkehrslärm belastet sind.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die oben genannten Schallquellen im Bestand sowie die durch das Vorhaben verursachten Zusatzbelastungen erfasst und im Hinblick auf die bestehenden und die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Untersuchungsraum ermittelt und bewertet wurden. Nähere Angaben finden sich in Kapitel II.2.2.7.1 des Umweltberichts.

#### *Luftschadstoffe*

Nach der Karte "Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015" (Umweltatlas 2017) wird die Belastung des Lichtenrader Damms durch Feinstaub (PM<sub>2,5</sub> und PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) als gering (Indexwert ≤ 1,20) eingestuft. Das berechnete Jahresmittel für den Prognosezeitpunkt 2025 liegt in Bezug auf Feinstaub bei 19-20 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>10</sub>) bzw. 13-13,5 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>2,5</sub>) und in Bezug auf NO<sub>2</sub> bei 12-14 µg/m<sup>3</sup>.

Gewerbebetriebe, die in relevanter Weise zu einer Belastung mit Luftschadstoffen beitragen, liegen nicht vor.

Zur Beurteilung dieser Werte wird die Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) herangezogen. Die für das Plangebiet relevanten Immissionsgrenzwerte sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

#### **Für die Umweltprüfung relevante Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV**

Luftschadstoff	Zeitraum	Immissionsgrenzwert [µg/m <sup>3</sup> Luft]	Anzahl der zulässigen Überschreitungen im Kalenderjahr
NO <sub>2</sub>	Stundenmittelwert	200	18
	Jahresmittelwert	40	
PM <sub>10</sub>	Tagesmittelwert	50	35*
	Jahresmittelwert	40	
PM <sub>2,5</sub>	Jahresmittelwert	25	

\* Bei Einhaltung eines Jahresmittelwerts von 30 µg/m<sup>3</sup> kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass auch der Tagesmittelwert an nicht mehr als 35 Tagen überschritten wird.

Somit werden im Plangebiet aktuell die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Weitere planungsbezogene Untersuchungen sind nicht erforderlich.

### **2.1.7.2 Erholung und Freiraumnutzung**

Im Plangebiet bestehen keine Wohnnutzungen, daher sind im Hinblick auf die freiraumbezogene Erholung im Bestand lediglich untergeordnete Bedarfe, wie kurzzeitige Aufenthalte in Arbeitspausen, zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist aktuell nicht öffentlich zugänglich und besitzt auch wegen seiner Grünstrukturen und der hohen Lärmbelastung keine Eignung für die freiraumbezogene Erholung. Die nächste freiraumbezogenen Erholungsmöglichkeiten sind die gewidmeten öffentlichen Grünanlagen "Alt-Lichtenrade Dorfteich" (7.414 m<sup>2</sup>) und "Im Domstift" (1.278 m<sup>2</sup>) östlich des Plangebiets. Sie kann über eine informelle Wegeverbindung über die Grundstücke Alt-Lichtenrade 116 und 116A sowie über die Marienfelder Straße und die Straße Alt-Lichtenrade erreicht werden. Die nächste große gewidmete Grünanlage ist der 45 ha große Volkspark Lichtenrade ca. 500 m nordöstlich des Plangebiets. Er erfüllt die Anforderungen an eine siedlungsnahen Grünfläche.

### **2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind Denkmale und sonstige vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von prägendem Wert sind. Neben den in Kapitel I.2.7 benannten Denkmälern finden sich im Untersuchungsgebiet keine planungsrelevanten Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

### **2.1.9 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Zur Prognose der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung sind grundsätzlich die Nutzungsmöglichkeiten nach dem aktuell geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans XIII-120 zu Grunde zu legen (s. Kapitel I.2.4).

Danach ist das Gebiet nahezu vollständig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt. Eine Umsetzung dieser Planung ist jedoch angesichts des Bodenwerts der Grundstücke und der Eigentumsverhältnisse auf absehbare Zeit wenig wahrscheinlich. Der Kleingartenentwicklungsplan Berlin sieht keine Nutzung als Kleingarten vor. Da eine anderweitige Bebauung und Nutzung der Grundstücke planungsrechtlich unzulässig ist, würde das Grundstück bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich im gegenwärtigen Umweltzustand verbleiben. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-120 nicht im Einklang stehenden Gewerbebetriebe am Lichtenrader würden bei Aufgabe der Nutzung geschlossen werden.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Fläche**

Das aktuell weitgehend brachliegende Gelände wird bereits seit langer Zeit als Siedlungsfläche genutzt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, diese Fläche wieder nutzbar zu machen und nachzuverdichten. Eine Neuinanspruchnahme von Siedlungsfläche erfolgt nicht, erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut sind nicht zu erwarten. Durch die bereits vorhandene gute Erschließung ist die Herstellung neuer Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Damit berücksichtigt der Bebauungsplan den durch das Baugesetzbuch und das Bundes-Bodenschutzgesetz geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Vorrang der Innenentwicklung.

## 2.2.2 Boden

### 2.2.2.1 Topographie und Böden

Da das Plangebiet weitgehend eben ist, besteht kein Erfordernis, im Zuge der Bebauung in größerem Umfang in die Topographie einzugreifen; Aufschüttungen oder Abgrabungen von Böden zur Geländemodellierung sind voraussichtlich nicht erforderlich. Zur Herstellung der Keller und der Tiefgarage sind Ausschachtungen erforderlich. Da die oberen Bodenhorizonte anthropogen überformt sind, resultieren daraus im Hinblick auf das Schutzgut Boden keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### 2.2.2.2 Versiegelung

Der zulässige Bebauungsumfang und damit auch die bei Umsetzung der Planung zu erwartende Bodenversiegelung im Vorhabenbereich ergeben sich aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Grundflächen (s. Kapitel III.3.3.1) von 3.870 m<sup>2</sup>. Hinzuzurechnen sind weiterhin die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauGB von 1.935 m<sup>2</sup> (50 % der zulässigen Grundfläche). Für die private Parkanlage trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche. Laut dem nach den Regelungen des Durchführungsvertrags (s. Kapitel III.3.10) umzusetzenden Freiflächenkonzept (Wallmann, 19.8.2021) ist auf der Fläche lediglich die Anlage eines kurzen Fußweges zur Marienfelder Straße vorgesehen. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine baulichen Veränderungen zu erwarten. Hier entsprechen die zu erwartenden den bestehenden Bodenversiegelungen.

#### Versiegelungsbilanz bei Durchführung der Planung

geplante Nutzung	Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	versiegelte Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet	9.679	5.805	60 %
Grünfläche "private Parkanlage"	539	40	7 %
Straßenverkehrsfläche	5.944	4.066	68 %
Geltungsbereich	16.162	9.911	61 %

Im Vergleich mit der Versiegelung im Bestand (5.436 m<sup>2</sup>) wird sich bei vollständiger Umsetzung der Planung der Anteil versiegelter Flächen um ca. 4.500 m<sup>2</sup> auf ca. 61 % erhöhen. Im Bereich der künftig versiegelten Grundstücksflächen ist der anthropogene Einfluss auf den Boden als sehr hoch einzustufen. Der Boden verliert auf diesen Teilflächen seine Funktionen als Lebensraum für Bodenlebewesen, Vegetationsstandort, Wasserspeicher und Schadstoffpuffer. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen.

Als Minderungsmaßnahmen wird festgesetzt, dass die Dachfläche des nicht unterhalb des Gebäudes liegenden Teils der Tiefgarage mindestens 80 cm hoch mit Erde zu überdecken und zu begrünen ist (s. Kapitel II.2.3.3). Weiterhin wird im Freiraumkonzept, das Teil des Durchführungsvertrags ist, festgelegt, dass die Stellplatz- und Wegeflächen im Vorhabenbereich weitgehend in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden (s. Kapitel II.2.3.2).

### 2.2.2.3 Bodenbelastungen und Kampfmittel

Da im Plangebiet keine relevanten Bodenverunreinigungen bestehen, sind Gefährdungen des Menschen oder des Grundwassers durch die Freisetzung von Schadstoffen nicht zu erwarten.

Da es sich beim Vorhabenbereich um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt, wird von der zuständigen Behörde im Vorfeld von Bauarbeiten eine diesbezügliche Erforschung dringend empfohlen. Sie liegt in der Verantwortung der Verfügungsberechtigten des Grundstücks (Eigentümer, Besitzer, Bauherr u. a.) und ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

## **2.2.3 Wasser**

### **2.2.3.1 Gewässer**

Ein Anschnitt des lokalen Grundwasserleiters durch Baugruben ist angesichts der Grundwasserhältnisse möglich. In diesem Fall sind zur Trockenhaltung möglicherweise Grundwasserhaltungen erforderlich. Erhebliche Beeinflussungen des lokalen Grundwasserleiters durch unterirdische Gebäudeteile sind nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Haupt-Grundwasserleiters durch unterirdische Anlagenteile kann ausgeschlossen werden.

### **2.2.3.2 Abflussbildung und Wasserhaushalt**

Wegen der zusätzlichen Versiegelung von Böden (s. Kapitel II.2.2.2) wird der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet weiter beeinträchtigt. Zum Umgang mit dem im Vorhabengebiet anfallenden Regenwasser wurde ein Regenwasserkonzept erarbeitet (PST, 8/2021). Es sieht vor, die Gründächer als Retentionsdächer auszubilden. Dort nicht verdunstetes Wasser soll, zusammen mit dem auf den übrigen Dachflächen anfallenden Regenwasser, in Tiefbeeten verdunstet, und, soweit die Bodenverhältnisse das erlauben, versickert werden (s. Kapitel II.2.3.2). Die Tiefbeete sind mit einem Überlauf versehen, über den überschüssige Wassermengen in einen unterirdischen Stauraum (Rigole oder Kanal) gesammelt und von dort, unter Beachtung der wasserbehördlichen Einleitbeschränkungen (maximal 10 l/s pro Hektar angeschlossene Fläche), gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Durch die Ableitung wird dieser Teil des Regenwassers dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen.

Die Wegeflächen im Vorhabenbereich werden teilweise in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt (s. Kapitel II.2.3.2). Eine Fassung des Wassers ist hier nicht erforderlich.

Eine vollständige örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich, da die anstehenden Böden nach den Baugrunduntersuchungen (s. Kapitel II.2.1.2.2) dafür nicht geeignet sind (Durchlässigkeitsbeiwerte  $< 1 \times 10^{-7}$  m/s).

Der auf dem Grundstück geplante Stauraum wird so dimensioniert, dass er die beim Bemessungsregen (zehnjähriges Regenereignis) anfallenden Wassermengen zurückgehalten kann. Darüberhinausgehende Starkregenereignisse wurden nicht berücksichtigt. Um Überflutungen angrenzender Grundstücke auszuschließen, soll in diesen Fällen ein kontrollierter Einstau in den Grünflächen des Vorhabengrundstücks erfolgen.

### **2.2.3.3 Gewässerbelastungen**

Da im Plangebiet keine Bodenverunreinigungen vorliegen, sind daraus resultierende Belastungen des Grundwassers bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten.

Da das Bauvorhaben an die vorhandene Kanalisation angeschlossen wird, können Gewässerbelastungen durch Schmutzwasser ebenfalls ausgeschlossen werden. Durch die starke Begrenzung der Einleitmengen in die Regenwasserkanalisation werden zusätzliche stoffliche Belastungen der Vorflut bei Starkregenereignissen weitgehend vermieden.

## **2.2.4 Luft und Klima**

### **2.2.4.1 Bioklima**

Bei einer baulichen Verdichtung des Plangebiets ist grundsätzlich von einer Verschlechterung der Durchlüftungsverhältnisse auszugehen, weil die neuen Baukörper die Luftströmungen behindern. Da die bioklimatische Situation im Bestand nur geringe Belastungen aufweist, sind erhebliche Belastungen des Bioklimas im Plangebiet und im Bereich der angrenzenden Bebauung jedoch nicht zu erwarten.

Darüber hinaus werden die geplanten Begrünungsmaßnahmen einen kühlenden Effekt haben. Dies ist insbesondere relevant, da im Zuge des Klimawandels allgemein mit einer Zunahme der Wärmebelastung zu rechnen ist.

### **2.2.4.2 Treibhausgasemissionen, Nutzung erneuerbarer Energien**

Bei Durchführung der festgesetzten Planung wird sich der Ausstoß an klimarelevanten Gasen erhöhen. Zusätzliche Emissionen entstehen insbesondere durch zusätzliche Feuerungsanlagen im Plangebiet und den zusätzlichen Kfz-Verkehr. Planungsrelevante Umweltauswirkungen sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Die Herstellung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie, Biomasse) ist nicht geplant.

## **2.2.5 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

### **2.2.5.1 Pflanzen**

Bei Umsetzung der Planung werden im Bereich des allgemeinen Wohngebiets die vorhandenen Biotop weitgehend beseitigt werden. Auch die dort wachsenden geschützten Bäume werden teilweise gefällt werden müssen (Nr. 210, 264, 426, 445, 446, 504, 505, 506, 511, 524, 533, 534). Ein Erhalt ist nach dem Freiflächenkonzept bei den an der Grenze zur geplanten Parkanlage (Nr. 427-432), einigen am östlichen Rand des Plangebiets (Nr. 522, 525, 526, 618) und den in der künftigen privaten Parkanlage (Nr. 437-439) stehenden Bäumen vorgesehen. Somit müssen 12 Bäume gefällt werden, 13 bleiben erhalten.

Die Freiflächen des Neubauvorhabens einschließlich der privaten Parkanlage werden nach dem Freiflächenkonzept als Ziergärten angelegt. Vorgesehen ist eine Gestaltung mit Hecken, Rasen- und Staudenflächen. Durch die Verwendung von heimischen Pflanzenarten wird eine ökologisch hochwertige Gartengestaltung gesichert. Es sollen zum Ausgleich 28 Bäume, davon 13 kleinkronige, 14 mittelkronige Bäume und ein großkroniger Baum, neu gepflanzt werden (s. Kapitel II.2.3.3). Gebäudebegrünungen sind in Form von Dachbegrünungen und der Begrünung einer fensterlosen Außenwand im Bereich der Tiefgaragenzufahrt vorgesehen (s. Kapitel II.2.3.3).

Trotz der geplanten Maßnahmen wird sich die Biotopausstattung gegenüber der Bestandssituation sowohl qualitativ als auch quantitativ verschlechtern. Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird abnehmen. Auf Grund der planmäßigen gärtnerischen Anlage der Flächen, des zu erwartenden hohen Nutzungsdrucks und regelmäßiger Pflegemaßnahmen werden viele Biotop eine eher geringe Strukturvielfalt aufweisen. Insbesondere die im Zuge der Nutzungsaufgabe im Bestand anzutreffende Sukzessionsfolge mit ihren vielfältigen Übergangsstadien und einer ausgeprägten Dynamik wird nach Durchführung der Planung im Vorhabenbereich nicht mehr anzutreffen sein. Zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz werden in der Feldflur Marienfelde externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt (s. Kapitel II.2.3.3).

Der Bebauungsplan bereitet keine Änderung der im Geltungsbereich liegenden Straßenverkehrsflächen vor. Die vorhandenen Biotope werden erhalten bleiben. Für die Herstellung der Tiefgaranzufahrt ist voraussichtlich die Fällung eines Straßenbaums erforderlich.

### **2.2.5.2 Tiere**

Mit dem Entfall der bestehenden Biotope im Vorhabenbereich werden auch die Habitate der dort siedelnden Tiere beseitigt. Bei den im Plangebiet vorkommenden Tieren handelt es sich um Arten, die an den städtischen Siedlungsbereich angepasst sind. Es ist davon auszugehen, dass sie, wenn auch in eingeschränktem Umfang, auf den Freiflächen des Neubauvorhabens sowie im Umfeld des Plangebiets (weiterhin) geeignete Habitate vorfinden werden.

Der Bebauungsplan sichert verschiedene Maßnahmen, die die Lebensraumeignung für die von der Planung betroffenen Arten sichert bzw. wiederherstellt. Der Sicherung des Nahrungsangebots dient die Herstellung von Dachbegrünungen. Der Erhalt und die Pflanzung von Bäumen sowie die Begrünung von Fassaden verbessern zum Nahrungsangebot hinzu auch das Angebot an Nistmöglichkeiten, insbesondere für freibrütende Arten. Das Freiflächenkonzept sichert die Verwendung von heimischen, insektenfreundlichen Pflanzenarten.

In Bezug auf die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG stellt der Gutachter fest, dass Verstöße grundsätzlich durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden können. Um die Tötung oder Verletzung von Individuen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen Baufeldfreimachungen (Gehölzrodungen, Gebäudeabrisse) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchgeführt werden (s. Kapitel II.2.3.2). Um den Verstoß gegen das Verbot, dauerhaft geschützte Niststätten (Höhlen oder Nischen an Gebäuden und Bäumen) zu beseitigen, nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen vor Abriss des betroffenen Gebäudes künstliche Nisthilfen im Umfeld angebracht werden (s. Kapitel II.2.3.3). Sollte die Aufhängung von Nistkästen nicht vor Abriss der Gebäude möglich sein, so ist vor Beseitigung eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Das Störungsverbot im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird durch die Planung nicht verletzt, da es sich bei den kartierten Brutvögeln um Arten handelt, die sich in Berlin, als Bezugsraum für die lokale Population, in einem guten Erhaltungszustand befinden.

### **2.2.6 Landschaft**

Die Umsetzung der Planung wird sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die lückige und provisorisch wirkende Bebauung entlang des Lichtenrader Damms wird durch gegliederte, der Örtlichkeit angemessene Gebäude ersetzt. Die Grünfläche im Eckbereich zur Marienfelder Straße bleibt erhalten, wird neugestaltet und trägt zur Belebung des Ortsbildes bei.

### **2.2.7 Mensch und seine Gesundheit**

#### **2.2.7.1 Immissionsschutz**

##### *Lärm*

Die Auswirkungen der Planung auf den Schutz des Menschen vor Lärm wurden in einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet (Kötter, 12.5.2021).

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Nutzung einer sehr hohen Lärmbelastung ausgesetzt sein wird. Bestimmend ist der Kfz-Verkehr auf dem Lichtenrader Damm. Die Verkehrslärmbelastung ist so hoch, dass die SOW für Wohngebiete der DIN 18005-1 sowohl tags als auch nachts flächendeckend überschritten werden. Dies gilt auch für die durch das geplante Gebäude

vom Lärm abgeschirmten rückwärtigen Freiflächen und Fassaden. Die Möglichkeit zur freiraumbezogenen Erholung auf dem Grundstück ist aber gleichwohl mit Einschränkungen gegeben, da der für eine ungestörte Kommunikation im Nahbereich erforderliche Beurteilungspegel von  $\leq 62$  dB(A) tags in Lärmschatten der Gebäude gewährleistet ist. Die private Parkanlage ist hingegen mit Beurteilungspegeln von 72 dB(A) am Straßenrand Lichtenrader Damm bis 62 dB(A) im rückwärtigen Bereich für die freiraumbezogene Erholung allenfalls eingeschränkt geeignet.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebäude und auf den Balkonen, Loggien und Dachterrassen trifft der Bebauungsplan eine Vielzahl von Regelungen zum Schallschutz (s. Kapitel III.3.6).

Überschreitungen der SOW bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm (Anlagenlärm) konnten ohne nähere schalltechnische Prognose ausgeschlossen werden, da jeweils im Umfeld dieser Anlagen schutzbedürftige Nutzungen (Wohnungen) in geringeren Entfernungen bestehen, als die Plangebäude zu den Anlagen aufweisen. Die Anlagen müssen also bereits an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte einhalten. Der Betrieb der schalltechnisch insbesondere relevanten Tanzschule Marienfelder Straße 8 wird immissionschutzrechtlich durch die bestehenden benachbarten Wohngebäude eingeschränkt. Dies sind neben den – ggf. nur eingeschränkten Schutzbedarf beanspruchenden – Wohnnutzungen Lichtenrader Damm 225 und Marienfelder Straße 8 auch die Wohngebäude Marienfelder Straße 4-6 und die Alt-Lichtrade 102 D und E. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an die Tanzschule heran als die bestehenden benachbarten Wohngebäude.

Die schalltechnischen Berechnungen zum Freizeitlärm ergaben, dass der Beurteilungspegel der Anlagen den Immissionsrichtwert innerhalb der morgendlichen Ruhezeit gemäß Freizeitlärmrichtlinie um 2 dB überschreitet. Dieses rechnerische Ergebnis führt jedoch nicht zu einem Konflikt, da – wie bei den gewerblichen Anlagen – Wohnbebauung in geringerer Entfernung zu den Freizeitanlagen als die Plangebäude besteht. Somit wird die vorhandene Gemengelage nicht verschärft.

#### *Luftschadstoffe*

Die vorhabenbedingte zusätzliche Verkehrserzeugung und die in Folge der Bebauung veränderten Durchlüftungsverhältnisse am Lichtenrader Damm sind so geringfügig, dass sich keine planungsrelevanten Auswirkungen auf die Belastung mit Luftschadstoffen ergeben. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV kann ohne fachgutachterliche Prognose ausgeschlossen werden.

#### **2.2.7.2 Erholung und Freiraumnutzung**

Die für wohnungsbezogene Erholung im Freien erforderlichen Flächen werden auf den privaten und gemeinschaftlichen Gartenflächen in den rückwärtigen, lärmgeschützten Grundstücksteilen, in der privaten Parkanlage sowie auf Balkonen und Dachterrassen bereitgestellt. Der Richtwert des Landschaftsprogramms für private Grünflächen auf Wohngrundstücken ( $11 \text{ m}^2/\text{Bewohner}$ ) wird erfüllt. In der rückwärtigen Gartenfläche ist die Herstellung von zwei insgesamt  $600 \text{ m}^2$  großen privaten Kinderspielplätzen geplant. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen ( $4 \text{ m}^2$  Spielfläche/Wohnung) werden erfüllt. Für die geplanten zwei Kindertagespflegestellen bestehen keine gesonderten Anforderungen an Außenspielflächen. Sie sollen jedoch die Spielmöglichkeiten im Vorhabenbereich mitbenutzen dürfen.

Öffentliche Grünanlagen- bzw. Kinderspielplatzflächen werden bei Umsetzung des Vorhabens nicht hergestellt. Die durch das Vorhaben erwachsenden zusätzlichen Bedarfe müssen durch bestehende Anlagen im Umfeld (s. Kapitel II.2.1.7.2) abgedeckt werden.

### **2.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die geplante Bebauung berücksichtigt die östlich gelegene historischen Dorfangerstruktur. Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs sollen maximal drei Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses aufweisen. Der Bebauungsplan sieht bei den im rückwärtigen Teil der Grundstücke (Ostseite) geplanten Gebäudewinkeln eine Rückstaffelung auf zwei Vollgeschosse vor. Die geplante Bebauung schafft einen vermittelnden Übergang zum nördlich angrenzenden geschützten Gehöft wie auch zum Lichtenrader Damm. Sowohl in der Anordnung als auch in der Höhenentwicklung ist die Baumassenverteilung denkmalverträglich.

Das Landesdenkmalamt hat mitgeteilt, dass gegen die Planung keine denkmalfachlichen Bedenken bestehen.

### **2.2.9 Wechselwirkungen und Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes im Allgemeinen und Auswirkungen auf das Wirkgefüge des Naturhaushalts im Speziellen sind wegen der komplexen Zusammenhänge und Abhängigkeiten grundsätzlich zwischen allen Belangen zu erwarten.

Zum Beispiel wirken sich Veränderungen und Einwirkungen auf den Boden durch Über- und Unterbauung unmittelbar auf den Vegetationsbestand, die Tierwelt und den Wasserhaushalt aus. Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen aber nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken und somit über das bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dargestellte Maß hinausgehende Umwelteinwirkungen bewirken.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

### **2.3.1 Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Gegenstand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind der Naturhaushalt mit den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasser, Luft und Klima und den biotischen Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild. Eingriffe sind nach der Legaldefinition in § 14 Abs. 1 BNatSchG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild einschließlich seiner Erholungsfunktion erheblich beeinträchtigen können". Nach der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (s. Kapitel II.2.2) bewirkt die Umsetzung der Planung einen Eingriff. Eingriffe sind nach § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden und, soweit eine Vermeidung oder Minderung nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Entscheidung über Art und Umfang der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unterliegt nach § 18 BNatSchG den Regelungen des Baugesetzbuchs. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind mögliche Vermeidungs- und zum Ausgleichsmaßnahmen in die Abwägung § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Ihnen kommt dabei bei der Abwägung grundsätzlich ein hohes Gewicht zu. Ersatzmaßnahmen sind dabei nach § 200a BauGB den Maßnahmen zum Ausgleich gleichgestellt. Einschränkend wird durch § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans zulässig wären. Dies ist durch einen Vergleich der Festsetzung des Bebauungsplans 7-98 VE mit dem geltenden Planungsrecht in Form des Bebauungsplans XIII-120 zu ermitteln (s. Kapitel I.2.4).

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach dem "Ausführlichen Verfahren" des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2/2020) wurde als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt (Planergemeinschaft, 20.8.2021). In ihm werden, unter Verwendung der Ergebnisse der Umweltprüfung, der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans und der als Anlage zum Durchführungsvertrag vorgesehen Vorhabenplanungen Hochbau und Freianlagen, die Eingriffe, die bei Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich zu erwarten sind, schutzgutbezogen ermittelt und den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich gegenübergestellt. Es ist zu beachten, dass eine Verrechnung zwischen den Schutzgütern des Naturhaushalts und dem Schutzgut Landschaftsbild fachlich nicht möglich ist. Beide Aspekte sind jeweils eigenständig zu bilanzieren.

Die Bilanzierung ergab, unter Berücksichtigung der nachfolgend in den Kapiteln II.2.3.2 und II.2.3.3 genannten gebietsinternen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der bereits bestehenden Baurechte nach dem Bebauungsplan XIII-120, ein Defizit von 190 Wertpunkten für den Naturhaushalt und von 20 Wertpunkten für das Landschaftsbild. In Bezug auf den Naturhaushalt ergeben sich für alle Wertträger Verschlechterungen. Sie betragen für Schutzgut das Boden 20, für das Schutzgut Wasser 9, für das Schutzgut Klima und Luft 37 und das Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere 104 Wertpunkte.

Der Vorschrift nach § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend, Eingriffe, im Rahmen der Abwägung, möglichst vollständig auszugleichen, wird eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB umgesetzt. Die Maßnahmenfläche befindet sich in der Feldflur Marienfelde (s. Kapitel II.2.3.3). Bei Umsetzung kann, nach den Ergebnissen der Eingriffsbilanzierung, das Defizit auf 51 Wertpunkte für die Schutzgüter des Naturhaushalts reduziert werden. Für das Schutzgut Landschaftsbild ergibt eine nahezu ausgeglichene Bilanz (2 Wertpunkte Überschuss).

Zum weiteren Ausgleich des verbleibenden Defizits für die Schutzgüter des Naturhaushalts werden im Vorhabengebiet neun Nistkästen aufgehängt (s. Kapitel II.2.3.3). Die Maßnahme ist nach dem "ausführlichen Verfahren" nicht bilanzierbar. Gleichwohl stellt sie eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung dar. Das danach noch verbleibende, nicht näher quantifizierbare, sehr geringe Ausgleichsdefizit wird im Rahmen der Abwägung hingenommen. Zur Begründung siehe Kapitel III.4.

### **2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung**

#### *Örtliche Bewirtschaftung des Regenwassers*

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser, zur Verbesserung des örtlichen Bioklimas und zur Anpassung an den Klimawandel im Hinblick auf Starkregenereignisse möglichst weitgehend im Vorhabengebiet bewirtschaftet, d. h. genutzt, versickert oder verdunstet werden. Zur Umsetzung dieses Ziels sieht das als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellte Regenwasserkonzept eine Kaskade von Maßnahmen vor, die im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag gesichert werden. Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Das auf den Gründächern anfallende Wasser wird in einem Füllkörper unterhalb des Substrats zurückzuhalten, gespeichert und weit möglichst über die Vegetation verdunstet (Retentionsdach). Das verdunstete Wasser steht dem lokalen Wasserkreislauf unmittelbar wieder zur Verfügung.
- Verbleibendes Wasser wird zusammen mit dem übrigen auf den Dachflächen anfallenden Regenwasser in Tiefbeete geleitet. Tiefbeete sind randlich eingefasste, nach unten offene Becken, die unten mit grobem und oben mit feinerem Substrat befüllt und dann, z. B. mit Gräsern oder kleinen Gehölzen, bepflanzt werden. Bei Regenereignissen wird Niederschlagswasser von den

Dachflächen in die Beete eingestaut und dort nach und nach über die Bepflanzung verdunstet sowie, abhängig von den Bodenverhältnissen, versickert.

- Als Minderungsmaßnahme wird über das als Anlage zum Durchführungsvertrag verbindlich umzusetzende Freiflächenkonzept geregelt, dass im Vorhabengebiet die untergeordneten Fußwege im Garten in wassergebundenem Aufbau und die oberirdischen Stellplätze am südlichen Abschluss des Plangebiets mit Rasenwaben befestigt werden. Bei derartig hergestellten Oberflächen kann Regenwasser entweder auf der Fläche direkt oder unmittelbar angrenzend flächig versickern und steht dem Wasserkreislauf wieder zur Verfügung. Eine Fassung des Wassers ist hier nicht erforderlich.

#### *Erhalt von Bäumen*

Das nach Durchführungsvertrag verbindlich umzusetzende Freiflächenkonzept sieht vor, Teile des im Vorhabenbereich wachsenden Baumbestands zu erhalten. Es handelt sich um 13 nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume (s. Kapitel II.2.2.5.1). Auch die Straßenbäume am Lichtenrader Damm werden, mit einer Ausnahme, bei Umsetzung der Planung erhalten.

#### *Bauzeitenregelung*

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September dürfen nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG Gehölze nicht gerodet werden. Das grundsätzliche Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Tierarten, die auf die genannten Gehölze angewiesen sind. Neben weiteren Regelungen ist die Bestimmung wichtig, um das Blütenangebot für Insekten während des Sommerhalbjahres sicherzustellen, brütende Vogelarten zu schützen und Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten.

Zur Einhaltung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen weiterhin Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten, wie Nester von Vögeln, während der Brutzeit nicht entfernt werden. Soweit eine Nutzung durch die geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden kann, sind Baufeldfreimachungen (Rodungen, Abrissarbeiten) daher außerhalb der Brut-, Aufzucht- und Ruhezeiten durchzuführen. Ist das nicht möglich, sind die jeweiligen Bereiche auf ein Vorhandensein von besetzten Nestern zu untersuchen, was im Falle eines Nachweises zu Einschränkungen im Bauablauf führen kann. Bei längeren Bauunterbrechen kann eine erneute Überprüfung erforderlich werden.

### **2.3.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung**

#### *Dach- und Fassadenbegrünung*

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine deutliche Reduzierung der Flächen mit Bodenanschluss zugelassen. Um Gebäudeflächen aufzuwerten, werden die Dachflächen der geplanten Wohngebäude teilweise extensiv begrünt.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass mindestens 1.650 m<sup>2</sup> Dachfläche extensiv oder einfach intensiv begrünt wird. Um die Retentionsfunktion zu verbessern, die Widerstandsfähigkeit bei Dürre zu erhöhen und eine größere Artenvielfalt zu ermöglichen, wird die Mindeststärke der Substratschicht mit 15 cm festgelegt. Das Dach wird als Biodiversitätsdach hergestellt. Zur Erhöhung der biologischen Vielfalt ist eine struktur- und abwechslungsreiche Gestaltung durch das Einbringen von Biotopelementen wie Totholzstrukturen im Bebauungsplan geregelt.

Zusätzlich wird das Gründach als Maßnahme zur örtlichen Regenwasserbewirtschaftung als Retentionsdach ausgeführt (s. Kapitel II.2.3.2), was zusätzlich die Wasserversorgung der Vegetation während Trockenperioden verbessert.

Weiterhin sieht das Freiraumkonzept, einer Empfehlung des Artenschutz-Fachbeitrags folgend, vor, eine fensterlose Außenwand im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zu begrünen. Neben der allgemeinen Verbesserung der Umweltsituation soll die Bepflanzung vor allem neue Nistmöglichkeiten für die Vögel schaffen, die bislang die mit Kletterpflanzen überwucherten Ruinen am Ostrand des Plangebiets als Brutstätte nutzen.

Gebäudebegrünungen verbessern das Bioklima (Luftaustausch und die Verdunstungskühle) und schützen so vor Hitze. Sie fördern den Artenreichtum, die biologische Vielfalt und ermöglichen die Retention und Verdunstung des Regenwassers vor Ort. Durch die Dämm- und Kühlwirkung der Dachbegrünung ist auch mit einer Energieersparnis zu rechnen, da sich der Verbrauch an Heiz- und Kühlleistung maßgeblich minimiert.

#### *Erdüberdeckung der Tiefgarage*

Der Bebauungsplan setzt fest, dass der nicht unter dem Gebäude liegende Teil der Tiefgarage im nördlichen Plangebiet mit einer mindestens 80 cm hohen Erdschicht bedeckt und bepflanzt werden muss. Die Festsetzung dient neben der Herstellung von nutzbaren Freiflächen für die Bewohner auch der Stärkung der Bodenfunktionen sowie der Verbesserung des örtlichen Wasserhaushaltes durch Retention, Verdunstung und Versickerung von Regenwasser. Die festgesetzte Mächtigkeit der Erdüberdeckung schafft die Voraussetzung für eine vielfältige, die biologische Vielfalt fördernde Bepflanzung auch mit größeren Sträuchern und kleinen Bäumen. Durch Schaffung von Vegetation auf versiegelten Flächen kann – gegenüber einem Zustand ohne diese Maßnahme – ein Beitrag zur Verbesserung der bioklimatischen Situation geleistet werden.

#### *Gestaltung der Freianlagen*

Das nach Durchführungsvertrag verbindlich umzusetzende Freiflächenkonzept sieht vor, im allgemeinen Wohngebiet 28 neue Bäume zu pflanzen. Das Konzept sieht die Pflanzung 13 kleinkroniger, 14 mittelkroniger und eines großkronigen Baums vor. Die zu pflanzenden Arten/Sorten sowie Pflanzqualitäten wurden nicht festgelegt. Bei allen Gehölzpflanzungen sind jedoch heimische Arten zu verwenden.

Entsprechend der Detaillierung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft, 11.8.2021) werden verschiedene Strauchflächen und Hecken der geplanten Gartenflächen so hergestellt, dass sie eine hohe Lebensraumeignung für Brutvögel haben. Eine Liste geeigneter Sträucher wird in der Detaillierungsplanung benannt.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

#### *Anwendung der Baumschutzverordnung und Ersatz eines Straßenbaums*

Weiterhin ist als eigenständige naturschutzrechtliche Regelung bei Fällung von Bäumen die Berliner Baumschutzverordnung zu beachten. Die notwendigen Ersatzpflanzungen für die geplanten zwölf Fällungen im Vorhabenbereich werden in einem eigenständigen Verfahren auf der Grundlage von Fällanträgen festgelegt. Im Durchführungsvertrag festgelegte Baumpflanzungen (s. o.) können gleichzeitig Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung sein, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Anforderungen entsprechen.

Die zur Herstellung der Tiefgaragenzufahrt erforderliche Fällung eines Straßenbaums ist entsprechend der bezirklichen Regelungen wertbezogen auszugleichen.

### *Anbringung von Nisthilfen*

Ausgehend von den im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ermittelten besonders geschützten Arten und ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Vorfeld von Baufeldfreimachungen und Abrissarbeiten vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen, um die ökologische Funktion von dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten. Erforderlich ist die Anbringung von vier Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter. Sie sollen vor Abriss an den im Norden des Plangebiets verbleibenden Bäumen angebracht werden. So wird eine fortgeführte und dauerhafte Erhaltung der Funktion gesichert. Es ist kein Ausnahmeantrag gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger, zusätzlich zu den o. g. artenschutzrechtlich verpflichtenden Maßnahmen, zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vier weitere Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter und fünf Nisthilfen für Mauersegler an den Neubauten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kästen können naturgemäß erst mit dem Neubau (also erst nach dem Abriss) realisiert werden. Die Maßnahmen werden in der Detaillierungsplanung näher beschreiben.

Die Anbringung der Nisthilfen wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

### *Externe Ausgleichsmaßnahmen in der Feldflur Marienfelde*

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (s. Kapitel II.2.3.1) zeigt, dass allein durch Maßnahmen im Plangebiet ein vollständiger Ausgleich nicht erbracht werden kann. Daher wurden externe Ausgleichsmaßnahmen geplant (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft, 19.1.2021) und im Durchführungsvertrag gesichert. Es werden bezirkseigene Flächen in der Feldflur Marienfelde in Berlin-Lichtenrade aufgewertet und dauerhaft zu naturschutzfachlichen Zwecken gepflegt. Die Maßnahme gliedert sich in drei Teilflächen:

- Umwandlung von 3.200 m<sup>2</sup> Ackerbrache zu Frischwiese mit Gehölzinseln,
  - Umwandlung von 1.800 m<sup>2</sup> Acker zu Gehölzsaum und
  - Freistellen der Ufer eines Grabens von beschattenden Gehölzen auf einer Fläche von 2.600 m<sup>2</sup>
- Die Maßnahmenflächen liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans XIII-L-1 "Schichauweg".

## **2.3.4 Sonstige Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen**

### *Maßnahme der Innenentwicklung*

Durch die städtebauliche Neuordnung einer bestehenden Siedlungsfläche trägt der Bebauungsplan zur Innenentwicklung bei und vermeidet im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB die Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen. Der Bau neuer Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da das bereits vorhandene Straßennetz genutzt werden kann. Die gute ÖPNV-Erschließung des Vorhabens und die im direkten Umfeld vorhandenen Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur ermöglichen es, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs am planungsinduzierten Verkehrsaufkommen zu minimieren. Dies dient dem Immissions- und Klimaschutz.

### *Klimaschutz - dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen*

Die grundsätzlichen Anforderungen zur Energieeffizienz der geplanten Gebäude, sowohl im Hinblick auf den Energieverbrauch (Wärmedämmung) als auch auf die Nutzung erneuerbarer Energien, regelt das Gebäudeenergiegesetz. Besondere städtebauliche Gründe, die weitergehende Regelungen im Bebauungsplan, z. B. zur Herstellung von Thermosolaranlagen, erfordern, liegen nicht vor. Entsprechende Regelungen werden daher nicht getroffen.

Zur Minderung der durch den Verkehr verursachten Treibhausgasemissionen werden Stellplätze im Vorhabenbereich beschränkt. Die nach dem Durchführungsvertrag verbindlich umzusetzende Vorhabenplanung begrenzt ihre Zahl auf 43, was einem Schlüssel von 0,3 Stellplätzen pro Wohnung entspricht.

#### *Klimaschutz - Anpassung an den Klimawandel*

Zentrale Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel sind die im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen zur Begrünung (Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzung und -erhaltung). Sie tragen zu einer Verbesserung des Bioklimas bei, indem sie durch Verschattung die sommerliche Aufheizung im Siedlungsbereich reduzieren und Kühlung durch Verdunstung erzeugen.

Die geplante Rückhaltung von Regenwasser und die Vorkehrungen zum Überschwemmungsschutz (s. Kapitel II.2.2.3.2) tragen dazu bei, die Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse zu mindern.

#### *Lärmschutz*

Durch die schallabschirmende Anordnung der geplanten Bebauung werden an den schallabgewandten östlichen Gebäudeseiten Bereiche entstehen, die weitgehend vom Lärm des Lichtenrader Damms abgeschirmt sind und so eine ruhige, die SOW der DIN 18005-1 einhaltende Erholung im Freiraum ermöglichen. Außenwohnbereiche wie Loggien, Balkone und Terrassen sind, falls sie nicht zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm mit Glas einzuhausen.

Zum Lärmschutz der Innenräume setzt der Bebauungsplan Regelungen zur Grundrissausrichtung und zu schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten für lärmexponierte Räume fest. Nähere Angaben finden sich in Kapitel III.3.6 der Begründung.

### **2.3.5 Vorsorge gegen schwere Unfälle und Katastrophen**

Im Plangebiet und seiner Umgebung liegen keine Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe). Eine über das allgemeine Risiko hinausgehende Gefahr für sonstige schwere Unfälle und Katastrophen, z. B. durch Naturereignisse (Sturm, Überschwemmungen), Brände oder Verkehrsunfälle, besteht nicht. Außerdem sind die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nicht über das übliche Maß hinaus anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Aus einer besonderen Anfälligkeit resultierende erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Buchstaben a bis d BauGB genannten Belange im Falle von schweren Unfällen oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten. Wechselwirkungen oder kumulative Wirkungen zwischen den Belangen, die in der Summe zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen könnten, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt müssen daher nicht getroffen werden. Planungen für vorhabenbezogene Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle liegen daher nicht vor.

### **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Umsetzung eines durch den Grundstückseigentümer vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans im Sinne von § 12 BauGB. Standortalternativen wurden daher nicht untersucht. Grundsätzlich kann der gewählte Standort unter Umweltaspekten als günstig angesehen werden, da er im Sinne der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche dient und gut erschlossen ist.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Plangebiet selbst kommen nur in geringem Umfang in Betracht. Angesichts des angestrebten Nutzungsmaßes (Geschossfläche), der Form des Grundstücks, der Erforderlichkeit einer lärmrobusten Anordnung der Baukörper und der denkmalrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf den Denkmalbereich "Dorfanger Alt-Lichtenrade" lassen eine andere Verteilung der Baumassen kaum zu. Sie ist zudem unter Umweltaspekten als vorteilhaft zu werten, da der unter naturschutzfachlichen Aspekten wertvollste nördliche Abschluss des Vorhabengebiets von einer Bebauung ausgenommen wird.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben**

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan 7-98 VE umfasst folgende Bearbeitungsschritte:

- Zusammenstellung der fachgesetzlichen Vorgaben und fachlicher Standards;
- Zusammenstellung der umweltrelevanten bezirklichen und gesamtstädtischen Fachplanungen;
- Zusammenstellung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere des digitalen Umweltatlas' Berlin, und Geländebegehung;
- Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung, Festlegung von Leistungskatalogen für Fachbeiträge zum Bebauungsplan;
- Bestandsaufnahme der Umweltsituation durch Auswertung der Fachplanungen, der Fachbeiträge zum Bebauungsplan (Biotope, Fauna, Lärm), der umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan und der sonstigen Informationsquellen;
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, der Vorhabenplanung und der Fachbeiträge zum Bebauungsplan;
- Zusammenstellen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung der in den Fachplanungen und den Fachbeiträgen zum Bebauungsplan empfohlenen Maßnahmen;
- Ermittlung, inwieweit die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB berücksichtigt wurde (auf Grundlage eines Fachbeitrags zum Bebauungsplan);
- Prüfung, ob der Planung ggf. fachrechtliche Anforderungen, z. B. des besonderen Artenschutzes, entgegenstehen und wie diese überwunden werden können (auf Grundlage eines Fachbeitrags zum Bebauungsplan).

Die eingesetzten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten erläutert.

Bei Zusammenstellung der Angaben traten keine relevanten Schwierigkeiten auf.

#### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Das nach § 4c BauGB vorgeschriebene Monitoring hat zum Ziel, die Prognose des Umweltberichts und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB einer Kontrolle zu unterziehen.

Wegen der zu erwartenden insgesamt überschaubaren erheblichen Umweltauswirkungen und der begrenzten Prognoseunsicherheiten ist bei Umsetzung des Plans nicht mit signifikanten Abweichungen der Realentwicklung von der diesem Umweltbericht zugrundeliegenden Prognose des zu-

künftigen Umweltzustandes zu rechnen. Auf ein speziell vorhabenbezogenes Monitoring kann daher voraussichtlich verzichtet werden. Die regelmäßig auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene durchgeführten Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind grundsätzlich ausreichend.

Die Überwachung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen erfolgt im Zuge der Bauzulassungsverfahren von Seiten der aufsichtführenden Behörde und der unteren Naturschutzbehörde.

Umweltrelevante Vorgaben und Maßnahmen, die nicht durch den Bebauungsplan gesichert werden, da sie auf einer eigenständigen fachgesetzlichen Grundlage beruhen, werden durch die zuständige Fachbehörde festgelegt und auf ihre Einhaltung überwacht.

Im Hinblick auf Maßnahmen zum besonderen Artenschutz und zum Schutz von Bäumen ist ggf. während der Bauvorbereitung und Bauphase ein Fachberater hinzuzuziehen.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan 7-98 VE wird aufgestellt, um Grundstücke am Lichtenrader Damm in Höhe des Dorfgangers Lichtenrade mit zwei Wohnhäusern bebauen zu können. Auf den weitgehend unbebauten Grundstücken stehen aktuell die Ruine eines Einfamilienhauses und einige kleine eingeschossige Gewerbebauten. Da Teile des Plangebiets früher als Kleingärten genutzt wurden, befindet sich auf dem restlichen Grundstück eine Gartenbrache. Der nördliche Teil ist geschottert und weitgehend ungenutzt. Auf dem Gelände wachsen 25 geschützte Bäume. Bei einer Kartierung wurden 15 Vogelarten nachgewiesen.

Zum Bau der neuen Wohnhäuser mit Tiefgarage muss die bestehende Vegetation weitgehend entfernt werden; die Häuser werden abgerissen. 13 Bäume können erhalten werden. Für den Neubau und seine Außenanlagen (Zufahrten, Wege, Stellplätze, Müllsammelplatz etc.) darf insgesamt knapp 60 % des Baugrundstücks versiegelt werden. Das sind ca. 4.400 m<sup>2</sup> mehr Versiegelung als im Bestand. Die restlichen Flächen werden als private Gartenanlage angelegt. Es werden 28 Bäume neu gepflanzt. Teile der Wand- und Dachflächen werden begrünt. Es werden 13 Nistkästen aufgehängt, um neue Brutmöglichkeiten für Vögel zu schaffen.

Diese Maßnahmen reichen aber nicht aus, um die durch die Neubebauung ausgelösten Eingriffe im Plangebiet vollständig auszugleichen. Daher werden in der Feldflur Marienfelde 5.000 m<sup>2</sup> Acker zu Wiese mit Gehölzen umgewandelt. Außerdem werden an einem Graben Gehölze entfernt, die das Wasser zu sehr verschatten.

Durch den Autoverkehr auf dem Lichtenrader Damm ist es auf dem Grundstück sehr laut. Daher werden in die Wohnungen besondere Schallschutzfenster eingebaut. Außerdem muss, soweit dies möglich ist, jede Wohnung auch zur leiseren Rückseite des Gebäudes orientiert sein.

### **3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

*Fachplanungen, Fachbeiträge zum Bebauungsplan und sonstige Informationen zur Umweltsituation sowie fachliche Standards*

- Landesdenkmalamt Berlin: Denkmalliste Berlin vom 14.7.2001 (ABl. S. 2261, 2372); Fortschreibung Stand 7.5.2019
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Digitale farbige Orthophotos; 2019
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Umweltatlas Berlin; laufend aktualisiert, Zugriff 9/2020

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE); 2018
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen; 2/2020
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.): Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023, Senatsbeschluss vom 23.6.2020
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Luftreinhalteplan für Berlin - 2. Fortschreibung, Senatsbeschluss 23.7.2019 (ABl. S. 4752)
- DIN 18005-1:2002-07: Schallschutz im Städtebau – Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung
- Bosch & Partner GmbH: Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB, Dezember 2020
- envi sann GmbH: Einschätzung der Bebaubarkeit, Bauvorhaben: Lichtenrader Damm 229-241 in 12305 Berlin, Wohnungsbau, Projekt-Nr. 1510/07/17 vom 8. August 2017
- envi sann GmbH: Einschätzung der Bebaubarkeit, Bauvorhaben: Lichtenrader Damm 243-251 in 12305 Berlin, Wohnungsbau, Projekt-Nr. 1535/06/1829 vom 29. Juni 2018
- Dr. Szamatolski + Partner GbR: Biotoptypenkartierung und Baumerfassung, 12. August 2019
- Dr. Szamatolski + Partner GbR: Faunistische Erfassung und artenschutzrechtliche Beurteilung, 25. Oktober 2019
- Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH: Kostenschätzung für externe Ausgleichsmaßnahmen, 19. Januar 2021
- Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH: Detaillierung Artenschutz, 23. August 2021 (Entwurf)
- Kühnel, Klaus-Detlef: Untersuchung zum Vorkommen von Amphibien zum vorhabenbezogenen B-Plan 7-98 VE "Lichtenrader Damm 227/251", Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade, Mai 2020
- Noormann-Wachs, Diethild (ÖbVI): Grundstücksplan mit Baumliste, 4. Juni 2019
- PST GmbH: Lichtenrader Damm 229-241 u. 243-251 - Regenwasserkonzept, August 2021
- Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG: Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan 7-98 VE, 20. August 2021
- Wallmann, Stefan: Wohnbebauung Lichtenrader Damm - Freiflächenkonzept zum Bebauungsplan, 19. August 2021
- Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 7-98 VE für die Grundstücke Lichtenrader Damm 227, 229, 241, 243 und 251 in Berlin-Lichtenrade, 12. Mai 2021

#### *Gesetze und Verordnungen*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) in der Fassung vom 29.5.2013 (GVBl. S. 140), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.9.2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist
- Baumschutzverordnung (BaumSchVO) vom 11.1.1982 (GVBl. S. 250), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8.5.2019 (GVBl. S. 272) geändert worden ist

- Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (ArtSchAusnV BE) vom 3.9.2014 (GVBl. S. 335), geändert durch Verordnung vom 6.11.2019 (GVBl. S. 735)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17.6.2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.9.2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.9.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) vom 24.4.1995 (GVBl. S. 274), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2.8.2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

### **III. Planinhalt und Abwägung**

#### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)**

##### **1.1 Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE wird das Ziel verfolgt, neuen Wohnraum zu schaffen und die bisher untergenutzte Fläche im Sinne der Innenentwicklung als Standort für Wohnen nutzbar zu machen. Die Planung sieht den Neubau von 135 Wohnungen vor. Hierfür ist aufgrund einer geplanten Geschossfläche für Wohnen von ca. 12.800 m<sup>2</sup> das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden (s. Kapitel III.3.5.4 und III.3.10).

Das geplante allgemeine Wohngebiet soll verträglich in die umliegende Wohnbebauung integriert werden. Hierzu werden insbesondere die Baukörper differenziert ausgewiesen und zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange die max. zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Im Wohngebiet ist die Errichtung von Kinderbetreuungsplätzen in Form von Kindertagespflegestellen vorgesehen.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sollen Maßnahmen des Lärmschutzes geregelt werden. Zum Erhalt der kleinen Gartenbrache auf dem Grundstück Lichtenrader Damm 227 im nördlichen Planbereich wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" getroffen.

Um das neu entstehende Wohngebiet zum Dorfanger hin zu öffnen, soll eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger zwischen dem Lichtenrader Damm und der Straße Alt-Lichtenrade umgesetzt werden. Die entsprechende Fläche wird im Bebauungsplan mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Der Erwerb der für die Durchwegung nötigen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch das Bezirksamt weiterverfolgt.

Da hier eine bisher weitgehend unbebaute Fläche in Anspruch genommen wird, auch wenn diese im Siedlungsgebiet liegt, sowie aufgrund der Belange des Klimaschutzes, werden Festsetzungen zur Begrünung getroffen. Zum Schutz der Natur sollen die in Folge der Bebauung zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich vermieden und die verbleibenden Eingriffe ausgeglichen werden.

Die im Geltungsbereich liegenden Teile des Lichtenrader Damms werden bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

##### **1.2 Wesentlicher Planinhalt**

Die planungsrechtliche Sicherung der zuvor genannten Ziele soll im Bebauungsplan 7-98 VE vorrangig durch folgende Festsetzungen erfolgen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche durch enge Baukörperausweisung,
- Festsetzung der max. zulässigen Oberkante der Gebäude,
- Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche,
- Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- immissionsschutzrechtliche Festsetzungen,
- grünordnerische Festsetzungen.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (siehe Kapitel I.3.2) entwickelbar.

Die bauliche Dichte des geplanten Vorhabens (GFZ 1,35) entspricht nicht der Darstellung einer Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) im Flächennutzungsplan. Nach den Entwicklungsgrundsätzen des FNP i. V. m. den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 18. Juli 2017 (ABl. S. 4633) können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Kleinteilige Überschreitungen der Nutzungsmaße, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, können davon unberührt bleiben, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt. Aus der Größe des Plangebiets von nur ca. 1,6 ha im Verhältnis zur gesamten Baufläche ist dies gegeben.

Die Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten baulichen Dichte lässt sich durch die Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg, dringend benötigte Wohnbauflächen bereitzustellen, begründen. Für das Nutzungsmaß der Wohnbauflächen ist die Beurteilung der örtlichen Situation im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Ordnung maßgeblich. Ein Ziel der Planung ist neben der Schaffung von Wohnraum auch die Schaffung eines lärmrobusten Städtebaus entlang des verkehrsintensiven Lichtenrader Damms, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können. Dafür ist insbesondere eine relativ geschlossene Bebauung mit einer angemessenen Bauhöhe erforderlich, die mit dem im Flächennutzungsplan dargestellten Maß der baulichen Nutzung nicht möglich wäre.

Eine kompakte Bebauung ist ebenfalls für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geboten.

Eine integrierte Entwicklung im Sinne der Ziele des FNP sowie eine partiell höhere bauliche Dichte sind bei übergreifender blockbezogener Betrachtungsweise mit dem Grundkonzept des FNP vereinbar. Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B vom 21. Januar 2021 wird die bauliche Ergänzung in diesem Bereich als Maßnahme der Innenentwicklung mit der Bauflächendarstellung des FNP als vereinbar beurteilt.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf 7-98 VE ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB. Es werden insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, zum Immissionsschutz sowie zur Minderung des Eingriffs getroffen.

### **Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücke Lichtenrader Damm 229/241 und 243/251, die entsprechend der städtebaulichen Ziele als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Weiterhin ist das Grundstück Lichtenrader Damm 227 Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Diese Fläche wird sowohl aus städtebaulichen als auch aus bioklimatischen Gründen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" festgesetzt (s. Kapitel I.2.2 und III.3.5.3).

### **Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst neben den Grundstücken Lichtenrader Damm 227/241 und 243/251 (Vorhaben- und Erschließungsplan) gem. § 12 Abs. 4 BauGB weitere Flächen. Die Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen des Lichtenrader Damms und der Marienfelder

Straße, jeweils bis zur Straßenmitte, dient formal dem möglichen Anschluss an weitere bestehende oder künftig aufzustellende Bebauungspläne (s. Kapitel I.2.2 und III.3.5.1).

### **3.1 Verpflichtung des Vorhabenträgers**

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Bereichen, in denen ein Baugebiet auf Grund der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

*TF 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist die Entwicklung von städtebaulich integrierten Geschosswohnungsbauten. Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt (Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dies entspricht dem Planungsziel, neuen Wohnraum zu schaffen und ist insbesondere vor dem Hintergrund des enormen gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs erforderlich. Durch die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen. Zudem trägt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets zur Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei. Für das Plangebiet wird eine Nutzungsstruktur angestrebt, in der das Wohnen dominieren soll. Weiterhin sind auch andere wohngebietsverträgliche Nutzungen vorgesehen, welche sich deutlich in ihrem Nutzungszweck dem Wohnen unterordnen sollen.

#### **3.2.1 Ausschluss der in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen**

Um baustrukturell störende bzw. stark verkehrserzeugende Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auszuschließen, soll eine Einschränkung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgen. Demnach sind im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und § 5 BauNVO, nämlich Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen steht im direkten Konflikt zur Wohnnutzung. Aufgrund ihres benötigten großen Flächenbedarfs und hohen Störpotenzials, auch bedingt durch die starke Verkehrserzeugung, lassen sie sich nur schlecht in Wohngebiete integrieren. Der Ausschluss von Tankstellen ist auch deshalb vertretbar, da im näheren Umfeld des Plangebietes ausreichend Tankstellen vorhanden sind. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich unmittelbar südlich des Plangebietes am Lichtenrader Damm 274 und in der Bahnhofstraße 1.

*TF 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

### **3.2.2 Einschränkung der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen**

Um die Bedarfe des Alltags der Bewohner des neuentstehenden Quartiers planungsrechtlich zu sichern sowie einen Ausgleich für die zurzeit auf dem Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe zu leisten, sollen wohnergänzende Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zwar erlaubt sein. Zur Schaffung belebter Erdgeschosszonen sollen sich diese Nutzungen aber vorrangig in den Erdgeschossen konzentrieren. Diesem Planungsziel soll durch eine horizontale Gliederung der allgemein zulässigen Nutzungen Rechnung getragen werden.

Die vorgenannten Nutzungen sind demnach oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann somit die Zulässigkeit in den oberen Ebenen beschränkt werden, ohne dass der städtebauliche Charakter des Wohngebietes in Frage gestellt wird.

Die Begrenzung der Zulässigkeit gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen oberhalb des 1. Vollgeschosses auf den Ausnahmetatbestand stellt keine unverhältnismäßige Einschränkung dar, da die Nutzungen im Grunde zulassungsfähig bleiben. Der Zulassung soll jedoch eine Prüfung, ob Ausnahmeveraussetzungen vorliegen, vorangestellt sein. Von der Ausnahmezulässigkeit soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn sich die Nutzung hinsichtlich ihrer Größe und in ihrer baulichen Ausprägung in die überwiegend dörfliche Struktur ihres Umfeldes einfügt.

*TF 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet können oberhalb des 1. Vollgeschosses die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.*

### **3.2.3 Errichtung von Kindertagespflegestellen**

Die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit geplanten 135 Wohnungen erfordert die Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen. Das städtebauliche Konzept sieht zwei Kindertagespflegestellen im Erdgeschoss des südlichen Wohngebäudes am Lichtenrader Damm 243/251 vor.

Kindertagespflegestellen sind wie Kindertagesstätten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet als Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig; es bedarf hier keiner gesonderten Festsetzung. Die genaue Lage und Größe der Einrichtungen sind im Durchführungsvertrag geregelt (s. Kapitel III.3.10 und IV.3).

## **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (überbaubare Fläche) durch Baukörperausweisung gemäß § 23 BauNVO und der Festsetzung der zulässigen Geschossflächen in Verbindung mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m über NHN) hinreichend bestimmt. Auf die Festsetzung von Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen kann daher verzichtet werden.

### **3.3.1 Grundfläche**

Die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist selbst keine Maßfestsetzung, sondern sie verteilt künftige Baukörper auf dem Grundstück. Da die überbaubaren

Grundstücksflächen der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entsprechen sollen, ist eine textliche Festsetzung erforderlich, die die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO definiert (TF 3.1). Die geplante zulässige Grundfläche ist aus der Planzeichnung ermittelbar; eine separate numerische Festsetzung ist nicht erforderlich.

Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen sind Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von ca. 3.800 m<sup>2</sup> wird als zulässige Grundflächenzahl ein Wert von 0,4 erzielt. Damit wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Obergrenze für die Bestimmung der Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,4 eingehalten und dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), Rechnung getragen. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Realisierung der im Entwurf vorgesehenen städtebaulichen Figur.

*TF 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.*

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Für diese Anlagen darf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Folglich darf die im Plangebiet ermittelte, zulässige Grundflächenzahl von 0,4 für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer ermittelten Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die Projektplanung sieht keine Überschreitung für Nebenanlagen über das zulässige Maß hinaus vor. Eine Regelung zu weiteren Überschreitungen ist daher nicht erforderlich.

### **3.3.2 Geschossfläche**

Die nach § 20 BauNVO zulässige Geschossfläche (GF) wird durch Festsetzung der Größen der Geschossflächen im Bebauungsplan geregelt. Die Grundlage für die Festsetzung liefert der städtebaulich-architektonische Entwurf. Die hieraus hervorgehende Geschossfläche liegt bei insgesamt ca. 13.110 m<sup>2</sup> (ca. 7.900 m<sup>2</sup> im nördlichen und ca. 5.210 m<sup>2</sup> im südlichen Baukörper). Die Geschossflächenzahl entspricht somit 1,35. Damit wird die nach § 17 Absatz 1 BauNVO geltende Obergrenze für die Bestimmung der Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 1,2 überschritten. Die angestrebte Dichte ist städtebaulich begründet (s. Kapitel III.3.3.3 und III.3.3.4). Wie im folgenden Kapitel dargelegt, sollen ausgleichende Maßnahmen sicherstellen, dass durch die erzielbare Geschossflächenzahl (GFZ) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sollen gemäß § 20 Absatz Abs. 3 BauNVO Aufenthaltsräume einschließlich Treppenräume und Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen ganz mitgerechnet werden (textliche Festsetzung Nr. 3.2). Damit werden die geplanten Staffelgeschosse, die nach § 20 Absatz 1 BauNVO in Verbindung mit § 2 Absatz 12 BauO Bln keine Vollgeschosse sind, in die Berechnung einbezogen.

*TF 3.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.*

### **3.3.3 Begründung der Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO**

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

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO und damit an die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) gebunden. Vorhabenbezogene Bebauungspläne unterliegen jedoch gleichfalls den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Auch wenn die Baunutzungsverordnung keine unmittelbare Anwendung findet, besitzt diese eine Orientierungsfunktion. Die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung sind daher zu berücksichtigen und werden analog angewendet.

Im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte ist in besonderem Maße zu prüfen und sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt mit dem ihnen zukommenden Gewicht im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei ist zu prüfen, ob Umstände vorliegen oder Maßnahmen ergriffen werden können, die eine Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen gewährleisten.

Die Überschreitung der Obergrenzen für die GFZ gemäß § 17 BauNVO von 1,2 auf 1,35 ist nicht erheblich; sie erfolgt aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen:

Der Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung wird insbesondere zugunsten der Neuschaffung von Wohnraum überschritten. Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung (s. Kapitel I.3.4.1) wird weiterhin ein steigender Wohnraumbedarf im Stadtgebiet ermittelt. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtungen auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Das Vorhaben unterstützt diese Zielsetzung.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung geboten. Das Plangebiet ist dabei durch seine innerstädtische Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV für eine hohe Ausnutzung des Grundstücks prädestiniert. Durch die Nutzbarmachung dieses derzeit brachliegenden Grundstücks und Nachverdichtung des Quartiers wird eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich vor Zersiedelung geschont. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der zugleich die zulässige Bodenversiegelung durch Ermöglichung einer GRZ von max. 0,4 auf das notwendige Maß begrenzt wird.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts zeigte sich, dass das langgestreckte, jedoch nicht sehr tiefe Plangebiet wenig Spielraum bei der Stellung der Baukörper lässt. Die erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm erfordern zudem eine weitgehend geschlossene Bauweise mit einer entsprechenden Höhenentwicklung entlang des Lichtenrader Damms, da durch einen solchen lärmrobusten Städtebau die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden können. Davon können auch die dahinterliegenden Bestandsgebäude profitieren.

Aus vorgenannten Gründen ist eine solch dichte Bebauung zur Deckung des Wohnflächenbedarfs und aufgrund der guten Erschließung, insbesondere durch den ÖPNV, geboten.

Durch folgende Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass trotz der Überschreitung der GFZ-Orientierungswerte aufgrund der geplanten Festsetzungen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Mit der Innenverdichtung durch das Vorhaben wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung verfolgt. Die Verwirklichung des Vorhabens mit der Überschreitung der Obergrenzen unterstützt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ebenfalls wird mit der Nutzungsdichte dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege entsprochen.
- Aufgrund der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Umgebung sowie innerhalb des Gebiets und der Anordnung der Gebäude parallel und nah zum Lichtenrader Damm kommt es zu keiner Verschattung der angrenzenden Bestandswohnbebauung, die die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen könnte.
- Die Einhaltung der Anforderungen hinsichtlich ausreichender Belichtung und Besonnung für die geplanten Gebäude selbst ist gewährleistet, da sie auf Grund ihrer Ost-West-Ausrichtung optimal besont werden können und die Belichtung nicht durch angrenzende Nachbargebäude verhindert wird.
- Die Stellung, Höhenentwicklung und Geschlossenheit der geplanten Baukörper entlang des stark lärmbelasteten Lichtenrader Damms gewährleisten eine überwiegend ruhige Rückseite der Gebäude sowie die Schaffung von begrünten ruhigen Hofbereichen für die Bewohner. Diese Maßnahmen tragen auch zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für die östlich angrenzende Wohnbebauung bei, die ebenfalls von der lärmabschirmenden Wirkung profitieren kann.
- Die geplante Tiefgarage für den Großteil des entstehenden ruhenden Verkehrs mindert die Verkehrslärmemissionen im Vergleich zu oberirdischen Stellplatzanlagen, die hier nur untergeordnet im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen sind. Dies wirkt sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus.
- Es werden eine Begrünung auf ca. 60 % der Dachflächen sowie eine zu begrünende Erdschicht über der Tiefgarage durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden. Dies wirkt sich positiv auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Umgebung aus.
- Die vorhandene Grünfläche im nördlichen Plangebiet wird als private Grünfläche dauerhaft gesichert.
- Im südlichen Plangebiet soll eine Durchwegung für die Öffentlichkeit gesichert werden. Dies sichert dauerhaft die fußläufige kurze Anbindung des denkmalgeschützten Dorfgangers Alt-Lichtenrade an den Lichtenrader Damm und die dort vorhandene ÖPNV-Anbindung sowie die Querung des Lichtenrader Damms, z. B. zur Erreichbarkeit der dort befindlichen Schulstandorte.

### 3.3.4 Höhe der baulichen Anlagen/Gebäudehöhe (OK)

#### Höhe der baulichen Anlagen

In Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnbebauung, insbesondere der östlich angrenzenden, sowie zur Sicherung einer angemessenen Höhenentwicklung der geplanten Bebauung, wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung von Oberkanten gemäß § 18 BauNVO in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) des maßgeblichen Wandabschlusses, z. B. die Oberkante der Attika.

Das Gelände hat derzeit ein von Nord nach Süd leicht steigendes Geländeniveau von ca. 43,4 m bis ca. 44,1 m über NHN. Im Bereich der geplanten Tiefgarage wird das Geländeniveau, aufgrund der erforderlichen Erd-Überdeckung von 80 cm, auf ca. 44,40 m über NHN angehoben (s. Kapitel III.3.7.1).

Die Höhenfestsetzungen sehen für die beiden Gebäude drei Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses vor. Die maximale Höhe der dreigeschossigen Gebäude wird mit 54,80 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht, bezogen auf das jeweils angrenzende Geländeniveau einer Gebäudehöhe von ca. 10,70 - 11,40 m. Die im rückwärtigen Bereich geplanten Kammbauteile werden um 3,5 m auf zwei Geschosse zurückgestaffelt und mit einer Oberkante von max. 51,80 m über NHN festgesetzt. Darüber hinaus ist auf beiden Baukörpern ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit einer Höhe von 57,50 m über NHN zulässig.

Die Festsetzung der max. Gebäudeoberkanten in Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen (s. Kapitel III.3.4) ist erforderlich, da ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten. Das Ortsbild der unmittelbaren Umgebung östlich zum Plangebiet ist durch eine Bebauung mit überwiegend zwei Geschossen plus Satteldach im Übergang zur Dorflage Alt-Lichtenrade geprägt. Südwestlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite des Lichtenrader Damms, liegen die Gebäude der John-Locke-Großsiedlung aus den 1960er-Jahren, bestehend aus achtgeschossigen Wohngebäuden sowie einem Hochhaus mit 18 Geschossen.

Eine Bebauung, die gerade die dörflich geprägten Geschosshöhen der in unmittelbarer Nähe des Plangebiets gelegenen Bebauung deutlich übersteigt, würde in ästhetischer Hinsicht einen städtebaulich disharmonischen Eindruck entstehen lassen.

Die Höhenfestsetzung gewährleistet die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Entwurfs. Die geplante Staffelung lässt das oberste Geschoss optisch zurücktreten. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf sieht bei den im rückwärtigen Teil der Grundstücke (Ostseite) geplanten Kammbauteilen in einer Tiefe von 3,5 m eine Staffelung auf zwei Vollgeschosse vor. Somit kann den Belangen des Ortsbildes Rechnung getragen werden.

Oberhalb der festgesetzten Oberkante der Staffelgeschosse von 57,5 m über NHN sind weiterhin technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen) zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Baugrenze zurücktreten. Die Beschränkung der Höhe der benannten Anlagen ist aufgrund der möglichen Fernwirkung von Dachaufbauten und der Berücksichtigung des Ortsbildes erforderlich.

*TF 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Oberkante des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Baugrenze zurückgesetzt sind.*

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch eine enge Baukörperausweisung mittels Baugrenzen zeichnerisch bestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden. Lage und Anordnung der überbaubaren Flächen basieren auf dem vorliegenden, mit dem Bezirk abgestimmten städtebaulich-architektonischen Konzept, das Grundlage des Vorhabenplans ist.

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht zwei langgestreckte Gebäude entlang des Lichtenrader Damms vor, die zur Straßenseite eine klare Kante bilden. Zum Lichtenrader Damm hin soll ein Abstand von mindestens 4 m (Vorgartenzone) eingehalten werden. Rückwärtig, zur östlichen Grundstücksseite, sind drei Kammbauteile geplant, die ruhige, von der Straße abgewandte Hofbereiche schaffen.

Zur Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange und des Ortsbildes werden Staffelungen des Gebäudes mittels Baugrenzen in Verbindung mit Höhenbegrenzungen (s. Kapitel III.3.3.4) festgesetzt. Das dritte Vollgeschoss der Kammbauteile wird jeweils um 3,5 m zurückgestaffelt, um einen angemessenen Übergang zur östlich angrenzenden Bebauung mit zwei Geschossen plus Satteldach herzustellen.

Oberhalb des dritten Vollgeschosses ist ein Staffelgeschoss zulässig, das gegenüber dem darunterliegenden dreigeschossigen Hauptbaukörper zurückgestaffelt ist. Straßenseitig rückt es teilweise um 1,50 m hinter das darunterliegende Geschoss, teilweise schließt es bündig ab. Somit wird auf dieser Seite der Übergang zu den mehrheitlich achtgeschossigen Wohngebäuden der John-Locke-Siedlung westlich des Lichtenrader Damms betont.

Rückwärtig staffelt es, unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Wohnbebauung, 2,5 m bis 3,0 m und im Bereich der Kammbauteile um 5,80 m zurück. Die Gebäude haben eine Tiefe von 14,0 - 15,0 m.

Die Festsetzung einer Bauweise ist aufgrund der engen Baukörperausweisung nicht erforderlich.

#### **3.4.1 Abstandsflächen**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die Einhaltung der Abstandsflächen überprüft. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die erforderlichen Abstandsflächen im gesamten Plangebiet sowie gegenüber der Bebauung auf den Nachbargrundstücken eingehalten und keine Überschreitungen zugelassen werden.

Auf den Flurstücken 133/146 und 133/145 befindet sich eine Abstandsflächenbaulast der angrenzenden Wohnhäuser Marienfelder Straße 84 A, B und C, eingetragen im Baulastenblatt Nr. 1496 (1), die im Planverfahren berücksichtigt wurde.

### **3.5 Weitere Arten der Nutzung**

#### **3.5.1 Verkehrsflächen - Ergänzungsflächen**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zur Sicherung der Erschließung in Lage und Dimensionierung bestandsorientiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend ihrer Widmung festgesetzt. Der Lichtenrader Damm ist als Bundesstraße 96 eine wichtige Straßenverbindung zwischen dem Berliner Süden und der Stadtautobahn A 100 bzw. dem Zentrum Berlins. Er ist im Stadtentwicklungsplan Verkehr als übergeordnete

Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt und befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Verkehrslenkung Berlin. Die Marienfelder Straße ist eine Nebenstraße im Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde des Bezirks.

Die entsprechenden Teilflächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern obliegt dem zuständigen Fachamt.

*TF 4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

### **3.5.2 Ruhender Verkehr**

Mit dem geplanten Wohnungsneubau ist ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen zu erwarten (s. Kapitel IV.4). Um diesen zu decken, sollen im Plangebiet Flächen für Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht für die Deckung des Stellplatzbedarfs innerhalb des Plangebiets Stellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage im nördlichen Plangebiet vor. Die Tiefgarage ist so dimensioniert, dass sie teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Daher ist die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen erforderlich. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt vom Lichtenrader Damm am nördlichen Ende des Gebäudes.

Im südlichen Plangebiet werden oberirdische Stellplätze, angrenzend an die südliche Geltungsbereichsgrenze, vorgesehen. Hierfür wird ebenfalls eine zeichnerische Festsetzung als Fläche für Stellplätze getroffen, die die Stellplatzanlage verortet.

### **3.5.3 Grünflächen**

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine kleine Gartenbrache, die einen nicht unerheblichen Baumbestand aufweist. Diese Fläche wird sowohl aus städtebaulichen als auch aus bioklimatischen Gründen planungsrechtlich in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" gesichert. Sie dient als ausgleichende Maßnahme in Bezug auf die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO und soll weiterhin für den notwendigen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden (s. Kapitel II.2.3.2 und III.3.3.3). Weiterhin soll die Fläche den künftigen Bewohnern des Vorhabens als wohnungsnaher Erholungsfläche dienen.

### **3.5.4 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum**

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

Im allgemeinen Wohngebiet sollen daher in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ziel der Planung ist es, einen Anteil von mindestens 30 % der für die Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu sichern. Ausnahmsweise können auch Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen errichtet werden, wenn der erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs erbracht wird. Die Festlegung dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Projektplanung sieht die Unterbringung des erforderlichen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums in Gänze in dem südlichen Gebäude vor.

*TF 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht wird.*

### **3.6 Immissionsschutz**

Ausgehend von den vorgesehenen wesentlichen Planinhalten wurde ein schalltechnischer Bericht (Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH 05/2021) als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet, in dem die planungsrelevanten Geräuschemissionen prognostiziert und bewertet werden. Zu untersuchende Lärmquellen waren der Kfz-Verkehr (Verkehrslärm), Sport- und Freizeitanlagen (Freizeitlärm) und gewerbliche Anlagen (Gewerbelärm). Einflüsse aus dem Eisenbahn-, Straßenbahn-, Schiffs- und Flugverkehr sind im Plangebiet nicht immissionsrelevant.

Die Untersuchung hat zum einen die Geräuscheinwirkungen zum Gegenstand, denen das Plangebiet selbst ausgesetzt ist. Zum anderen werden die Auswirkungen des durch die geplanten Wohnnutzungen zusätzlich entstehenden Fahrtenaufkommens auf den umliegenden öffentlichen Straßen sowie die durch Vorhaben verursachten Schallreflexionen in Bezug auf die benachbarte Bebauung untersucht.

#### **3.6.1 Prognose und Beurteilung der Lärmbelastung im Planfall**

##### *Beurteilungsgrundlagen*

Da keine gesetzlichen Grenz- oder Richtwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, wird hier die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen" von Juli 2002 zur Beurteilung herangezogen. Im Beiblatt 1 zur Norm von Mai 1987 werden für die Baugebiete der Baunutzungsverordnung schalltechnische Orientierungswerte (SOW) angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist. Die Beurteilung ist dabei getrennt nach Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm vorzunehmen. Im vorliegenden Fall werden die SOW für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrs- bzw. 40 dB(A) nachts für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm zur Beurteilungsgrundlage gemacht.

Bei Einhaltung der SOW ist ohne Weiteres von einer Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Können die SOW bei einer bereits gegebenen Vorbelastung, z. B. durch das Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Schallquelle, nicht eingehalten werden, müssen im Rahmen der Abwägung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Insbesondere in Bereichen, in denen die Beurteilungspegel die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) überschreiten, sind die Belange des Lärmschutzes mit einem besonders hohen Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Die städtebauliche Norm DIN 18005-1 ersetzt jedoch nicht die anlagenbezogenen Regelwerke zum Schallschutz. Für Gewerbe- und Sport- und Freizeitlärm existieren einschlägige, anlagenbezogene

Vorschriften und Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung im bauaufsichtlichen bzw. immissionschutzrechtlichen Zulassungsverfahren nachzuweisen ist. Diese Richtwerte sollten auch bei städtebaulichen Planungen beachtet werden, um spätere Konflikte zwischen der Anlage und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Bei der Beurteilung von Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) heranzuziehen, Sportlärm ist nach der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) und Freizeitlärm ist nach dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin zu beurteilen.

Hinsichtlich der vorhabenbedingten Veränderungen der Verkehrslärmsituation an der bestehenden Bebauung außerhalb des Plangebiets bilden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die im Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung genannten Abwägungsgrundsätze die Beurteilungsgrundlage.

### *Verkehrslärm*

Die Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet erfolgte anhand der durch die LK Argus GmbH zur Verfügung gestellten Zahlen für den Prognose-Planfall. Die Berechnungen ergaben Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden der Plangebäude von bis zu 71 dB(A) tags sowie von bis zu 66 dB(A) nachts. Die berechneten Beurteilungspegel überschreiten z. T. die Schwellenwerte für Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) um bis zu 1 dB sowie von nachts 60 dB(A) um bis zu 6 dB, vorrangig an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude. Aufgrund der Überschreitungen der Schwellenwerte für Gesundheitsgefährdung ergibt sich für die betroffenen Fassadenbereiche ein besonderes Abwägungserfordernis.

Die SOW für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden um bis zu 16 dB tagsüber sowie um bis zu 21 dB nachts überschritten. Reflexionsbedingt ergaben die Berechnungen auch an den hofseitigen, östlichen Fassaden der geplanten Gebäude tagsüber weitreichende Überschreitungen der SOW für allgemeine Wohngebiete. Im Nachtzeitraum werden die SOW allgemeiner Wohngebiete straßen- wie hofseitig überall überschritten.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrsgeräuschsituation in der Nachbarschaft, wurde neben dem Prognose-Planfall zusätzlich der Prognose-Nullfall betrachtet. Das Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf den durch die Verkehrsuntersuchung vorgegebenen Bereich.

Die Berechnungen zum Prognose-Nullfall ergaben Beurteilungspegel von tagsüber  $\geq 70$  dB(A) im Bereich der Kreuzungen der Hauptverkehrswege im Norden (Barnetstraße/Lichtenrader Damm) und im Süden (Lichtenrader Damm/Goltzstraße/Kirchhainer Damm/Im Domstift) sowie nördlich des Plangebietes im Bereich der Marienfelder Straße. Die Überschreitungen betragen bis zu 2 dB.

Erstmalige oder weiterführende planbedingte Pegelzunahmen über den Wert von 70 dB(A) hinaus sind gemäß den Berechnungsergebnissen für Nutzungen im Lichtenrader Damm 216 (nicht schutzbedürftiger Einzelhandelsbetrieb an der Ecke Barnetstraße) und im Lichtenrader Damm 246/250 (Wohngebäude gegenüber dem Plangebiet) zu erwarten.

Für den größeren Teil der betrachteten Gebäude in der Nachbarschaft ergab der Prognose-Nullfall weiterhin Beurteilungspegel  $\geq 60$  dB(A) nachts. Im Kreuzungsbereich Barnetstraße/Lichtenrader Damm/Groß-Ziethener Straße sowie entlang des Lichtenrader Damms betragen die Überschreitungen der Schwelle für Gesundheitsgefährdung im Nachtzeitraum bis zu 7 dB, im Kreuzungsbereich Lichtenrader Damm/Goltzstraße/Kirchhainer Damm/Im Domstift bis zu 6 dB und entlang der Groß-Ziethener Straße bis zu 2 dB.

Im Prognose-Planfall sind Pegelerhöhungen gegenüber dem Nullfall über 60 dB(A) hinaus für den Lichtenrader Damm 216, 246/250, 254/260 und Alt-Lichtenrade 132B gegeben.

Die Pegelzunahmen an Wohngebäuden südwestlich des Plangebiets (Lichtenrader Damm 246/250 und 254/260) sind auf Schallreflexionen an den Westfassaden der Plangebäude zurückzuführen. Für Wohngebäude östlich des Plangebiets sind dagegen planbedingte Pegelabnahmen von rechnerisch bis zu 5 dB aufgrund der Schallabschirmung der Verkehrsgeräusche vom Lichtenrader Damm durch die Plangebäude zu erwarten.

Aus der planbedingten Zunahme der Beurteilungspegel leiten sich gemäß dem Berliner Leitfadens Lärm das Abwägungserfordernis (einfaches/erhöhtes/hohes/besonderes) sowie ggf. die Prüfung von Planungsalternativen und/oder Schallschutzmaßnahmen ab.

#### *Gewerbelärm*

Anlagengeräusche im Sinne der TA Lärm, die auf das Plangebiet einwirken und beurteilungsrelevant sind oder gar die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschreiten, sind gemäß sachverständiger Einschätzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Untersuchung erfolgte keine rechnerische Ermittlung der von gewerblichen Anlagen im näheren Untersuchungsgebiet ausgehenden Geräusche, da aufgrund von schutzbedürftigen Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld dieser Anlagen, für die ebenfalls die Schutzziele der TA Lärm anzuwenden sind, keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte in Bezug auf die Plangebäude zu erwarten sind (s. Kapitel II.2.2.7.1).

#### *Sport- und Freizeitlärm*

Die Untersuchung der von den Sport- und Freizeitanlagen westlich des Plangebiets ausgehenden Geräusche ergab Beurteilungspegel an den Westfassaden der geplanten Gebäude von bis zu 48 dB(A) für eine angenommene Sportplatznutzung (Fußballtraining), 45 dB(A) für den Streetballplatz, 46 dB(A) für den Bolzplatz, 49 dB(A) für die Skate-Anlage sowie 52 dB(A) für die Gesamtheit der Freizeitanlagen (Bolzplatz, Streetballplatz, Skateanlage). Die aufgeführten Pegel werden an der Westfassade des nördlichen Plangebäudes erreicht. Für die Westfassade des südlichen Plangebäudes ergaben die Berechnungen um 1 bis zu 2 dB geringere Beurteilungspegel.

Im Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten sowie innerhalb der abendlichen Ruhezeiten (20:00 bis 22:00 Uhr) und der Ruhezeiten zwischen 13:00 und 15:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen unterschreitet der Beurteilungspegel (Gesamtbelastung bei gleichzeitiger Nutzung aller Freizeitanlagen) den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mindestens 3 dB.

Der um 5 dB geringere Richtwert innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten zwischen 6:00 und 8:00 Uhr an Werktagen sowie zwischen 7:00 und 9:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen wird hingegen rechnerisch um bis zu 2 dB überschritten. Dieses Ergebnis führt jedoch nicht zu einem Konflikt, da Wohnbebauung in geringerer Entfernung zu den Freizeitanlagen besteht als die geplanten Gebäude innerhalb des Bebauungsplans. Somit wird die bzgl. der Freizeitanlagen vorhandene Gemengelage nicht verschärft.

Eine beurteilungsrelevante Nutzung im Nachtzeitraum (nach 22:00 Uhr) ist auszuschließen.

### **3.6.2 Prüfung und Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen**

Als Ergebnis von Prognose und Bewertung der zu erwartenden Lärmbelastung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Maßnahmen gegen Verkehrslärm für die geplante Bebauung sowie die von vorhabenbedingten Pegelerhöhungen betroffene Bestandsbebauung in der Nachbarschaft abzuwägen und ggf. zu sichern.

Nach dem Immissionsschutzrecht sind dabei neben dem Trennungsgrundsatz prioritär aktive Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Wo diese, in Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen, nicht umsetzbar sind, sind passive Maßnahmen zu erwägen und ggf. festzusetzen.

### *Trennungsgrundsatz*

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

Ein Abrücken der geplanten Wohnbebauung von der primären Lärmquelle Lichtenrader Damm im Westen des Plangebiets würde aufgrund der örtlichen und lärmtechnischen Situation zu keiner erheblichen Verbesserung führen. Der Trennungsgrundsatz würde hier auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung widersprechen. Vielmehr besteht hier ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet eine Wohnnutzung, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, zu ermöglichen, um der sehr hohen Wohnungsnachfrage zu entsprechen.

### *Lärmoptimierte Fahrbahnoberflächen*

Die lärmrelevanten Emissionen des Straßenverkehrs setzen sich aus Antriebs- und Reifen-Fahrbahn-Geräuschen zusammen. Bereits bei Geschwindigkeiten ab circa 30 km/h dominiert das Abrollgeräusch, sodass lärmoptimierte Fahrbahnoberflächen erheblich zur Lärminderung – auch bei den von hohen Lärmbelastungen betroffenen Wohngebäuden in der Nachbarschaft – beitragen können.

Der Einsatz eines lärmarmen Fahrbahnbelages ist für den Lichtenrader Damm als maßgebliche Lärmquelle im Untersuchungsgebiet zu prüfen. Ein Wechsel auf lärmarmen Asphalt ist jedoch nur angemessen, wenn der bauliche Zustand der Straße ohnehin eine Fahrbahnerneuerung erfordert. Ein vorhabenbezogener Austausch würde den Vorhabenträger über Gebühr finanziell belasten und wäre aus Umweltschutzgründen abzulehnen. Die Senatsverwaltung unterstützt die bezirklichen Straßenbaulastträger bei der Verwendung von lärmarmem Asphalt im Rahmen des Lärmaktionsplans (s. Kapitel I.3.5.1). Gegebenenfalls ist, im Rahmen der festgesetzten Haushaltsansätze, eine anteilige Finanzierung der entstehenden Mehrkosten seitens der Senatsverwaltung möglich.

### *Schallabsorbierende und schallstreuende Fassaden*

Schallabsorbierende und schallstreuende Fassaden sind zumindest der Theorie nach geeignet, um Reflexionen zu reduzieren und somit Pegelerhöhungen an Gebäuden in der Nachbarschaft des Plangebiets zu reduzieren. In der Praxis ist jedoch insbesondere aufgrund zwingend reflektierender Fassadenbestandteile wie Fenster nur eine eingeschränkte Schallabsorption realisierbar. Es wurde geprüft, inwieweit an dem insbesondere von Lärmzunahmen betroffenen Gebäude Lichtenrader Damm 246/260 durch eine Anpassung der Fassadengestaltung des Vorhabens eine Reduzierung der Pegelerhöhung möglich ist.

Gestalterisch sowie im Hinblick auf die Kosten und den Aufwand, die dem Vorhabenträger zumutbar sind, kommt als Maßnahme allenfalls ein offenporiger Außenputz auf der Dämmschicht in Frage. Die Wirkung einer solchen Maßnahme wird, unter Berücksichtigung des geplanten Fensteranteils, durch den Gutachter als "gering schallabsorbierend" eingestuft. Ferner wird die schallabsorbierende Eigenschaft durch Verschmutzung mit der Zeit reduziert.

Bei Schrägstellung von Fassaden(-elementen) als Maßnahme zur Schallstreuung wäre zu erwarten, dass störende Reflexionen lediglich auf andere Fassadenbereiche verlagert werden, da sich die Kfz parallel zu den Gebäuden bewegen. Eine Ablenkung des Schalls nach oben ist wegen der Höhe der Bebauung Lichtenrader Damm 246/260 (VIII Vollgeschosse) nur sehr eingeschränkt möglich. Vor dem Hintergrund der insgesamt nur geringen Effektivität werden im Bebauungsplan keine Regelungen zu streuenden oder absorbierenden Fassaden bei den Plangebäuden getroffen.

Die Pegelerhöhungen bewegen sich an den meisten Immissionsorten am Gebäude Lichtenrader Damm 246/260 im Bereich der verfahrensimmanenten Toleranzen von 1 dB. Diese entstehen bei Umsetzung der Rechenvorschriften durch die verwendete Software, pauschalisierte Annahmen zu den Absorptionseigenschaften der Fassaden, Rundungen sowie Unsicherheiten bei den zu Grunde gelegten Verkehrsmengen. Aus fachlicher Sicht sind Pegeländerungen von weniger als 1 dB für das durchschnittliche menschliche Ohr nicht wahrnehmbar.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der prognostizierten Zusatzbelastung ohnehin auf die vorhabenbedingte Verkehrszunahme zurückzuführen ist und durch Maßnahmen zur Schallabsorption und -lenkung nicht beeinflussbar ist. Zudem ist die Hauptursache der hohen Lärmbelastung nicht das Vorhaben, sondern der bereits vorhandene Verkehrslärm auf dem Lichtenrader Damm.

#### *Lärmschutzwälle, -wände, Schallschutzschirme*

Lärmschutzwände entlang des Lichtenrader Damms kommen aus stadtgestalterischen Gründen nicht in Frage. Sie hätten aufgrund der mehrgeschossigen Bebauung zudem nur für die untersten Geschosse der Plangebäude eine gewisse Wirksamkeit. Außerdem würden sich – selbst bei einer hoch schallabsorbierenden Ausführung der Anlagen – durch Reflexionen weitere Pegelerhöhungen an der gegenüberliegenden Bebauung Lichtenrader Damm 246/260 ergeben.

Es wurde jedoch gutachterlich geprüft, ob an die Plangebäude angebaute Schallschutzschirme zu einer effektiven Reduzierung der Lärmbelastung in den rückwärtigen, lärmabgewandten Grundstücksteilen und Fassaden führen würden. Die Lage und Dimensionierung der in das Prognosemodell eingestellten Schirme wurden vom Plangeber unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen (Flächen für die Feuerwehr, Abstandsflächen), funktionalen (Erreichbarkeit Müllentsorgung), konstruktiven (Kosten und Statik) und gestalterischen (Gliederung der Baukörper, sonstige Beeinträchtigungen des Ortsbildes) Anforderungen und Zwänge festgelegt.

Es wurde zum einen ein Schirm zwischen den Plangebäuden geprüft. Für die Müllentsorgung aus geplanten Unterflurbehältern zwischen den Gebäuden ist eine Freihaltung von mindestens 9 m oberhalb des Geländes erforderlich. Der Schirm wurde daher hinter dem Müllstandort in etwa 7 m Entfernung von der Gebäudekante positioniert. Hier sind nur noch 3,5 m oberhalb des Geländes für Rettungswege (Feuerwehr) freizuhalten. Zum anderen wurden Schallschutzschirme an den nördlichen und südlichen Giebeln der Gebäude in das Prognosemodell eingefügt. Die Schirme wurden auf eine Höhe von 54,8 m über NHN begrenzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Reduzierung des Lärmeintrages durch die Schallschutzwände auf das 2. OG und das Staffelgeschoss beschränkt ist. Eine Minderung des Lärmeintrages in hofseitige Bereiche würde nicht erzielt, da die Schallimmissionen durch Reflexionen an benachbarten Gebäuden (Marienfelder Straße 82, 84, 84A, Alt-Lichtenrade 116A, 116C, 116E) in den Hof eingetragen werden. Überwiegt der Lärmeintrag durch Reflexion gegenüber dem direkten Lärmeintrag, sind die positiven Auswirkungen von Lärmschutzwänden im Allgemeinen sehr gering. Dazu kommt, dass die in Abwägung mit den sonstigen Anforderungen und Zwängen möglichen Konstruktionen vertikal sowie horizontal zu kleine Abmessungen aufweisen, um größere Fassadenbereiche dahinter zu schützen. So sind die Verbesserungen, mit Ausnahme des Schirms zwischen den Gebäuden, auf Fassadenbereiche direkt hinter dem Schirm beschränkt. Der Schirm zwischen den Gebäuden hätte eine lärmindernde Wirkung für die dahinter liegenden parallelen Fassaden der Gebäude. Aufgrund der baulichen Zurücksetzung ergeben sich jedoch reflexionsbedingt Verschlechterungen an Fassadenbereichen vor der Wand.

Vor dem Hintergrund der insgesamt nur geringen Effektivität werden im Bebauungsplan keine Regelungen zur Herstellung von Schallschutzschirmen getroffen. Ausschlaggebend für die Abwägungsentscheidung war insbesondere, dass durch die vielfältigen einschränkenden Faktoren eine schalltechnisch effektive Anordnung der Anlagen nicht möglich wäre. Zudem kann ein die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrender Schallschutz der Innenräume durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (s. u.) erreicht werden.

### *Tempo 30*

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lichtenrader Damm ganztags oder nur im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr führt, sofern nicht bereits 30 km/h gilt, zu etwa 2,4 dB niedrigeren Emissionspegeln der betreffenden Straßenabschnitte.

Da der Lichtenrader Damm als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eingestuft ist, wird eine Geschwindigkeitsreduzierung unter Berücksichtigung des Aspekts der Verkehrslenkung verworfen. Eine Geschwindigkeitsreduzierung könnte allenfalls übergeordnet im Rahmen der Lärmaktionsplanung umgesetzt werden.

### *Schalldämmung von Außenbauteilen, Schallschutz für Außenwohnbereiche*

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht umsetzbar sind, bildet im vorliegenden Planungsfall eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden (insbesondere Fenster und Lüftungsöffnungen) die Grundlage für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Festsetzung von Schalldämmmaßen für geschlossene Außenbauteile im Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich, da die den Schutz vor Außenlärm regelnden DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 am 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt wurden und somit der Schallschutznachweis verpflichtend im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu führen ist. Der Schallschutz für notwendige Lüftungsanlagen ist in diesem Zuge ebenfalls nachzuweisen.

Nicht durch die DIN 4109 geregelt wird der Schallschutz für Außenwohnbereiche. Der Bebauungsplan trifft daher hierzu Festsetzungen (s. Kapitel III.3.6.5).

Die von Pegelerhöhungen betroffene Bestandsbebauung in der Nachbarschaft erfüllt in Bezug auf Außenlärm in vielen Fällen vermutlich nicht die Anforderungen der DIN 4109, da eine Anpassung, insbesondere der Fenster, an die heutigen Baustandards bzw. Lärmpegel, nur bei einer grundlegenden baulichen Änderung des Gebäudes verpflichtend ist. Für Wohngebäude an sehr lauten Straßen und Schienenwegen der BVG (soweit oberirdisch), an denen in den nächsten Jahren keine aktiven Maßnahmen zur Lärminderung ergriffen werden können, hat das Land Berlin deshalb ein Schallschutzfensterprogramm aufgelegt. Es betrifft die Fenster, über die der Verkehrslärm in die Wohnungen eindringt. Das Programm ist ein Baustein des Lärmaktionsplans (s. Kapitel I.3.5.1). Überall dort, wo bestimmte Auslösewerte ( $L_{DEN} 67 \text{ dB(A)}$  und  $L_N = 57 \text{ dB(A)}$  in Anlehnung an das Lärmsanierungsprogramm des Bundes für Bundesfernstraßen und Schienenwege) überschritten werden und andere Maßnahmen nicht greifen, kommt eine Förderung in Frage. Gefördert wird der Einbau von Schallschutzfenstern, -außentüren und Zusatzeinrichtungen wie schallgedämmten Lüftungsanlagen sowie die Runderneuerung berlintypischer Holzkastendoppelfenster. Die insbesondere von vorhabeninduzierten Pegelerhöhungen betroffenen Wohngebäude Lichtenrader Damm 246/250 sind grundsätzlich förderberechtigt. Die Beantragung und Umsetzung obliegen dem Eigentümer der Grundstücke.

### *Lärmrobuste Bauungsstruktur und Grundrissgestaltung*

Unter einer lärmrobusten Bauungsstruktur sind z. B. geschlossene Baukörper entlang von verlärmten Verkehrswegen zu verstehen. Den lärmbelasteten Straßenseiten stehen ruhige Fassaden auf der straßenabgewandten Seite gegenüber, die häufig zu Innenhöfen hin orientiert sind.

Diese Lärmschutzmaßnahme kommt zur Anwendung. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baukörper (s. Kapitel III.3.4) wird eine gegenüber dem Lichtenrader Damm weitgehend geschlossene Bauung vorgegeben. Eine im Hinblick auf den Lärmschutz wünschenswerte vollständig geschlossene Bauung wurde mit Blick auf die Bauungsstruktur des Umfeldes verworfen.

Die so geschaffenen schallabschirmenden Strukturen ermöglichen für die lärmbeeinträchtigten Wohnungen in den beiden Gebäuderiegeln die Ausrichtung einzelner Aufenthaltsräume zur zwar immer noch verlärmten, aber doch deutlich ruhigeren Hofseite. Der Bauungsplan trifft für Gebäudeteile, in denen die Gebäudegeometrie dies ermöglicht, Festsetzungen zur Grundrissgestaltung (s. Kapitel III.3.6.3).

### *Besondere Fensterkonstruktionen*

Sofern es nicht möglich ist, die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume z. B. durch lärmoptimierte Grundrissgestaltung zu einer ruhigen Gebäudefassade 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. Entsprechende Festsetzungen werden im Bauungsplan getroffen (s. Kapitel III.3.6.4).

### **3.6.3 Grundrissgestaltung**

Festsetzungen zur Grundrissgestaltung in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden vom Grundsatz her für alle Wohnungen getroffen, die an lärmexponierte Außenwände grenzen. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass diese Wohnungen auch über eine ausreichende Zahl von Aufenthaltsräumen verfügen, die zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. So soll ein ruhiger Schlaf der Bewohner, auch bei geöffnetem Fenster, ermöglicht werden.

Als lärmexponiert gelten alle Außenwände, bei denen nachts bei einem teilgeöffneten (gekippten) handelsüblichen Fenster ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) in dem betroffenen Raum erheblich überschritten würde. Im Rahmen des Bauungsplans wird eine erhebliche Überschreitung mit mehr als 5 dB definiert. Unter Zugrundelegung der Schalldämmung für ein handelsübliches gekipptes Fenster von höchstens 15 dB, ist demnach die Auslöseschwelle bei Beurteilungspegeln im Nachtzeitraum > 50 dB(A) gegeben. Die Auslöseschwelle entspricht dem SOW für Mischgebiete, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind. Bei diesem Beurteilungspegel ergibt sich bei teilgeöffnetem Fenster ein mittlerer Innenpegel von maximal ca. 35 dB(A); ein Wert, der vor dem Hintergrund als zumutbar angesehen werden kann, dass es geräuschempfindlichen Personen freisteht, das Fenster zum Schlafen auch zu schließen. Eine ausreichende Belüftung des Raums ist nach DIN 1946-6 auch bei geschlossenem Fenster zu gewährleisten. Somit wird ein den heutigen Anforderungen genügender Schallschutzstandard gewährleistet.

Dieser Auslösewert wird grundsätzlich nach den Karten K 1 - K 3 der schalltechnischen Untersuchung an den zum Lichtenrader Damm orientierten Westfassaden sowie jeweils an den nördlichen und südlichen Stirnseiten der geplanten Gebäude überschritten. Auch die zur lärmabgewandten, östlichen Seite orientierten Fassaden weisen abschnittsweise nächtliche Beurteilungspegel von über

50 dB(A) auf. Auch für diese allseitig stark verlärmten Gebäudeteile sind Vorgaben zur Grundrissausrichtung jedoch sinnvoll und erforderlich, da zwischen der lärmzugewandten und der lärmabgewandten Gebäudeseite Pegeldifferenzen von über 10 dB(A) ermittelt wurden. Damit weist ein zur Gebäuderückseite orientierter Aufenthaltsraum einen deutlich höheren Wohnkomfort gegenüber einem zur Straße orientierten Aufenthaltsraum auf. Für diese auch rückwärtig stark verlärmten Fassadenbereiche ist jedoch zusätzlich die Herstellung von besonderen Fensterkonstruktionen erforderlich.

Bei der Auswahl der von der Festsetzung erfassten Fassadenabschnitte wurde in einem zweiten Schritt, unter Zuhilfenahme der geplanten Wohnungsgrundrisse, geprüft, wo Form und Lage des geplanten Gebäudes eine Grundrissorientierung zur lärmzugewandten Hofseite überhaupt ermöglichen. Es wurde festgestellt, dass die Gebäudegeometrie bei Wohnungen, die zur südlichen Stirnseite des nördlichen Plangebäudes bzw. zur nördlichen Stirnseite des südlichen Plangebäudes orientiert sind, ein Durchstecken zur Hofseite nicht zulässt. Sie werden daher von der Festsetzung ausgenommen. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind diese Wohnungen mit besonderen Fensterkonstruktionen auszustatten (s. u.). Ebenfalls nicht von der Festsetzung erfasst werden die östlichen Gebäudefassaden, da es sich hier schon um die lärmabgewandte Seite handelt.

Sollten einzelne Gebäudeteile von der in der Planzeichnung dargestellten Linie zurückversetzt errichtet werden, so gelten die Festsetzungen zur Grundrissgestaltung, zu besonderen Fensterkonstruktionen (s. Kapitel III.3.6.4) und zum Schallschutz der Außenwohnbereiche (s. Kapitel III.3.6.5) auch für sie. Dies gilt insbesondere auch für das als zurückgesetztes Geschoss (Staffelgeschoss) festgesetzte oberste zulässige Geschoss.

Lärmabgewandt im Sinne der Festsetzung sind alle Fassaden, die nach Osten orientiert sind, und die Fassaden der Seitenflügel, mit Ausnahme der zum Durchgang zwischen den beiden Gebäuden orientierten Fassaden. Dies gilt auch, wenn an diesen Fassaden ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts überschritten wird.

Als Mindestanzahl lärmabgewandter schutzbedürftiger Aufenthaltsräume wird ein Aufenthaltsraum pro Wohnung festgesetzt, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird eine Ausrichtung zur lärmabgewandten Seite für mindestens die Hälfte der je Wohnung vorhandenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorgegeben. Bei einer ungeraden Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist aufzurunden. Da mit zunehmender Wohnungsgröße sich tendenziell auch die Zahl der Bewohner und damit der Bedarf an schalltechnisch günstig angeordneten Wohn- und Schlafräumen erhöht, wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass in allen lärmbelasteten Wohnungen derartige Räume in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Der Begriff des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ist in der DIN 4109 definiert.

Die Festsetzung verbessert den Wohnkomfort, weil die Fenster der zum Gebäuderückseite orientierten Räume in weiten Teilen ohne übermäßige Lärmbelastung der Wohnung geöffnet werden können. So wird in Teilen der Wohnung eine dauerhafte natürliche Belüftung und ein erweiterter Kontakt nach außen ermöglicht, ohne dass die Kommunikationssituation im Inneren der Wohnung oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden. Diese Qualität wäre bei einer alleinigen Festsetzung von schalldämmenden Außenbauteilen in Verbindung mit schalldämmte Dauerlüftungseinrichtungen nicht für jede Wohnung sichergestellt.

*TF 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien A5-A6-A7-A8-A9 und B5-B6-B7-B8 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.*

### **3.6.4 Besondere Fensterkonstruktion**

Da, wie oben dargestellt, bei einigen Wohnungen eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite wegen der Gebäudegeometrie nicht möglich ist, werden für diese Wohnungen ersatzweise besondere Anforderungen an die Fensterkonstruktionen gestellt. Von der Festsetzung erfasst werden weiterhin Wohnungen, bei denen zwar eine Grundrissausrichtung auch zur lärmabgewandten Seite möglich ist und auch festgesetzt wird, wo die lärmabgewandte Seite aber weiterhin erheblich, d. h. mit einem Beurteilungspegel oberhalb des Auslösewerts von 50 dB(A), lärmbelastet ist. Bei einer Absenkung des Auslösewerts (z. B. auf den SOW für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A)) würden die Kosten und die konstruktionsbedingten Nachteile solcher Fenster nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Verbesserung der Lärmsituation stehen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in diesen Wohnungen müssen über mindestens ein Fenster verfügen, das konstruktionsbedingt auch im teilgeöffneten (gekippten) Zustand eine Schallpegeldifferenz bewirkt, die einen maximalen Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im Inneren des Raums gewährleistet (Innenpegel). Dabei muss das Fenster so konstruiert sein, dass gleichzeitig eine ausreichende natürliche Belüftung des Raums erfolgt. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung wie Vorhangfassaden oder Fenster zu einer verglasten Loggia gewählt werden. Gegenüber einem lärmbedingten Schließen des Fensters während des Schlafens und einer Belüftung des Raums über eine zentrale Lüftungsanlage oder schallgedämmte Außenwandlüfter sichern die festgesetzten Fensterkonstruktionen einen gewissen akustischen Außenkontakt und verbessern so für die meisten Menschen die Schlafqualität.

Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume je Wohnung.

*TF 5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume entlang der Linien A1-A2-A3-A4-A5, A10-A11, B1-B2-B3-B4-B5 oder B8-B9 orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der 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.*

### **3.6.5 Schallschutz der Außenwohnbereiche**

Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche, d. h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Balkone und Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets einer erhöhten

Gesundheitsgefährdung entgegenzuwirken. Grundsätzlich stehen den Wohngebäuden in den schallabgeschirmten Bereichen ausreichende Flächen zur Verfügung, um trotz der teilweise hohen Lärmbelastung einen störungsarmen Aufenthalt im Freien auf Balkonen, Loggien oder Terrassen sowie auf gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im Hofbereich zu gewährleisten.

Baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sollen jedoch auch entlang des Lichtenrader Damms nicht vollständig ausgeschlossen werden. Falls es sich dabei um den einzigen Außenwohnbereich der jeweiligen Wohnung handelt, ist durch bauliche Maßnahmen eine angemessene Nutzbarkeit während der Tagzeit zu gewährleisten. Für baulich mit dem Gebäude verbundene Außenwohnbereiche sind nach gutachterlicher Einschätzung Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, sofern der Beurteilungspegel der Lärmimmissionen, hier des Verkehrslärms, am Tag (6:00 und 22:00 Uhr) den Wert von 65 dB(A) überschreitet.

Der Bebauungsplan gibt deshalb mit der textlichen Festsetzung vor, dass, sofern die betroffene Wohnung über keinen baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite verfügt, der zum Lichtenrader Damm bzw. zu den Stirnseiten der Gebäude orientierte Außenwohnbereich nur in verglaster Ausführung zulässig ist. Als geeignete Maßnahme wird beispielsweise die Anbringung von verschiebbaren Glaselementen angesehen, die in lärmärmeren Zeiten, z. B. am Wochenende, weiterhin den für einen Außenwohnbereich charakteristischen Aufenthalt im Freien ermöglichen. Sind mehrere ausschließlich zum Lichtenrader Damm orientierte Außenwohnbereiche geplant, so gilt die Festsetzung nur für einen von ihnen.

*TF 5.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9 und B3-B4-B5-B6-B7-B8 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zu einem von dieser Festsetzung nicht erfassten Bereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zu den vorgenannten Linien hin orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.*

### **3.7 Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen**

Als Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem baulichen Eingriff verbundenen Auswirkungen, als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität werden in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Plangebiets getroffen.

#### **3.7.1 Überdeckung von Tiefgaragen**

Die Tiefgarage im nördlichen Plangebiet soll gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 80 cm hohen Erdschicht bedeckt und bepflanzt werden. Die Festsetzung dient neben der Herstellung von nutzbaren Freiflächen für die Bewohner insbesondere auch der Bepflanzung. Eine erfolgreiche Anpflanzung und der Erhalt von tief wurzelnden Pflanzen setzen eine Erdschicht von mindestens 80 cm voraus. Durch Schaffung von Vegetation auf versiegelten Flächen kann – gegenüber einem Zustand ohne diese Maßnahme – ein Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie zur Speicherung von Niederschlagswasser geleistet werden. Dies kann sich positiv auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Wasserhaushaltes, auswirken. Damit dient die Festsetzung der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Wege, Zufahrten und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (Fahrradstellplätze etc.) sollen auf Tiefgaragenflächen realisiert werden können, so dass die Verpflichtung zur Bepflanzung für die genannten Anlagen ausgenommen werden soll.

*TF 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,8 m betragen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.*

### **3.7.2 Dachbegrünungen**

Dachflächen können, wenn sie nicht begrünt werden, negative Auswirkungen auf die Lebensqualität, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf den Naturhaushalt haben. Insbesondere in den Sommermonaten tragen sie wesentlich zur Aufheizung des Siedlungsraums bei und führen durch eine verminderte nächtliche Abkühlung potentiell zu erhöhten gesundheitlichen Belastungen. Vor dem Hintergrund der globalen Klimaerwärmung wird sich diese Problematik in Berlin noch weiter verschärfen.

Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 1.650 m<sup>2</sup> Dachfläche in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB begrünt werden müssen. Das Gründach ist als Biodiversitätsdach in Extensiv- oder Einfach-Intensivbegrünung samt Biotopelementen mit einem durchwurzelbaren Aufbau von mindestens 15 cm herzustellen und zudem als Retentionsdach auszuführen.

Die festgesetzten 1.650 m<sup>2</sup> begrünte Fläche resultieren daraus, dass größere Teile der Dachflächen als Dachterrassen für die Wohnungen im Staffelgeschoss genutzt werden sollen und daher für eine Begrünung im Sinne der Festsetzung nicht zur Verfügung stehen. Zudem berücksichtigt die Festsetzung die nach der Vorhabenplanung notwendigen technischen Einrichtungen wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie vegetationsfreie Sicherheitsstreifen auf dem Dach; was die Möglichkeit der Begrünung weiter einschränkt.

Die in der Festsetzung verwendeten Begriffe "Extensivbegrünung" und "einfache Intensivbegrünung" entsprechen den in der Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) beschriebenen Begrünungsarten und Vegetationsformen für Dachbegrünungen. Die Begriffe sind abzugrenzen von der "Intensivbegrünung", die eine an der Nutzung als Nutz- oder Erholungsfläche orientierte Gestaltung (Dachgarten) beschreibt. Solche, nicht weitgehend auf die Erzielung einer hohen biologischen Vielfalt zielende Gründächer, sind im Rahmen der Festsetzung nicht zulässig.

Die Festlegung eines durchwurzelbaren Dachaufbaus von mindestens 15 cm Stärke soll, zur Verbesserung der biologischen Vielfalt, den Einsatz eines größeren Spektrums an Pflanzenarten ermöglichen. Neben den bei extensiven Dachbegrünungen verwendeten Artengruppen (v. a. Moose, Sukkulente, Kräuter und Gräser) könne auch standortangepasste Stauden und kleine Gehölze zum Einsatz kommen. Zusätzlich werden durch die Einbringung von Biotopelementen (Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken, Nisthilfen für Insekten) zusätzliche ökologische Nischen geschaffen, die das Spektrum an Habitaten und damit die biologische Vielfalt zusätzlich erhöhen. Die Auswahl und Anzahl der Biotopelemente entsprechen dabei den im Rahmen des Leitfadens zur Eingriffsregelung (s. Kapitel II.2.3.1) entwickelten Standards für Biodiversitätsdächer.

Neben der festgesetzten Substratstärke wird eine ausreichende Wasserversorgung der Vegetation bei sommerlichen Hitze- und Trockenperioden durch die Festsetzung eines Retentionsdachs gesichert. Hierzu wird unterhalb der Substratschicht ein Speicherkörper eingebaut, der Regenwasser zwischenspeichert und es über einen längeren Zeitraum der darüber liegenden Vegetation zur Verfügung stellt. Niederschlagsspitzen werden geglättet.

Die so begrünten Dachflächen erfüllen vier Funktionen:

- Sie erhöhen die biologische Vielfalt im Plangebiet um trockene, insektenfreundliche Biotope des Offenlandes. Sie schaffen so Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten.
- Sie verbessern das örtliche Bioklima. Der im Gebiet zurückgehaltene Niederschlag wird durch Verdunstung allmählich an die Umgebung abgegeben. Die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereichs wird durch diese Verdunstungskühlung verringert, Staub wird gefiltert.
- Sie verbessern die Klimatisierung der darunterliegenden Räume durch ihre dämmende bzw. kühlende Wirkung im Sommer und im Winter und leisten damit einen Beitrag zu Energieeinsparungen.
- Sie bilden durch Retention und Verdunstung von Regenwasser einen Baustein der örtlichen Regenwasserbewirtschaftung. Durch ihr Speichervermögen bei Niederschlagsereignissen und den dadurch verzögerten Wasserabfluss tragen Dachbegrünungen in Kombination mit Retentionsdächern zu einer Senkung der Abflussspitzen bei und entlasten damit wirkungsvoll die Kanalisation und die Oberflächengewässer.

Die Biodiversitätsdächer tragen damit insgesamt zu einer Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet bei und leisten einen positiven Beitrag zur kommunalen Aufgabe der Niederschlagswasserbewirtschaftung. Im Unterschied zu Baumpflanzungen kommen die beabsichtigten Funktionen verhältnismäßig kurzfristig zum Tragen, da die gewünschte Vegetationsentwicklung in zwei bis drei Jahren erfolgt ist.

Die Festlegung eines durchwurzelbaren Dachaufbaus von mindestens 15 cm Stärke soll ein weitestgehend unbeschadetes Überdauern der Vegetation auch von sommerlichen Hitze- und Trockenperioden ermöglichen.

Die geplanten Dachbegrünungen sind sowohl eine Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 3 BauGB als auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel nach § 1a Abs. 5 BauGB.

*TF 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 1.650 m<sup>2</sup> der Dachflächen als Biodiversitätsdach anzulegen. Das Biodiversitätsdach ist extensiv oder einfach intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs ist pro angefangener 10 m<sup>2</sup> Fläche des Biodiversitätsdachs mindestens ein Biotopelement einzubringen. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 50 % der Biotopelemente müssen Totholzelemente sein. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Biodiversitätsdach ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdach zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.*

### 3.8 Sonstige Festsetzungen

#### 3.8.1 Geh- und Leitungsrechte

Aufgrund der Planungsabsicht des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg, eine öffentliche Durchwegung zwischen dem Lichtenrader Damm und der Straße Alt-Lichtenrade umzusetzen (s. Kapitel I.4), wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 im südlichen Plangebiet die fußläufige Verbindung in einer Mindestbreite von 3,0 m innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-98 VE planungsrechtlich gesichert. Grundlage des Flächenumfangs ist das Freiflächenkonzept zur Projektplanung (Büro Wallmann, 19. August 2021). Dieses Konzept wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

Innerhalb der Fläche befinden sich Leitungen eines Stromversorgers sowie der Berliner Wasserbetriebe, weshalb ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Festsetzung ist kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche. Die Belastung erfolgt durch grundbuchliche Sicherung (Grunddienstbarkeit).

*TF 7.1 Die Fläche mit der Bezeichnung a ist mit einem Gehrecht in einer Breite von mindestens 3,0 m zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.*

#### 3.8.2 Außerkrafttreten verbindlicher baurechtlicher Regelungen

Die textliche Festsetzung Nr. 7.2 regelt verbindlich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.

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

### 3.9 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.680 m <sup>2</sup>
davon 205 m <sup>2</sup> Geh- und Leitungsrecht	
Private Grünfläche	540 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	5.940 m <sup>2</sup>
vorhabenbezogener Bebauungsplan, gesamt	16.160 m <sup>2</sup>

Alle vorgenannten Flächenangaben sind gerundete Werte.

### **3.10 Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Die folgenden Regelungsinhalte wurden vereinbart:

#### Durchführungspflicht und Kostenübernahme

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Infrastrukturmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Regelungen des Durchführungsvertrags. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der von der Vorhabenträgerin vorgelegte und mit Berlin abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Maßnahmen werden von der Vorhabenträgerin im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchgeführt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen innerhalb von sechs Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Absatz 3 BauO Bln zu beginnen und diese innerhalb von 48 Monaten nach Vollziehbarkeit bzw. Zulässigkeit fertig zu stellen.

Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen.

#### Bodenbelastungen

Sollte festgestellt werden, dass im Vertragsgebiet mit einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke erforderlich ist, wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem durch die zuständige Fachbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg von Berlin) festzulegenden Umfang durchführen.

#### Baumschutz, Artenschutz

Zu Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Vegetationsflächen und Bäume, die zu erhalten sind, gemäß DIN 18920 zu schützen. Vor Beginn von Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen ist eine nachweisbare Sichtkontrolle auf Nester und Fledermausquartiere vorzunehmen; die gesetzlichen Schutzbestimmungen sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten. Die Vorhabenträgerin hat die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor Baubeginn der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und erforderlichenfalls deren Zustimmung einzuholen. Für Baumfällarbeiten und Rodungen an Straßen ist die vorherige Zustimmung des Straßen- und Grünflächenamtes erforderlich.

#### Umsetzung des Freiflächenplans und des Regenwasserkonzepts

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs gemäß dem Grün- und Freiflächenplan herzurichten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, die Maßnahmen zur Niederschlagsbewirtschaftung gemäß dem Grün- und Freiflächenplan und dem Regenwasserkonzept zu realisieren.

### Kinderbetreuungseinrichtung

Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau entsteht ein Bedarf an 13 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zwei Kindertagespflegestellen für mindestens 13 Plätze nach den Richtlinien Berlins zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

### Kosten für Grundschulerweiterung

Weiterhin entsteht durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau ein Bedarf an 14 Plätzen in Grundschulen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Kosten für die Erweiterung der Käthe-Kollwitz-Grundschule anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf zu übernehmen.

### Öffentliche Kinderspielplätze

Durch den Bebauungsplan 7-98 VE entsteht gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz ein Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche von 256 m<sup>2</sup>. Da dieser Mehrbedarf nicht im Vertragsgebiet gedeckt werden kann, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, sich monetär an der Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes im nahegelegenen Volkspark Lichtenrade durch Berlin zu beteiligen.

### Bindungen im Mietwohnungsbau

Die Projektträgerin verpflichtet sich innerhalb des Plangebietes einen Anteil von 30 % der für das Wohnen zu verwendenden Geschossfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus herzustellen. Der Bindungszeitraum für die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 30 Jahre.

### Maßnahmen zum Artenschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der in der "Detaillierung der avisierten artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Prüfung der Möglichkeit für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen" genannten Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange. Dazu zählen u. a. eine vogel- und insektenfreundliche Gestaltung der Freiflächen, die Montage von vier künstlichen Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter, die Montage von fünf Nisthilfen für Mauersegler sowie die Beachtung der Regelungen zu Bauzeiten und Mahdterminen.

### Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Folgende Maßnahmen werden als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vereinbart:

- Dachbegrünung (Ausstattung des Gründachs mit ökologisch hochwertiger Begrünung sowie Berücksichtigung von Totholz und wechselfeuchten Senken (Biodiversitätsdach))
- Fassadenbegrünung (Begrünung vier einzelner, fensterloser Außenwände mit einer Gesamtfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>)
- Erdüberdeckung der Tiefgarage und Bepflanzung (Erdschicht mindestens 80 cm)
- Pflanzung von Bäumen (entsprechend Grün- und Freiflächenplan sollen 28 neue Bäume gepflanzt werden; 13 kleinkronige, 14 mittelkronige und ein großkroniger Baum)

### Externe Ausgleichsmaßnahme Marienfelder Feldmark

Entsprechend der vorliegenden Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (s. Kapitel II.2.3.1) kann im Plangebiet kein vollständiger Ausgleich erbracht werden.

Zum Ausgleich verbleibender Eingriffe verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen in der Marienfelder Feldmark. Die in der "Kostenschätzung für externe Ausgleichsmaßnahmen" wiedergegebene Maßnahmenbeschreibung ist Teil des Durchführungsvertrags.

#### **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

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

Teilweise lässt sich die mögliche Betroffenheit im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der im Aufstellungsverfahren durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (s. Kapitel V). Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen.

Mit der Entwicklung ungenutzter und untergenutzter Flächen (hier: ehem. Gärtnerei) werden die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans aufgenommen, die der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen Vorrang vor äußeren Erweiterungen der Stadt einräumen. Das zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der privaten Eigentümerin abgestimmte Planungskonzept stellt einen Ausgleich öffentlicher und privater Belange dar und ist Grundlage für die Umsetzbarkeit der Planung.

Die Dichteentwicklung im Plangebiet, die in Bezug auf die Lage und die Dichte der weiteren Umgebung angemessen ist, liegt im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Die planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen Grünfläche als "private Parkanlage" sowie die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern sollen eine Verbundfunktion von Grünflächen fördern und negative Auswirkungen auf die Umwelt verringern.

Die Belange des Umweltschutzes werden weiterhin durch die Aufnahme immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen berücksichtigt. Unter Ausschöpfung der zu Gebote stehenden technischen Mittel können Überschreitungen der SOW für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005-1 nicht allein durch lärmrobuste Stadtstrukturen und durch Grundrissausrichtungen gewährleistet werden. Daher wird zusätzlich für einen Anteil von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen die Realisierung besonderer Fensterkonstruktionen erforderlich, die eine Einhaltung der SOW der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete gewährleisten. Weiterhin sind Anteile der Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

##### **Öffentliche Belange**

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich um ein bisher weitestgehend ungenutztes und nicht zugängliches Privatgelände, das der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht.

Mit der Umsetzung der Planung werden die folgenden öffentlichen Belange berücksichtigt:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung,
- die Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Realisierung von sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagespflegestellen),
- die Umsetzung übergreifender städtebaulicher Planungen (Wegerecht),

- der Umweltschutz einschließlich dem Natur- und Artenschutz,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch die Förderung der Innenentwicklung und die Begrenzung von Bodenversiegelungen,
- die Erfordernisse des Klimaschutzes und
- die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

#### Private Belange

Bei den privaten Belangen der Projektträgerin im Geltungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um:

- die private Baufreiheit,
- die Umsetzung des vorgelegten Bauprojektes und
- die angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

Darüber hinaus sind die folgenden Belange zu berücksichtigen:

- die privaten Belange der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereichs sowie
- die Belange der Gewerbetreibenden im Geltungsbereich.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden auch Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt, das heißt es wird unter Umständen in Eigentumsrechte eingegriffen. Da die Bedeutung der privaten Belange hochrangig einzustufen ist, muss abgewogen werden, ob das Wohl der Allgemeinheit die mit der Planung verbunden Einschränkungen erforderlich macht.

Eigentums- und Eigentümerrechte werden befriedigt, da die Eigentümerin der Flächen innerhalb des Plangebiets das städtebauliche Konzept selbst entwickelt hat, welches Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist.

Die hier verfolgten Planungsziele und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erfordern Regelungen

- zu den zulässigen Nutzungen (im wesentlichen Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, Kindertagespflegestellen),
- zu den über- und unterbaubaren Grundstücksflächen,
- zu den Flächen für Tiefgaragen,
- zum Maß der baulichen Nutzung,
- zur Dachgestaltung/-begrünung,
- für öffentliche Straße als Haupterschließung und
- zu privaten Zufahrten, Wegen und zu einer privaten, aber der Öffentlichkeit dienenden Durchwegung.

Diesen Regelungen stehen öffentliche Belange nicht entgegen. Die Regelungen dienen jedoch nicht allein der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der Bestimmung der Grenzen der privaten Baufreiheit, sondern insbesondere auch folgenden öffentlichen Belangen:

- die städtebauliche Gestaltung und Integration des Vorhabens in die Umgebung,
- die Schaffung von Wohnraum und angegliederten privaten Freiflächen,
- die Schaffung von Wohneigentum für weite Kreise der Bevölkerung,
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs.

Auch öffentliche Belange erfordern eine Vielzahl von Regelungen, die die Bau- und Gestaltungsfreiheit einengen. Jedoch sind diese zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts der Projektträgerin erforderlich und wurden mit ihr abgestimmt. Dies sind im Wesentlichen:

- Immissionsschutzregelungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Pflanzbindungen für Dächer und Regelungen zur Begrünung der Freiflächen,
- Regelungen zur Begrenzung der Zahl oberirdischer Stellplätze,
- Festlegung von Flächen zur Sicherung von Gehrechten sowie
- Beschränkung der Gebäudehöhe aufgrund nachbarrechtlicher Belange.

Als weiterer öffentlicher Belang wurde die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Auf einen vollständigen Ausgleich des durch das Vorhaben verursachten Eingriffs wurde in Abwägung mit den privaten Belangen der Projektträgerin verzichtet. Gründe für diese Entscheidung waren, dass das verbleibende Ausgleichsdefizit sehr gering ist (s. Kapitel II.2.3.1) und die, unter Berücksichtigung der Ziele der Planung, im Plangebiet möglichen und der Projektträgerin zumutbaren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschöpft wurden. Die Umsetzung einer weiteren externen Ausgleichsmaßnahme hätte einen hohen Planungs- und Abstimmungsaufwand nach sich gezogen, der angesichts des nur geringen verbleibenden Defizits als unverhältnismäßig eingeschätzt wurde.

Nachbarschaftliche Belange betreffen insbesondere die östlich an das Plangebiet grenzende Bestandsbebauung. Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird insbesondere den folgenden privaten Belangen entsprochen:

- Schutz vor Verkehrslärmemissionen durch Errichtung eines lärmrobusten Städtebaus entlang des Lichtenrader Damms,
- Schaffung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindertagespflegestellen),
- Aufwertung des Ortsbildes durch Revitalisierung einer untergenutzten Brachfläche.

#### **IV. Auswirkungen der Planung**

##### **1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Mit der Planung soll eine bislang untergenutzte Fläche zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus. Vorgesehen ist die Errichtung von 135 Wohneinheiten im Plangebiet.

Die geplante Errichtung eines Anteils von 30 % der für das Wohnen vorgesehenen Geschossfläche als förderfähiger Wohnraum soll eine heterogene Bewohnerstruktur gewährleisten.

Neben der geplanten Wohnnutzung werden auch Flächen für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie für soziale Einrichtungen gesichert. Damit werden sowohl die Bedarfe der Bewohner des Quartiers gedeckt als auch ein Ausgleich für die durch die Planung entfallenden Gewerbeflächen geleistet.

Die in der Umgebung des Plangebiets liegenden Gewerbebetriebe und Arbeitsstätten werden durch das geplante Vorhaben nicht eingeschränkt. Der dem Vorhabengebiet am nächsten gelegene Betrieb, die Tanzschule Marienfelder Straße 8, wird, auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme, in seinem Störgrad nicht in erheblichem Maße eingeschränkt.

##### **2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Dem Land Berlin entstehen durch Übernahmeregelungen von Kosten im öffentlich-rechtlichen Vertrag (s. Kapitel III.3.10 Durchführungsvertrag) keine Kosten im Rahmen der Realisierung von Baulichkeiten auf Grundlage der Festsetzungen. Zudem übernimmt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Herstellung erforderlicher Wohnfolgeeinrichtungen (Grundschul-, Kinderbetreuungsplätze, öffentlicher Spielplatz) und für die notwendigen Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Die hoheitlichen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg übernommen.

##### **3. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen**

Für die Berechnung der Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen ist die Geschossfläche Wohnen anhand der Projektplanung ermittelt worden. Es wird nach derzeitigem Planungsstand eine Geschossfläche (GF) für Wohnungen von ca. 12.800 m<sup>2</sup> umgesetzt.

Gemäß den Planungsannahmen für soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtungen bei Wohnungsneubau (12/2013) wird in Mehrfamilienhäusern, wie hier geplant, eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> Bruttofläche (75 m<sup>2</sup> Nettofläche) und eine durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2 Bewohnern angenommen.

Bei einem Wohnflächenanteil von ca. 12.800 m<sup>2</sup> errechnet sich somit eine Anzahl an ca. 128 Wohneinheiten (WE) und eine zu erwartende Einwohneranzahl (EW) von ca. 256 (GF in m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> x 2 EW).

Kinderbetreuungsplätze

Aufgrund der ermittelten 128 Wohneinheiten (WE) und einer zu erwartenden Einwohneranzahl von 256 Einwohnern (EW) werden zusätzliche Kita- und Grundschulplätze erforderlich.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung geht von durchschnittlich 2 Einwohnern pro Wohnung aus und berücksichtigt 7 % der Einwohner (1 % je Jahrgang) für einen Kitaplatz bei einem Versorgungsgrad von 70 %. Daraus errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von 13 Kitaplätzen.

Aus der Bedarfsanalyse laut KEP des Bezirkes bzw. der Handreichung zur bezirklichen Berichterstattung (unter Zugrundelegung bezirklicher Zielbetreuungsquoten und prognostizierte Einwohnerentwicklungen) in Plätzen (BZR) ergibt sich derzeit eine Auslastungsquote von 97,5% für Kitas, 100 % für Tagespflege und 97,7% gesamt. Es stehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion 70704 zur Verfügung.

Aufgrund dessen sind zur Deckung des Bedarfs aus dem Bauvorhaben zwei Kindertagespflegestellen für die Betreuung von 10 bzw. 5 Kindern im Erdgeschoss des südlichen Wohngebäudes vorgesehen. Damit gehen die Einrichtungen leicht über den Bedarf aus dem Plangebiet hinaus. Die Details zur Herstellung und Vermietung der Einrichtung werden im Durchführungsvertrag geregelt (s. Kapitel III.3.9).

#### Grundschulplätze

Das oben genannte Modell berücksichtigt 6 % der Einwohner (1 % je Jahrgang) für einen Grundschulplatz. Von der so ermittelten Grundschulbevölkerung fragen durchschnittlich 90 % eine öffentliche Grundschule nach. Daraus errechnet sich aus dem vorliegenden Projekt ein zusätzlicher Bedarf von 14 Schulplätzen.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Nahariya-Grundschule (Nahariyastr. 13-17, 12309 Berlin). Die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Lichtenrade sind nicht ausreichend, diese zusätzlich benötigten Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen. Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze in der Schulplanungsregion Lichtenrade zu schaffen.

Unter Berücksichtigung altersangemessener Wege und der perspektivischen Neuplanung der Einschulungsbereiche sollen für die Kinder aus dem neuen Bauvorhaben Schulplätze an der Käthe-Kollwitz-Grundschule zur Verfügung gestellt werden. Berlin beabsichtigt, die Käthe-Kollwitz-Grundschule um 72 Plätze zu erweitern. Die geplante Grundschulerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 14 Plätzen. Die Details werden im Durchführungsvertrag geregelt (s. Kapitel III.3.10).

#### Grünflächen

Bei einem rechnerischen Bevölkerungszuwachs von 256 Personen ergeben sich nach den gängigen Richtwerten für Grünflächen folgende zusätzlichen Bedarfe:

Wohnungsnaher Grünflächen	6,0 m <sup>2</sup> je Einwohner	1.536 m <sup>2</sup>
---------------------------	---------------------------------	----------------------

In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich der zur Naherholung nutzbare Lichtenrader Dorfanleger, durch den der entstehende Bedarf gedeckt werden kann (Größe ca. 17.600 m<sup>2</sup>, davon ca. 8.000 m<sup>2</sup> Wasserfläche).

Siedlungsnaher Grünflächen	7,0 m <sup>2</sup> je Einwohner	1.1.792 m <sup>2</sup>
----------------------------	---------------------------------	------------------------

Die fußläufige Entfernung zum ca. 5,6 ha großen Volkspark Lichtenrade (ca. 600 m), die Erreichbarkeit des Waldgeländes ostwärts des Kirchhainer Dammes in ca. zehn Fahrminuten sowie die Nähe zum Brandenburger Umland gewährleisten siedlungsnaher Grünflächen in ausreichender Größe.

### Öffentliche Kinderspielplätze

Gemäß dem Berliner Kinderspielplatzgesetz sind in Bebauungsplänen, soweit dort Wohnungen zulässig sind, öffentliche Spielplätze für Kinder anzulegen. Für die Bemessung von öffentlicher Spielplatzfläche gilt ein Richtwert von 1 m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche je Einwohner.

Damit entsteht bei vorliegender Planung ein Bedarf an 256 m<sup>2</sup> nutzbarer Spielplatzfläche.

Diese Bedarfe können mangels zur Verfügung stehender Flächen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE realisiert werden.

Da dieser Mehrbedarf nicht im Vertragsgebiet gedeckt werden kann, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, Berlin einen monetären Ausgleich für die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes zu leisten (s. Kapitel III.3.10).

## 4. Auswirkungen auf den Verkehr

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation beurteilen zu können, wurde ein verkehrliches Fachgutachten erarbeitet (LK Argus, 07/2021). Darin wurde festgestellt, dass für das Bauvorhaben, sowohl für die Verkehre im Umweltverbund wie auch für den MIV, die verkehrliche Erschließung bei Umsetzung des Vorhabens gegeben ist.

Die geplante Sicherung einer fußläufigen Durchwegung im südlichen Plangebiet soll die Vernetzung der Wegebeziehungen innerhalb Lichtenrades für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer verbessern.

### 4.1 Bestandsanalyse

Die Verkehrsstärken des Straßennetzes im Umfeld des Plangebietes wurden der Verkehrsmengenkarte 2019 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Abt. VI – Verkehrsmanagement) entnommen. Um Informationen über die Verteilung an den Knotenpunkten sowie deren Spitzenstundenbelastungen zu erhalten, wurden bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vorhandene Zählungen angefragt und eine eigene Zählung durchgeführt.

Für den Lichtenrader Damm im Bereich des Plangebietes (zwischen den Knotenpunkten Barnetstraße/Groß-Ziethener Straße und Goltzstraße/Im Domstift) wird eine Verkehrsbelastung von 30.200 Kfz/24 h, davon 5,3 % SV-Anteil (>3,5 t) festgestellt. Die Untersuchung zeigt ebenfalls, dass die Verkehrsstärke auf dem Lichtenrader Damm in Richtung in Norden zunimmt (nördlich der Barnetstraße/Groß-Ziethener 38.500 Kfz/24h (5,7% SV) und nach Süden sinkt (südlich der Goltzstraße/Im Domstift 30.000 Kfz/24h, (4,6% SV). Für die Mariendorfer Straße werden 400 Kfz/24h (2,1% SV) angegeben.

Die durch Zählungen ermittelten Verkehrsbelastungen liegen etwas höher.

Die Straßenverkehrszählung Berlin 2014 zeigt für den Lichtenrader Damm im Bereich des Plangebietes (zwischen den Knotenpunkten Barnetstraße/Groß-Ziethener Straße und Goltzstraße/Im Domstift) eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsbelastung (DTVW) von 30.200 Kfz/24 h, davon sind 900 Lkw. Die Untersuchung zeigt ebenfalls, dass die Verkehrsstärke auf dem Lichtenrader Damm in Richtung in Norden zunimmt (nördlich der Barnetstraße/Groß-Ziethener Straße DTVW 33.500 Kfz/24 h, davon sind 800 Lkw) und nach Süden sinkt (südlich der Goltzstraße/Im Domstift: DTVW 24.700 Kfz/24 h, davon sind 990 Lkw). Da sich in nördlicher Richtung die Innenstadt Berlins befindet, ist davon auszugehen, dass diese Ergebnisse plausibel sind. Für die Marienfelder Straße sind keine Werte angegeben.

Für die Ermittlung der Bestandsbelastung im Umfeld des Plangebietes liegen diese Verkehrszählungen zugrunde.

## 4.2 Verkehrsaufkommensermittlung

Zur Ermittlung der zukünftigen verkehrlichen Situation erfolgt die Verkehrsaufkommensberechnung der einzelnen Nutzungen. Ergebnis der Berechnung ist die Abschätzung des durch die neue Bebauung entstehenden zusätzlichen Kfz-Verkehrs. Im Anschluss wird der Kfz-Verkehr auf das vorhandene Straßennetz umgelegt.

### Geplante Nutzungen

Nutzung	Anzahl	Einheit
Wohnen	135	Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
Gewerbe	2	Gewerbeneinheiten
Kindertagespflegestelle I	5	Betreuungsplätze
Kindertagespflegestelle II	10	Betreuungsplätze

Folgende Kennwerte für die Verkehrsmittelwahl werden zugrunde gelegt:

### Wohnen - Modal Split für Einwohner- und Besucherwege (SrV für TS, 2018, Tab. 5.3 und Tab. 5.5.2)

Verkehrsmittel	MIV (2018)	ÖPNV (2018)	Rad (2018)	Fuß (2018)
Einwohner (alle Wege)	24,1 %	25,2 %	19,7 %	31,0 %
Besucher (Freizeit)	22,4 %	31,3 %	19,4 %	26,9 %

### Gewerbe - Modal Split für Beschäftigten- und Kundenwege (SrV für TS, 2018, Tab. 5.5.2)

Verkehrsmittel	MIV (2018)	ÖPNV (2018)	Rad (2018)	Fuß (2018)
Beschäftigte (Eigener Arbeitsplatz)	28,7 %	36,0 %	23,6 %	11,7 %
Kunden (Einkauf/Dienstleistung)	23,6 %	19,0 %	15,6 %	41,8 %

### Kita - Modal Split für Beschäftigten- und Kundenwege (SrV für TS, 2018, Tab. 5.5.2)

Verkehrsmittel	MIV (2018)	ÖPNV (2018)	Rad (2018)	Fuß (2018)
Beschäftigte (Eigener Arbeitsplatz)	28,7 %	36,0 %	23,6 %	11,7 %

Die Verkehrsaufkommensermittlung beruht auf den oben genannten Kennwerten, die in den folgenden Tabellen zusammengefasst sind. Insgesamt wird das Neubauvorhaben zukünftig ein Verkehrsaufkommen von rund 210 Kfz-Fahrten/Tag erzeugen. Darin sind rund 30 Kfz-Fahrten im Wirtschaftsverkehr enthalten. Fahrten im Wirtschaftsverkehr sind neben der Belieferung der Gewerbeeinheiten und Kita auch kleinere Bestelllieferungen der Anwohnenden. Fahrzeuge sind neben Lkw auch Kleintransporter, Pkw oder Roller.

### Kennwerte der Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Kindertagespflegestellen

Nutzung	Gruppe	Personen	Anwesenheit	Wege/Pers.	MIV-Anteil	Pers./Pkw	Wege außerhalb
Wohnen	Bewohner	2,0	94,9 %	3,5	24 %	1,3	20 %
	Besucher	--	--		22 %	1,7	

Nutzung	Gruppe	Personen	Anwesenheit	Wege/Pers.	MIV-Anteil	Pers./Pkw	Wege außerhalb
Gewerbe	Beschäftigte	8	95 %	2	29 %	1,1	--
	Kunden	27,5		2	24 %	1,3	--
Kita	Beschäftigte	5	100 %	2	29 %	1,1	--

#### Kennwerte der Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Kindertagespflegestellen/Wirtschaftsverkehr

Nutzung	Gruppe	Lkw-Fahrten/ Bewohner bzw. Beschäftigtem
Wohnen	Bewohner	0,075
Gewerbe	Beschäftigte	0,6
Kita	Beschäftigte	0,5

#### Durchschnittliches, gebietsbezogenes werktätliches Personen-, Wege- und Kfz-Fahrtenaufkommen je Teilnutzung

Nutzung	Gruppe	Anzahl Personen	Anzahl Wege	Kfz-Fahrten/Werktag
Wohnen	Bewohner	256	714	132
	Besucher	22	45	6
	Wirtschaftsverkehr	--	--	20
Gewerbe	Beschäftigte	8	15	4
	Kunden	110	220	29
	Wirtschaftsverkehr	--	--	5
Kita	Beschäftigte	5	10	3
	Wirtschaftsverkehr	--	--	3
Summe				ca. 202

### 4.3 Verkehrsfolgeabschätzung

Die Verkehrsfolgeabschätzung erfolgt für verschiedene verkehrliche Fälle, um den "maßgebenden Fall" zu ermitteln, worin die höchsten Verkehrsbelastungen erwartet werden. Gebildet werden die zu betrachtenden Fälle durch die IST-Situation (Bestand) oder den Prognosezustand (zukünftig) jeweils mit und ohne Vorhaben.

Die übergebene Prognose 2030 des Verkehrsmodells der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Stand 21. März 2018), die die zukünftige verkehrliche Situation ohne das Planvorhaben abbildet, geht auf den relevanten Abschnitten der im Umfeld liegenden Straßen von folgenden prognostizierten Belastungen aus: Der Prognose-Nullfall 2030 weist auf der Barnetstraße, der Groß-Ziethener Straße, der Goltzstraße und Im Domstift keine höheren Belastungen aus als die Bestandsbelastung, die durch die Verkehrserhebungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Verkehrsmanagement – Abt. VI) abgebildet wird. Auf dem Lichtenrader Damm, der Nord-Süd-Relation, wird ein Zuwachs von 10 % gegenüber dem Bestand ausgewiesen.

Auf den übrigen Straßen bildet der Bestand den Prognose-Nullfall.

Für die Bildung des "maßgebenden Falls" wird als Grundlage die Prognose 2030 verwendet. Werden zuzüglich zu den Prognosebelastungen die Neuverkehre aus dem Plangebiet berücksichtigt, ergibt sich als weiterer Fall der Prognose-Planfall.

Die höchsten absoluten Zuwächse gibt es hier auf dem Lichtenrader Damm zwischen den Knotenpunkten mit der Barnetstraße - Groß-Ziethener Straße und der Goltzstraße - Im Domstift. Dort steigt die Verkehrsstärke um ca. 300 Kfz/24 h DTV<sub>w</sub>. Mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet verteilen sich die Fahrten im Straßennetz. Die prozentualen Zuwächse liegen auf allen betrachteten Abschnitten zwischen 0 und 2 %. Im Domstift ist die einzige Straße mit einem Zuwachs über 1 %. Die Anzahl der zusätzlichen Lkw-Fahrten bzw. Wirtschaftsverkehre ist so gering, dass sie keine Auswirkungen auf den SV-Anteil > 3,5 t haben.

Im Prognose-Planfall werden die höchsten Verkehrsmengen erwartet. Dieser Fall bildet den "maßgeblichen Fall".

Für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung wurden die Zeitintervalle mit den insgesamt höchsten Belastungen an den Knotenpunkten gewählt, welche mit dem Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet überlagert werden. Die Frühspitze liegt zwischen 07:00 und 08:00 Uhr, die Spätspitzenstunde zwischen 17:00 und 18:00 Uhr. Während der gewählten Frühspitze erzeugt das Plangebiet 13 Kfz-Fahrten. In der Spätspitze sind es 22 Kfz-Fahrten.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung für den Prognose-Planfall ergab für die Grundstückszufahrt am Lichtenrader Damm eine sehr gute Leistungsfähigkeit. Bei den Knotenpunkten Lichtenrader Damm – Kirchhainer Damm/Goltzstraße – Im Domstift und Lichtenrader Damm/Groß-Ziethener Straße – Barnetstraße besteht grundsätzlich eine sehr gute bis befriedigende Leistungsfähigkeit.

**Durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTV<sub>w</sub>) mit SV-Anteil (Lkw und Busse) für Bestand, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall (gerundet)**

<b>Straße Abschnitt zwischen</b>	<b>Bestand in Kfz/24h (DTV<sub>w</sub>) SV-Anteil &gt; 3,5 t</b>	<b>Prognose Nullfall in Kfz/24h (DTV<sub>w</sub>) SV-Anteil &gt; 3,5 t</b>	<b>Prognose Planfall in Kfz/24h (DTV<sub>w</sub>) SV-Anteil &gt; 3,5 t</b>
Lichtenrader Damm Fehlingstraße und Barnet- straße, Groß-Ziethener Str.	38.500 5,7%	42.400 5,7%	42.500 5,7%
Barnetstraße Finchleystraße und Lichten- rader Damm	14.000 6,7%	14.000 6,7%	14.100 6,7%
Groß-Ziethener Str. Schumpeterstraße und Lichten- rader Damm	12.300 5,7%	12.300 5,7%	12.400 5,7%
Lichtenrader Damm Barnetstraße, Groß-Ziethener Str. und Marienfelder Str	35.700 5,3%	39.300 5,3%	39.600 5,3%
Lichtenrader Damm Marienfelder Str und Zufahrt Bauvorhaben	35.700 5,3%	39.300 5,3%	39.600 5,3%
Lichtenrader Damm Zufahrt Bauvorhaben und Löptener Str.	35.700 5,3%	39.300 5,3%	39.500 5,3%
Lichtenrader Damm Löptener Str. und Goltzstraße, Im Domstift	33.800 4,5%	37.200 4,5%	37.300 4,5%
Goltzstraße Bahnhofstraße und Lichten- rader Damm	14.200 4,3%	14.200 4,3%	14.300 4,3%
Im Domstift Alt-Lichtenrade und Lichten- rader Damm	5.700 1,6%	5.700 1,6%	5.800 1,6%
Kirchhainer Damm Goltzstraße, Im Domstift und Bamberger Straße	30.000 4,6%	33.000 4,6%	33.100 4,6%
Marienfelder Straße Lichtenrader Damm und Alt- Lichtenrade	400 2,1%	400 2,1%	400 2,1%
Alt-Lichtenrade Groß-Ziethener Straße und Alt- Lichtenrade	1.000 2,0%	1.000 2,0%	1.000 2,0%
Alt-Lichtenrade Alt-Lichtenrade und Im Domstift	1.300 1,4%	1.300 1,4%	1.300 1,4%

Insgesamt wird innerhalb des Verkehrsgutachtens festgestellt, dass für das Bauvorhaben sowohl für die Verkehre im Umweltverbund wie auch für den MIV die verkehrliche Erschließung für den Prognose-Planfall gegeben ist.

#### **4.4 Stellplatzbetrachtung**

Zur Abschätzung des Bedarfs kann der Motorisierungsgrad des umliegenden Gebietes herangezogen werden. Der durchschnittliche Pkw-Besitz beträgt in Berlin 326 Pkw/1.000 Einwohner (Stand: 2017). Im Bereich des Vorhabengebiets (südliches Tempelhof-Schöneberg) liegt der Motorisierungsgrad zwischen 400 und 500 Pkw/1.000 Einwohner. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen/Haushalt entspricht das einem Stellplatzschlüssel von etwa 0,9 bis 1 Pkw/Haushalt.

Aufgrund der direkt anliegenden Bushaltestellen und Nähe zum S-Bahnhof Lichtenrade kann davon ausgegangen werden, dass der Stellplatzschlüssel hier unter dem gebietsüblichen Stellplatzschlüssel liegt.

In der aktuellen Planung ist für das nördliche Gebäude mit ca. 79 Wohneinheiten eine Tiefgarage mit 36 Stellplätzen vorgesehen. Damit ergibt sich für das nördliche Gebäude ein Stellplatzschlüssel von 0,46. Für das südliche Gebäude mit ca. 56 Wohneinheiten, die vornehmlich als geförderte Wohnungen entstehen, sollen 7 oberirdische Stellplätze und bei Bedarf Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen entstehen. Für das gesamte Vorhaben beträgt der Stellplatzschlüssel 0,32.

Sollte eine Stellplatznachfrage bei den Mietern entstehen, die nicht auf dem Grundstück gedeckt werden kann, wird davon ausgegangen, dass noch bestehende Parkmöglichkeiten am Lichtenrader Damm genutzt werden. Zum einen ist die Entfernung zum Plangebiet die kürzeste im umliegenden Straßennetz und zum anderen ist der Lichtenrader Damm eine Straße des übergeordneten Straßennetzes. Entlang des Lichtenrader Damms sind auf Höhe des Plangebiets noch Parkmöglichkeiten beidseitig vorhanden. Auf dem Abschnitt zwischen Im Domstift/Goltzstraße und Barnetstraße/Groß-Ziethener Straße gibt es direkt angrenzend zum Lichtenrader Damm keine bis nur geringe Wohnbebauung. Gegenüber dem Plangebiet befinden sich eine Schule sowie ein Sportplatz.

#### **5. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen haben Auswirkungen auf die zurzeit auf dieser Fläche ausgeübten Nutzungen. Zwar liegt ein Großteil des Grundstücks brach, jedoch müssen die zurzeit dort angesiedelten Gewerbebetriebe der Planung weichen und die von ihnen genutzten Gebäude abgerissen werden.

Derzeit finden Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und derzeitigen Gewerbetreibenden (Änderungsschneiderei, Blumenladen) über einen möglichen Ankauf der gewerblichen Erdgeschosszonen in dem geplanten nördlichen Gebäude statt.

## **V. Verfahren**

### **1. Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 29. März 2019 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-98 VE mitgeteilt.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 29. April 2019 wurden keine Bedenken zur Planung geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Planentwurf dringende Gesamtinteressen Berlins berührt:

Der Lichtenrader Damm ist als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlin und es können somit Beeinträchtigungen der berührten Gesamtinteressen Berlins nicht ausgeschlossen werden.

Mit einer beabsichtigten Anzahl von ca. 140 Wohneinheiten und der daraus resultierenden Geschossfläche Wohnen, ist der Entwurf des Bebauungsplans aufgrund der Eigenart der durch ihn ermöglichten Wohnungsbauvorhaben von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind gegeben.

Das Planverfahren ist daher gemäß § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 Abs. 1 AGBauGB durchzuführen. Die Ausführungsvorschriften zu § 7 Abs. 1 AGBauGB vom 6. April 2016 (Amtsblatt für Berlin S. 1170) sind zu beachten.

Mit Antwortschreiben vom 12. April 2019 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die beabsichtigte Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Ziel Z 1.2 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen gemäß Signatur im FNP) hier für die Straße "Lichtenrader Damm" zu beachten ist.

### **2. Aufstellungsbeschluss**

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 14. Mai 2019 (Vorlage-Nr. 990/19) wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-98 VE beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 21, S. 3261 am 15. Mai 2019 öffentlich bekannt gemacht.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 20. Mai 2019 bis einschließlich 21. Juni 2019 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung statt.

Zur Planung gingen insgesamt 14 schriftliche Äußerungen ein.

Die Stellungnahmen bezogen sich thematisch insbesondere auf die folgenden Themen:

- öffentliche Durchwegung,
- Verkehr und Stellplatzsituation,
- Bauhöhe und -weise,
- Denkmalschutz und Ortsbild,

- Lärmsituation,
- Grünflächengestaltung,
- Baum- und Artenschutz,
- Schaffung günstigen Wohnraums,
- Entwickelbarkeit aus dem FNP.

Die folgende Zusammenfassung der Auswertung bezieht sich auf den Planungsstand Januar 2020. Zwischenzeitlich sind die dort angekündigten Fachgutachten erstellt worden. Teilweise haben sich die Planungsüberlegungen geändert. Die entsprechenden Ergebnisse finden sich in Kapitel I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen sowie in dem Kapitel III Planinhalt und Abwägung sowie Kapitel IV Auswirkungen der Planung.

#### Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen und Ergebnis der Abwägung

##### *Öffentliche Durchwegung*

Zwei Stellungnehmende haben sich zur öffentlichen Durchwegung geäußert.

Gefordert wird der Verzicht der geplanten öffentlichen Durchwegung zwischen Lichtenrader Damm und der Straße Alt-Lichtenrade. Die Erreichbarkeit sei über den Zugang zum Dorfteich Alt-Lichtenrade über Alt-Lichtenrade/Domstift und Marienfelder Straße bereits gegeben.

Zur Querung des Lichtenrader Damms in Verlängerung der geplanten Durchwegung auf der Westseite des Plangebiets wird zum besseren Schutz der Fußgänger eine Lichtsignalanlage gefordert.

Durch die geplante fußläufige Durchwegung im südlichen Plangebiet soll die Vernetzung der Wegebeziehungen innerhalb von Lichtenrade für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer verbessert werden. Dazu wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert. Die Möglichkeit des Erwerbs der dafür benötigten Flächen und damit die Umsetzbarkeit der Planung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die Erforderlichkeit einer Lichtsignalanlage wird im weiteren Verfahren geprüft.

##### *Verkehr und Stellplatzsituation*

Sieben Stellungnehmende haben sich zum Verkehr und zur Stellplatzsituation geäußert.

Es wird eine größere Zahl an Stellplätzen gefordert. Die jetzigen Parkmöglichkeiten würden schon jetzt nicht ausreichen. Die Straße Alt-Lichtenrade sei bereits heute aufgrund der geparkten Kfz schwierig zu durchfahren. In der Folge sei davon auszugehen, dass nicht mehr ausreichend Parkplätze für die Anwohner und Gewerbetreibenden zur Verfügung stehen.

Es werden mindestens 200 Stellplätze, in einer anderen Stellungnahme mindestens 250 gefordert. In einer anderen Stellungnahme wird die Erforderlichkeit von Stellplätzen in Form einer Tiefgarage bezweifelt. Es gebe laut AV Bau Bln keine Stellplatznachweispflicht und der Bau einer Tiefgarage sei kostentreibend und wirke mieterhöhend. Es wird ein PKW-freies Mobilitätskonzept gewünscht.

Das städtebauliche Konzept sieht, wegen der guten Erschließung des Plangebiets durch öffentliche Verkehrsmittel (mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe sowie der S-Bahnhof Lichtenrade in ca. 15 min. Laufentfernung) und vor dem Hintergrund der verkehrspolitischen Zielstellungen des Landes Berlin, eine Unterbringung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken in begrenztem Umfang vor. Der Großteil der Stellplätze ist in einer Tiefgarage vorgesehen. Einige wenige sollen auch oberirdisch errichtet werden.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Auswirkungen des Vorhabens auf den ruhenden Verkehr (Parkplatzsituation) ermitteln wird.

### *Bauhöhe und -weise*

Fünf Stellungnehmende haben sich zur Bauhöhe und zur Bauweise geäußert.

Die geplanten Gebäude werden als zu hoch und massig kritisiert. Die Planung entspreche nicht dem Gebietscharakter des Dorfgangers mit überwiegend zweigeschossigen Gebäude

In einer anderen Stellungnahme wird eine höhere Bebauung mit mindestens vier Geschossen, um mehr Wohnraum und einen Übergang zur dichteren Bebauung westlich des Plangebiets zu schaffen, gefordert.

Ferner wird bemängelt, dass die geplante Bebauung zu massiv sei und eine geschlossene Bauweise nicht zur bestehenden Bebauung passe und keine Rücksicht auf die Anwohner nehme.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Eine solche Beeinträchtigung läge vor, wenn die in unmittelbarer Nähe des Plangebiets gelegenen dörflich geprägten Gebäude mit ihren Geschosshöhen deutlich überschritten würden. Im Plangebiet sollen jedoch maximal drei Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses errichtet werden. Auf der dem Lichtenrader Dorfkern zugewandten Seite sollen die drei Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse abgestaffelt werden. Damit gleicht sich die Bebauung an die unmittelbar angrenzende überwiegend zweistöckige Bebauung (größtenteils plus Satteldach) und das dörfliche Ortsbild an. Die höhere straßenseitige Bebauung schafft gleichzeitig einen Übergang zur jenseits des Lichtenrader Damms gelegenen achtgeschossigen Wohnbebauung der 60er-Jahre. Damit wird den Belangen des Ortsbildes Rechnung getragen. Des Weiteren werden durch die geplante Bebauung, auch die Seitenflügel, die erforderlichen Abstandsflächen im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm erfordern zudem eine weitgehend geschlossene Bauweise entlang des Lichtenrader Damms, da durch einen solchen lärmrobusten Städtebau die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden können. Davon können auch die dahinterliegenden Bestandsgebäude profitieren. Im weiteren Verfahren wird ein Lärmgutachten erstellt, welches die Auswirkungen des Verkehrslärms untersucht.

### *Denkmalschutz und Ortsbild*

Vier Stellungnehmende haben sich zum Denkmalschutz und Ortsbild geäußert.

Bei der Kritik der Höhe der geplanten Gebäude wird implizit angenommen, dass sich das Plangebiet innerhalb des geschützten Denkmalbereichs "Dorfanger Alt-Lichtenrade" befindet.

Es wird gefordert, dass die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Auswahl der Baumaterialien, die Fassadengestaltung, die Dachformen und die Begrünung sich am Städtebau und an der Gestaltung des Denkmalensembles orientiert und einfügt.

Es fehle an einer qualifizierten Stellungnahme von der unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des geschützten Denkmalbereichs "Dorfanger Alt-Lichtenrade" (Ensemble).

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Stellung der Baukörper auf dem Grundstück sowie Bindungen zur Begrünung werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die geplante Abstufung der Vollgeschosse auf der Rückseite der Gebäude nimmt dabei Bezug zum Dorfanger.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die Projektplanung (Grundrisse, Fassadengestaltung, Dachform) Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Mit Schreiben vom 18. September 2019 teilte das Landesdenkmalamt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass die

Belange des Denkmalschutzes durch die Planung gewahrt sind. Die Baumassenverteilung erweise sich sowohl in der Anordnung als auch in der Höhenentwicklung als denkmalverträglich. Gegen die Planung bestehen keine denkmalfachlichen Bedenken.

#### *Lärmsituation*

Zwei Stellungnehmende haben sich zur Lärmsituation geäußert.

Es wird befürchtet, dass von den geplanten oberirdischen Stellplätzen und der Tiefgaragenzufahrt "enorme Störungen" für die Bebauung östlich des Plangebiets ausgehen werden.

Es wird die Prüfung von wohnungsbezogenen Lärmschutzmaßnahmen im geplanten allgemeinen Wohngebiet zum Zweck der Verringerung der baulichen Dichte gefordert.

Wegen der unmittelbaren Lage des Plangebiets am Lichtenrader Damm ist mit erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Weiterhin sind Lärmemissionen der westlich angrenzenden Sportanlagen möglich. Deshalb wird im weiteren Verfahren ein Schallschutzgutachten erstellt sowie ein darauf aufbauendes Lärmschutzkonzept entwickelt.

Es ist jedoch bereits absehbar, dass eine weitgehend geschlossene Bebauung zum Lichtenrader Damm aus Lärmschutzgründen unverzichtbar ist. Sie kann nicht durch wohnungsbezogene Lärmschutzmaßnahmen ersetzt werden.

Erhebliche Belästigungen durch Geräuschemissionen der Stellplatzanlagen sind nicht zu erwarten. Die Stellplätze sollen zum großen Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Zufahrt sich am Lichtenrader Damm befindet. Nur ein geringer Teil der Stellplätze soll oberirdisch untergebracht werden. Das im weiteren Verfahren zu erstellende Immissionsgutachten wird auch die Auswirkungen der Lärmemissionen auf die angrenzende Nachbarschaft untersuchen.

#### *Grünflächengestaltung*

Eine Stellungnehmende hat sich zur Grünflächengestaltung geäußert.

Es wird bemängelt, dass das Grünflächenamt seinen Aufgaben nicht nachkomme. In der Vergangenheit seien schön gestaltete Grünflächen vernichtet worden. Diese seien wiederherzustellen.

Die Regelung der Pflege von Grünflächen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern fällt in den Zuständigkeitsbereich des bezirklichen Fachbereichs Grünflächen. Sie ist auch nicht abhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ein Erhalt der Wildnis ist zudem nicht Ziel der Planung. Vielmehr soll eine öffentliche Parkanlage hergestellt werden.

#### *Baum- und Artenschutz*

Drei Stellungnehmende haben sich zum Baum- und Artenschutz geäußert.

Die Flächen des B-Plans 7-98 VE besäßen zusammen mit dem Lichtenrader Dorfteich das Potential als Kernflächen für das Berliner Biotopverbundsystem aufgenommen zu werden.

Es sei wahrscheinlich, dass die am Lichtenrader Dorfteich nachgewiesenen Erdkröten der besonders geschützten Erdkröte (*Bufo Bufo*) auch im Planungsgebiet vorzufinden sind. Aus diesem Grund und aufgrund weiterer Nachweise von geschützten Arten sei es geboten den Lichtenrader Graben ökologisch aufzuwerten und Wandermöglichkeiten zu verbessern. Für die weiteren Planungsschritte wird außerdem die Beauftragung eines Fachgutachters gefordert.

Es wird außerdem die Erhaltung des alten Baumbestands, u.a. des Walnussbaums, gefordert.

Eine Stellungnahme hat die Bebauung des Eckgrundstücks Lichtenrader Damm 227 zum Inhalt. Die auf dem Grundstück befindlichen Bäume seien durch einen sehr hohen Totholzanteil geprägt, viele Bäume würden viel zu dicht nebeneinanderstehen und hätten sich deshalb nicht ihrer Art und

Form gerecht entwickelt. Die Schaffung einer Grünanlage an diesem Standort würde keinen Sinn ergeben.

Die artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden auf Amphibien, einschließlich der Erdkröte, und die Zauneidechse ausgeweitet. Die Aussage, dass das Plangebiet zusammen mit dem Lichtenrader Dorfteich das Potential als Kernflächen für das Berliner Biotopverbundsystem aufweisen würde, kann gegenwärtig ohne nähere Erläuterungen nicht nachvollzogen werden. Entsprechende Bewertungen können aus Sicht des Plangebers erst nach Abschluss der ergänzenden Kartierungen getroffen werden.

Die Planung weiterer Maßnahmen zum Biotopverbund erfolgt ggf. nach Vorlage des ergänzten Fachbeitrags. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass im Bebauungsplanverfahren 7-98 VE die durch die Planung ausgelösten Umweltbeeinträchtigungen, den rechtlichen Vorgaben entsprechend, soweit wie möglich vermieden, gemindert und ausgeglichen werden sollen. Generelle Maßnahmen zur Verbesserung des Biotopverbundes sind nicht Ziel der Planung. Im weiteren Verfahren wird jedoch geprüft, ob die vorgeschlagenen Maßnahmen ggf. als Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung umgesetzt werden können.

Für das Plangebiet wurde eine Biotoptypenkartierung angefertigt, die auch die geschützten Bäume erfasst. Der Baumbestand im Plangebiet soll bei Umsetzung des Vorhabens möglichst erhalten werden, dies wird wegen der Größe der Gebäude und der geplanten Tiefgarage jedoch nur in den Randbereichen möglich sein. Nach Fertigstellung des Vorhabens sollen auf den künftigen Freiflächen neue Bäume gepflanzt werden.

Die endgültige Entscheidung über die Zulässigkeit der Fällung des Walnussbaums und der anderen nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume sowie die erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgen in einem eigenständigen naturschutzrechtlichen Verfahren.

Die im Rahmen des Umweltberichts vorgenommene Biotoptypenkartierung hat ergeben, dass sich die Vegetation im nördlichen Bereich des Plangebietes in Abhängigkeit von der ehemaligen Nutzung als Gärten bzw. Kleingärten entwickelt hat. Die Gartenbrache auf dem Grundstück Lichtenrader Damm 227 wirkt dabei, wegen ihres in sich geschlossenen Charakters mit dichtem Baumbestand, positiv auf die umgebende Bebauung und das ansonsten wenig zusammenhängend geprägte Landschaftsbild.

Zwischenzeitlich ist die Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" für das Grundstück Lichtenrader Damm 227 aufgrund seiner geringen Größe (540 m<sup>2</sup>) und der damit verbundenen schwierigen Realisierbarkeit von Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität nicht mehr Gegenstand der Planung. Es werden dem Charakter der Fläche (Größe, Lage und Biotopausstattung) angemessene Nutzungsmöglichkeiten geprüft.

### *Schaffung günstigen Wohnraums*

Zwei Stellungnehmende haben sich zur Schaffung günstigen Wohnraums geäußert.

Die Planung sei nicht geeignet viel und günstigen Mietwohnraum zu schaffen.

Zur Senkung der Kosten und im Sinne des Ziels der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wird der Verzicht auf die Biotoptypenkartierung, die Erfassung der geschützten Bäume und des Vorkommens geschützter Tiere gefordert.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-98 VE kommt das Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung, wonach ein Anteil von 30 % der Geschossfläche Wohnen als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gesichert wird.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans muss für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Plangebiet liegt derzeit

größtenteils brach und wurde vorher gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Planung voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf den gegenwärtigen Umweltzustand hat. Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung der genannten Untersuchungen erforderlich.

#### *Entwickelbarkeit aus dem FNP*

Zwei Stellungnehmende haben sich zur Entwickelbarkeit aus dem FNP geäußert. Die Planung sei, im Hinblick auf die Darstellungen des FNP überdimensioniert. Die geplante bauliche Dichte überschreite die Werte des FNP um über 50%.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden als entwickelbar angesehen. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als "Wohnbaufläche W3" (GFZ bis 0,8) gekennzeichnet. Die geplante bauliche Dichte des Allgemeinen Wohngebiets (GFZ 1,2) überschreitet diese um 0,4.

Nach den Entwicklungsgrundsätzen des FNP i. V. m. den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 18. Juli 2017 (ABl. S. 4633), können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Kleinteilige Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, können davon unberührt bleiben, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt. Aus der Größe des Plangebiets von nur ca. 1,6 ha im Verhältnis zur gesamten Baufläche ist dies gegeben. Somit sind die geplanten Festsetzungen im Regelfall entwickelbar.

Das Planungsziel des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg, dringend benötigte Wohnbauflächen bereitzustellen, rechtfertigt die geplante bauliche Dichte. Ebenfalls wird durch die Lage des Plangebiets, entlang des verkehrsintensiven Lichtenrader Damms, ein lärmrobuster Städtebau notwendig, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können. Dies wäre mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Maßen der baulichen Nutzungen nicht möglich.

#### **4. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16. August 2019 bis einschließlich 20. September 2019 statt. Mit Schreiben vom 16. August 2019 wurden 45 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gebeten, Hinweise oder Anregungen zum Bebauungsplan-Vorentwurf 7-98 VE zu äußern. Insgesamt gingen 26 Stellungnahmen ein.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen betrafen insbesondere die folgenden Themen:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche,
- verkehrliche und immissionsschutzrelevante Auswirkungen der Planung,
- denkmalpflegerische Belange,
- Arten- und Baumschutz,
- Schulplatzkapazitäten und -bedarfe,
- Entwässerung und Niederschlagswasser,
- Spielplatzbedarfe.

Die folgende Zusammenfassung der Auswertung bezieht sich auf den Planungsstand August 2019.

## Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen und Ergebnis der Abwägung

### *Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche*

Der Fachbereich Grünflächen des Straßen- und Grünflächenamts (BA T-S) lehnt die im Entwurf des B-Plan 7-98 VE dargestellte Grünanlage mit 540 m<sup>2</sup> ab, da diese nicht die Kriterien des LaPro erfüllt. Laut LaPro hätten Grünflächen und Parks neben Abwechslung, Abgeschiedenheit und Ruhe auch Möglichkeiten für Miteinander, Sport und Spiel zu bieten. Um diese Nutzungsvielfalt zu gewährleisten und die Erlebnisqualität zu verbessern, müssten die Anlagen entsprechend ausgestattet werden. Die genannte Nutzungsvielfalt und geforderte Aufenthaltsqualität könne auf 540 m<sup>2</sup> nicht realisiert werden.

Das Straßen- und Grünflächenamt schlage deshalb vor, die Fläche dem privaten Vorhabenträger zuzuschlagen, damit dort für die private Spielplatzversorgung ein Kleinkinder-Spielplatz errichtet werden kann. Alternativ sei die Fläche noch als Straßenbegleitgrün ohne Aufenthaltscharakter vorstellbar.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Grundstück Lichtenrader Damm 227 im nördlichen Geltungsbereich mit einer Größe von 540 m<sup>2</sup> nicht als wohnungsnaher Grünanlage (mindestens 0,5 ha) nach LaPro eingestuft werden kann. Die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" erscheint demnach nicht zielführend. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden dem Charakter der Fläche (Größe, Lage und Biotopausstattung) angemessene Nutzungsmöglichkeiten geprüft. Der Ankauf durch den Vorhabenträger und die Herstellung als private Grünfläche ist dabei eine mögliche Variante.

### *Verkehrliche Auswirkungen der Planung*

Seitens SenUVK wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass zur Erarbeitung der Verkehrsuntersuchung frühzeitig Abstimmungen mit SenUVK Abteilung Verkehr und der Verkehrslenkung Berlin erfolgen werden. Es wird ferner gefordert die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung ebenfalls mit SenUVK abzustimmen.

Das Umwelt- und Naturschutzamt weißt, außerhalb ihrer Zuständigkeit, darauf hin, dass der vorhandene Radweg am Lichtenrader Damm nicht den heutigen Ansprüchen entspricht und daher hinreichend Platz für einen den heutigen Ansprüchen (Berliner Mobilitätsgesetz) entsprechenden Radweg (evtl. auch Fahrradschnellweg) in den Planungen berücksichtigt werden sollte.

Das Straßen- und Grünflächenamt (Fachbereich Straßen, BA T-S) fordert bei der Ausweisung eines Gehrechts als Verbindung vom Lichtenrader Damm zur Straße Alt-Lichtenrade zu prüfen, ob das Zulassen von Radverkehr sinnvoll ist oder eher ausgeschlossen werden sollte.

Im weiteren Verfahren wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt und mit SenUVK abgestimmt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung innerhalb des Bebauungsplans. Die Unterbringung der nach dem Berliner Mobilitätsgesetz erforderlichen Radverkehrsanlagen soll nach der Stellungnahme von SenUVK IV B durch straßenräumliche Anpassungen innerhalb der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgen.

Die Zulässigkeit von Radverkehr bei der Durchwegung zwischen Lichtenrader Damm und Straße Alt-Lichtenrade wird im weiteren Verfahren geprüft.

### *Immissionsschutzrelevante Auswirkungen der Planung*

Das Umwelt- und Naturschutzamt (BA TS) verweist darauf, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Lärmimmissionen durch

- den Straßenverkehr auf dem Lichtenrader Damm,
- den Sportplatz des Georg-Büchner-Gymnasiums westlich des Lichtenrader Damms sowie

- die Gewerbebetriebe Lichtenrader Damm 225 (Bauernhof) und Lichtenrader Damm 219 (Lidl-Einkaufsmarkt)

gutachterlich zu erfassen sind sowie deren Auswirkungen auf das zukünftige allgemeine Wohngebiet mit den geplanten Nutzungen zu untersuchen ist.

Es wird eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt. Die in der Stellungnahme benannten Schallquellen werden dort untersucht und hinsichtlich ihrer schalltechnischen Relevanz für den Bebauungsplan bewertet.

#### *Denkmalpflegerische Belange*

Laut LDA Berlin seien durch die Planung Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege betroffen. Die beabsichtigte Planung orientiere sich an der östlich gelegenen historischen Dorfangerstruktur und schaffe einen vermittelnden Übergang zum nördlich angrenzenden geschützten Gehöft wie auch zum Lichtenrader Damm. Sowohl in der Anordnung als auch in der Höhenentwicklung erweise sich die Baumassenverteilung als denkmalverträglich. Gegen die Planung bestünden keine denkmalfachlichen Bedenken.

Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

#### *Baumschutz*

Das Umwelt- und Naturschutzamt (BA TS) weist darauf hin, dass zur Beseitigung der nach BaumSchVO geschützten Bäume ein gesonderter Antrag zu stellen ist. Ausgehend hiervon kann dann der endgültige Bedarf an Ersatzpflanzungen bestimmt werden. Es wird gefordert zur Vermeidung der nachteiligen kleinklimatischen Folgen der geplanten Bebauung die notwendigen Ersatzpflanzungen innerhalb der geplanten Wohnanlage vorzusehen. Ein entsprechendes Grün- und Freiraumkonzept sei frühzeitig zu erstellen und abzustimmen.

Für die Fällung von nach BaumSchVO Bäume ist im nachgeordneten Verfahren eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Bei Erteilung der Genehmigung wird der Antragsteller zu einer angemessenen und zumutbaren Kompensation verpflichtet. Der Umfang der zur Umsetzung der Planung voraussichtlich notwendigen Fällungen wird im weiteren Verfahren ermittelt. Weiterhin wird ein Grün- und Freiraumkonzept erarbeitet, welches die notwendigen Ersatzpflanzungen überwiegend innerhalb des Plangebiets vorsieht. Dieses wird den Trägern öffentlicher Belange in der weiteren Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

#### *Artenschutz Amphibien*

Das Umwelt- und Naturschutzamt (BA T-S) weist darauf hin, dass das Vorkommen von Amphibien (Erdkröte) bzw. Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden kann und die bisherigen Freiflächen des Plangebietes als relevanter Rückzugraum bzw. Winterquartier besondere Bedeutung für den Erhalt der lokalen Population haben. Es wird gefordert eine Erfassung der betroffenen Arten zeitnah im Frühjahr/Sommer 2020 vorzulegen.

Außerdem ist die im Rahmen der Kartierung der artenschutzrelevanten Strukturen an Bäumen erstellte Auflistung zu ergänzen.

Es wird eine Erfassung der genannten Arten durchgeführt. Kenntnisse zu artenschutzrelevanten Strukturen an Bäumen werden zusammengestellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird entsprechend ergänzt.

### *Artenschutz an Gebäuden*

Das Umwelt- und Naturschutzamt (BA T-S) fordert vor Baubeginn eine erneute Untersuchung bezüglich gebäudebrütender Vögel sowie Fledermäuse mittels Sachverständiger durchzuführen. Werden Lebensstätten nachgewiesen, sei eine Ausnahmegenehmigung nach der Gebäudebrüterverordnung beim Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg bzw. eine Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zu beantragen sowie ein Ersatzniststättenkonzept mit entsprechendem Ersatz am betreffenden Gebäude oder im unmittelbaren Umfeld vorzulegen. Alle Ersatzniststätten sind rechtzeitig vor Eintritt der auf die Baumaßnahmen folgenden Brutperiode zur Verfügung zu stellen sowie dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

Die Hinweise zur Untersuchung des Gebäudebestands werden an den Bauherren sowie die ausführenden Firmen weitergeleitet. Art und Umfang der Untersuchung sowie das Vorgehen beim Fund bislang unbekannter Lebensstätten sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### *Schulplatzkapazitäten und -bedarfe*

Laut Schul- und Sportamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg ergeben sich ausgehend von der derzeit geplanten Wohnungsmenge von 140 WE sich ein zusätzlicher Grundschulplatzbedarf von 16 Plätzen. Da die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Lichtenrade nicht ausreichen, ist es daher notwendig, zusätzliche Schulplätze in der Schulplanungsregion Lichtenrade zu schaffen. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für den sich aus dem o. g. Bauvorhaben zusätzlich ergebenden Schulplatzbedarf sollte über den Städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden, um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz auch für alle künftig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im Grundschulalter gewährleisten zu können.

Seitens SenFin wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Grundschulplätze sind, sofern nicht bereits erfolgt, mit dem Bezirk und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen sind.

Die Abstimmung zu den Auswirkungen der Planung auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Grundschulplätze findet bereits statt.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sind die Aussagen zu Auswirkungen auf Bedarfe bei Grundschulplätzen bereits aufgeführt (Kapitel IV.3 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen). Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt zur Festlegung der Ertüchtigung eines benachbarten Schulstandorts für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-98 VE verursachten Bedarfe.

Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für die gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zusätzlich benötigten Grundschulplätze sollen Inhalt des Durchführungsvertrags werden.

### *Entwässerung und Niederschlagswasser*

Seitens der Berliner Wasserbetriebe wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften ist. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen könnten positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.

Für die Erstellung eines Konzepts für die Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen einen Fachplaner hinzuzuziehen.

Sofern eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein sollte, ist laut Berliner Wasserbetrieb eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von SenUVK festgelegten maximalen Abflussspende möglich.

Ein im südlichen Geltungsbereich liegender Schmutzwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal müssen leitungsrechtlich gesichert werden. Im Grundbuch ist außerdem zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen.

Die Erstellung eines Konzepts zur Regenwasserbewirtschaftung wird im weiteren Verfahren erfolgen. Insbesondere sollen hierbei Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ermittelt werden. Ziel der Planung ist es, durch eine Kaskade von Retentionseinrichtungen auf den Dächern und Freiflächen eine möglichst weitgehende Verbringung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken selbst zu realisieren. Die Regelungen zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin werden dabei beachtet.

Zur Sicherung der Zufahrt zu den Anlagen der BWB (Schmutz- und Regenwasserkanal) und zur Instandhaltung soll die Fläche mit der Bezeichnung a mit einem Leitungsrecht zugunsten der betroffenen Unternehmensträger festgesetzt werden. Entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen sind erfolgt.

#### *Spielplatzbedarfe*

Laut Umwelt- und Naturschutzamt (BA T-S) ergebe sich durch die Schaffung von 140 neuen Wohnungen ein Mehrbedarf von 280 m<sup>2</sup> nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche (280 Einwohner x 1 m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche je Einwohner). Das Umwelt- und Naturschutzamt macht darauf aufmerksam, dass der Versorgungsbereich (070704A Nahariyastr.), in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, bereits jetzt ein erhebliches Versorgungsdefizit von ca. 8000 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielfläche aufweise. Ein entsprechender Flächennachweis sei daher unbedingt zu erbringen.

Der zusätzliche Bedarf sei auf dem benachbarten Grundstück Lichtenrader Damm 261a/263, das bereits im Rahmen des SIKO als möglicher Spielplatzstandort identifiziert worden ist, nachzuweisen.

Die in der Stellungnahme genannte Fläche (Grundstück Lichtenrader Damm 261a/263) soll in der Fortschreibung des Kleingartenentwicklungsplans Berlin 2030 als Ersatzfläche für Kleingärten vorgesehen werden und steht somit, entgegen den Aussagen des SIKO, das zurzeit entsprechend geändert wird, nicht mehr als Spielplatzfläche zur Verfügung. Die gem. § 4 Abs. 1 des Kinderspielplatzgesetzes entstehenden Bedarfe an öffentlicher Spielplatzfläche (1 m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche je Einwohner) sollen außerhalb des Plangebiets realisiert werden. Dazu werden im weiteren Verfahren geeignete Flächen ermittelt.

Die Begründung wird unter IV. Auswirkungen der Planung um ein entsprechendes Kapitel ergänzt. Eine Beteiligung der Bauherren an den Kosten der Errichtung wird im weiteren Verfahren geprüft und ggf. im Durchführungsvertrag geregelt.

#### Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Die in der Abwägung angekündigten Fortschreibungen der Fachgutachten sind erstellt worden.

Die Ergebnisse der Beteiligung führen zu einer Änderung der Planung. Aufgrund der Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes, FB Grünflächen, wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im nördlichen Planbereich verzichtet. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden dem Charakter der Fläche (Größe, Lage und Biotopausstattung) angemessene Nutzungsmöglichkeiten geprüft.

## **5. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18. Dezember 2020 bis einschließlich 29. Januar 2021 statt. Mit Schreiben vom 18. Dezember 2020 wurden 46 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gebeten, Hinweise oder Anregungen zum Bebauungsplanentwurf 7-98 VE zu äußern. Insgesamt gingen 29 Stellungnahmen ein.

Im Einzelnen wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht, die bei der Abwägung zu berücksichtigen waren:

### **5.1 Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)**

*Stellungnahme:* Unsere Stellungnahme vom 05.09.2019 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In ihrer Stellungnahme vom 05.09.2019 regte die BVG eine Anpassung des Haltestellenbereiches der Bushaltestellen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes an. Aufgrund zu erwartender steigender Fahrgastzahlen sollten diese barrierefrei hergestellt und mit größeren Wartehallen ausgestattet werden.

Die Gestaltung der Straßenverkehrsfläche, inklusive der dort verorteten Haltestellen, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die wünschenswerte Herstellung einer barrierefreien Haltestelle ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zu klären.

### **5.2 Bundeswehr**

*Stellungnahme:* Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

*Hinweis:*

Sofern eine Höhe von 113,9 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Landesverteidigung auszugehen. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist dann nicht notwendig. Sollte diese Höhe jedoch überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle im Bauantragsverfahren notwendig.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sehen die Höhenfestsetzungen für die beiden Gebäude drei Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses vor. Die maximale Höhe der dreigeschossigen Gebäude soll mit 54,80 m über NHN festgesetzt werden. Dies entspricht, bezogen auf das jeweils angrenzende Geländeniveau, einer Gebäudehöhe von ca. 10,70 - 11,40 m. Die im rückwärtigen Bereich geplanten Kammbauteile sollen um 3,5 m auf zwei Geschosse zurückgestaffelt und mit einer Oberkante von max. 51,80 m über NHN festgesetzt werden. Darüber hinaus ist auf beiden Baukörpern ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit einer Höhe von 57,50 m über NHN zulässig.

Damit ist sichergestellt, dass die in der Stellungnahme genannte Höhenbeschränkung von 113,9 m über NHN nicht erreicht wird.

Es ergeben sich keine Änderungen und Ergänzungen der Planung.

### **5.3 Berliner Feuerwehr**

*Stellungnahme:* Wir haben Ihre Unterlagen überprüft. In dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

### **5.4 ITDZ**

*Stellungnahme:* Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die beigefügten Unterlagen bestätigen, dass sich keine Kabelanlagen des ITDZ im Geltungsbereich befinden.

### **5.5 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen**

*Stellungnahme:* Zu dem B-Plan 7-98 VE gebe ich folgende Stellungnahme ab: (Auswirkungen auf den Bedarf an Grünflächen, S. 75 textliche Begründung):

Der Text lautet:

"Bei einem rechnerischen Bevölkerungszuwachs von 258 Personen ergeben sich nach den gängigen Richtwerten für Grünflächen folgende zusätzlichen Bedarfe:

Wohnungsnaher Grünflächen (6,0 m<sup>2</sup> je Einwohner): 1.548 m<sup>2</sup>

In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich der zur Naherholung nutzbare Lichtenrader Dorfanleger, durch den der entstehende Bedarf gedeckt werden kann (Größe ca. 17.600 m<sup>2</sup>, davon ca. 8.000 m<sup>2</sup> Wasserfläche).

Siedlungsnaher Grünflächen (7,0 m<sup>2</sup> je Einwohner): 1.806 m<sup>2</sup>

Die fußläufige Entfernung zum ca. 5,6 ha großen Volkspark Lichtenrade (ca. 600 m), die Erreichbarkeit des Waldgeländes ostwärts des Kirchhainer Damms in ca. zehn Fahrminuten sowie die Nähe zum Brandenburger Umland gewährleisten siedlungsnaher Grünflächen in ausreichender Größe."

Dieser Begründung kann aus Sicht des FB Grünflächen nicht ganz gefolgt werden. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg weist im Vergleich zu anderen Bezirken ein sehr hohes Maß an einer Unterversorgung mit öffentlichen Grünanlagen pro Einwohner auf (fast 40% der Einwohner\_innen sind unterversorgt).

Dementsprechend müssen aus unserer Sicht NEUE und ZUSÄTZLICHE Flächen für die Neuanlage von Grünanlagen geschaffen werden. Einen Bevölkerungszuwachs mit bereits vorhandenen Grünanlagen kompensieren zu wollen, vergrößert das Defizit und den Nutzerdruck in den Anlagen noch

mehr. Auch der geplante Spielplatz im Volkspark Lichtenrade verringert die anrechenbaren Quadratmeter für die Grünanlagenversorgung pro Einwohner, da diese Fläche als Spielplatz zukünftig von der Parkanlage abgezogen wird.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE ist, insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und in Anbetracht der wenigen dafür zur Verfügung stehenden Flächen, neuen Wohnraum zu schaffen und die bisher untergenutzte Fläche im Sinne der Innenentwicklung als Standort für Wohnen nutzbar zu machen. Größe und Zuschnitt des Grundstücks lassen, neben den Wohngebäuden, keine zusätzliche Nutzung als öffentliche Grünfläche zu.

Ziel der Planung ist jedoch auch der Erhalt der Gartenbrache auf dem Grundstück Lichtenrader Damm 227 im nördlichen Planbereich. Hier ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" vorgesehen. Somit können mit der Planung Erholungsbedarfe der neuen Bewohner teilweise im Plangebiet selbst befriedigt werden.

Die Forderung nach zusätzlichen Grünflächen, um die defizitäre Versorgung zu verbessern oder zumindest nicht weiter zu verschlechtern, kann nachvollzogen werden. Ihre Schaffung kann jedoch nicht Ziel und Aufgabe des Bebauungsplans 7-98 VE sein. Vielmehr sind hierzu auf übergeordneter Ebene eigenständige Planungsprozesse anzustoßen.

*Stellungnahme:* Ich bitte daher als zuständige Behörde für die Versorgungsanalyse Grün, SenUVK III B 1, bei der Einholung der Stellungnahmen miteinzubeziehen.

*Abwägung:* Die SenUVK Abt. III ist im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls zur Stellungnahme aufgefordert worden (siehe lfd. Nr. 18). Hier wurden keine Hinweise zur Grünflächenversorgung gegeben.

## **5.6 Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)**

*Stellungnahme:* Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, Eichenstraße 3a, 12435 Berlin, Tel. 0800 110 2010, E-Mail: berlinlicht@stromnetz-berlin.de. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

(Anlagen)

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Prüfung der beiliegenden Pläne konnte festgestellt werden, dass sich der Leitungsbestand der NBB vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befindet. Eine Sicherung von Leitungsrechten auf öffentlichen Flächen ist regelmäßig entbehrlich.

Die weiteren Hinweise betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren. Sie sind den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Der Grundstückseigentümer bzw. die bauausführenden Firmen haben in Vorbereitung der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren eigenständig die notwendigen Informationen zu Leitungsbeständen einzuholen.

## 5.7 Vattenfall Wärme

*Stellungnahme:* Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht

## 5.8 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF)

*Stellungnahme:* Gegen die Planungen bestehen vom Grundsatz her keine Einwände, solange die sich abzeichnende defizitäre Versorgungssituation an Schulplätzen der Region zeitgerecht zum vorgesehenen Wohnungsbau innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 7-98 VE mit bis zu ca. 131 Wohneinheiten (WE) sowie durch umliegende zusätzlich bedarfserhöhende Vorhaben mittels kapazitär wirksamer baulicher und organisatorischer Maßnahmen abgebaut und die Schulplatzversorgung - unabhängig von ggf. temporären Versorgungslösungen - bedarfsgerecht und dauerhaft abgesichert werden kann.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird nach aktuellem Planungsstand eine Geschossfläche (GF) für Wohnungen von ca. 12.900 m<sup>2</sup> umgesetzt.

Gemäß den Planungsannahmen für soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtungen bei Wohnungsneubau (12/2013) wird in Mehrfamilienhäusern, wie hier geplant, eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> Bruttofläche (75 m<sup>2</sup> Nettofläche) und eine durchschnittliche Wohnungsbelegung von zwei Bewohnern angenommen. Bei einem Wohnflächenanteil von ca. 12.900 m<sup>2</sup> errechnet sich

somit eine Anzahl an ca. 129 Wohneinheiten (WE). Damit errechnet sich aus dem vorliegenden Projekt ein zusätzlicher Bedarf von 14 Schulplätzen.

Die Erweiterung der notwendigen Kapazitäten an den in der Umgebung des Plangebiets liegenden Schulen wird geprüft und in Abstimmung mit dem bezirklichen Schulamt im Durchführungsvertrag geregelt. Derzeit ist eine anteilige Kostenübernahme der Erweiterung der Käthe-Kollwitz-Grundschule beabsichtigt.

## **5.9 Berliner Feuerwehr, Direktion-Süd**

*Stellungnahme:* Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Sonstige Bemerkungen:

Zu geplanten Bauvorhaben werden wir im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen. Erforderliche weitere Zufahrten und die Löschwasserversorgung werden dann ebenfalls betrachtet.

Im Zuge der Folgeplanung zu geplanten Bauvorhaben auf der o.g. Fläche, bitte ich die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der zu erwartenden Gebäudeklassen 4 und 5 zu gegebener Zeit zu beteiligen.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Schutz und zur Nutzbarkeit von Löschwasserentnahmestellen betrifft nachgeschaltete Genehmigungsverfahren und ist den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Die Darstellung einer Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

## **5.10 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe)**

*Stellungnahme:* Es bestehen keine Bedenken.

Wir unterstützen die Überlegungen, dass die ansässigen Gewerbebetriebe im Neubau untergebracht werden ausdrücklich.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

## **5.11 Berliner Stadtreinigung (BSR)**

*Stellungnahme:* Unserer Stellungnahme vom 19. September 2019 haben wir keine weiteren Anmerkungen hinzuzufügen.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In ihrer Stellungnahme vom 19. September 2019 macht die BSR Angaben zur Herstellung und Beschaffenheit von Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Zufahrten zu diesen.

Die baulichen Erfordernisse für eine ordnungsgemäße Leistungserbringung der Müllabfuhr sind bekannt und werden bei der Hochbau- und Freiraumplanung berücksichtigt.

Ein Überarbeitungsbedarf für das vorliegende Bebauungsplanverfahren resultiert daraus nicht.

## 5.12 Berliner Wasserbetriebe (BWB)

*Stellungnahme:* Im vorliegenden Regenwasserkonzept wurde die maximal zulässige Einleitmenge berücksichtigt. Zur Bemessung der Anlagen ist aus Sicht der BWB das Bauvorhaben nicht als ländliches

Gebiet, sondern als Wohngebiet einzustufen. Dies bedeutet bei der Betrachtung einen anderen Wert für die Häufigkeit der Bemessungsregen.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die abflusswirksamen Flächen werden zur hydraulischen Bemessung und zum Nachweis von Entwässerungssystemen gemäß DWA-A 118 einem Stadtzentrum zugeordnet (siehe Regenwasserkonzept S. 28). Die hierfür maßgebende Häufigkeit des Bemessungsregens beträgt 0,2 (T = 5 Jahre). Darüber hinaus wird, wie in der Stellungnahme der SenUVK II D vom 29.01.2021 (siehe lfd. Nr. 25) empfohlen, ergänzend ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Regenereignis erarbeitet.

*Stellungnahme:* In unserer Stellungnahme PB-N/M//Pa vom 29.08.2019 wiesen wir darauf hin, dass die südlich im Geltungsbereich liegenden Anlagen (Schmutzwasserkanal DN 600, Regenwasserkanal DN DN 300) leitungsrechtlich gesichert werden müssen. In der Anlage senden wir Ihnen den Lageplan 0270/19 mit dem eingetragenen durch Leitungsrecht zu sichernden Geländestreifen. Zur Bewilligung der leitungsrechtlichen Sicherung der Anlagen hat sich die Rechtsabteilung der BWB an die Bonava Deutschland GmbH gewendet. Eine Antwort von Bonava steht noch aus.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme genannten Leitungen werden durch zeichnerische Festsetzung und die textliche Festsetzung 7.1 bereits mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger gesichert. Die Festsetzung gibt kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche. Die Belastung erfolgt durch grundbuchliche Sicherung (Grunddienstbarkeit).

Die Klärung der privatrechtlichen Nutzungsrechte ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

## 5.13 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Vorbereitende Bauleitplanung (SenStadtWohn), I B

*Stellungnahme:* 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Die bauliche Ergänzung in diesem Bereich ist als Maßnahme der Innenentwicklung mit der Bauflächendarstellung des FNP vereinbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es für die Überschreitung der GFZ durch das Projekt (GFZ 1,35 im Bereich W3) neben einem Bezug auf die blockbezogene Betrachtungsweise einer Begründung für das städtebauliche Erfordernis der beabsichtigten Dichte an dieser Stelle bedarf.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Grundlage für die Festsetzung liefert der städtebaulich-architektonische Entwurf. Die hieraus hervorgehende Geschossfläche liegt bei insgesamt ca. 13.110 m<sup>2</sup>. Die Geschossflächenzahl entspricht somit 1,35. Damit wird die Obergrenze Wohnbauflächen W3 (GFZ 0,8) überschritten. Die angestrebte Dichte ist städtebaulich durch den steigenden Wohnraumbedarf im Bezirk, der vorrangigen Innenentwicklung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Nachverdichtung, der Schaffung einer verkehrsvermeidenden Siedlungsstruktur sowie der aufgrund der Lage und Form des Grundstücks notwendigen lärmrobusten Städtebaus zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (s. Kapitel III.2 und III.3.3.3), begründet.

Die Begründung wird entsprechend an genannter Stelle redaktionell um die städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenzen ergänzt. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

#### **5.14 Gemeinsame Landesplanungsabteilung**

*Stellungnahme:* Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294)
- Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15.09.2020 (ABl. S.5060)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ergeben sich keine Änderungen der Planung.

#### **5.15 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), IV und VI**

*Stellungnahme:* Aus übergeordneter verkehrlicher Sicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 7-98 VE ("Lichtenrader Damm 227, 229/241 und 243/251") keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Hinweise und Anmerkungen für die weitere B-Planbearbeitung sollten jedoch berücksichtigt werden:

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ergeben sich keine Änderungen der Planung.

*Stellungnahme:* Anmerkungen zur Verkehrsuntersuchung, LK Argus, 19. Oktober 2020:

S. 18, Kapitel 2.3.3: Es wird darauf hingewiesen, dass das übergeordnete Fahrradrouthenetz derzeit durch den in Bearbeitung befindlichen Radverkehrsplan des Senats ersetzt wird. Mit dem Radverkehrsplan werden die Ziele des Berliner Mobilitätsgesetzes konkretisiert und im Interesse der Verkehrssicherheit ein Radverkehrsnetz sowie Ausbaustandards festgelegt.

Der Lichtenrader Damm hat nach dem Entwurf des Radverkehrsplan auch künftig keine übergeordnete Bedeutung für den Radverkehr. Die bestehenden Radverkehrsanlagen sind daher im Sinne der Anforderungen für den regionalen (Erschließungs-)Verkehr ausreichend.

S. 21, Kapitel. 2.4.2: Die Verkehrslenkung Berlin (VLB) wurde Anfang 2020 als eigenständige Abteilung in die für Verkehr zuständige Senatsverwaltung eingegliedert (SenUVK Abt. VI). Der Verweis sollte hier sowie ggf. an weiteren entsprechenden Stellen angepasst werden.

Die Hinweise und Anmerkungen der Abteilung VI sind in unserer Stellungnahme enthalten.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Verkehrsbericht wird entsprechend der Angaben in der Stellungnahme ergänzt bzw. angepasst.

*Stellungnahme:* S. 23, Abb. 21: Die Zuordnung der Verkehrsstärken zu den jeweiligen Streckenabschnitten ist teilweise nicht klar ersichtlich.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Abbildung wird angepasst.

*Stellungnahme:* S. 24, Tab. 2 & S. 26, Kapitel 3.2 & S. 35, Tab. 6: Hier werden noch 135 WE ausgewiesen. Ansonsten werden stets ("ca.") 139 WE benannt (Kapitel 1 (S. 1); Tab. 3 & 4 (S. 31); Tab. 5 (S. 32); Kapitel 8 (S. 52)). Bitte auf eine einheitliche Angabe abstellen.

In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass die Begründung zum B-Plan davon abweichende und ebenfalls uneinheitliche Angaben enthält:

- "131 Wohnungen für ca. 262 Bewohnerinnen und Bewohner"; vgl. II. Umweltbericht (S. 19), III. Planinhalt und Abwägung (S. 50), IV. Auswirkungen der Planung (S. 74);
- "ca. 129 Wohneinheiten (WE) und eine zu erwartende Einwohneranzahl (EW) von ca. 258"; vgl. IV. Auswirkungen der Planung (S. 74);
- "Das Vorhaben sieht derzeit 136 Wohneinheiten vor. Das Gutachten bezieht sich auf einen Planstand mit 135 WE."; vgl. 4.2 Verkehrsaufkommensermittlung (S. 76)
- "Wohnen (139 WE)"; vgl. Kennwerte für die Verkehrsmittelwahl (S. 78)

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurde die Geschossfläche Wohnen ermittelt. Diese liegt bei ca. 12.900 m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich die Anzahl der Wohneinheiten gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung von 129.

Das konkrete Vorhaben weist jedoch eine Anzahl der Wohneinheiten von 135 auf. Dies liegt daran, dass in dem südlichen Baukörper überwiegend kleinere Wohnungen errichtet werden sollen.

Die Angaben zu den Wohneinheiten werden in der Planbegründung sowie im Verkehrsgutachten an den entsprechenden Stellen vereinheitlicht und redaktionell angepasst sowie im Durchführungsvertrag erläutert.

*Stellungnahme:* S. 27: Pkw-Besetzungsgrad im Besucherverkehr

→ Der Wert von 1,7 kann anhand des Verweises (SrV TS, 2018, Tab. 6.17.1) nicht nachvollzogen werden. Die Herleitung sollte bitte ergänzt werden.

S. 32, Tab. 5: Die Anzahl Personen der Nutzung Wohnen (Bewohner) mit 255 kann unter Berücksichtigung der in Tabelle 3 angegebenen Kennwerte nicht nachvollzogen werden. Bei 139 WE, 2 Personen/WE und einer Anwesenheit von 94,9% ergäbe sich eine Bewohneranzahl von rund 264.

**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
0,7 Personen pro Weg begleiten die Person, die das Fahrzeug führt. Der Bericht wird um eine Herleitung ergänzt.

Zugrunde liegen 135 WE (siehe Antwort zu Abwägungspunkt 15.3). In der Berechnung liegt eine Anwesenheit von 94,5 % zugrunde. Hier handelt es sich um einen Eintragungsfehler in der Berechnung. Tab. 5 wird auf 256 anwesende Personen angepasst.

**Stellungnahme:** Weitere Anmerkungen:

Die Durchwegung zum Dorfkern wird begrüßt, da somit auch eine bessere Erschließung des Dorfkerns Alt-Lankwitz ermöglicht wird.

Mit der Buslinie 743 ist seit der Eröffnung auch der Flughafen BER Terminal 1-2 erreichbar. Dieser ist auch die neue südöstliche Endhaltestelle (sollte in der Begründung auf S. 7 aktualisiert werden). Zudem verkehrt die Linie werktags von etwa 4.30 bis 23.30 Uhr im 20-Minuten- und am Wochenende von etwa 5.30 bis 23.30 Uhr im Stundentakt (hier ist die VU auf S. 15 anzupassen).

**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung sowie die Verkehrsuntersuchung werden entsprechend der Hinweise zum Anschluss des Plangebiets an den ÖPNV redaktionell ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht, wie in der Stellungnahme angegeben, der Dorfkern Alt-Lankwitz, sondern Alt-Lichtenrade erschlossen werden soll.

**Stellungnahme:** Für den Wirtschaftsverkehr – dazu zählen Kurier-, Express-, Paketdienste, Handwerker- und Dienstleistungsunternehmen als auch Ver- und Entsorgung – (sei es mit Lkw oder Kleintransportern) sollten Lösungen (z.B. Einrichtung spezieller Halte-/Ladezonen) gefunden werden, durch die eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs entlang des Lichtenrader Damms (insbesondere durch das Halten in zweiter Spur) vermieden wird.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und muss von den zuständigen Behörden durchgeführt werden. Eine Unterbringung von Halte- und Ladezonen innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht möglich.

Die baulichen Erfordernisse für eine ordnungsgemäße Leistungserbringung der Müllabfuhr sind bekannt und werden bei der Hochbau- und Freiraumplanung berücksichtigt (siehe Idf. Nr. 11).

Ein Überarbeitungsbedarf für das vorliegende Bebauungsplanverfahren resultiert daraus nicht.

**Stellungnahme:** Seitens der Abteilung VI werden folgende Hinweise zur Leistungsfähigkeitsbetrachtung gegeben:

- Lichtsignalanlagen Lichtenrader Damm/Barnetstraße - Groß-Ziethener Straße und Kirchhainer Damm - Lichtenrader Damm/Goltzstraße - Im Domstift

Die Stellungnahme erfolgt unter der Annahme, dass die zugrunde gelegten Zahlen inkl. der Berechnung und Umlegung des induzierten Neuverkehrs von zuständiger Stelle in Bezug auf Ihre Richtigkeit geprüft wurden.

Für die Bemessungsgrundlage wurde der Prognose-Planfall herangezogen, da die Prognosedaten 2030 ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen, als vorhandene Zählzeiten. Der Prognose-Nullfall wurde ebenfalls dargestellt, auf die Betrachtung des Bestands wurde verzichtet. Diesem Vorgehen kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Um die angesetzten Verkehrsaufkommens-Zahlen in Hinblick auf die Leistungsfähigkeitsberechnungen besser nachvollziehen zu können, ist die Berechnung des Aufkommens für die verschiedenen Verkehrsströme/Zufahrten an den jeweiligen lichtsignalisierten Knotenpunkten entsprechend der beschriebenen Vorgehensweise unter Punkt 6.1, S. 45 ("Hierzu wurden das Verkehrsaufkommen des Prognose-Planfalls gemäß den prozentualen Verteilungen aus den Verkehrserhebungen der VLB und eigene Annahmen für die Früh- und Spätspitze auf die Knotenströme verteilt.") genauer zu dokumentieren. Zudem sollte eine Nennung der konkret verwendeten Zählzeiten (Zähl-Datum) erfolgen. Idealerweise wäre auch eine geeignete Darstellung, z. B. ein Knotenstromdiagramm mit den Werten Bestand/Prognose-Null-Fall/Prognose-Planfall, zu wählen.

Bezugnehmend auf den vorangegangenen Hinweis wäre es in der Abbildung 24 ebenfalls günstig, die prozentuale Verteilung des neuinduzierten Verkehrs gleichermaßen in konkreten Zahlen darzustellen.

Im Hinblick auf das induzierte Verkehrsaufkommen existiert ein geringfügiger Unterschied zwischen der genannten Zahl im Erläuterungstext und der darin angegebenen Tabelle 5, S.31: Im Text werden ca. 210 Kfz-Fahrten/Tag angegeben, während in der Tabelle 202 Kfz-Fahrten/Tag summiert wurden. In diesem Fall sollte bei den 210 Kfz-Fahrten/Tag von einem nach oben gerundeten Wert gesprochen werden.

**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Abbildungen werden ergänzt. Bei Tab. 5 wird der Hinweis "nach oben gerundeter Wert" ergänzt.

**Stellungnahme:** Leistungsfähigkeit LSA 15020 Lichtenrader Damm/Barnetstraße - Groß-Ziethener Straße

Für den Prognose-Nullfall erreicht die südliche Zufahrt des Lichtenrader Damms in der Frühspitze eine Qualitätsstufe E, daher wurde der Signalzeitenplan für die Bewertung des Prognose-Planfalls angepasst. Gemäß den Angaben im Text wurden lediglich die Freigabezeiten der Haupt- und Nebenrichtung umverteilt. Mit der Umverteilung erreicht der betroffene Verkehrsstrom die Qualitätsstufe D, mit einer Auslastung, die annähernd 90% beträgt. Hier ist zu beachten, dass gemäß RiLSA ab einer Auslastung von 85% eine gute Koordinierung nicht mehr gewährleistet werden kann.

**Abwägung:** Bereits im Prognose-Nullfall erreicht die südliche Zufahrt des Lichtenrader Damms Qualitätsstufe E. Das Vorhaben erzeugt in der Frühspitze und Spätspitze lediglich zwischen 0 und 4 Kfz in den Knotenpunktzufahrten, was unter Berücksichtigung der täglichen Schwankungen eine vernachlässigbare Größe ist.

Zusätzlich ist zu beachten, dass die Einzelknotenbetrachtung nach HBS von einem normalverteilten Zufluss ausgeht und somit nur eine sehr grobe Abschätzung für den innerstädtischen Bereich darstellt, da wie hier am Lichtenrader Damm der Kfz-Strom je nach Tageszeit und Lastrichtung koordiniert herangeführt wird und als Pulk auftritt, sodass keine Normalverteilung mehr vorliegt. Das koordinierte Heranführen im Pulk führt in der Regel zu deutlich niedrigeren Wartezeiten und verbessert die HBS-Bewertung um 1 bis 2 Stufen.

Für diese geringe Anzahl an Kfz-Fahrten ist eine Anpassung der Freigabezeiten und eine aufwendige Prüfung der Koordinierung nicht erforderlich. Bei den geringen zusätzlichen Kfz-Fahrten sind nur sehr geringe Veränderungen bei den mittleren Wartezeiten und somit der HBS-Bewertung zu erwarten.

Eine zusätzliche Abbildung wird die absoluten vom Vorhaben erzeugten Kfz-Fahrten darstellen (siehe Abwägungspunkt 15.7).

*Stellungnahme:* Aktuelle Anforderungen hinsichtlich der Querungsbedingungen für zu Fuß Gehende wurden nicht geprüft, sind aber zu berücksichtigen, wenn eine Umprogrammierung erforderlich wird und der Bestandsschutz damit erlischt. Der geänderte Signalzeitenplan (als Anlage) fehlt.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Der Signalzeitenplan wird entsprechend dem Hinweis nochmals geprüft.

## **5.16 Landesdenkmalamt**

*Stellungnahme:* Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.09.2019, es bestehen weiterhin keine Bedenken.

Das hier genannte Projekt berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt jedoch nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Stellungnahme vom 18.09.2019 bescheinigt, dass gegen die Planung keine denkmalfachlichen Bedenken bestehen. Sowohl in der Anordnung als auch in der Höhenentwicklung erweist sich die Baumassenverteilung als denkmalverträglich.  
Die Hinweise zum Vorkommen und dem Umgang mit Bodendenkmalen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern sind Bestandteil der nachgelagerten Planrealisierung.

## **5.17 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt**

*Stellungnahme:* Folgende Unterlagen mit immissionsschutzrechtlichen Inhalten wurden geprüft:

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE (Stand: 16.12.2020)
- Begründung (Stand: 16.12.2020)
- Schalltechnische Untersuchung (Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH, 27.11.2020)
- Verkehrsuntersuchung (LK Argus, 19.10.2020)
- Durchführungsvertrag samt Anlagen (BA Tempelhof-Schöneberg, 16.12.2020)

Die textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.3 tragen den vorgegebenen Bedingungen Rechnung. Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es keine Bedenken.

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens ist jedoch im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung 5.3 folgende Auflage zu erteilen:

"Der Nachweis für die jeweiligen Schallschutzlösungen (Orientierung - entlang der Linien A1- A3- A4 sowie B1-B3-B) dass 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, ist durch ein Gutachten, eine bauakustische Güteprüfung im Prüfstand oder am Bau spätestens mit der Bauabnahme zu erbringen"

**Erläuterung:**

Zur Gewährleistung einer der Gebietsnutzung angemessenen Wohnruhe werden besondere Fensterkonstruktionen (akustisch für den Kippzustand optimierte Fenster) vorgesehen. So soll gewährleistet werden, dass auch bei teilgeöffneten Fenster ein Innenraumpegel von 30 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bzgl. der Forderung, die textliche Festsetzung 5.3 mit Auflagen zu erteilen, ist festzuhalten, dass dies das bauordnungsrechtliche Zulassungsverfahren betrifft und daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist. Die Erteilung von Auflagen obliegt der Bauaufsichtsbehörde und kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden.

**Stellungnahme:** Für die geplante Tiefgarage ist die Art der Belüftung nicht erkenntlich. Entsprechende Unterlagen sind nachzureichen.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Nachweis über die Belüftung der Tiefgarage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

Es ergeben sich keine Änderungen und Ergänzungen der Planung.

**Stellungnahme:** Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Die durchgeführten Baugrundsondierungen zeigen einen natürlichen Bodenaufbau. Die Fläche wird nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Stellungnahme gehen keine abwägungsrelevanten Hinweise hervor. Es ergeben sich keine Änderungen und Ergänzungen der Planung.

**Stellungnahme:** Gemäß der Planungshinweise zum Bodenschutz 2015 (s. Anhang 1) liegen im Geltungsbereich Böden mittlerer Schutzwürdigkeit vor. Aufgrund der Schutzwürdigkeit der Böden sind Eingriffe wie auch ein Nettoverlust an Fläche und Funktionen zu vermeiden oder auszugleichen.

Nach § 1 des BBodSchG sollen Einwirkungen auf den Boden, die die natürlichen Bodenfunktionen sowie seine Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte beeinträchtigen, so weit wie möglich vermieden werden. Daher gilt es sparsam mit den Böden umzugehen und insbesondere für Nebenanlagen wie Zuwegungen oder Fahrradstellplätze die Flächeninanspruchnahme niedrig zu halten, sowie die Errichtung von wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten zu berücksichtigen.

**Abwägung:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

Durch die städtebauliche Neuordnung einer bestehenden Siedlungsfläche trägt der Bebauungsplan zur Innenentwicklung bei und vermeidet im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB die Neuinanspruchnahme von Boden für bauliche Nutzungen. Dennoch kommt es durch das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Bodens, die nicht vermieden werden kann.

Als Minderungsmaßnahmen werden im Freiraumkonzept, das Teil des Durchführungsvertrags wird, festgelegt, dass, wie in der Stellungnahme gefordert, Stellplatz- und Wegeflächen im Vorhabenbereich weitgehend in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachfläche des nicht unterhalb des Gebäudes liegenden Teils der Tiefgarage mindestens 80 cm hoch mit Erde zu überdecken und zu begrünen ist.

Der Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgt im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nach den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung für das Land Berlin.

*Stellungnahme:* Die in der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung geforderte Auflistung der artenschutzrelevanten Strukturen an Bäumen, ist im Umweltbericht (UB) zu ergänzen.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Umweltbericht wird redaktionell um eine Auflistung der artenschutzrelevanten Strukturen an Bäumen ergänzt.

*Stellungnahme:* Kapitel 2.2.5.1 nimmt Bezug auf die zu erwartende geringe Strukturvielfalt der Begrünung der Abstandsflächen. Durch die Festlegung der ökologischen Qualität der Bepflanzungen im Grün- und Freiflächenkonzept ließe sich diese Strukturvielfalt erhöhen. Darunter fallen neben heimischen Pflanzenarten und Saatgutmischungen auch extensiv gemähte Wiesenflächen und Blühstreifen.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird gefolgt.

Bedingt durch die geringe Grundstücksgröße ist für die verfügbaren Freiflächen ein hoher Nutzungsdruck zu erwarten. Kombiniert mit der gärtnerischen Anlage der Flächen entsprechend des verbindlich umzusetzenden Freiflächenkonzept und den daraus erwachsenden regelmäßigen Pflegemaßnahmen, kann die Strukturvielfalt der Gartenbereiche nur in engen Grenzen erhöht werden. Eine Festlegung der ökologischen Qualität der Bepflanzungen im Freianlagenkonzept wird geprüft und ggf. ergänzt.

*Stellungnahme:* In Kapitel 2.3.3 des UB wird auf Begleitstrukturen auf dem Gründach (Totholz, Nisthilfen etc.) eingegangen. Diese sollten in den städtebaulichen Vertrag zum B-Plan aufgenommen werden.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Begleitstrukturen auf den Gründächern (Totholz, Nisthilfen etc.) werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

*Stellungnahme:* Die Flächen zur externen Kompensation des Eingriffs liegen im Geltungsbereich des festgesetzten Landschaftsplans XIII-L-1 "Schichauweg".

*Abwägung:* Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Angabe im Umweltbericht wird korrigiert.

*Stellungnahme:* Die für die Planung ermittelten Werte für die Dachbegrünung sind widersprüchlich. In Kapitel 3.7.2 des Umweltberichts werden 1.410 m<sup>2</sup> genannt, in der Bilanzierung hingegen 1.700 m<sup>2</sup>. Die Werte sind zu prüfen und zu korrigieren.

*Abwägung:* Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die widersprüchlichen Werte werden auf Grundlage der Vorhabenplanung überprüft. Der Umweltbericht, die Begründung und die Bilanzierung werden ggf. redaktionell korrigiert.

*Stellungnahme:* Im Kapitel 6 des Umweltberichts ist die Fassadenbegrünung als textliche Festsetzung aufzunehmen.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Forderung kann nicht nachvollzogen werden. Der Umweltbericht enthält kein Kapitel 6. Die nicht als Festsetzung, sondern im Durchführungsvertrag, als Teil des Grün- und Freiflächenplans, gesicherte Fassadenbegrünung wird in II.2.3.3 des Umweltberichts als Ausgleichsmaßnahme benannt.

**Stellungnahme:** Die plangemäße Bebauung der Fläche führt zu einem Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.

Die Eingriffsbilanzierung (Planergemeinschaft, 01.12.2020) nach dem "Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen" (SenUVK, Februar 2020) weist für die Planung ein deutliches Wertpunktedefizit für die Schutzgüter Abiotik und Biotik auf.

Um das aus der Planung resultierende Wertpunktedefizit auszugleichen, hat das Umwelt- und Naturschutzamt im Geltungsbereich des Landschaftsplans XIII-L-1 mehrere naturschutzfachlich aufwertungsfähige Flächen identifiziert (vgl. Anhang 2). Eine abschließende Prüfung der Eignung und Umsetzbarkeit ist fachgutachterlich zu erstellen und nachzureichen.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Wertpunktedefizit ist bekannt.

Im weiteren Verfahren werden, in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, die Eingriffsbilanzierung fortgeschrieben und die identifizierten Ausgleichsflächen auf Eignung und Umsetzbarkeit geprüft. Ein entsprechender Bericht wird vorgelegt.

**Stellungnahme:** Nach überschlägiger Berechnung kann die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen das errechnete Wertpunktedefizit nicht vollständig ausgleichen. Eine abschließende Bilanzierung ist nach Prüfung und Bestätigung der Maßnahmen zu erstellen und nachzureichen.

**Abwägung:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Eingriffsbilanzierung wird im Ergebnis des o.g. Berichts fortgeschrieben.

**Stellungnahme:** Zur Reduzierung dieses Defizits sind aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamtes weitere Maßnahmen zur Ausgestaltung der Baulichkeiten und Außenanlagen zu prüfen:

- Grünfläche im Norden als Rückzugsraum für Flora und Fauna weitestgehend im derzeitigen Zustand belassen,
- Ausstattung des Gründachs mit ökologisch hochwertiger Begrünung sowie Berücksichtigung von Totholz und wechselfeuchten Senken (Biodiversitätsdach),
- Erhöhung der Ort Versickerung/Verdunstung der im Geltungsbereich anfallenden Niederschläge,
- Pflanzung einheimischer, standortgerechter Sträucher und Bäume,
- Reduzierung versiegelter Nebenanlagen (Wege, Stellplätze etc.),
- Berücksichtigung von Niststätten und Sommerquartieren für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden (Animal Aided Design).

**Abwägung:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die genannten Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger bzw. die Fachplaner geprüft. Ihre Umsetzung soll vertraglich verbindlich geregelt werden, soweit dies für den Vorhabenträger zumutbar ist.

**Stellungnahme:** Die Umsetzung der zur Eingriffskompensation abgestimmten Maßnahmen sowie die Entwicklungspflege sind, wie im Entwurf vom 16.12.2020 bereits dargestellt, in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Eine Kostenschätzung ist zur Bestimmung der im Vertrag vorgesehenen Bürgschaft vorzusehen.

**Abwägung:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die genannten Regelungsinhalte werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

**Stellungnahme:** Da die Biotopkartierung keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope nachweisen konnte, ergeben sich hierfür keine weiteren Erfordernisse.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Biotopkartierung wird in der Stellungnahme als ausreichend angesehen. Es ergeben sich keine Änderungen und Ergänzungen der Planung.

**Stellungnahme:** Die nach BaumSchVO geschützten Baumbestände, sollten in der Planung berücksichtigt und soweit möglich erhalten werden. Bei Baudurchführung ist ein ausreichender Schutz von Wurzel- und Kronenbereichen sicherzustellen.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage des städtebaulich-architektonischen Entwurfs ist im Rahmen der Durchführung der Planung die teilweise Fällung der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wachsenden geschützten Bäume vorgesehen. Dabei werden die eigenständigen naturschutzrechtlichen Regelungen, die die Berliner Baumschutzverordnung vorgibt, beachtet. Die notwendigen Ersatzpflanzungen für die geplanten 12 Fällungen werden in einem eigenständigen Verfahren auf der Grundlage von Fällanträgen festgelegt. Ein Erhalt von ca. 14 Bäumen ist nach dem Freiflächenkonzept bei den an der Grenze zur geplanten Parkanlage, einigen Bäumen am östlichen Rand des Plangebiets und den in der künftigen privaten Parkanlage stehenden Bäumen vorgesehen.

Die Hinweise zum Schutz von Wurzel- und Kronenbereichen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sie sind im nachgelagerten Durchführungsverfahren zu beachten.

**Stellungnahme:** Da bis Baubeginn nicht auszuschließen ist, dass an den abzureißenden Bestandsgebäuden Lebensstätten neu entstanden sind, ist unmittelbar vorab eine erneute Untersuchung bezüglich gebäudebrütender Vögel sowie Fledermäuse mittels Sachverständiger durchzuführen. Vor Abriss der Gebäude ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Konzept zu den geplanten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzulegen und abzustimmen.

Sollte es nicht möglich sein, die Kompensation als CEF-Maßnahme umzusetzen, ist eine Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zu beantragen sowie ein Ersatzniststättenkonzept mit entsprechendem Ersatz am betreffenden Gebäude oder im unmittelbaren Umfeld vorzulegen.

**Abwägung:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

**Stellungnahme:** In beiden Fällen sind alle bereits erfassten Niststätten und den daraus resultierenden Ersatzniststätten laut "Faunistischen Erfassung und artenschutzrechtlichen Beurteilung (...) vom 12.08.2019 durch Dr. Szamatolski + Partner GbR bzw. neu kartierte Ersatzniststätten dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

**Abwägung:** Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Eine dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Niststätten ist nicht möglich, da ihre Beseitigung für die Umsetzung des Vorhabens zwingend ist. Die Herstellung der im Artenschutzfachbeitrag benannten und weiterer, im Ergebnis der Kartierungen vor Gebäudeabriss, erforderlicher Ersatzniststätten wird im Durchführungsvertrag geregelt.

*Stellungnahme:* Bei der Wahl der Pflanzenarten für die neu gestalteten begrünten Außenbereiche kann auf die Broschüre "Pflanzen für Berlin, Verwendung gebietseigener Herkünfte" (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013) zurückgegriffen werden. Diese beinhaltet unter anderem standortgerechte und gebietstypische Pflanzen für den Raum Berlin und kann als Orientierungshilfe dienen. Zudem bieten heimische Pflanzen unserer Tierwelt auch ein Nahrungsangebot, was im Hinblick auf die in der "Faunistischen Erfassung (...)" vom 12.08.2019 durch Dr. Szamatolski + Partner GbR kartierten Vogelarten als Nahrungsgäste durchaus einen positiven Aspekt hat.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Broschüre wird durch das mit der Planung der Grün- und Freiflächen beauftragte Büro berücksichtigt.

*Stellungnahme:* Als wohnungsnaher Grünanlage (öffentlich zugängliche Grünflächen mit mindestens 0,5 ha, in einer Erreichbarkeit von 300 m Luftlinie zum Wohnort) befindet sich einzig der Dorfteich Lichtenrade in fußläufiger Erreichbarkeit zum Geltungsbereich (s. Anhang 3). Das derzeit geltende Planungsrecht (B-Plan XIII-120) setzt den Weg 36 als öffentliche Wegeverbindung fest, der jedoch nicht umgesetzt wurde. Die Realisierung dieser Wegeverbindung als öffentlichen Gehweg zwischen dem Lichtenrader Damm und dem Dorfteich Lichtenrade kann die Erreichbarkeit des Dorfteichs Lichtenrade, für die Bewohnerinnen der westlich angrenzenden Wohnquartiere, erheblich verbessern. Da diese Quartiere über keine wohnungsnahen Grünanlagen verfügen, ist die Wegeverbindung im Planbild zwingend zu berücksichtigen.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die textliche Festsetzung 7.1 setzt für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-98 VE gelegenen Flächen der geplanten Wegeverbindung ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest. Die Flächen werden durch den Vorhabenträger baulich so hergestellt, dass eine öffentliche Wegenutzung in diesem Abschnitt möglich ist.

Die (bauliche) Herstellung des außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wegeabschnitts ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans 7-98 VE. Die planungsrechtliche Sicherung durch den Bebauungsplan XIII-120 bleibt unberührt.

Die Umsetzung soll durch die zuständigen Ämter mit den jeweiligen Grundstückseigentümer\_innen geklärt werden.

*Stellungnahme:* Des Weiteren ist auf eine hochwertige Gestaltung der halböffentlichen wohnungsbezogenen Grün- und Freiflächen, im Plangebiet, zu achten. Die Ausstattung der Anlagen sollte vielfältige Nutzungsmöglichkeiten mit einer ökologisch hochwertigen und optisch ansprechenden Begrünung kombinieren. Im Grün- und Freiflächenkonzept sind diese Aspekte zu berücksichtigen.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird gefolgt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die Gestaltung der Freiflächen im Durchführungsvertrag geregelt. Der Grün- und Freiflächenplan zur Projektplanung (Büro Wallmann) wird Bestandteil des Durchführungsvertrags. Dieser berücksichtigt bereits die vielfältigen Nutzungsansprüche sowie die auf Grundlage der Größe und Form sowie des Grundstücks gegebenen Bedingungen. Das Konzept wird im weiteren Verfahren fortgeführt. Dabei werden die in der Stellungnahme genannten Anforderungen berücksichtigt.

*Stellungnahme:* Der Geltungsbereich liegt im bezirklichen Spielplatzplan im Versorgungsbereich 07070704A (Nahariyastraße). Für diesen Versorgungsbereich besteht bereits jetzt ein erhebliches Versorgungsdefizit von ca. 8.521 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielfläche. Gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz führt das Vorhaben zu einem zusätzlichen Bedarf von 262 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche im Versorgungsbe- reich. Ein Grundstück zur Minderung des Spielplatzdefizits ist seitens des Bezirks zu identifizieren.

*Abwägung:* Der Hinweis wird berücksichtigt.

Gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Fachbereich können die im Versorgungsbereich befind- lichen Spielplätze sowohl mangels Grundstücksflächen nicht erweitert als auch aufgrund ihrer teils sehr guten Zustände qualitativ nicht aufgewertet werden. Daher wird im Durchführungsvertrag eine Regelung aufgenommen, die die Vorhabenträgerin verpflichtet sich an den Kosten eines noch her- zustellenden öffentlichen Spielplatzes im nahegelegenen Volkspark Lichtenrade (Quartiersmanage- mentgebiet Nahariyastraße) zu beteiligen.

*Stellungnahme:* Gemäß Umweltatlas (Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte) wird die thermische Situation im Geltungsbereich als weniger günstig bewertet (Anhang 5). Da die hier dar- gestellte räumliche Einheit auch die versiegelten Flächen östlich des Geltungsbereichs mitein- schließt, ist diese Aussage nur bedingt für die Flächen des B-Plan 7-98 zu übernehmen. Aufgrund der weitestgehend unversiegelten Ausprägung ist das Plangebiet durch positive stadtklimatische Effekte, wie nächtliche Abkühlung, Verschattung und Kühlung durch Evapotranspiration geprägt und wirkt als klimatische Entlastungsfläche.

Zur Vermeidung einer Verschlechterung der klimatischen Bedingungen sind Maßnahmen nach den Vorgaben des StEP Klima konkret zur Minimierung von städtischer Überhitzung im Planverfahren vorzusehen. In der Planung sind die Verdunstung und Versickerung von Niederschlägen sowie die Verschattung und Evapotranspiration durch Bäume stärker zu berücksichtigen.

*Abwägung:* Der Hinweis wird im weiteren Verfahren geprüft.

Maßnahmen zu Erhöhung der Verdunstungskühlung und Verschattung (Dachbegrünung, Baum- pflanzungen) werden durch den Bebauungsplan bzw. den Durchführungsvertrag bereits geregelt. Im weiteren Verfahren wird, auch im Hinblick auf die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (s. Abwägungspunkt 17.3.2), geprüft, welche weiteren Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden können. Dazu zählt insbesondere eine verbesserte Verdunstung und ggf. Versickerung von Regen- wasser im Plangebiet.

## **5.18 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), III**

*Stellungnahme:* In der vorliegenden Begründung sind die Ziele und Maßnahmen der einzelnen Pro- grammpläne des Landschaftsprogramms korrekt wiedergegeben. Es fehlen jedoch Angaben dazu, wie diese im Rahmen des Bebauungsplanes, insbesondere durch entsprechende Festsetzungen, berücksichtigt werden. Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Angaben zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms durch die Fest- setzungen werden redaktionell ergänzt. Eine Änderung der Planung ergibt sich dadurch nicht.

### **5.19 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Untere Denkmalschutzbehörde**

*Stellungnahme:* Durch die o.g. Planung werden Belange des Denkmalschutzes berührt. Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Umgebung des Denkmalensembles "Dorfanger Alt-Lichtenrade" (Nr. 09030085) sowie des Baudenkmals "Bauernhof Lichtenrader Damm 225" (Nr. 09030116) und unterliegt somit dem Umgebungsschutz gemäß § 10 DSchG Bln.

Gegen die Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken.

Dennoch besteht nach § 11 Abs. 2 DSchG Bln Genehmigungspflicht für die Errichtung und Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals, wenn sich dieses auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt.

Die o.g. Planung berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundplätze. Die Auskunft über das Nichtvorhandensein von Bodendenkmalen schließt jedoch nicht deren zufälliges Auftreten aus. Bei zufällig auftretenden Bodenfunden gilt Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung berücksichtigt die angrenzende Bebauung und das sich daran anschließende Denkmalensemble durch eine angemessene Höhenentwicklung. Für die geplante Bebauung soll die max. zulässige Oberkante in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt werden. Die Höhen stufen sich zur Bestandsbebauung und zum Dorfanger hin ab.

Von einer Beeinträchtigung des Denkmalensembles ist nicht auszugehen. Vielmehr ist mit der Nutzung einer untergenutzten Brachfläche insgesamt von einer Aufwertung des Ortsbildes auszugehen. Von einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht für die Umsetzung der Planung wird daher nicht ausgegangen. Sollte diese dennoch zum Tragen kommen, ist sie nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern muss nachgeordnet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt werden.

Die Hinweise zum Umgang mit Fundstellen von Bodendenkmalen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

### **5.20 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Finanzen, Personal und Wirtschaftsförderung, Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten**

*Stellungnahme:* Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Leitbildes des StEP Wirtschaft 2030 in der Vorteilslage Flughafen BER (v. a. Gewerbenutzung). Vor diesem Hintergrund und weiterhin zunehmender Flächenkonkurrenzen sieht sich der Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten gezwungen, sich gegen die beabsichtigten Festsetzungen auszusprechen. Es wird zwar begrüßt, dass im Gebäude I am Lichtenrader Damm 229/241 zumindest zwei Gewerbeeinheiten/Läden vorgesehen sind und diese auch eventuell von den derzeitigen Gewerbetreibenden des Gebiets angemietet werden können, ändert aber nichts an der ablehnenden Haltung des Bereichs Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten gegenüber der in Rede stehenden Planungen.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht dem Planungsziel neuen Wohnraum zu schaffen und ist insbesondere vor dem Hintergrund des enormen gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs erforderlich. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll in Berlin auch der dringende Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen vor dem Hintergrund der angespannten Versorgungssituation gedeckt werden. Darüber hinaus soll die

Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, wonach nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, dem dringenden Bedarf an günstigem Wohnraum zugutekommen. Vorgesehen ist, einen Anteil von mindestens 30 % der für die Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu sichern.

Die bisher untergenutzte Fläche im Sinne der Innenentwicklung als Standort für Wohnen nutzbar zu machen, leitet sich ebenfalls aus der Darstellung einer Wohnbaufläche W3 für das Plangebiet im Flächennutzungsplan ab.

Der Wohnraumentwicklung wird damit Vorrang vor einer Gewerbeflächenentwicklung für das Plangebiet eingeräumt.

Die zurzeit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE angesiedelten Gewerbebetriebe müssen vorerst der Planung weichen, da die von ihnen genutzten Gebäude abgerissen werden. Neben der geplanten Wohnnutzung werden jedoch auch Flächen für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie für soziale Einrichtungen gesichert. Somit wird ein Ausgleich für die durch die Planung entfallenden Gewerbeflächen geleistet. Es finden Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und den derzeitigen Gewerbetreibenden über einen möglichen Erwerb der gewerblichen Erdgeschosszonen in dem geplanten nördlichen Gebäude statt. Eine Ausweisung von Gewerbeflächen darüber hinaus kommt jedoch aufgrund der geringen Größe des Grundstücks, der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und den damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Regelungen, wie dem Trennungsgrundsatz, nicht in Frage.

#### **5.21 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), V**

*Stellungnahme:* Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **5.22 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen**

*Stellungnahme:* Begründung:

Seite 15: Die Kleingarten-Ersatzfläche grenzt nicht direkt an das Plangebiet an.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ersatzflächen befinden sich südlich des Plangebietes, grenzen jedoch nicht daran an. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst.

*Stellungnahme:* Seite 16: 3.6.1 Die BEP sieht einen Fuß- und Radweg vor. Hierzu finde ich keine Stellungnahme, wie damit umgegangen werden soll. Sie wurde auch durch den politischen Raum bestätigt, deshalb sollte darauf eingegangen werden.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Kapitel II.1 wird das Planziel, eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger zwischen dem Lichtenrader Damm und der Straße Alt-Lichtenrade umzusetzen, beschrieben.

Mit der textlichen Festsetzung 7.1, die ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festsetzt, wird der Darstellung des BEP Rechnung getragen.

**Stellungnahme:** Seite 17: 4. Hier wird auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen TÖB verwiesen: "Der Ausweisung einer Verbindung vom Lichtenrader Damm zur Straße Alt-Lichtenrade als Gehrecht – hier sollte geprüft werden, ob das Zulassen von Radverkehr sinnvoll ist oder eher ausgeschlossen werden sollte – wird zugestimmt. Eine Übernahme der Fläche und deren Ausbau wird seitens des FB Straßen für nicht erforderlich gehalten. Dies gilt auch für die angrenzende Fläche Alt-Lichtenrade 116D-E, 120 und 120 A."

Ein Erwerb als öffentliches Straßenland wird seitens des FB Straßen als weiterhin nicht notwendig gesehen. Die Einhaltung der Konstruktions-Vorgaben für öffentliches Straßenland würden die Gestaltung einschränken und zu erhöhten Kosten führen.

**Abwägung:** Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die textliche Festsetzung 7.1 setzt für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE gelegenen Flächen der geplanten Durchwegung ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest. Die Mindestbreite der Verbindung soll 3,0 m betragen. Grundlage des Flächenumfangs ist das Freiflächenkonzept zur Projektplanung (Büro Wallmann, 03. Mai 2021). Aufgrund der geringen Größe und des Zuschnitts des Plangebietes liegt ein hoher Nutzungsdruck auf den Freiflächen, so dass die entsprechende Fläche ebenfalls als Zufahrt zu den am südlichen Rand des Plangebietes gelegenen Stellplätzen fungiert. Aus Sicherheitsaspekten wird eine Zulassung von Radverkehr deshalb nicht zugelassen.

Die erforderlichen Flächen innerhalb des Plangebietes verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Erwerb durch das Land Berlin ist nicht vorgesehen.

Die Sicherung der Durchwegung jenseits der Geltungsbereichsgrenze kann nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geschehen, sondern muss durch die zuständigen Behörden mit den Eigentümer\_innen der betroffenen Grundstücke geklärt werden.

**Stellungnahme:** Seite 40: 2.2.5.1 Ob für die Errichtung der Grundstückszufahrten am südlichen Ende ein weiterer Baum (Lage der Gehwegüberfahrt im Kronenbereich) gefällt werden muss, sollte im weiteren Verfahren geklärt werden. Hier könnte eine Verschiebung der Zufahrt geprüft werden.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der genannte Begründungstext bezieht sich nicht, wie fälschlicherweise in der Stellungnahme angenommen, auf die südlich im Plangebiet gelegene Grundstückszufahrt, sondern auf die im Norden gelegene Zufahrt der Tiefgarage.

Die Begründung wird an der entsprechenden Stelle redaktionell im Sinne einer besseren Verständlichkeit ergänzt.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum vor dem Hintergrund des enormen gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs. Das städtebaulich-architektonische Konzept trägt diesem Ziel unter Berücksichtigung der geringen Größe des Baugrundstücks in Verbindung mit dem durch die Lage am stark verkehrsbelasteten Lichtenrader Damm notwendigen lärmrobusten Städtebau Rechnung.

Die geplante Tiefgarage für den Großteil des entstehenden ruhenden Verkehrs, mindert die Verkehrslärmemissionen im Vergleich zu oberirdischen Stellplatzanlagen, was sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirkt. Die Positionierung der Einfahrt ist ebenfalls unter diesen Gesichtspunkten festgelegt worden. Den Verlust des Straßenbaums mildernd wirken die nach eigenständiger naturschutzrechtlicher Regelung bei Fällung von Bäumen die Berliner Baumschutzverordnung notwendigen Ersatzpflanzungen sowie eine zu begrünende Erdschicht über der Tiefgarage, die durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert ist.

**Stellungnahme:** Seite 43: 2.3.2 Versickerung des Regenwassers auf den südlichen Stellplätzen durch Rasenwaben:

Dies ist keine Befestigung für öffentliches Straßenland (siehe oben); ansonsten ist dies mit den Leitungsträgern zu klären, deren Leitungen darunterliegen.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die zur Befestigung mit Rasenwaben vorgesehenen oberirdischen Stellplätze am südlichen Abschluss des Plangebiets befinden sich innerhalb der privaten Baugebietsflächen. Es ist kein öffentliches Straßenland betroffen.

Die Lage von Leitungen und Leitungsrechten wurde im Freiflächenkonzept (Büro Wallmann, 03. Mai 2021) berücksichtigt. Die Herstellung der Freiflächen unter Einhaltung der Vorgaben zum Schutz der Leitungsträger ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern ist in der nachgelagerten Umsetzungsplanung zu beachten.

**Stellungnahme:** Seite 58: Ruhender Verkehr: Neben den Aussagen zu den normalen Stellplätzen sollten auch die Behinderten-Stellplätze (größere Breite erforderlich) und die Müllstandplätze mitberücksichtigt werden. Für den Müll wird ebenfalls eine Zu- und Ausfahrt mit den Schleppkurven für die entsprechenden Fahrzeuge benötigt.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage sowie in den oberirdischen Stellplatzanlagen untergebracht. Die Müllstandplätze werden entsprechend des Freiflächenkonzepts untergebracht. Die baulich-technischen Erfordernisse für eine ordnungsgemäße Leistungserbringung der Müllabfuhr sind bekannt und werden bei der Hochbau- und Freiraumplanung berücksichtigt. Die Schleppkurven sind dargestellt.

Ein Überarbeitungsbedarf für das vorliegende Bebauungsplanverfahren resultiert daraus nicht.

**Stellungnahme:** Verkehrsgutachten:

3.5 Es gibt keine Angaben dazu und in den anderen Unterlagen, wo die Fahrradabstellplätze in der Größenordnung von über 300 Stück (= 150 Fahrradbügel) auf dem Gelände angeordnet werden sollen. Auf dem öffentlichen Straßenland bestehen hierzu keine Kapazitäten.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden in den Kellergeschossen sowie oberirdisch in einer Stellplatzanlage zwischen den beiden Gebäuden und den Gebäudeeingängen zugeordnet in den Vorgärten untergebracht. Die oberirdischen Fahrradabstellplätze sind in dem Freiraumkonzept dargestellt (Büro Wallmann, 03. Mai 2021).

**Stellungnahme:** Für die angesetzten 30 % der Abfahrenden als wendender Verkehr an der Barnetstraße werden außer einer Angleichung der LSA-Zeiten in der Frühspitze keine Angaben zu einer ggf. neuen Aufteilung der Kreuzung gemacht. An dieser Stelle sind kurze Wendemanöver nicht möglich. Durch einen bereits bestehenden erheblichen LKW-Verkehr vom südlichen Lichtenrader Damm in die Barnetstraße (Industriegebiet Motzener Straße) und dem Vorhandensein von nur zwei Fahrspuren für den gesamten Verkehr und dem bereits heute zu beobachtenden Rückstau bis vor die Linksabbieger aus der Gegenrichtung ist hier eine weitere Prüfung erforderlich. Ich bitte diese nachzureichen.

Die Tabellendarstellungen können die Kreuzungsgeometrie nicht berücksichtigen.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich rechnerisch in der Frühspitze um 2 Kfz und in der Spätspitze um 3 Kfz als wendender Verkehr am Knotenpunkt mit der Barnetstraße. Eine zusätzliche Abbildung soll die absoluten vom Vorhaben erzeugten Kfz-Fahrten darstellen (siehe Abwägungspunkt 15.7). Unter Berücksichtigung der täglichen Schwankungen im Kfz-Verkehr sind 2 oder 3 zusätzliche Kfz eine vernachlässigbare Verkehrsmenge. Für diese sehr geringe Anzahl an Kfz-Fahrten erscheint eine nochmalige Prüfung der Leistungsfähigkeit vorzunehmen unverhältnismäßig. Vor dem Hintergrund einer sich weiter entwickelnden Verkehrswende sollte sich ohnehin die verkehrliche Situation weiter entspannen.

### **5.23 Vattenfall Europe Business Services GmbH**

*Stellungnahme:* In dem betrachteten Gebiet befinden sich Niederspannungskabel der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten notwendig. An der südöstlichen Baufeldgrenze verläuft ein 1kV-Kabel, welches bei Baumaßnahmen zu beachten und besonders zu schützen ist.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Unsere Stellungnahme vom 27.09.2019 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind weiterhin verbindlich.

Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen", die "Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV", die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bestehende Leitungen werden im als Anlage zum Durchführungsvertrag verbindlich geregelten Freiflächenkonzept (Büro Wallmann, 03. Mai 2021) sowie der Hochbauplanung berücksichtigt und entsprechend von Überbauung freigehalten.

Der Herstellung der Freiflächen unter Einhaltung der Vorgaben zum Schutz und baubedingter Umlegung der Leitungsträger ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern ist in der nachgelagerten Umsetzungsplanung zu beachten.

Nach Prüfung der beiliegenden Pläne konnte festgestellt werden, dass sich der Leitungsbestand der Stromnetz Berlin GmbH überwiegend innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befindet.

Jedoch ist aus den Plänen ebenfalls ersichtlich, dass auf dem Flurstück 133/91 Niederspannungsleitungen mit 230V-400V verlaufen. Zur Sicherung der Zufahrt und möglichen Instandhaltung der Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH wird im Bebauungsplan für die Fläche mit der Bezeichnung a ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt.

Die Klärung der privatrechtlichen Nutzungsrechte ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### **5.24 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport**

*Stellungnahme:* Wie in dem vorliegenden Entwurf ausgeführt, ist für das Plangebiet der Neubau von Wohnungen mit einer Geschossfläche für Wohnen mit ca. 12.900m<sup>2</sup> geplant.

Die Entwicklung des Plangebiets soll sich an den Leitlinien des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" orientieren und u.a. auch die sich aus dem Vorhaben ergebenden sozialen Infrastrukturbedarfe sichern.

Basierend auf den 12.900m<sup>2</sup> GF Wohnen werden gemäß "Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge – Geschosswohnungsbau" 129 WE geschaffen. Ausgehend davon, entsteht somit ein zusätzlicher Grundschulplatzbedarf von 14 Plätzen. Die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Lichtenrade sind nicht ausreichend, diese zusätzlich benötigten Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen. Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze in der Schulplanungsregion Lichtenrade zu schaffen. Die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für den sich aus dem o. g. Bauvorhaben zusätzlich ergebenden Schulplatzbedarf sollte über den als planergänzende Vereinbarung zu schließenden Städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden, um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz auch für alle künftig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im Grundschulalter gewährleisten zu können.

Im Ergebnis des am 19.04.18 letztmalig durchgeführten Monitoring-Verfahrens mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen im Rahmen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung wurden auf der Grundlage der Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen und der WoFIS-Fortschreibung die Schulplatz-Bedarfsplanung und die Schulnetz- und Standortplanung aktualisiert.

Demnach wird in der Schulplanungsregion Lichtenrade bis 2024-25 bei weiter steigendem Bedarf und ohne Kapazitätsveränderung ein Defizit von rund 1,5 Zügen erwartet.

Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Bauvorhaben in Lichtenrade ist entsprechend dem beigefügten Bedarfsnachweis allein bis 2025/26 mit einem Defizit an ca. 408 Grundschulplätzen in dieser Region zu rechnen. Für einen Vertrag ist Anlage 1 "Bedarfsnachweis Grundschulplätze B-Plan 7-98 VE" zu verwenden.

Über die Investitionsplanung des Landes Berlins 2020-24 sind für die Schulplanungsregion Lichtenrade bisher Kapazitätserweiterungen an der Annedore-Leber-Grundschule (07G30) + 0,5 und an der Käthe-Kollwitz-Grundschule (07G29) + 0,5 Züge geplant. Darüber hinaus befindet sich der Ersatzneubau der Grundschule am Dielingsgrund (07G36) und die Sanierung der Bruno-H.-Bürgel-Schule (07G32) in Planung. Für diese beiden Standorte sind im Zuge dessen mögliche Erweiterungen zu prüfen.

Unter Berücksichtigung altersangemessener Wege und der perspektivischen Neuplanung der Einschulungsbereiche werden für die Kinder aus dem neuen Wohngebiet des Bebauungsplans 7-98 VE Schulplätze an der Käthe-Kollwitz-Grundschule (07G29) zur Verfügung stehen müssen.

**Abwägung:** Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Aus der Stellungnahme geht hervor, dass in Lichtenrade bereits ein Defizit an Schulplatzkapazitäten zu erwarten ist.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sind die Aussagen zu Auswirkungen auf Bedarfe bei Grundschulplätzen bereits aufgeführt (Kapitel IV.3 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen).

Wie in der Stellungnahme gefordert, wird die Anlage "Bedarfsnachweis Grundschulplätze B-Plan 7-98 VE" zur Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten für die gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zusätzlich benötigten Grundschulplätze, herangezogen. Sie wird somit Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Die Erweiterung der notwendigen Kapazitäten an den in der Umgebung des Plangebiets liegenden Schulen wird geprüft und in Abstimmung mit dem bezirklichen Schulamt, im Durchführungsvertrag geregelt. Derzeit ist eine anteilige Kostenübernahme der Erweiterung der Käthe-Kollwitz-Grundschule beabsichtigt.

## 5.25 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), II D

**Stellungnahme:** Den Planunterlagen liegt ein Entwässerungskonzept (Stand 14.12.2020) vor. Laut Entwässerungskonzept sind die Böden nicht für eine Versickerung geeignet. Das Niederschlagswasser soll daher gedrosselt in den Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe (BWB) eingeleitet werden. Dazu ist vorgesehen, das Wasser über Füllkörperrigolen oder einen Stauraumkanal zurückzuhalten. In der Untersuchung zur Regenentwässerung wird die erforderliche Speichergröße berechnet, um die Bedingungen der BReWa-BE einzuhalten. Diese erscheint plausibel und den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt zu sein.

Sofern den gegebenen Empfehlungen des Entwässerungskonzepts im weiteren Planungsverlauf Folge geleistet und die von den BWB vorgegebene Einleitmenge eingehalten wird, bestehen gegenüber dem Entwässerungskonzept keine weiteren Anforderungen bzw. Einwendungen.

Jedoch wurde mit Durchsicht der Planunterlagen auch festgestellt, dass bisher keine Betrachtung des Überflutungsfalles nach DIN 1986-100 vorliegt; die Berechnung zum Überflutungsnachweis soll erst in der späteren Planungsphase bzw. im Bauzulassungsverfahren erstellt werden.

Nach DIN 1986-100 ist ein Nachweis für eine schadlose Überflutung des Grundstückes ggf. auch für Teile der Entwässerungsanlage zu erbringen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist entsprechend der örtlichen Verhältnisse auf dem Grundstück anzuordnen. Bezüglich des Schutzes vor Überflutung bei Starkregen und das Erbringen eines entsprechenden Überflutungsnachweises verweise ich auch auf die Stellungnahme der Wasserbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.09.2019. Zur ggf. notwendigen Sicherung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen wird das Erbringen eines Überflutungsnachweises, bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, empfohlen.

### Hinweis

#### Einleitung von Niederschlagswasser

Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z.B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer Genehmigung. Die Genehmigung für die mittelbare Einleitung ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Einleitungen in Oberflächengewässer [1] wird verwiesen. [1] <https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/hinweisblatt1-einleit.pdf>

**Abwägung:** Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Überflutungsnachweis wird wie gefordert im weiteren Verfahren erarbeitet und zeitnah nachgereicht.

## 5.26 Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin)

**Stellungnahme:** Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Ich bitte jedoch um Beachtung des folgenden Hinweises unserer Haushaltsabteilung:

"Die Unterstützung der bezirklichen Straßenbauträger im Rahmen der Lärmaktionsplanung (siehe hierzu S. 62 der Begründung des Bebauungsplans unter der Überschrift "Lärmoptimierte Fahrbahnoberflächen"), hat im Rahmen der festgesetzten Haushaltsansätze der Senatsverwaltung zu erfolgen und darf keine darüberhinausgehenden Mehrbedarfe auslösen."

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die abschließende Klärung eines ggf. sanierungsgebundenen Austauschs der Fahrbahn sowie die damit zusammenhängenden Kosten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern müssen vom zuständigen Straßenbauträger eigenständig geklärt werden. Die Begründung wird an der entsprechenden Stelle redaktionell um die Hinweise aus der Stellungnahme ergänzt. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

## **5.27 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - Vorbereitende Bauleitplanung (SenStadtWohnen), WBL**

*Stellungnahme:* Grundsätzlich weise ich darauf hin, dass im Rahmen der jährlichen Indexierung der Kostenkennwerte des Berliner Modells zum 01.04.2021 eine erneute Aktualisierung erfolgen wird. Dies ist zu berücksichtigen, insofern der Vertragsabschluss bis zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgt sein sollte und umfasst neben der Anpassung der Kostenkennwerte auch die Anpassung der Sicherungsinstrumente, der Angemessenheitsprüfung und der Begründung.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die entsprechenden Kostenkennwerte werden, sobald sie vorliegen, angepasst.

*Stellungnahme:* Zur Begründung vom 16.12.2020:

Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs richtig dargestellt, ist für die Entwicklung eines neuen Allgemeinen Wohngebiets das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Ich bitte um Aufnahme, dass die Anwendung des Berliner Modells nach der Leitlinie von August 2014, zuletzt aktualisiert am 01.11.2018 erfolgt. Der abzuschließende Durchführungsvertrag stellt sicher, dass im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme der Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vereinbart werden. Darüber hinaus wird gemäß Berliner Modell ein Anteil von 30 Prozent der durch den Bebauungsplan für eine Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen. Ich bitte um ergänzende Aufnahme des Bindungszeitraums von 30 Jahren.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Begründung wird entsprechend der Hinweise in der Stellungnahme redaktionell ergänzt bzw. geändert. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

*Stellungnahme:* In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bestehen verschiedene Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten (bspw. S. 5/76: 136 WE, S. 50/74: 131 WE, S. 74: 129 WE). Ich bitte um Korrektur der Diskrepanz in der Anzahl der durch das Vorhaben entstehenden Wohneinheiten.

*Abwägung:* Dem Hinweis wird gefolgt.  
Im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurde die Geschossfläche Wohnen ermittelt. Diese liegt bei ca. 12.900 m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich die Anzahl der Wohneinheiten gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung von 129. Das konkrete Vorhaben weist jedoch eine Anzahl der Wohneinheiten von 135 auf. Dies liegt daran, dass in dem südlichen Baukörper überwiegend kleinere Wohnungen errichtet werden sollen. Die Angaben zu den Wohneinheiten werden in der Planbegründung sowie im Verkehrsgutachten an den entsprechenden Stellen vereinheitlicht und redaktionell angepasst sowie im Durchführungsvertrag erläutert.

**Stellungnahme:** Auf S. 74 unter 3. Kinderbetreuungsplätze bitte ich in Bezug auf das Berliner Modell die Jahreszahl 2015 zu streichen oder zu aktualisieren.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Begründung wird entsprechend der Hinweise in der Stellungnahme redaktionell angepasst.

**Stellungnahme:** Unter IV 3. ist in Bezug auf die durch das Vorhaben ausgelösten Kinderbetreuungsplätze im Begründungstext zu erläutern, wie sich die aktuelle Versorgungssituation im Gebiet darstellt und ob der Bedarf in der Bezirksregion gedeckt werden kann. Diese Abhandlung ist aufzunehmen.

**Abwägung:** Dem Hinweis wird gefolgt.  
Die geforderten Angaben sind in der Anlage 6 des Durchführungsvertrages aufgeführt (Bedarfsermittlung Kindertageseinrichtung vom 15.12.2020). Die Planbegründung wird um die entsprechenden Angaben ergänzt.  
Aus der Bedarfsanalyse laut KEP des Bezirkes bzw. Handreichung zur bezirklichen Berichterstattung (unter Zugrundelegung bezirklicher Zielbetreuungsquoten und prognostizierte Einwohnerentwicklungen) in Plätzen (BZR) ergibt sich eine Auslastungsquote von 97,5% für Kitas, 100 % für Tagespflege und 97,7% gesamt. Es bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion 70704.

**Stellungnahme:** Zum Entwurf des Durchführungsvertrags (Stand 16.12.2020):  
Folgende Punkte des Durchführungsvertrags sind zu überarbeiten:  
§ 1 Vertragsgegenstand und -zweck  
Ich bitte um die Aufnahme der Geschossfläche Wohnen in den Durchführungsvertrag. Zudem ist Anlage 2 dem Durchführungsvertrag beizufügen. Diese fehlt.

**Abwägung:** Dem Hinweis wird gefolgt.  
Die Geschossfläche Wohnen wird in den Durchführungsvertrag (Präambel) aufgenommen.

**Stellungnahme:** Zu § 2 Angemessenheit  
Anlage 3 - das Berechnungstool der Angemessenheitsprüfung- liegt unvollständig vor. Ich bitte um Korrektur und Ergänzung.

**Abwägung:** Dem Hinweis wird gefolgt.  
Das Berechnungstool der Angemessenheitsprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

**Stellungnahme:** Zu § 5 Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin  
In Absatz 3 wird die empfohlene Frist zur Vorlage der Bauanträge bzw. der Bauvorlagen von sechs Monaten auf acht Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verlängert. Ich bitte um eine Begründung der Verlängerung der Frist gegenüber der WBL oder um Anpassung gemäß Mustervertrag.

**Abwägung:** Dem Hinweis wird gefolgt.  
Im Durchführungsvertrag wird die empfohlene Frist zur Vorlage der Bauanträge bzw. der Bauvorlagen von sechs Monaten, entsprechend dem Mustervertrag, aufgenommen.

**Stellungnahme:** Zu § 6 Verpflichtung zur Errichtung von Kindertagespflegestellen

Zu Absatz 3: Für die Herstellung von Kinderbetreuungsplätzen besteht grundsätzlich die Verpflichtung zur Errichtung dazugehöriger Spielfreiflächen. Nur in Einzelfällen kann der Nachweis in einer nahegelegenen, geeigneten öffentlichen Freifläche erbracht werden. Der Regelungsbedarf ist analog des Musters zum Durchführungsvertrag § 6 Abs. 3 aufzunehmen (inkl. Mindestgröße in qm), im Lageplan zu verorten sowie im Rahmen der Sicherung zu berücksichtigen.

*Abwägung:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit dem bezirklichen Jugendamt wird hier auf die Errichtung der benannten Freiflächen verzichtet, da mehr Kinderbetreuungsplätze geschaffen werden als nötig.

*Stellungnahme:* Zu Absatz 4: Ich bitte um die ergänzende Aufnahme, dass eine Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII vor Aufnahme des Betriebs vom Träger einzuholen ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach Aussage des bezirklichen Jugendamtes ist bei Kindertagespflegestellen die Einholung einer Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII nicht erforderlich. Diesen Zweck erfüllt hier die Prüfung der Pflegeerlaubnisfähigkeit der Tagespflegepersonen durch das Jugendamt.

*Stellungnahme:* Zu § 8 Kosten für die Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes

Unter Bezugnahme auf Anlage 3 – Angemessenheitsprüfung - bitte ich um Korrektur. Die Kosten für den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf an Spielplatzfläche ist in Zeile 131 richtig dargestellt. Die erneute Auflistung in Zeile 166 unter "zusätzliche vorhabenbezogene Kosten" ist fehlerhaft und zu korrigieren.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach Überprüfung der Berechnung konnte festgestellt werden, dass diese korrekt ist. Die zusätzlichen Kosten in Zeile 166 setzen sich zusammen aus  $258 \text{ m}^2 \times 160 \text{ €/m}^2$ .

*Stellungnahme:* Zu § 9 Mietpreisbindung und Belegungsbindung

Zu Absatz 7: Der Verweis auf § 20 ist auf § 16 Beschränkt persönlich Dienstbarkeiten und Baulasten zu korrigieren.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Durchführungsvertrag wird entsprechend der Hinweise redaktionell angepasst.

*Stellungnahme:* Zu § 10 Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Ich weise darauf hin, dass für die Verpflichtung zu Durchführung der aufgelisteten faunistischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen Angaben zum Fristenmanagement sowie zu Sicherungsinstrumenten fehlen. Diese sind im Durchführungsvertrag zu ergänzen.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Durchführungsvertrag wird entsprechend der Hinweise redaktionell ergänzt.

*Stellungnahme:* Zu § 13 Umsetzung von Maßnahmen für naturschutzrechtlichen Ausgleich

Der in diesem Paragraphen genannte Verweis ist auf § 14 Absatz 2 c dieses Vertrages zu korrigieren. Zudem ist unter § 14 Abs. 2 c) die Summe der Vertragserfüllungsbürgschaft zu ergänzen. Ich weise darauf hin, dass eine Anzeigepflicht des Abschlusses der Fertigstellungspflege und der Entwicklungspflege gegenüber der zuständigen Stelle in den Durchführungsvertrag fehlt. Gleiches gilt für die Abnahme der Fertigstellung und Entwicklung vom Land Berlin.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird gefolgt.  
Der Durchführungsvertrag wird entsprechend der Hinweise redaktionell ergänzt.

*Stellungnahme:* Zu § 16 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten  
Zu Absatz 2: Gemäß § 12 Abs. 3 des KitaFÖG wird bei der Errichtung von Kinderbetreuungsplätzen grundsätzlich ein angemessener Freiflächenanteil je Platz erforderlich. Dieser ist in die Bestellung der Dienstbarkeit "Nutzungsbindungsrecht für Kindertageseinrichtungen" sowie im Lageplan aufzunehmen. Der Inhalt der Dienstbarkeit "Nutzungsbindungsrecht für Kindertageseinrichtung" ist auf die Kindertagespflegestellen zu beziehen, zudem wird die Aufnahme der Mindestgröße als Flächenangabe (inkl. Spielfreiflächen) analog Mustervertrag zwingend erforderlich. Ich bitte um Korrektur.

*Abwägung:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Nach Aussage des bezirklichen Jugendamtes ist bei Kindertagespflegestellen die Einholung einer Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII nicht erforderlich.  
s. auch Abwägung lfd. Nr. 27.10

*Stellungnahme:* Zu Absatz 4: Ich weise darauf hin, dass die Flurstücke zu benennen sind.

*Abwägung:* Der Stellungnahme wird gefolgt.  
Der Durchführungsvertrag wird entsprechend der Hinweise redaktionell angepasst.

*Stellungnahme:* Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

#### **5.28 Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LaGetSi)**

*Stellungnahme:* 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.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

#### **5.29 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), I C**

*Stellungnahme:* Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen kann ich Ihnen folgende Hinweise geben:  
Zunächst habe ich keine Hinweise bzgl. der Luftreinhalteplanung.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

**Stellungnahme:** Bzgl. des Verkehrslärms ist festzustellen, dass die Schwelle der Gesundheitsgefährdung in Teilbereichen des Plangebietes erreicht oder überschritten wird. Entsprechend besteht dort ein besonderes Abwägungserfordernis. Dem trägt das vorliegende schalltechnische Gutachten und die Begründung im wesentlichen Rechnung. Es wird begrüßt, dass die Gebäudekubatur weitgehend lärmrobust geplant wurde. Jedoch ist es auch kritisieren, dass dies nicht konsequent zu Ende geführt wurde.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

**Stellungnahme:** So resultieren an einigen Fassaden-Abschnitten Lärmkonflikte, die vergleichsweise leicht durch aktive Maßnahmen behoben werden könnten, ohne die Gebäudekubatur grundsätzlich zu verändern. Es wird empfohlen, zwischen den Punkten A3 und B3 (oder A4 und B4) eine geschlossene gebäudehohe Glasfassade vorzusehen. Dadurch könnte ein Einsickern des Schalls in den hinteren Bereich des Plangebiets aus westlicher Richtung vermieden werden. An den Fassadenteilen A1-A3 und B1-B3 könnten so die Pegel deutlich reduziert werden.

Gerade wo keine durchgesteckten Grundrisse möglich sind, sollte eine allseitige Verlärmung vermieden werden. Festverglasungen oder besondere Fensterkonstruktionen können zwar prinzipiell den Lärmkonflikt lösen, sind dabei aber als passiver Schallschutz nicht Mittel erster Wahl bzw. nur dann, wenn alle anderen aktiven Maßnahmen geprüft und aus guten Gründen ausgeschlossen wurden. An den Ecken A6 und B6 könnte die nach Norden bzw. Süden ausgerichtete Fassade mit einer gläsernen gebäudehohen Fassade oder mit einem zusätzlichen Gebäudeteil fortgesetzt werden und so eine Hinterschallung der Gebäude vermieden werden. Dadurch könnte der lärmabgewandte Bereich insgesamt tatsächlich eine ruhige Seite werden und in Teilen möglicherweise auf besondere Fensterkonstruktionen oder Festsetzungen verzichtet werden. Entsprechend sollte das schalltechnische Gutachten dahingehend erweitert werden um die vorgeschlagenen Maßnahme zu prüfen und diese adäquat in die Abwägung einstellen zu können.

**Abwägung:** Einstellung in die Abwägung.

Die Empfehlung zur Herstellung einer geschlossenen gebäudehohen Glasfassade zwischen den beiden geplanten Gebäuden (Punkte A3 und B3) sowie die Verlängerung der straßenseitigen Fassade mit einem gläsernen gebäudehohen Bauteil an den Punkten A6 und B6 wurde fachgutachterlich geprüft. Es konnte dabei allerdings nur eine geringfügige lärmmindernde Wirkung dieser Bauteile für die rückwärtigen Grundstücksteile und Fassadenabschnitte nachgewiesen werden, die in keinem Verhältnis zu den Kosten der Herstellung, der Gefahr von Vogelschlag und den zusätzlichen Schallreflexionen auf die Umgebung steht.

Eine Verlängerung der Gebäude wird ausgeschlossen, da dies der abgestimmten Vorhabenplanung und den Grundzügen der Planung widersprechen würde und zudem das Problem der hohen Lärmbelastung rückwärtiger Fassadenabschnitte nur verlagern würde.

Das schalltechnische Gutachten wird im weiteren Verfahren um die Prüfung vorgenannter Maßnahmen ergänzt.

**Stellungnahme:** Der Feststellung der Gutachter, auf der lärmabgewandten Seite wären auch Pegel bis 50 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern vertretbar, kann hier nicht gefolgt werden. Der Berliner Lärmleitfaden schreibt zum Thema teilgeöffnete Fenster (Ausgabe 2017, Seite 88, unten) unmissverständlich:

"Der Zielwert von 30 dB(A) für den Innenpegel nachts muss zumindest für eine bestimmte Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nutzerunabhängig eingehalten werden können." Dies ist in den Fassadenbereichen mit Pegeln  $\geq 45$  dB(A) ohne besondere Fensterkonstruktionen nicht zu

erreichen. Doch bevor man auch hier passiv besondere Fensterkonstruktionen vorsieht sollten die oben genannten aktiven Maßnahmen Anwendung finden.

**Abwägung:** Einstellung in die Abwägung.

Der Berliner Leitfaden führt bezüglich der Auslöseschwelle für besondere Fensterkonstruktionen keinen Wert auf. In der schalltechnischen Untersuchung wird der Rahmen angewendet, der den Formulierungen im Leitfaden ("den Wert von 30 dB(A) erheblich übersteigen", S. 101, Stichpunkt 4) zu entnehmen ist. Eine scharfe Grenze, die etwa aus 30 dB(A) Innenpegel und der Schalldämmung eines Fensters im gekippten Zustand von 15 dB folgt, wird in den Begründungen zu den Mustertexten für die textlichen Festsetzungen nicht vorgegeben. Die "erhebliche Überschreitung" des Wertes von 30 dB(A) wurde von Seiten des Gutachters bei 50 dB(A) Beurteilungspegel nachts angesetzt (30 dB(A) Innenpegel + Schalldämmung 15 dB gekipptes Fenster + 5 dB "nicht erhebliche Überschreitung").

Eine Anwendung dieses Auslösewertes scheint auch darum sachgerecht, da ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts dem SOW für Mischgebiete nach DIN 18005-1 entspricht. Daher kann davon ausgegangen werden, dass bei diesem Beurteilungspegel das Wohnen ohne besondere Schallschutzmaßnahmen unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse grundsätzlich möglich ist.

**Stellungnahme:** Kritisch wird hier die Verortung der privaten Parkanlage gesehen. Dort hat sie keinerlei akustische Aufenthaltsqualität. Eine normale Kommunikation wird ohne weiteres schwer möglich sein. Bei der Planung sollten Maßnahmen ergriffen werden den Innenbereich der Parkanlage so gut es geht vor Lärm zu schützen. Dies kann bspw. durch niedrige Wälle (oder Lärmschutzwände, Gabionen ...) zu den Verkehrswegen in Kombination mit einer abgesenkten Innenfläche erreicht werden. Auch psychoakustische Maßnahmen (bspw. maskierende Geräusche durch Wasserläufe oder Brunnen etc.) können die akustische Aufenthaltsqualität verbessern. Maßnahmen dazu sollten im Durchführungsvertrag gesichert werden.

**Abwägung:** Einstellung in die Abwägung.

Die Verortung der privaten Parkanlage ergibt sich aus der städtebaulichen Situation und den Eigentumsverhältnissen und ist nicht veränderbar.

Die Umsetzung von kleinräumig lärmabschirmend wirkenden Maßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass aus naturschutzfachlichen Gründen der Vegetationsbestand soweit wie möglich erhalten und die Bodenversiegelung minimiert werden soll. Großflächige Geländemodellierungen und die Einbringung größerer baulicher Anlagen scheiden als Maßnahmen daher aus.

**Stellungnahme:** Auch andere Maßnahmen, wie etwa die lärmoptimierten Fahrbahnoberflächen, sollten nicht nur geprüft werden (auch wenn das ausdrücklich begrüßt wird), sondern verbindlich im städtebaulichen Vertrag oder im Durchführungsvertrag für den nächsten Sanierungszyklus geregelt werden. Mit den lärmoptimierten Fahrbahnoberflächen kann auch dem planinduzierten Verkehrslärm an den Bestandsgebäuden außerhalb des Plangebietes wirksam und wahrnehmbar entgegengewirkt werden.

**Abwägung:** Einstellung in die Abwägung.

Eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträger bei einem Austausch der Fahrbahnoberfläche zu lärmarmem Asphalt wurde geprüft und verworfen. Neben der schwierig zu beantwortenden Frage nach einer angemessenen Höhe der Beteiligung gehört diese Maßnahme zur Minderung des Umgebungslärms grundsätzlich zu den öffentlichen Aufgaben. Eine Beteiligung Privater ist im vorliegenden Fall nicht angemessen.

**Stellungnahme:** Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie die folgende Stellungnahme bzgl. des anlagenbezogenen Lärms, des Gewerbelärms, des Sportlärms und des Freizeitlärms zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme basiert auf der Begründung zum B-Plan mit Stand vom 16.12.2020 sowie dem zugehörigen Schallgutachten der Fa. Kötter NR. 418148-01.01 vom 27.11.2020.

Hinsichtlich der nach TA Lärm zu beurteilenden Geräuschemissionen nimmt der Gutachter in Kapitel 6 der schalltechnischen Untersuchung eine qualitative Einschätzung der Immissionen vor, die überwiegend hinreichend ist, um klar zu stellen, dass durch die Entwicklung des B-Planes keine Konflikte generiert werden. Allerdings genügt diese qualitative Einschätzung nicht für die Tanzschule Lichtenrader Damm 225. Da die beiden auf dem Betriebsgrundstück der Tanzschule befindlichen Wohnhäuser offensichtlich durch die Tanzschule nahestehende Personen genutzt werden, kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass durch die geplante Bebauung im Plangebiet Einschränkungen für die Tanzschule resultieren. Diesbezüglich ist die schalltechnische Untersuchung zu ergänzen.

**Abwägung:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

Eine rechnerische Überprüfung, wie sie gefordert wird, kann nach Abstimmung der Quellenansätze erfolgen. Die Ansätze einer solchen Untersuchung werden mit SenUVK I C 14 abgestimmt. Alternativ wird geprüft, ob es weitere Wohnnutzungen gibt, die näher als das Vorhaben zur Tanzschule liegen.

**Stellungnahme:** Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms werden der Untersuchung die üblichen Emissionsansätze mit konservativen Nutzungszeiten und -häufigkeiten zugrunde gelegt. Allerdings werden in Tabelle 12 der Untersuchung für die Skateanlage SchalleLeistungsbeurteilungspegel ausgewiesen, die den Impulzzuschlag nicht beinhalten.

Dies ist unüblich und hat scheinbar dazu geführt, dass der Impulzzuschlag in der Ausbreitungsrechnung nicht berücksichtigt wurde und dadurch für diese Anlage deutlich zu geringe Beurteilungspegel berechnet wurden. In der Folge ist davon auszugehen, dass an der geplanten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für die Ruhezeiten nicht eingehalten werden.

Glücklicherweise führt dieses Ergebnis nicht dazu, dass ein Konflikt konstatiert werden muss. Da vorhandene Wohnbebauung mit deutlich höheren Pegeln von den Freizeitanlagen beaufschlagt wird, wird die bzgl. der Freizeitanlagen vorhandene Gemengelage nicht verschärft.

Der Fehler im Gutachten sollte dennoch korrigiert und die Begründung entsprechend angepasst werden.

**Abwägung:** Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Zuschlag für die Impulshaltigkeit ist gemäß der Beschreibung auf S. 37 der schalltechnischen Untersuchung immissionsseitig, d. h. auf die berechneten Beurteilungspegel, zu vergeben. Dies wird im weiteren Verfahren überprüft. Die Untersuchung und die Begründung zum Bebauungsplan werden ggf. angepasst.

### **Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte insbesondere zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan sowie des Umweltberichts, des Schallgutachtens sowie des verkehrsplanerischen Fachbeitrags.

Im Rahmen der Fortentwicklung der Planung wurden folgende Anpassungen erforderlich:

- Anpassung der textlichen Festsetzung 5.2 zur Erweiterung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung (besondere Fensterkonstruktionen)
- redaktionelle Präzisierung der textlichen Festsetzungen 5.1, 5.2 und 5.3 durch Ergänzung weiterer Zwischenpunkte
- Ergänzung der textlichen Festsetzung 6.2 (Dachbegrünung) zur Anlegung eines Biodiversitätsdaches und Ausbildung eines Retentionsdaches.

Darüber hinaus wurde der Durchführungsvertrag redaktionell angepasst und ergänzt.

## **6. Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 27. August 2021 bis einschließlich 29. September 2021 statt. Mit Schreiben vom 27. August 2021 wurden 45 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gebeten, Hinweise oder Anregungen zum Bebauungsplanentwurf 7-98 VE zu äußern.

Mit gleichem Schreiben wurde über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB informiert.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde erforderlich, da der Entwurf des Bebauungsplans nach Durchführung der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geändert bzw. angepasst wurde.

Im Rahmen der Fortentwicklung der Planung wurden folgende Anpassungen erforderlich:

- Anpassung einer textlichen Festsetzung zur Erweiterung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung (besondere Fensterkonstruktion)
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung (Dachbegrünung) zur Anlegung eines Biodiversitätsdaches und Ausbildung eines Retentionsdaches.

Insgesamt gingen von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie bezirklichen Dienststellen 21 Stellungnahmen ein. Im Einzelnen wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

### **6.1 ITDZ Berlin**

*Stellungnahme:* Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es befinden sich keine Kabelanlagen des ITDZ im Geltungsbereich.

### **6.2 Berliner Feuerwehr**

*Stellungnahme:* Wie bereits kurz am Telefon erörtert, hat die abgegebene Stellungnahme der Berliner Feuerwehr weiterhin bestand.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine konkrete Auskunft über die jeweiligen Erfordernisse seitens der Berliner Feuerwehr gegeben werden. Betrachtungen und Einschätzungen werden dann in dem jeweils einzeln zu betrachtenden Vorhaben abgegeben.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Berliner Feuerwehr im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gibt Hinweise zum Schutz und zur Nutzbarkeit von Löschwasserentnahmestellen. Die Hinweise betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

### **6.3 Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg**

*Stellungnahme:* Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der Abteilung Planung und Bau, Herrn (...), abzustimmen.

Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Bitte senden Sie Ihre Anfrage an [ExternalOperationsPlanning@colt.net](mailto:ExternalOperationsPlanning@colt.net).

Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, Eichenstraße 3a, 12435 Berlin, Tel. 0800 110 2010, E-Mail: [berlinlicht@stromnetz-berlin.de](mailto:berlinlicht@stromnetz-berlin.de). Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Prüfung der beiliegenden Pläne konnte festgestellt werden, dass sich der Leitungsbestand der NBB vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befindet. Eine Sicherung von Leitungsrechten auf öffentlichen Flächen ist regelmäßig entbehrlich.

Die weiteren Hinweise betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren. Sie sind den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht. Der Grundstückseigentümer bzw. die bauausführenden Firmen haben in Vorbereitung der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren eigenständig die notwendigen Informationen zu Leitungsbeständen einzuholen.

#### **6.4 Landesdenkmalamt Berlin**

*Stellungnahme:* Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.09.2019 und vom 27.01.2021. Es bestehen nach wie vor keine denkmalfachlichen Bedenken gegenüber der Planung.

Das hier genannte Projekt berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nicht-Vorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen vom 18.09.2019 und vom 27.01.2021 bescheinigen, dass gegen die Planung keine denkmalfachlichen Bedenken bestehen. Sowohl in der Anordnung als auch in der Höhenentwicklung erweist sich die Baumassenverteilung als denkmalverträglich.

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Die Hinweise zum Umgang mit zufällig auftretenden Bodenfunden betreffen die nachgelagerte Planumsetzung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

## 6.5 BVG

### *Stellungnahme:* Stellungnahme Netzentwicklung

Grundsätzlich ist der Bau von Wohnungen an diesem ÖPNV-seitig sehr gut angebunden Standort zu begrüßen.

### *Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung wird befürwortet. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

### *Stellungnahme:* Das Verkehrsgutachten wirft jedoch einige Fragen auf.

- 1) Für den Fall, dass die Stellplätze auf dem Grundstück nicht ausreichen, wird auf Stellflächen entlang des Lichtenrader Damms verwiesen. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand dieses B-Plans und kann künftig anders ausfallen. Davon kann insbesondere vor dem Hintergrund ausgegangen werden, dass der Umweltverbund gestärkt werden soll und die vorhandenen Radwege mit einer Breite von lediglich 1m keinen akzeptablen Standard aufweisen. Das bedeutet aber nicht, dass unsererseits mehr Stellplätze gefordert werden.
- 2) Um die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Lichtenrader Damm/Barnetstraße zu verbessern, wird einfach die Grünzeit von der Nebenrichtung auf die Hauptrichtung verteilt. Es unterbleibt aber der Nachweis der Machbarkeit dieser Grünzeitverteilung. Gemäß Mobilitätsgesetz und insbesondere wegen der anliegenden Schulen, ist u.a. ein Queren des Lichtenrader Damms für Fußgänger "in einem Zuge" erforderlich. Dafür ist die vorhandene Grünzeit erforderlich und kann nicht einfach umverteilt werden. Auch die Feststellung, dass dort eine verkehrsabhängige Steuerung laufen soll, bleibt fraglich. Zudem müssten die Wender an diesem Knotenpunkt speziell betrachtet werden, da aufgrund des vorgeschriebenen "Ausfahren auf der Kreuzung" nicht in einem Zug gewendet werden kann. Die im Frühverkehr vorhandenen Qualitätsstufe E ist für den ÖPNV (Bus M76 und 743) nicht akzeptabel.
- 3) Aussagen in Kapitel 4, dass mit Bau der Dresdner Bahn ein Regionalbahnhof (Flughafenexpress) am S Buckower Chaussee eingerichtet werden soll, können ebenfalls nicht bestätigt werden.

### *Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Forderungen bezüglich des ruhenden Verkehrs gestellt. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt in Kapitel 6, dass die zusätzliche Kfz-Belastung an dem Knotenpunkt im einstelligen Bereich liegt (Abbildung 28). In Anbetracht der Belastung im Prognose-Nullfall ist das eine sehr vernachlässigbare Größe. Die Umverteilung der Freigabezeiten ist lediglich ein Vorschlag, um den Knotenpunkt im Prognose-Nullfall für den Kfz-Verkehr leistungsfähig zu bekommen. Weiterer Prüfbedarf z. B. für Gehende ist benannt. Mögliche Einschränkungen und Behinderungen für Busse resultieren nicht aus dem Vorhaben. Gemäß vorliegender VTU läuft an dem Knotenpunkt eine verkehrsabhängige Steuerung.

Der Bericht vom 20.07.2021 stellt diesen Sachverhalt ausreichend dar. Anpassungen sind nicht erforderlich.

Ein Regionalbahnhof (Flughafenexpress) am S-Bahnhof Buckower Chaussee ist im Nahverkehrsplan vorgesehen, sogar mit vordringlicher Priorität. Dennoch steht dieser sicher in Abhängigkeit weiterer verkehrspolitischer Abstimmungen. Anpassungen des Berichts sind nicht erforderlich.

*Stellungnahme:* Aber auch in Bezug auf den Planentwurf selbst sind einige Anmerkungen zu machen, insbesondere da in I.3.4.4 auf den Vorrang des Umweltverbundes hingewiesen wird. Diesbezüglich sind auch akzeptable Fußwegverbindungen ein wichtiger Bestandteil.

- a) Kann sichergestellt werden, dass der im südlichen Bereich geplante Durchgang (Fläche a) durch die Anlage von Stellplätzen nicht gefährdet ist? Wenn dies eine Private Fläche bleibt, kann dann künftig dort eine Beleuchtung für die Durchwegung gefordert werden, um auch abends und nachts eine sichere Durchwegung zu ermöglichen?

*Abwägung:* Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Durchwegung soll auf der Fläche mit der Bezeichnung a ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mind. 3 m festgesetzt werden. Entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen sind erfolgt.

Eine Überbauung der Durchwegung mit Stellplätzen ist somit planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Gestaltung des Weges bzw. seine Belichtung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern der nachgelagerten Planumsetzung.

*Stellungnahme:*

- b) Es sollte geprüft werden, ob nicht die Private Parkanlage im nördlichen Teil ein wenig verkleinert werden kann, um mittels Erweiterung der Straßenverkehrsfläche einen akzeptablen Fußweg an der Marienfelder Straße zu ermöglichen. De facto ist dort aktuell kein Fußweg vorhanden.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die im nördlichen Plangebiet befindliche kleine Gartenbrache soll sowohl aus städtebaulichen als auch aus bioklimatischen Gründen planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" gesichert werden. Sie dient in erster Linie als ausgleichende Maßnahme in Bezug auf die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO und soll weiterhin für den notwendigen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden. Eine Reduzierung der Grünfläche zugunsten von Straßenverkehrsfläche würde diesem Ziel der Planung entgegenstehen, da ein möglichst hoher Grünanteil gesichert werden soll.

*Stellungnahme:* Für einen attraktiven ÖPNV sollte daher auch die barrierefreie Erreichbarkeit der anliegenden Bushaltestellen im Focus bleiben. Hierzu gehört sowohl der barrierefreie Ausbau der anliegenden Bushaltestellen selbst (z.B. in Form einer Kaphaltestelle) als auch eine barrierefreie Querungsmöglichkeit des Lichtenrader Damms an dieser Stelle.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, inklusive der dort verorteten Haltestellen und Querungsmöglichkeiten, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die wünschenswerte Herstellung einer barrierefreien Haltestelle ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zu klären.

*Stellungnahme:* Stellungnahme Bereich Omnibus:

Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht Bedenken. Diese sind auch der Tatsache geschuldet, dass in den übermittelten Plänen keine Verkehrsführung eingetragen ist. Infolge dessen lässt sich eine mögliche Behinderung für unseren Linienverkehr nicht verlässlich abschätzen.

Daher weisen wir vorsorglich auf unseren Omnibuslinienverkehr und insbesondere auf unsere Haltestellen in Ihrem Planbereich Lichtenrader Damm hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien M76 und 743 während der ge-

samen Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestellen jederzeit gewährleistet ist. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, inklusive der Verkehrsführung, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die Hinweise zum Omnibuslinienbetrieb während der Bauarbeiten betreffen das nachgelagerte Plannumsetzungsverfahren.

Die entsprechenden Belange sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger bzw. dem Bauherrn zu klären.

## **6.6 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe**

*Stellungnahme:* Hinsichtlich des Bebauungsplans 7-98 VE bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Anmerkungen oder Bedenken.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Anmerkungen oder Bedenken geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

## **6.7 Berliner Wasserbetriebe**

*Stellungnahme:* Im Rahmen der frühzeitigen und der erneuten Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit den Schreiben PB-N/M/Pa vom 29. August 2019 sowie Schreiben PB-N/M/Pa vom 19. Januar 2021 Stellungnahmen abgegeben, die auch weiterhin Bestand haben.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die in den genannten Stellungnahmen der Berliner Wasserbetriebe benannten Leitungen befinden sich alle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Eine Sicherung von Leitungsrechten auf öffentlichen Flächen ist regelmäßig entbehrlich.

Die Erschließung des Grundstücks mit Trink- und Abwasser ist gesichert.

*Stellungnahme:* Folgendes möchten wir Ihnen noch mitteilen.

Unsere Hinweise zum Regenwasserkonzept wurden berücksichtigt.

In unseren Stellungnahmen wiesen wir darauf hin, dass die südlich im Geltungsbereich liegenden Anlagen (Schmutzwasserkanal DN 600, Regenwasserkanal DN DN 300) leitungsrechtlich gesichert werden müssen.

Mit Schreiben 172-19(300) RE-G/Len vom 21. Januar 2019 hat sich unsere Rechtsabteilung an die Grundstückbesitzer mit der Bitte um die leitungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Entwässerungsanlagen gewandt. Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der BWB steht noch aus.

*Abwägung:* Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zufahrt zu den Anlagen der BWB und möglichen Instandhaltung soll die Fläche mit der Bezeichnung a mit einem Leitungsrecht zugunsten der betroffenen

Unternehmensträger festgesetzt werden. Entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen sind erfolgt. Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der BWB ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

## 6.8 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B

*Stellungnahme:* 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)

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Anmerkungen oder Bedenken geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

## 6.9 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin - Jugendamt

*Stellungnahme:* Grundsätzlich stimmt der BP einschließlich der Begründung mit dem überein, was wir mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmt haben. Allerdings gibt es insofern neue Erkenntnisse, dass einige Bezirke, z.B. Kreuzberg-Friedrichshain Außenflächen für Kindertagespflege verhandeln und festschreiben. Wir haben es bisher nicht gemacht, weil es gesetzlich nicht zwingend vorgeschrieben ist. Trotzdem wäre es natürlich auch für unsere Kinder schön, wenn in den Tagespflegen ein kleiner Außenbereich zum Spielen zur Verfügung gestellt könnte, z.B. eine Terrasse, die das Aufstellen einer Buddelkiste und Sitzgelegenheiten etc. bietet. Wäre es eine Kita, würden wir mindestens 64 m<sup>2</sup> fordern. Vielleicht kann man noch einen kleinen Außenbereich, Terrasse festlegen, welche der Kindertagespflege zugeordnet wird.

Noch eine Ergänzung: sollte es möglich sein einen Außenbereich zuzuordnen, dann ist dieser zu umzäunen, damit die Kinder geschützt sind.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Stellungnahme wird richtig beschrieben, dass für Kindertagespflegestellen keine Außenflächen nachzuweisen sind. Entsprechend sind in der Freianlagenplanung auch keine nur den Einrichtungen zugewiesenen Außenflächen vorgesehen.

In der rückwärtigen Gartenfläche ist die Herstellung eines bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Kinderspielplatzes geplant. Dieser kann, im Rahmen der zukünftigen Mietvertragsgestaltung, auch den Tagespflegestellen zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

*Ergänzung Stellungnahme:* Ich habe die Bedarfsberechnung für den o.g. BP aktualisiert, allerdings keine Abfrage bei den anderen Bezirken gemacht. Ich gehe wie in den vergangenen Jahren davon aus, dass sich an der Fremdbelegung wenig verändert, da die Eltern auch weiterhin ihr Wunsch- und Wahlrecht ausüben. Wenn Sie auf eine Abfrage in den anderen Bezirken bestehen, dann wird sich die Bedarfsberechnung wahrscheinlich noch einige Zeit hinziehen.

Wie Sie aus der Berechnung sehen, haben wir nach wie vor einen Bedarf an Kitaplätzen in Lichtenrade. Wir wären an diesem Standort auch mit einer Verbundtagespflege, d.h. 10 Plätzen zufrieden.

15 Plätze über Tagespflege umzusetzen, wie es der Vorhabenträger plant ist eher schwierig, da Tagespflege hauptsächlich für Kinder bis 3 Jahre genutzt wird.

Ich bitte zu entschuldigen, ich habe ihnen eine falsche Berechnung geschickt, ausversehen die Bevölkerungsprognose statt Platzbedarf eingetragen, hier nun die richtige. War auch etwas über den hohen Bedarf irritiert, aber da es ein automatisches Formular ist habe ich es erstmal hingenommen. Nun ist der Fehler bereinigt.

s. Anlage Bedarfsbegründung Soziale Infrastruktur

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die der Stellungnahme beigefügte Bedarfsberechnung weist einen durch die Planung entstehenden Bedarf von 13 Kindertagesbetreuungsplätzen aus. Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag zur Errichtung von insgesamt mindestens 13 Plätzen verpflichtet (§ 6 Verpflichtung zur Errichtung von Kindertagespflegestellen). Die Schaffung weiterer Plätze steht dem Vorhabenträger frei.

Die aktuelle Berechnung wird entsprechend die bisherige Anlage 6 des Durchführungsvertrags ersetzen.

## **6.10 Vattenfall Europe - Business Services GmbH**

*Stellungnahme:* Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Für die geplante Bebauung sind gegebenenfalls Kabelumlegungsarbeiten notwendig. An der südöstlichen Baufeldgrenze verläuft ein 1kV-Kabel, welches bei Baumaßnahmen zu beachten und besonders zu schützen ist.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Unsere Stellungnahme vom 29.01.2021 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Behördenbeteiligung sind weiterhin verbindlich.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Hr. Passow, Tel.-Nr. 030/49 202 - 2590 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 12 11 07 01.

Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen", die "Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV", die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Prüfung der beiliegenden Pläne konnte festgestellt werden, dass sich der Leitungsbestand der Stromnetz Berlin GmbH überwiegend innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befindet.

Jedoch ist aus den Plänen ebenfalls ersichtlich, dass auf dem Flurstück 133/91 Niederspannungsleitungen mit 230V-400V verlaufen. Zur Sicherung der Zufahrt und möglichen Instandhaltung der Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH wird im Bebauungsplan für die Fläche mit der Bezeichnung a ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt.

Die bestehenden Leitungen werden ebenfalls im als Anlage zum Durchführungsvertrag verbindlich geregelten Freiflächenkonzept (Büro Wallmann, 19.08. 2021) sowie der Hochbauplanung berücksichtigt und entsprechend von Überbauung freigehalten.

Der Herstellung der Freiflächen unter Einhaltung der Vorgaben zum Schutz und baubedingter Umlegung der Leitungsträger ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern ist in der nachgelagerten Umsetzungsplanung zu beachten.

Die Klärung der privatrechtlichen Nutzungsrechte ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

## **6.11 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D - Wasserschutzbehörde**

*Stellungnahme:* Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (FB Wasserwirtschaft) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D – Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Gegen die Planungsziele bestehen keine Einwendungen.

Es werden folgende fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise gegeben.

### Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Es liegt ein Konzept zur Regenentwässerung (Stand 09.08.2021) vor. Neben den dort aufgeführten Bewirtschaftungsmaßnahmen sollen die verbleibenden Abflüsse über einen Retentionsspeicher gedrosselt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Eine Bemessung der Entwässerungsinfrastruktur erfolgt bis zum zehnjährigen Regenereignis.

Die vorliegende Variante zur Regenentwässerung erscheint plausibel und den maßgeblichen Regeln der Technik entsprechend durchgeführt worden zu sein. Sofern den darin gegebenen Empfehlungen im weiteren Planungsverlauf Folge geleistet wird und diese in Form von Festsetzungen und/oder einem Durchführungsvertrag fixiert werden, bestehen von Seiten der Wasserwirtschaft keine weiteren Anforderungen.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird der Hinweis gegeben, dass zur Feststellung einer Behandlungsbedürftigkeit des abzuleitenden Niederschlagswassers, zukünftig nicht mehr das Regelwerk DWA-M 153 sondern das Regelwerk DWA-A 102-2 heranzuziehen ist.

### Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag enthält Regelungen zur Umsetzung der Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung (gemäß Regenwasserkonzept).

Hier wird eine Änderung des Begriffs "Niederschlagsversickerung" hin zum Begriff "Niederschlagswasserbewirtschaftung" angeregt.

#### Begründung:

Die Regelung im Durchführungsvertrag wird als beabsichtigte Regelung zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß Regenwasser-konzept verstanden.

Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser stellen im Regenwasserkonzept eine untergeordnete Rolle dar und sind lediglich ein Teil der Gesamtmaßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Zur Sicherung der Entwässerung wird die Empfehlung gegeben, hier auf die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung abzustellen.

### Abwägung: Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Die Zustimmung zum Konzept zur Regenentwässerung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Anwendung des DWA-Merkblatt 102 wird zur Kenntnis genommen. Da mit der Erstellung des Regenwasserkonzeptes bereits Ende 2020 begonnen wurde, wurde das Merkblatt

M-153 angewendet. Die M-102 wurde erst mit dem Jahreswechsel 20/21 rechtskräftig. Die Fortschreibung und inhaltliche Anpassung erfolgte dann auf Basis dieser Grundlage im Jahr 2021. Es wird in der Stellungnahme keine erneute Berechnung gefordert, sondern es wird darauf hingewiesen, zukünftig das aktuelle Regelwerk anzuwenden.

Eine Neuberechnung wird auch nicht für notwendig erachtet, da sich die gebietsspezifischen Faktoren nicht ändern und somit keine unterschiedlichen Ergebnisse zu erwarten sind.

Im Durchführungsvertrag wird der Begriff "Niederschlagsversickerung" hin zum Begriff "Niederschlagswasserbewirtschaftung" geändert.

## **6.12 Senatsverwaltung für Finanzen**

*Stellungnahme:* Gegen den o.g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Anmerkungen oder Bedenken geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

## **6.13 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg - Umwelt- und Naturschutzamt**

*Stellungnahme:* Zum geänderten Entwurf des B-Plan 7-98 VE ergeben sich seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes keine Einwände oder Bedenken.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Anmerkungen oder Bedenken geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

## **6.14 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV und VI**

*Stellungnahme:* Aus übergeordneter verkehrlicher Sicht bestehen zum o.g. B-Planverfahrens grundsätzlich keine Bedenken.

Auf die weitere Gültigkeit unserer Stellungnahme vom 27.01.2021 wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem vor Kurzem in Kraft tretenden Radverkehrsplan für Berlin der Lichtenrader Damm im Abschnitt des Geltungsbereiches des B-Planes zum Basisnetz für den Radverkehr an übergeordneten Hauptverkehrsstraßen gehört. Damit wird eine Regelbreite für Radverkehrsanlagen von 3,20 m als Richtwert vorausgesetzt.

Die Aussage, dass die bestehenden Radverkehrsanlagen im Sinne der Anforderungen für den regionalen (Erschließungs-)Verkehr ausreichend sind, ist somit nicht korrekt. Sowohl die Gehwege als auch die vorhandenen Radwege entsprechen nicht den Anforderungen Mobilitätsgesetz gerechter Verkehrsanlagen.

Hier werden zur Förderung des Rad- und Fußverkehrs Verbesserungen der Infrastruktur erforderlich. Für den Radverkehr ist zur Herstellung ausreichend dimensionierter Gehwege von der Herstellung von geschützten Radfahrstreifen zu Lasten des ruhenden Verkehrs auszugehen. Für den B-Plan initiierten Verkehr ist daher der Bedarf an Parkplätzen/Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage abzudecken. Öffentliche Parkplätze am Fahrbahnrand stehen mit den Ideen der Radverkehrsplanung nicht mehr zur Verfügung bzw. müssten im Zusammenhang mit den Baumstreifen in Form von Parkhäfen geprüft werden.

Derzeit gibt es diesbezüglich aber noch keine konkrete Planung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, inklusive der Verkehrsführung, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Da, wie in der Stellungnahme bestätigt, noch keine konkrete Planung für den Lichtenrader Damm im Bezirk Tempelhof-Schöneberg vorliegt, kann die zukünftige Ausführung im Bebauungsplan 7-98 VE auch keine Berücksichtigung finden.

Das Mobilitätsverhalten sowie die verkehrspolitischen Ziele des Landes Berlins haben sich in den letzten Jahren erheblich verändert. Klimaschutz, Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit sowie fahrrad- und fußgängerfreundliche Mobilität nehmen heute einen viel höheren Stellenwert ein als früher. Die verkehrspolitischen Ziele sind auch im Rahmen verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und in Abwägung mit den Auswirkungen der Planung auf den Verkehr zu lösen. Vor dem Hintergrund der verkehrspolitischen Ziele des Landes Berlins und vor dem Hintergrund, dass keine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Herstellung privater Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück besteht, wurde eine Stellplatzquote von rd. 0,3 gewählt. Diese Quote orientiert sich an dem aktuellem Verkehrsverhalten der Berliner Bevölkerung und berücksichtigt somit die Möglichkeit der Schaffung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze.

## **6.15 Gemeinsame Landesplanungsabteilung**

*Stellungnahme:* Zielmitteilung/Erläuterungen:

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294)
- Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03.03.2020 (ABl. S. 1683)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation), - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen;

- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ mit Download-Link, - keine CD/DVD -);
- Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: [gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de).
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Planung.

#### **6.16 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz V**

*Stellungnahme:* Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

VAB - VCA - VD - VBA - VCB - VE - VBB - VCC - VBC - VCD - VBD - VCE - VBF

Von den Fachbereichen gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

*Abwägung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Einwendungen oder Hinweise vorgetragen. Es ergeben sich keine Änderungen der Planung.

#### **6.17 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle - WBL**

*Stellungnahme:* Die Wohnungsbauleitstelle (WBL) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum vorhaben bezogenen Bebauungsplan 7-98 VE vom 11.08.2021 und des dazugehörigen Entwurfs des Durchführungsvertrags vom 25.08.2021 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Januar 2021) wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-98 VE vom 16.12.2020 und im Rahmen der letzten Prüfung des Durchführungsvertragsentwurfs vom 21.05.2021 seitens der WBL bereits Anmerkungen übermittelt, deren Umsetzung Gegenstand dieses Prüfungsvorgangs sind.

Ich nehme wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bitte zu berücksichtigen, dass im Zuge der jährlichen Indexierung der Kostenkennwerte im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ab dem 01.11.2021 neue Kostenkennwerte gelten (siehe Schreiben der WBL vom 28.09.2021) und zu vereinbaren sind. Maßgeblich ist der Zeitpunkt zum Abschluss des Vertrags. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die Sicherungsinstrumente und die Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die entsprechenden Kostenkennwerte werden entsprechend der Indexierung angepasst. Es ergeben sich keine Änderungen der Planung.

**Stellungnahme:** Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand 11.08.2021):

Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen wurden umgesetzt.

Abschließend bitte ich um einen Abgleich und entsprechende Anpassung der Geschossfläche Wohnen, der entstehenden Anzahl der Wohneinheiten sowie dem Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zwischen Vertrags- und Begründungsentwurf (Vertrag und Tool GF Wohnen 12.793 m<sup>2</sup> (128 WE), davon 3.838 m<sup>2</sup> förderfähiger Wohnraum; Begründung: GF Wohnen 12.900 m<sup>2</sup> (129 WE), davon 30 % förderfähiger Wohnraum).

**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Angaben zur Geschossfläche werden im Durchführungsvertrag entsprechend geändert.

**Stellungnahme:** Zum Entwurf des Durchführungsvertrags (Stand 25.08.2021):

Zu § 3 Grundstücke und Eigentumsübertragungen

In Bezug auf den Umgang mit Flurstück 135/186 weise ich darauf hin, dass eine alleinige Absichtserklärung zum Erwerb des Grundstücks vor Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht ausreichend ist. Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans ist das Flurstück 135/186 Teil des Geltungsbereichs, kann dies jedoch wiederum nur sein, insofern die Vorhabenträgerin auch Eigentümerin des Grundstücks oder jedenfalls Inhaberin einer gesicherten Anwartschaft auf das Eigentum ist. Denn die Vorhabenträgerin muss im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen eines Durchführungsvertrags bereit und in der Lage sein, den Vertragspflichten für bzw. auf dem Vorhaben Grundstück nachzukommen. Die gegenwärtig beschriebene unentgeltliche Zurverfügungstellung des Flurstücks durch die BIM bis zum - zeitlich völlig offenen - Vollzug des Grunderwerbs genügt dem nicht und führt zu einer Asymmetrie des Vertrages durch einseitige Belastung der BIM.

**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Flurstück 135/186 befindet sich mittlerweile im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Wortlaut des Durchführungsvertrags wird entsprechend geändert und die beschriebene Asymmetrie des Vertrages wird behoben.

**Stellungnahme:** Zur Angemessenheitsprüfung (Stand 17.08.2021):

Die Kosten in Höhe von 1.700 € für die Avifauna sind im Tool nicht berücksichtigt. Ich bitte um Überprüfung.

Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat. Die Durchsicht ersetzt nicht die Rechtsprüfung und greift dieser auch nicht vor.

Ich bitte um Übersendung des paraphierten bzw. unterschriebenen Durchführungsvertrags sowie aller dazugehörigen Anlagen.

**Abwägung:** Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Berechnungen des Tools zur Angemessenheitsprüfung wird überprüft und ggf. ergänzt. Eine Änderung der Planung erfolgt dadurch nicht.

## **6.18 Vattenfall Wärme Berlin AG**

*Stellungnahme:* Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es werden keine Belange des Leitungsträgers berührt. Eine Änderung der Planung erfolgt dadurch nicht.

## **6.19 Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie**

*Stellungnahme:* Das für die öffentlichen allgemeinbildenden Schulen zuständige Referat I D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie nimmt innerhalb des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 i.V. m. §4a Abs.3 BauGB zu den Planungen wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bestehen keine schulfachlichen Einwände gegen den vorliegenden B-Planentwurf, soweit Vorsorge gegen die bestehende defizitäre Versorgungssituation an Schulplätzen getroffen sowie mittel- bis langfristig ein tragfähiges Schulnetz im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gesichert werden kann.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Erweiterung der notwendigen Kapazitäten an den in der Umgebung des Plangebiets liegenden Schulen wurde geprüft und in Abstimmung mit dem bezirklichen Schulamt im Durchführungsvertrag geregelt. Es ist eine anteilige Kostenübernahme der Erweiterung der Käthe-Kollwitz-Grundschule durch den Vorhabenträger beabsichtigt.

## **6.20 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - Referat IC**

*Stellungnahme:* Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt. Dieser Stellungnahme liegen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen zugrunde:

- Begründungen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Stand 16.12.2020  
Stand 11.08.2021
- Schalltechnische Untersuchungen der KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH  
Nr. 418148-01.01 vom 27.11.2020  
Nr. 418148-01.02 vom 12.05.2021
- Stellungnahme I C 36/115-07-20 vom 11.02.2021

### **I. Verkehrsgeräusche**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA). Entsprechend sind die Werte der Din 18005-1 anzusetzen, Konflikte offenzulegen, Maßnahmen vorzusehen und abzuwägen. Für den Konflikt an der lärmabgewandten Seite pauschal eine erhebliche Überschreitung mit 5 dB(A) zu definieren und damit faktisch den Mischgebietswert (50 dB(A) in der Nacht) anzusetzen ist kritisch zu bewerten und greift m.E. zu kurz. Es wird angeraten die WA-Werte anzusetzen und anhand dieser Maßnahmen zu prüfen bzw. entsprechend abzuwägen. Nach hiesiger Sicht sind auch im hinteren Bereich durchgehend besondere Fensterkonstruktionen notwendig, um den gesunden Nachtschlaf bei teilgeöffnetem Fenster in einem allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten. In anderen vergleichbaren Bebauungsplanverfahren wird ähnlich verfahren (bspw. Friedenauer

Höhe, Plan 7-68). Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten sollte hierzu ggf. die Rechtsprüfung befragt werden.

Die vom Gutachterbüro angesetzten Schallschutzwände sind z.T. unterdimensioniert oder ungünstig verortet, als dass man eine tragfähige Aussage darüber treffen könnte, welche Wirkung bzw. welchen Nutzen diese haben könnten. So sind die überaus kurzen Lärmschutzwände (LSW) an den Stirnseiten der Gebäude im Norden und Süden weitgehend wirkungslos. Diese müssten dort angeordnet erheblich länger sein, um die Stirnseiten effektiv schützen zu können. Alternativ könnten LSW jeweils die Stirnseiten der Gebäude nach Osten verlängern, um zumindest die lärmabgewandte Seite weiter zu schützen.

Die Verortung der Lärmschutzwand zwischen den nördlichen und südlichen Gebäudeteilen, 7 m von der straßenseitigen Fassade abgerückt, zwischen Straßen- und Hofseite ist – wie die Gutachter feststellen – nur sehr eingeschränkt wirksam. Natürlich wäre der größte Effekt mit einer geschlossenen Gebäudekubatur zur Straßenseite hin und nah am Emittenten zu erzielen. Hier kann die Frage gestellt werden, ob die Müllentsorgung und der Rettungsweg genau dort verortet sein müssen bzw. ob eine rückseitige Anbindung bspw. über die Marienfelder Straße möglich ist und dem Lärm- schutz, und damit dem Gesundheitsschutz der Anwohnenden, nicht dienlicher wäre.

Weiter wurde festgestellt, dass ein besonderes Abwägungserfordernis für einige planexterne Bestandsgebäude besteht. Dazu sollte eine Prüfung möglicher Maßnahmen im schalltechnischen Gutachten erfolgen und nicht in der Begründung auf eine undefinierte Zukunft verschoben werden. Mögliche Maßnahmen können so im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden. Bspw. könnten als Maßnahme absorbierende oder streuende Fassaden geprüft werden, um der Belastung am Lichtenrader Damm 248/250 entgegenzuwirken. Prüfung würde bedeuten, konkrete Minderungspotentiale aufzuzeigen und bspw. anhand von Berechnungen (Fenster vs. Absorbierend ausgeführte Fassade o.ä.) zu belegen und in ein Kosten/Nutzen-Verhältnis zu setzen und entsprechend abzuwägen. Im schalltechnischen Gutachten wird sich jedoch mit einer allgemeinen Einschätzung zufriedengeben die nahezu wortgleich in der Begründung übernommen wurde. Das dies keine einfache Fragestellung ist, ist klar, jedoch besteht hier ein besonderes Abwägungserfordernis. Ob eine Abwägung auf dieser Grundlage tragfähig sein kann, kann hier nicht beurteilt werden.

*Abwägung:* Keine Berücksichtigung.

Die Beurteilung der Lärmbelastung der geplanten Nutzung erfolgte nach den schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005-1. Dabei wurde festgestellt, dass die SOW auch an den schallabgewandten Gebäudefassaden flächendeckend überschritten werden.

Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene Möglichkeiten für Maßnahmen zum Schallschutz in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis der Abwägung wurde – den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung entsprechend – entschieden, ab einem (allseitigen) Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts besondere Fensterkonstruktionen für die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung vorzugeben. Bei der Abwägungsentscheidung wurde der Schallschutz von Schlafräumen bei teilgeöffnetem Fenster mit den Kosten und den konstruktionsbedingten Nachteilen besonderer Fensterkonstruktionen abgewogen. Der gewählte Auslösewert ist u. a. darum sachgerecht, da ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts dem Orientierungswert für Mischgebiete nach DIN 18005-1 entspricht, in denen nach der Baunutzungsverordnung Wohnungen (unter Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) allgemein zulässig sind. Bei nächtlichen Beurteilungspegeln im Plangebiet von bis zu 50 dB(A) ergibt sich bei teilgeöffnetem (einfachem) Fenster ein mittlerer Innenpegel von ca. 35 dB(A); ein Wert, der vor dem Hintergrund als zumutbar angesehen werden kann, da es geräuschempfindlichen Personen freisteht, das Fenster zum Schlafen auch zu schließen. Eine ausreichende Belüftung des Raums ist nach DIN 1946-6 auch bei geschlossenem

Fenster zu gewährleisten. Einen solchen Innenpegel lässt z. B. auch die DIN 4109 für haustechnische Anlagen innerhalb eines Gebäudes zu. Somit wird ein den heutigen Anforderungen genügender Schallschutzstandard gewährleistet. Auch laut Lärmleitfaden sind Maßnahmen erst bei "erheblichen Überschreitungen" der Orientierungswerte notwendig.

Es liegen jedoch keine Hinweise vor, dass mit Festlegung eines Beurteilungspegels von 50 dB(A) nachts als Auslösewert für die Festsetzung von besonderen Fensterkonstruktionen der Abwägungsspielraum überschritten wurde.

Lage und Dimensionierung der vom Gutachterbüro in das Prognosemodell eingestellten Lärmschutzwände wurden unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher (Zufahrt Feuerwehr, Abstandsflächen), funktionaler (Erreichbarkeit Müllentsorgung), konstruktiver (Statik, Wartung, Reinigung), finanzieller (Kosten Errichtung und Unterhalt) und gestalterischer Aspekte (Gliederung der Baukörper, sonstige Beeinträchtigungen des Ortsbildes) festgelegt.

Weitere Standorte wurden und werden auf ihre schalltechnische Wirkung nicht näher untersucht, da ihre Umsetzung in Abwägung mit den o. g. Belangen offensichtlich nicht angemessen ist. Eine Lärmschutzwand in Verlängerung der Stirnseiten nach Osten würde insbesondere nachbarschaftlichen Konflikte hervorrufen.

Die Forderung zur Herstellung von Schallschutzwänden ist aus Sicht des Lärmschutzes nachvollziehbar, kann aber im Hinblick auf die oben genannten Belange im Rahmen der Abwägung nicht sinnvoll umgesetzt werden.

Die Herstellung von streuenden oder absorbierenden Fassaden am Vorhaben, als Maßnahme zum Lärmschutz für die Nachbarbebauung, wird im Rahmen der Abwägung auch ohne nähere gutachterliche Untersuchung verworfen.

Gestalterisch sowie im Hinblick auf die Kosten und den Aufwand, die dem Vorhabenträger zumutbar sind, kommt als Maßnahme allenfalls ein offenporiger Außenputz auf der Dämmschicht in Frage. Die Wirkung einer solchen Maßnahme wird, unter Berücksichtigung des geplanten Fensteranteils, durch den Gutachter als "gering schallabsorbierend" eingestuft. Ferner wird die schallabsorbierende Eigenschaft durch Verschmutzung mit der Zeit reduziert.

Bei Schrägstellung von Fassaden(-elementen) ist zu erwarten, dass störende Reflexionen lediglich auf andere Fassadenbereiche verlagert werden, da sich die Kfz parallel zu den Gebäuden bewegen. Eine Ablenkung des Schalls nach oben ist wegen der Höhe der gegenüberliegenden Bebauung (VIII Vollgeschosse) nur sehr eingeschränkt möglich.

Aus fachlicher Sicht sind Pegeländerungen von weniger als 1 dB für das durchschnittliche menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Die Pegeländerung bewegt sich an den meisten Immissionsorten im Bereich der verfahrensimmanenten Toleranzen. Diese entstehen bei Umsetzung der Rechenvorschriften durch die verwendete Software, pauschalisierte Annahmen zu den Absorptionseigenschaften der Fassaden, Rundungen sowie Unsicherheiten bei den zu Grunde gelegten Verkehrsmengen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der prognostizierten Zusatzbelastung ohnehin auf die vorhabenbedingte Verkehrszunahme zurückzuführen ist.

Zudem ist die Hauptursache der hohen Lärmbelastung nicht das Vorhaben, sondern der bereits vorhandene Verkehrslärm auf dem Lichtenrader Damm. In der Begründung wird daher künftig auf das Schallschutzfensterprogramm als eine Lärmsanierungsmaßnahme des Lärmaktionsplans Berlin verwiesen. Demnach stehen für das betroffene Wohnhaus Mittel zum Einbau von Lärmschutzfenstern zur Verfügung. Das betroffene Gebäude ist in Stufe 2 (gesundheitsgefährdend) einzustufen, wodurch eine Lösung des Lärmproblems bereits in ausreichendem Maße vorhanden ist.

**Stellungnahme:** Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie folgende Stellungnahme von I C18 zum Anlagenbedingten Lärm und zum Sport- und Freizeitlärm zu berücksichtigen:

II. Anlagenbedingter Lärm

In der Stellungnahme vom 11.02.2021 erging seitens SenUVK hinsichtlich des anlagenbedingten Lärms ein Hinweis. Dieser betraf die qualitativen Einschätzungen der Immissionen in Kapitel 6 der schalltechnischen Untersuchung vom 27.11.2020. Die Einschätzungen wurden als weitgehend hinreichend gewertet, um klar zu stellen, dass durch die Entwicklung des B-Planes keine Konflikte generiert werden. Hinsichtlich der Tanzschule Lichtenrader Damm 225 bzw. Marienfelder Straße 8 allerdings sollte eine Ergänzung erfolgen, um auszuschließen, dass durch das Heranrücken der Plangebäude möglicherweise Betriebseinschränkungen der Tanzschule resultieren (nach derzeitigen Erkenntnissen seien die auf dem Betriebsgrundstück der Tanzschule befindlichen Wohnhäuser durch der Tanzschule nahestehende Personen genutzt).

Eine Ergänzung ist dem aktuellen Schallgutachten nicht zu entnehmen, womit der Hinweis weiterhin bestehen bleibt. Nach erfolgter Ergänzung sollte auch die Begründung angepasst werden.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Betrieb der Tanzschule wird immissionsschutzrechtlich durch die bestehenden benachbarten Wohngebäude eingeschränkt. Dies sind neben den – ggf. nur eingeschränkten Schutzbedarf beanspruchenden – Wohnnutzungen Lichtenrader Damm 225 und Marienfelder Straße 8 auch die Wohngebäude Marienfelder Straße 4-6 und die Alt-Lichtrade 102 D und E. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an die Tanzschule heran, als die bestehenden benachbarten Wohngebäude.

Die Tanzschule wird, auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme, in ihrem Störgrad durch das geplante Vorhaben somit nicht in erheblichem Maße eingeschränkt. Die Notwendigkeit weiterer schalltechnischer Untersuchungen entfällt somit.

*Stellungnahme:* IV. Sportlärm- und Freizeitlärm

In der Stellungnahme vom 11.02.2021 erging auch hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms ein Korrekturhinweis. In Tabelle 12 der schalltechnischen Untersuchung waren für die Skateanlage SchalleLeistungsbeurteilungspegel ausgewiesen, die den Impulszuschlag nicht beinhalten.

Der angemerkte Fehler wurde korrigiert. Dadurch ergibt sich, dass der Beurteilungspegel ausgehend vom gleichzeitigen Betrieb der Anlagen den Immissionsrichtwert innerhalb der morgendlichen Ruhezeit gemäß Freizeitlärmrichtlinie um 2 dB überschreitet. Dieses Ergebnis führt jedoch nicht zu einem Konflikt, da Wohnbebauung in geringerer Entfernung zu den Freizeitanlagen als die Plangebäude besteht. Somit wird die bzgl. der Freizeitanlagen vorhandene Gemengelage nicht verschärft. Die Anpassungen wurden in der Begründung bisher nicht berücksichtigt, was noch erfolgen sollte.

*Abwägung:* Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

*Stellungnahme:* V. Weitere Hinweise

Für alle Untersuchungen zum Lärmschutz sind die Hinweise im "Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021" zu beachten. Die im September 2021 aktualisierte Ausgabe ist unter nachfolgendem Link abrufbar:

[https://www.berlin.de/sen/uvk/\\_assets/umwelt/laerm/berliner-leitfaden-laermschutz-in-derverbindlichen-bauleitplanung/broschuere\\_lf\\_2021.pdf](https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/laerm/berliner-leitfaden-laermschutz-in-derverbindlichen-bauleitplanung/broschuere_lf_2021.pdf).

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Verwendung des Lärm-Leitfadens 2017 erstellt. Eine Umstellung auf die neue Fassung nach der öffentlichen Auslegung kann nicht verlangt werden.

## 6.21 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg - FB Straßen

*Stellungnahme:* Gegen die vorliegenden Unterlagen und den Umgang mit den vorgetragenen Einwänden bestehen seitens des FB Straßen keine Einwände.

*Abwägung:* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es werden keine Anmerkungen oder Bedenken geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

### Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Auswertung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte zu keinen Anpassungen der Festsetzungen. Ein Hinweis der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – Referat I C – wurde in die Planbegründung aufgenommen.

Darüber hinaus wurden Durchführungsvertrag und Anlagen gemäß Stellungnahme der WBL redaktionell angepasst und ergänzt.

## 7. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung fand in der Zeit vom 30. August bis einschließlich 29. September 2021 gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet unter <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan> sowie auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter: <https://mein.berlin.de> statt. In diesem Zeitraum bestand gemäß § 3 Absatz 2 des Planungssicherstellungsgesetzes darüber hinaus die Möglichkeit, die Unterlagen im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Schöneberg, Raum 3047, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin einzusehen.

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung im Amtsblatt (Nr. 35, 20. August 2021, S. 2922 ff.), in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 27. August 2021 und per Hauswurfsendung in der Umgebung des Geltungsbereichs informiert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind insgesamt acht schriftliche Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt in die Abwägung eingegangen sind:

### 7.1 Bürger\_in 1

*Stellungnahme:* Auf welcher Rechtsgrundlage erfolgt die Festsetzung 1.1?

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Die Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung 1.1 ist der § 12 Abs. 3a BauGB.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-98 VE wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung (hier: allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) die bauliche Nutzung allgemein festgesetzt. In diesem Fall ist – unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB (sog. "Baurecht auf Zeit") – festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die festgesetzte

Nutzung ist in Bezug auf ihre Zulässigkeit als bedingte Festsetzung zu behandeln, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.

*Stellungnahme:* Welchen Sinn hat die Festsetzung 3.1.? Baugrenzen nach 23 BauNvo bedürfen keiner textlichen Festsetzung.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (überbaubare Fläche), durch Baukörperausweisung mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO und der Festsetzung der zulässigen Geschossflächen in Verbindung mit der max. Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m über NHN) bestimmt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist selbst keine Maßfestsetzung, sondern sie verteilt die künftigen Baukörper auf dem Grundstück. Da die überbaubaren Grundstücksflächen der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen entsprechen sollen, ist eine textliche Festsetzung erforderlich, die die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Klarstellung dieses Sachverhalts wurde die textliche Festsetzung 3.1 aufgenommen.

*Stellungnahme:* 3.2. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung?

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Die Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung 3.2 ist der § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

Hintergrund der Festsetzung ist, dass die geplanten Staffelgeschosse, die nach § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Absatz 12 BauO Bln keine Vollgeschosse sind, in die Berechnung der zulässigen Geschossflächen einbezogen werden sollen.

*Stellungnahme:* 4.2. Legt nur den Bau sozialförderfähigen Wohnraum warum wird die sozialgebundene Belegung nicht durch Festsetzung eingefordert?

4.2 wäre es nach dieser Festsetzung möglich in einem Gebäude nur 20% förderfähigen Wohnraum zu schaffen und durch 80% in einem anderen Gebäude auszugleichen? Warum nicht?

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Zum Erhalt und zur Stärkung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur im Land Berlin soll die Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen in städtebaulichen Verträgen vereinbart werden.

Für das allgemeine Wohngebiet wird hier festgesetzt, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Entsprechend den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin ist sozialförderfähiger Wohnraum mietpreis- und belegungsgebunden. Die in der textlichen Festsetzung 4.2 festgesetzte Quote berücksichtigt somit belegungsgebundenen Wohnraum.

Die nach TF 4.2 erforderlichen 30 % sozialförderfähiger Wohnraum in Wohngebäuden können ausnahmsweise auch geringer ausfallen oder gänzlich entfallen, wenn der erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht wird. Damit wird eine Flexibilität bei der Unterbringung des geförderten Wohnraums gegeben. Im hier geplanten Projekt ist vorgesehen, den Anteil von 30 % in Gänze in dem südlich geplanten Gebäude unterzubringen.

*Stellungnahme:* 7.1. Was sind Unternehmensträger, wie sind diese definiert? Gibt es nur ein Leitungsrecht oder hat jeder Versorger ein Leitungsrecht?

**Abwägung:** Kenntnisnahme.

Unternehmensträger (auch Leitungsträger) betreiben Anlagen der öffentlichen Daseinsvorsorge (u. a. Versorgung mit Trinkwasser, Energieversorgung mit Gas, Strom und Wärme).

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht festgesetzten Fläche im Bebauungsplan 7-98 VE befinden sich bereits Leitungen eines Stromversorgers sowie der Berliner Wasserbetriebe.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten eines Unternehmensträgers im Bebauungsplan gesichert werden. Diese Festsetzung ist immer erforderlich, wenn Ver- und Entsorgungsleitungen über Privatgrundstücke geführt werden müssen und wenn für die Begünstigten die entsprechenden Nutzungsrechte noch nicht wirksam begründet wurden. Die Festsetzung soll somit die Erschließung der dahinterliegenden Grundstücke sichern.

Die Festsetzung eines Leitungsrechts selbst begründet das entsprechende Nutzungsrecht für spezifische Unternehmen noch nicht, sondern ermöglicht lediglich die entsprechende öffentlich-rechtliche Inanspruchnahme des Grundstücks. Die Belastung zugunsten des Nutzungsrechts eines spezifischen Unternehmensträgers erfolgt durch grundbuchliche Sicherung (Eintragung einer Grunddienstbarkeit).

**Stellungnahme:** Werden keine Spielplatzflächen festgesetzt?

**Abwägung:** Kenntnisnahme.

In der vom geplanten Gebäude rückwärtigen Gartenfläche ist die Herstellung von zwei privaten Kinderspielplätzen vorgesehen, die den Bewohnenden der Häuser dienen sollen. Die Herstellung dieser bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplätze wird im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren geprüft. Es besteht jedoch keine Notwendigkeit der planungsrechtlichen Festsetzung von privaten Spielplätzen. Sie sind als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Weiterhin entsteht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-98 VE ein Mehrbedarf an öffentlicher Spielplatzfläche. Dieser Mehrbedarf wurde anhand des Richtwerts gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz mit 256 m<sup>2</sup> nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche ermittelt. Da dieser Mehrbedarf nicht im Vorhabengebiet gedeckt werden kann, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin innerhalb des Durchführungsvertrages, sich monetär an der Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes zu beteiligen. Vorgesehen ist die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes im Volkspark Lichtenrade, der im Rahmen des Quartiersmanagementgebiets Nahariyastraße entstehen soll.

## 7.2 Bürger\_in 2

**Stellungnahme:** Zunächst einmal möchte ich klar feststellen, dass ich gegen den geplanten Wohnungsbau nicht den geringsten Einwand habe. Lediglich um einen damit verbundenen Aspekt habe ich, wie bereits vor 2 Jahren mitgeteilt, Einwände. Bei allem Respekt zum Erstellen des Gutachtens muss ich, wie bei sehr vielen Bauvorhaben in Berlin, feststellen, dass bei diesem Vorhaben leider wieder nur Theoretiker und leider keine mit der vorhandenen Wirklichkeit betraute Personen, beschäftigt waren.

Bei geschätzten 270 Bewohnen und einer theoretischen Annahme von 75 %, davon Besitzer eines Kraftfahrzeuges sind und dieses bei geplanten Stellplätzen (36 + 7), ist die Frage, wo parken die restlichen Kraftfahrzeugbesitzer? Der Lichtenrader Damm bietet jetzt schon nur begrenzte Parkmöglichkeiten, die Marienfelder Straße fast keine. Mir erschließt sich nicht der Sinn einer Verbesserung (4.) durch die geplanten Durchwegung. Bisher konnte jeder, der zum Dorfteich wollte über a) Marienfelder Straße und b) Alt-lichtenrade/Im Domstift diesen Bereich nutzen. Wenn die Ersteller dieses Gutachtens sich mal die schon jetzt katastrophale Situation des Straßenverkehrs der Straße

Alt-Lichtenrade, angesehen hätte, wäre eine andere Entscheidung - nicht Bau dieser Durchwegung - herausgekommen.

Auf der Straße Alt-Lichtenrade kommt es jetzt schon zu bedrohlichen Verkehrskonflikten. Diese wird als Abkürzung zum Töpchiner Weg genutzt und es sind diverse Kindergärten/Kindertagesstätten, Kirche, Gewerbe angesiedelt. Besucher dieser Stätten und Besucher des Dorfteiches (leider mit Kfz) nutzen diese Straße, neben den Anwohnern. Auf Grund der begrenzten Parkmöglichkeiten ist es schon vorprogrammiert, dass diese Durchwegung nur für die Bewohner der zu bauenden Anlage dienen soll. Es ist klar davon auszugehen, dass die Bewohner - auf Grund fehlender Parkmöglichkeiten - in der Straße Alt-Lichtenrade parken, um dann über diese Durchwegung ihre Wohnung zu erreichen. Eine Verbesserung (Seite 87) ist nicht zu ersehen. Eine Zulassung dieser Durchwegung für den Radverkehr (Seite 92) ist ebenfalls keine Bereicherung.

Durch die dann noch größere Nutzung der vorhandenen Parkmöglichkeiten (Alt-Lichtenrade) wird der alte historische Dorfkern total verschandelt. Im letzten Jahrhundert wurde, wie von Ihnen dargestellt, die Straße 36 (als Weg) vorgesehen, um das "alte" Lichtenrade mit dem "neuen" Lichtenrade für die "Allgemeinheit" zu erleichtern. Die letzten zig-Jahrzehnte haben jedoch gezeigt, dass die "Allgemeinheit" die vorhandenen Zugangswege als ausreichend genutzt haben. Dieser Weg (Straße 36) wurde meines Erachtens aber schon vor 5-6 Jahren aus der Planung gestrichen. Nunmehr wird im Namen der "Allgemeinheit" eine Durchwegung geplant, die nur für die ca. 250 Bewohner der neu zu bauenden Anlage einen Vorteil verspricht (s. Anmerkung Parksituation). Der Begriff "Allgemeinheit" wird hier angewandt, wie es vom Antragssteller benötigt wird.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Um das neu entstehende Wohngebiet zum Dorfanger hin zu öffnen, soll eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger zwischen dem Lichtenrader Damm und der Straße Alt-Lichtenrade umgesetzt und somit eine bessere Vernetzung innerhalb Lichtenrades geschaffen werden. Dies sichert dauerhaft die fußläufige kurze Anbindung des denkmalgeschützten "Dorfangers Alt-Lichtenrade" an den Lichtenrader Damm und die dort vorhandene ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle: Lichtenrader Damm 254) sowie die Querung des Lichtenrader Damms, z. B. zur Erreichbarkeit der dort befindlichen Schulstandorte. Somit dient die Öffnung sowohl den heutigen Bewohner\_innen Lichtenrades sowie den zukünftigen Bewohner\_innen. Diese Verbindung wird auch bereits in der Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 2/3 (BA-Beschluss vom 22. März 1999) als ein wichtiger Fuß- und Radweg dargestellt. Eine Zulassung für den Radverkehr ist zwischenzeitlich allerdings nicht mehr Teil der Planung.

Die entsprechende Fläche soll deshalb im Bebauungsplan mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Durch die Verbesserung der Wegebeziehung innerhalb Lichtenrades für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer, kann insgesamt eher von einem Rückgang des motorisierten Verkehrs im Gebiet um den Dorfanger ausgegangen werden.

Eine Verschlechterung der Parksituation um den Dorfanger ist auch deshalb nicht zu erwarten, da laut Verkehrsuntersuchung (LK Argus, 20.06.2021) bei einer durch die Planung verursachten, nicht auf dem Grundstück gedeckten Stellplatznachfrage davon ausgegangen werden kann, dass noch bestehende Parkmöglichkeiten am Lichtenrader Damm genutzt werden. Zum einen ist die Entfernung zum Plangebiet die kürzeste im umliegenden Straßennetz und zum anderen ist der Lichtenrader Damm eine Straße des übergeordneten Straßennetzes. Entlang des Lichtenrader Damms sind auf Höhe des Plangebiets noch Parkmöglichkeiten beidseitig vorhanden. Auf dem Abschnitt zwischen Im Domstift/Goltzstraße und Barnetstraße/Groß-Ziethener Straße gibt es direkt angrenzend zum Lichtenrader Damm keine bis nur geringe Wohnbebauung. Gegenüber dem Plangebiet befinden sich eine Schule sowie ein Sportplatz. Darüber hinaus ist festzustellen, dass es im Land Berlin keine allgemeine Verpflichtung zur Herstellung von privaten Pkw-Stellplätzen gibt.

Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.

**Stellungnahme:** Mich würde auch interessieren, warum die geplante Durchwegung 3,00 m. breit sein muss. Gehwege im Besitz des Landes sind meiner Meinung nur 1,00 - 1,20 m breit. Durch die dann noch größere Nutzung der vorhandenen Parkmöglichkeiten wird der alte historische Dorfkern total verschandelt.

**Abwägung:** Kenntnisnahme.

Nach den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) soll die Gehwegbreite von Siedlungsstraßen 3 bis 4 m betragen, um eine möglichst störungsfreie Begehbarkeit zu gewährleisten. Auch auf Grund der hier direkt angrenzenden Stellplätze ist eine möglichst große Breite der Durchwegung aus Sicherheitsgründen geboten. Dabei ist auch der zur Unterbringung von Versorgungsleitungen erforderliche Raumbedarf bei der Festlegung der Gehwegbreiten in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Innerhalb der Fläche befinden sich Leitungen eines Stromversorgers sowie der Berliner Wasserbetriebe. Deshalb wird neben dem Gehrecht ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Eine Breite des Gehrechtes von 3 m ist somit gerechtfertigt.

**Stellungnahme:** Seite 104 sollte heißen: Alt- Lichtenrade (nicht Alt-Lankwitz). Die hierzu gemachte Aussage bezogen auf die Durchwegung ist lächerlich, da der 743 Bus bereits Goltz-straße, Lichtenrader Damm und Groß-Ziethener Straße hält.

Ich möchte nochmal darum bitten, diese Aspekte zu berücksichtigen und Abstand von der Durchwegung nehmen.

**Abwägung:** Kenntnisnahme.

Hier wird aus der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV und VI, im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zitiert.

Eine Anpassung der Planbegründung resultiert hieraus nicht.

### 7.3 Bürger\_in 3

**Stellungnahme:** Als Bewohner einer Eigentumswohnung in der (...) möchte ich hiermit meine Einwände und Bedenken zu dem oben genannten Bebauungsplan äußern. Die Häuser unserer Wohnanlage grenzen unmittelbar an das zu bebauende Grundstück heran. Ich frage mich, warum Sie uns Anwohner eine Bauhöhe von "3 Etagen plus Sockelgeschoss" verkaufen wollen. Tatsächlich handelt es sich doch um 4 Etagen. Und da Sie in Ihren umfangreichen Unterlagen wiederholt von Dorfcharakter und dörflicher Idylle reden, finde ich 4 Etagen einfach zu hoch. Von den 3 Querriegeln betreffen uns 2, und diese reichen sehr dicht an unsere Bestandsbauten heran. Es mag ja sein, dass planungsrechtlich alles zulässig ist, aber muss denn nun jeder qm ausgenutzt werden?

Ich vermisste bei all Ihren Gutachten eines, was die Licht- und Schattenverhältnisse behandelt. Durch die Höhe von 4 Etagen fallen wir hier in ein Schattenloch, zumindest, was die Nachmittags- und Abendstunden betrifft. Darüber hat sich offenbar niemand Gedanken gemacht.

Dass Wohnraum geschaffen werden muss, ist völlig klar, und parallel zum Lichtenrader Damm ist das auch o.k., bis auf die Bauhöhe natürlich, aber die 3 Querriegel, wenn auch abgestuft, finde ich völlig unsinnig.

Ich kann nur hoffen, dass wenigstens der vorhandene alte Baumbestand erhalten bleibt, und uns von diesem Neubau etwas abgrenzt.

**Abwägung:** Kenntnisnahme.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn

ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Eine solche Beeinträchtigung läge vor, wenn die in unmittelbarer Nähe des Plangebiets gelegenen dörflich geprägten Gebäude mit ihren Geschosshöhen deutlich überschritten würden. Im Plangebiet sollen jedoch maximal drei Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses errichtet werden. Auf der dem Lichtenrader Dorfkern zugewandten Seite sollen die drei Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse abgestaffelt werden. Damit gleicht sich die Bebauung an die unmittelbar angrenzende überwiegend zweistöckige Bebauung (größtenteils plus Satteldach) und das dörfliche Ortsbild an. Die höhere straßenseitige Bebauung schafft gleichzeitig einen Übergang zur jenseits des Lichtenrader Damms gelegenen achtgeschossigen Wohnbebauung der 1960er-Jahre. Damit wird den Belangen des Ortsbildes Rechnung getragen.

Durch die Stellung der Baukörper und die zulässigen Gebäudehöhen entstehen keine im innerstädtischen Kontext unüblichen, unzumutbaren Störungen, die eine Benutzung benachbarter Grundstücke oder Wohnungen wesentlich beeinträchtigen würden. Entscheidend für die planungsrechtliche Beurteilung ist, ob die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen der Gebäude im Plangebiet zu den Gebäuden in der Umgebung eingehalten werden. Dies ist hier vollumfänglich der Fall. Folglich werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch bei einer vertretbaren Zunahme der Verschattung in der Umgebung, durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine gesonderte Untersuchung ist in diesem Fall regelmäßig entbehrlich.

Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein Freianlagenplan erstellt, in dem dargestellt wird, dass der Baumbestand an den Nachbargrenzen erhalten werden kann. Ebenfalls sind Baumpflanzungen in diesem Bereich vorgesehen. Der Baumbestand im Inneren des Plangebiets wird aufgrund der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können.

#### **7.4 Bürger\_in 4**

*Stellungnahme:* Hiermit nehme ich in Kurzform Stellung zu den Planungen für den B-Plan 7-98 VE. Bereits vor zwei Jahren wurde ein Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum oben genannten Bebauungsplan durchgeführt. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg schuldet den teilnehmenden Bürgern bis heute eine direkte qualifizierte Antwort auf ihre Fragen, Einwände und Anpassungswünsche. Das ist beschämend. In der Begründung zum Bebauungsentwurf werden sämtliche Einwände der Bürger in wenigen Absätzen wenig qualifiziert in der Form persönlicher Einschätzungen unterhalb des Grades einer Expertenmeinung abgetan. Das Gespräch mit den Bürgern wurde nicht gesucht. Ein sinnvoller öffentlicher Ortstermin fand nicht statt.

Sämtliche Punkte meiner Stellungnahme vom 20.6.2019 muss ich aufgrund unzureichender Beantwortung aufrechterhalten.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Der Gesetzgeber sieht eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB vor. Das Ergebnis wird nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit und Auswertung der Stellungnahmen mitgeteilt. Es besteht jedoch keine Erforderlichkeit zur Information der Öffentlichkeit nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB.

Dennoch wurden die Verfasser\_innen von Stellungnahmen mit einer postalischen Eingangsbestätigung darauf hingewiesen, dass die in der Stellungnahme im Jahr 2019 vorgebrachten Belange in die Abwägung eingestellt werden und die Ergebnisse im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Begründung einsehbar sind. Insofern bestand die Möglichkeit nachzulesen, wie mit den Einwänden aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit umgegangen wurde.

**Stellungnahme:** Weiter ergeben sich folgende Punkte und Fragen:

Eine hundert Seiten lange wissenschaftliche Verkehrsuntersuchung wurde erstellt, praktische und einfach umzusetzende notwendige Hinweise fehlen aber: z.B. eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der B96 in diesem Bereich aufgrund erhöhtem Fußgängeraufkommens und einer Kita auf 30 km/h. Das würde auch dem unfallträchtigen Kreuzungsbereich Lichtenrader Damm/Barnetstraße/Großziethener Straße in dieser Hinsicht "Entlastung" bringen. Bekanntlich ist die RTW/NAW - Erreichbarkeit gerade am Wochenende hier suboptimal. Der Lichtenrader Damm wird im Bereich der Bauplanung leider häufig als Rennstrecke missbraucht.

**Abwägung:** Kenntnisnahme.

Die Einrichtung einer Tempo-30-Straße ist eine verkehrsbehördliche Anordnung. Sie ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren.

Zudem dürfen Kommunen gemäß Straßenverkehrsordnung Tempo 30 nur auf ihren eigenen Straßen festlegen, nicht aber auf übergeordneten Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen. Der Lichtenrader Damm ist Teil der Bundesstraße 96. Auf Bundesstraßen ist die Tempolimitierung nur bei besonderen Gefahrenpunkten wie vor Schulen oder Kindergärten möglich. Solch eine Gefahrenlage liegt in dem an den Bebauungsplan angrenzenden Abschnitt des Lichtenrader Damms nicht vor.

**Stellungnahme:** Ein Grünflächenausgleich in Marienfelde stellt sich für Lichtenrader Bürger als Behördenwitz dar.

**Abwägung:** Kenntnisnahme.

Nach der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bewirkt die Umsetzung der Planung einen Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushalts. Eingriffe sind nach § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden und, soweit eine Vermeidung oder Minderung nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG wird über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs entschieden. Innerhalb des Plangebiets werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen geregelt (u. a. Ausstattung des Gründachs als Biodiversitätsdach, Baumpflanzungen). Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zeigt allerdings, dass allein durch Maßnahmen im Plangebiet ein vollständiger Ausgleich nicht erbracht werden kann. Daher wird eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (Feldflur Marienfelde) gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB umgesetzt. Diese Maßnahme wurde mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt.

**Stellungnahme:** Eine deutliche Gebäudeabstufung sollte nicht nur nach Osten, sondern auch nach Süden und Norden zur Einpassung in die Umgebung stattfinden. Die Belange des Denkmalschutzes fließen nicht der Relevanz entsprechend ein. Zeichnungen zur örtlichen Nähe des Bauprojektes zu Baudenkmalern liegen nicht vor. Es wurde nicht einmal der Versuch unternommen, das geplante Gebäude passend zum Denkmalbereich zu gestalten. Eine Abwägung zur Gestaltung und zum Volumen des geplanten Gebäudes zum Denkmalbereich fehlt.

**Abwägung:** Kenntnisnahme.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde insbesondere die verträgliche Einordnung der Neubebauung in die Umgebung, unter Beachtung der benachbarten denkmalgeschützten Bebauung, berücksichtigt. Deshalb wird für das Hauptgebäude das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet und es werden die Seitenflügel bis zu zwei Vollgeschosse heruntergestaffelt.

Mit Schreiben vom 18. September 2019 teilte das Landesdenkmalamt (LDA) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit,

dass die Belange des Denkmalschutzes durch die Planung gewahrt sind. Die Baumassenverteilung erweise sich sowohl in der Anordnung als auch in der Höhenentwicklung als denkmalverträglich. Gegen die Planung bestehen keine denkmalfachlichen Bedenken. Diese Aussage hat das LDA in seiner Stellungnahme vom 3. September 2021 erneut bekräftigt.

Die erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm erfordern zudem eine weitgehend geschlossene Bauweise mit einer entsprechenden Höhenentwicklung entlang des Lichtenrader Damms, da durch einen solchen lärmrobusten Städtebau die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden können. Davon können auch die dahinterliegenden Bestandsgebäude profitieren. Eine weitere Abstufung der Gebäude nach Norden und Süden würde diesem Effekt entgegenstehen.

Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.

*Stellungnahme:* Die Firma Bonava ist ein Bauträger. Für wen (Immobilienunternehmen mit mehr als 3000 WEs ??) wird hier eigentlich gebaut?

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Für das Plangebiet wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB durchgeführt. Die Bonava Wohnbau GmbH ist die Vorhabenträgerin und Eigentümerin der Grundstücksflächen im Plangebiet, soweit es sich nicht um öffentliches Straßenland handelt. Sie hat die Grundstücksflächen mit dem Ziel erworben, Wohnbebauung zu realisieren. Die Bonava hat sich mit der Grundzustimmung vom 7. März 2019 zur Durchführung der Planung verpflichtet. Das Planungsziel steht im Einklang mit den Zielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg, dringend benötigte Wohnbauflächen bereitzustellen.

*Stellungnahme:* Als Wiedervorlagetermin habe ich mir den 15. Oktober 2021 vorgemerkt.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Nach Abschluss der Beteiligung und Auswertung der Stellungnahmen wird das Ergebnis der Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Öffentlichkeit mitgeteilt. Die Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung erfolgt regelmäßig im Zusammenhang mit der Festsetzung des Bebauungsplans.

## 7.5 Bürger\_in 5

*Stellungnahme:* In dem Falle des Erwerbs des Grundstücks Lichtenrader Damm 227 soll dies als private Grünfläche genutzt werden. Als Anwohnerin der angrenzenden Straße (Marienfelder Straße) bitte ich zu berücksichtigen, dass das Grundstück aus Sicherheitsaspekten eingezäunt bleibt. Auf Nachfrage wurde mir mitgeteilt, dass der Charakter des kleinen Teilstückes erhalten bleiben soll. Dies würde bei einem offenen Grundstück bedeuten, dass das Gelände schwer oder gar nicht einsehbar ist. Da der Straßenabschnitt und die Straßeneinmündung weder gut beleuchtet sind noch viel Publikumsverkehr herrscht, erhöht das die Unsicherheit der Nutzung bei Dunkelheit.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Die im nördlichen Plangebiet befindliche kleine Gartenbrache soll sowohl aus städtebaulichen als auch aus bioklimatischen Gründen planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" gesichert werden. Sie dient in erster Linie als ausgleichende Maßnahme in Bezug auf die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO und soll weiterhin für den notwendigen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden. Um einen möglichst hohen Grünanteil zu erhalten, soll nur ein geringer Teil

der Fläche für die künftigen Bewohner\*innen des Plangebiets begehbar sein. Eine öffentliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die Fläche als Rückzugsraum für Flora und Fauna weitestgehend im derzeitigen Zustand zu belassen.

Da es sich zukünftig um eine private Grünfläche handelt, kann davon ausgegangen werden, dass der Eigentümer die Fläche aus Sicherheitsgründen einzäunen wird.

## 7.6 Bürger\_in 6

*Stellungnahme:* Bezüglich meiner ersten Stellungnahme muss ich leider feststellen, dass Ihre Kommentare zu den von mir und anderen Bürgern geäußerten Bedenken, leider wenig befriedigend sind. Zu den Bedenken in Bezug auf den Dorfcharakter mit Denkmalgeschützten Gebäuden wird lapidar mitgeteilt, das Denkmalamt habe keine Einwände, inhaltliche Aussagen vermisse ich leider. Auch der Argumentation eine höhere Bebauung straßenseitig sei notwendig, da auf der (doch relativ weit entfernten) anderen Straßenseite Hochhäuser stehen, habe ich mit einigem Befremden zur Kenntnis genommen der Zusammenhang erschließt sich mir nicht, was sieht dadurch besser aus?

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Die geplante Höhenentwicklung im Plangebiet ist keine dem ästhetischen Empfinden unterworfenen Maßnahme, sondern eine städtebauliche Bezugnahme auf die Umgebung. Hierzu zählen neben der unmittelbar östlich angrenzenden Bebauung auch die in der mittelbaren Umgebung bestehenden Gebäude der John-Locke-Großsiedlung aus den 60er-Jahren, bestehend aus achtgeschossigen Wohngebäuden sowie einem Punkthaus mit 17 Geschossen.

Mit Schreiben vom 18. September 2019 teilte das Landesdenkmalamt (LDA) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass die Belange des Denkmalschutzes durch die Planung gewahrt sind. Die Baumassenverteilung erweise sich sowohl in der Anordnung als auch in der Höhenentwicklung als denkmalverträglich. Gegen die Planung bestehen keine denkmalfachlichen Bedenken. Diese Aussage hat das LDA in seiner Stellungnahme vom 3. September 2021 erneut bekräftigt.

Die erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm des Lichtenrader Damms erfordern zudem eine weitgehend geschlossene Bauweise mit einer entsprechenden Höhenentwicklung, da nur durch einen solchen lärmrobusten Städtebau die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden können. Davon können auch die dahinterliegenden Bestandsgebäude profitieren.

*Stellungnahme:* Bezüglich der Parksituation kann ich ihrer Argumentation in keiner Weise folgen. Bei 40 Stellplätze für 150 Wohneinheiten ist ein Parkchaos in den umliegenden Straßen vorprogrammiert. Sie glauben doch nicht im Ernst, dass ihr Wunsch der Individualverkehr solle reduziert werden dazu führt, dass die neuen Bewohner auf eigene Autos verzichten? Oder ist ein Mietvertrag dann an den Verzicht eines eigenen Autos geknüpft?

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Das städtebauliche Konzept sieht, u. a. wegen der guten Erschließung des Plangebiets durch öffentliche Verkehrsmittel (mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe sowie ein S-Bahnhof in ca. 15 min. Laufentfernung), Stellplätze innerhalb des Plangebiets nur in begrenztem Umfang vor.

Das Mobilitätsverhalten sowie die verkehrspolitischen Ziele des Landes Berlins haben sich in den letzten Jahren erheblich verändert. Klimaschutz, Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit sowie fahrrad- und fußgängerfreundliche Mobilität nehmen heute einen viel höheren Stellenwert ein als früher. Die verkehrspolitischen Ziele sind auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und

in Abwägung mit den Auswirkungen der Planung auf den Verkehr zu lösen. Vor dem Hintergrund der verkehrspolitischen Ziele des Landes Berlin und, dass keine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Herstellung privater Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück besteht, wurde eine Stellplatzquote von rd. 0,3 gewählt. Diese Quote orientiert sich an dem aktuellem Verkehrsverhalten der Berliner Bevölkerung und berücksichtigt somit die Möglichkeit der Schaffung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze.

Bei einer durch die Planung verursachten, nicht auf dem Grundstück gedeckten Stellplatznachfrage, kann laut Verkehrsuntersuchung (LK Argus, 20.06.2021) davon ausgegangen werden, dass noch bestehende Parkmöglichkeiten am Lichtenrader Damm genutzt werden können. Entlang des Lichtenrader Damms sind auf Höhe des Plangebiets noch Parkmöglichkeiten beidseitig vorhanden. Auf dem Abschnitt zwischen Im Domstift/Goltzstraße und Barnetstraße/Groß-Ziethener Straße gibt es direkt angrenzend zum Lichtenrader Damm keine bis nur geringe Wohnbebauung. Gegenüber dem Plangebiet befinden sich eine Schule sowie ein Sportplatz.

Die Gestaltung zukünftiger Mietverträge ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.

*Stellungnahme:* Auch, dass die vorgeschriebene Ersatzpflanzung in einem anderen Bezirk erfolgen soll, ist für die hiesigen Anwohner wenig erfreulich. Meine Bedenken konnten Sie mit ihren allgemeinen Aussagen leider nicht ausräumen.

*Abwägung:* Kenntnisnahme.

Nach der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bewirkt die Umsetzung der Planung einen Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushalts. Eingriffe sind nach § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden und, soweit eine Vermeidung oder Minderung nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG wird über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs entschieden. Innerhalb des Plangebiets werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen geregelt (u. a. Ausstattung des Gründachs als Biodiversitätsdach, Baumpflanzungen). Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zeigt allerdings, dass allein durch Maßnahmen im Plangebiet ein vollständiger Ausgleich nicht erbracht werden kann. Daher wird eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (Feldflur Marienfelde) gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB umgesetzt. Diese Maßnahme wurde mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt.

Es ist zudem anzumerken, dass Marienfelde ein dem Ortsteil Lichtenrade benachbarter Ortsteil innerhalb des Bezirks Tempelhof-Schöneberg ist.

## 7.7 Bürger\_in 7

*Stellungnahme:* Wie bereits 2019 in meiner Stellungnahme angeführt, sehe ich die nachbarschaftlichen Belange durch die bauliche Dichte des Bauvorhabens beeinträchtigt. Die Überschreitung der im FNP dargestellten baulichen Dichte wird mit der Übereinstimmung der Planungsziele des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg begründet. Ich zweifle an, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht auch durch eine weniger geschlossene Bebauung mit einer geringeren Bauhöhe geschaffen werden können. Die Gebäude haben aufgrund ihrer Größe, besonders durch die Seitenflügel, eine erdrückende Wirkung. Ist z.B. geprüft worden, ob es zu einer Verschattung der Nachbargebäude kommt? (Beeinträchtigung des eigenen Grundstücks) Wird überhaupt der gebotene Abstand eingehalten? Untersuchungen über die Auswirkungen auf Nachbargrundstücke kann ich nicht erkennen. Auch verlieren diese Grundstücke an Wert. Bitte, beziehen Sie meine Einwände in die weitere Planung ein.

**Abwägung:** Kenntnisnahme.

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als "Wohnbaufläche W3" (GFZ bis 0,8) dargestellt. Die geplante bauliche Dichte des Allgemeinen Wohngebiets (GFZ 1,2) überschreitet diese um 0,4.

Nach den Entwicklungsgrundsätzen des FNP i. V. m. den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 18. Juli 2017 (ABl. S. 4633), können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Kleinteilige Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, können davon unberührt bleiben, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt. Aus der Größe des Plangebiets von nur ca. 1,6 ha im Verhältnis zur gesamten Baufläche ist dies gegeben. Somit sind die geplanten Festsetzungen im Regelfall entwickelbar.

Das Planungsziel des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg, dringend benötigte Wohnbauflächen bereitzustellen, rechtfertigt die geplante bauliche Dichte. Ebenfalls wird durch die Lage des Plangebiets, entlang des verkehrsintensiven Lichtenrader Damms, ein lärmrobuster Städtebau notwendig, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können. Dies wäre mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Maßen der baulichen Nutzungen nicht möglich.

Durch die Stellung der Baukörper und das Maß der baulichen Nutzung entstehen keine im innerstädtischen Kontext unüblichen, unzumutbaren Störungen, die eine Benutzung benachbarter Grundstücke oder Wohnungen wesentlich beeinträchtigen würden. Entscheidend für die planungsrechtliche Beurteilung ist, ob die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen der Gebäude im Plangebiet zu den Gebäuden in der Umgebung eingehalten werden. Dies ist hier vollumfänglich der Fall. Folglich werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch eine vertretbare Zunahme der Verschattung in der Umgebung durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine gesonderte Untersuchung ist regelmäßig entbehrlich.

Die Auffassung, dass die Planung eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke erwarten lässt, wird, aufgrund der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Erforderlichkeiten, vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg nicht geteilt. Zudem besteht kein Anspruch, dass eine bisher als günstig beurteilte Situation unverändert erhalten bleibt, da eine Stadt oder Siedlungsfläche einem ständigen Wandel unterworfen ist (BVerwG 4.9.1997 – 1 L 139/96; BVerwG 2.8.2007 – 4 BN 29/07). Auch gibt es keinen Anspruch darauf, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden. Die Auffassung, dass die Planung eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke erwarten lässt, wird, aufgrund der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Erforderlichkeiten, vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg nicht geteilt.

Zudem besteht kein Anspruch, dass eine bisher als günstig beurteilte Situation unverändert erhalten bleibt, da eine Stadt oder Siedlungsfläche einem ständigen Wandel unterworfen ist (BVerwG 4.9.1997 – 1 L 139/96; BVerwG 2.8.2007 – 4 BN 29/07). Auch gibt es keinen Anspruch darauf, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden.

Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.

## **7.8 Bürger\_in 8**

**Stellungnahme:** Auch wenn wir uns zumindest einen Erhalt als Grünfläche bzw. eine weitere gärtnerische Nutzung eines großen Teils des Plangebietes gewünscht hätten, begrüßen wir dennoch, dass viele vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks vorgeschlagenen Maßnahmen, die darauf abzielen, den Eingriff abzumildern, in der Abwägung positiv aufgenommen wurden. Insbesondere die Festsetzung eines Biodiversitätsdaches ist sehr erfreulich.

Die Umsetzung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, die Pflanzung gebietsheimischer Arten sowie Maßnahmen des Animal-Aided Designs sollten möglichst im Durchführungsvertrag festgehalten werden. Bei der Planung des Beleuchtungskonzepts sollte auf Insektenfreundlichkeit geachtet werden, das betrifft sowohl die Leuchtmittel, als auch die Ausrichtung der Beleuchtung. Insektenschonende Lichtkonzepte können im Rahmen eines Bebauungsplans gemäß §9 BauGB (1) Nr. 24 festgesetzt werden.

Wir schließen uns der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamts Tempelhof-Schöneberg an, dass eine hohe ökologische Qualität der Freiflächen angestrebt werden sollte. Dies kann z. B. auch durch die Herstellung von naturnahen Hecken an den Grundstücksrändern geschehen, die Lebensräume für viele Tierarten darstellen.

**Abwägung:** Kenntnisnahme.

Die zustimmende Stellungnahme bestätigt die vorliegende Planung.

Die Umsetzung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, die Pflanzung gebietsheimischer Arten sowie Maßnahmen des Animal-Aided Design (Biodiversitätsdach) werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Ein Beleuchtungskonzept ist nicht Teil der Vorhabenplanung zum Bebauungsplan. Eine Erstellung aus Gründen des Tierschutzes kann nicht angemessener Weise verlangt werden.

Dennoch soll an den Vorhabenträger im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens die bezirkliche Vorstellung einer insektenschonenden Beleuchtung der Außenräume (z. B. der Einsatz von Natrium-Niederdrucklampen) herangetragen werden.

**Stellungnahme:** Die Anzahl der Begehungen des Plangebiets zur Erfassung von Zauneidechsen ist nicht ausreichend, hier sollten mindestens sechs Begehungen vorgenommen werden.

**Abwägung:** Kenntnisnahme.

Die Habitatbedingungen für Zauneidechsen wurden im faunistischen Gutachten vom 25.10.2019 als eher ungünstig eingestuft. Gemäß Methodenstandard sind neben der Übersichtsbegehung weitere drei Begehungen im Frühjahr und drei Begehungen im Spätsommer vorgesehen. Im Rahmen der Erfassungen wurden vier Begehungen durchgeführt. Die Begehungen im Plangebiet erfolgten nach der Anforderung der unteren Naturschutzbehörde (uNB) umgehend. Im Erfassungszeitraum Spätsommer/Herbst ist neben den adulten Tieren zusätzlich mit Juvenilen zu rechnen – also mit der höchst möglichen Individuendichte. Da bei keiner Begehung ein Nachweis erfolgte, kann darauf geschlossen werden, dass mit hinreichender Wahrscheinlichkeit im Plangebiet keine Zauneidechsen vorkommen.

**Stellungnahme:** Bei einer Entfernung von Sträuchern, Komposthaufen, Totholz etc. sowie beim Abbruch der Gebäude muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG eintritt.

**Abwägung:** Teilweise Berücksichtigung

Der Abbruch der Gebäude wird im Hinblick auf besonders geschützte Tierarten fachgutachterlich begleitet. Da die Entfernung von Gehölzen und Totholz außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln erfolgt, ist hier keine ökologische Baubegleitung erforderlich. Die Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung bei der Entfernung von Totholz ist zudem nicht verhältnismäßig. Der Vorhabenträger ist Willens und in der Lage, die bei der Entfernung von Totholz zu beachtenden Artenschutzanforderungen eigenständig zu beachten. Komposthaufen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Stellungnahme:** Da im Artenschutzfachbeitrag auf S. 9 zu lesen ist, dass neben den erwähnten Arten keine weiteren planungsrelevanten Arten beobachtet werden konnten, weisen wir darauf hin, dass das Tötungs- und Störungsverbot laut EuGH-Urteil C-473/19 vom 04.03.2021 nicht vom Erhaltungszustand der Population einer Art abhängig ist.

**Abwägung:** Bereits berücksichtigt

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Unterlagen zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange, lag die Liste der planungsrelevanten Brutvogelarten für das Land Berlin (Stand 07.09.2020 mit Nachtrag vom 01.03.2021), auf die sich der Hinweis offensichtlich bezieht, noch nicht vor. Vielmehr wurden alle Artengruppen geprüft, die gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind und die im Land Berlin und hier insbesondere im Plangebiet zu erwarten sind bzw. auf die Hinweise vorlagen. Dazu gehören Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Zauneidechsen. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen für die nachgewiesenen Brutvögel und Amphibien wurden unabhängig vom Erhaltungsgrad bzw. Bestandstrend der Populationen ausgewiesen.

### **Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen von Festsetzungen. Auch wurde keine weitere Einstellung von Belangen in die Abwägung erforderlich. Die vorgetragenen Belange sind bereits Gegenstand der Abwägung.

Alle vorgebrachten Stellungnahmen – sowohl die öffentlichen wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

### **8. Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 12. Juli 2022 das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 7-98 VE sowie den Entwurf des Bebauungsplans 7-98 VE vom 11. August 2021 für die Grundstücke Lichtenrader Damm 227, 229/241 und 243/251 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade, nebst Begründung beschlossen. Ferner wurde die Anzeige des Bebauungsplans zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 2 BauGB bei der dafür zuständigen Senatsverwaltung beschlossen.

Im Ergebnis der Rechtsprüfung wurden redaktionelle Änderungen, Ergänzungen bzw. Klarstellungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan, den Entwurf der Rechtsverordnung, den Durchführungsvertrag und die Begründung empfohlen. Diese wurden im Rahmen der Überarbeitung berücksichtigt. Die redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

### **9. Festsetzung**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 27. September 2022 beschlossen, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-98 VE an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen.

Der Entwurf des Bebauungsplan 7-98 VE nebst Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-98 VE wurden gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 16. November 2022 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Am 29. November 2022 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-98 VE als Rechtsverordnung beschlossen.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 7. Dezember 2022, Nr. 54 auf Seite 662 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-98 VE vom 11. August 2021 veröffentlicht.

## **VI. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119)

Aufgestellt: Berlin, den 13.12.2022

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

gez. Baldow

Fachbereichsleitung

## **VII. Textliche Festsetzungen**

1. Verpflichtung des Vorhabenträgers
  - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  
2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet können oberhalb des 1. Vollgeschosses die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
  
3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
  - 3.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
  - 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise technische Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Oberkante des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
  
4. Weitere Arten der Nutzung
  - 4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
  - 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der festgesetzten zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht wird.
  
5. Immissionsschutz
  - 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien A5-A6-A7-A8-A9 und B5-B6-B7-B8 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
  - 5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume entlang der Linien A1-A2-A3-A4-A5, A10-A11, B1-B2-B3-B4-B5 oder B8-B9 orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in

mindestens der Hälfte der 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.

- 5.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linien A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9 und B3-B4-B5-B6-B7-B8 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zu einem von dieser Festsetzung nicht erfassten Bereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zu den vorgenannten Linien hin orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

## 6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,80 m betragen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

- 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 1.650 m<sup>2</sup> Dachfläche als Biodiversitätsdach anzulegen. Das Biodiversitätsdach ist extensiv oder einfach intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs ist pro angefangener 10 m<sup>2</sup> Fläche des Biodiversitätsdachs mindestens ein Biotopelement einzubringen. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 50 % der Biotopelemente müssen Totholzelemente sein. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Biodiversitätsdach ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdach zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.

## 7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Die Fläche mit der Bezeichnung a ist mit einem Gehrecht in einer Breite von mind. 3,0 m zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmens-träger zu belasten.
- 7.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**VIII. Anhang**

**1. Lageplan - städtebauliches Konzept**

