

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung



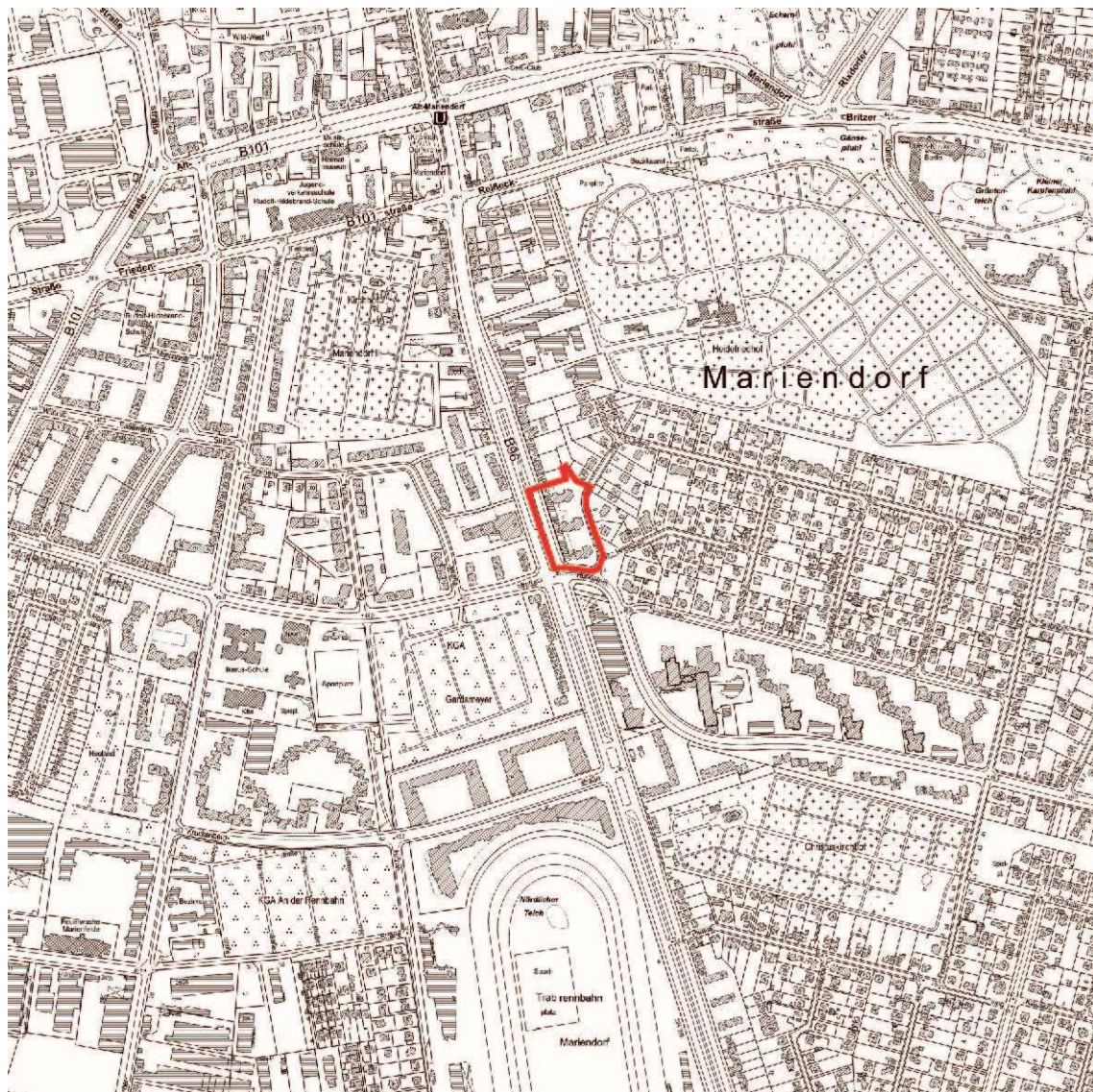
## Begründung

zum

### Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-86 VE

für das Grundstück Mariendorfer Damm 187/191  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>Inhalt</b>	
<b>A Begründung .....</b>	<b>1</b>
<b>I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>1</b>
<b>I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>I.2 Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>1</b>
I.2.1 Stadträumliche Einbindung .....	1
I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	1
I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	1
I.2.4 Geltendes Planungsrecht.....	2
I.2.5 Verkehrserschließung .....	2
I.2.6 Technische Infrastruktur.....	2
I.2.7 Denkmalschutz .....	2
<b>I.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>2</b>
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	2
I.3.2 Flächennutzungsplan.....	3
I.3.3 Landschafts-/Artenschutzprogramm Berlin.....	4
I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP) .....	5
I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	7
I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung .....	8
I.3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen .....	8
I.3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	8
<b>I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>9</b>
<b>I.5 Vorhaben .....</b>	<b>9</b>
<b>II. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>9</b>
<b>II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....</b>	<b>9</b>
<b>II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>10</b>
<b>II.3 Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
II.3.1 Regelungen zur Durchführung des Vorhabens (Durchführungsvertrag) .....	10
II.3.2 Art der baulichen Nutzung.....	11
II.3.3 Maß der baulichen Nutzung .....	12
II.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	13
II.3.5 Stellplätze und Garagen.....	14
II.3.6 Immissionsschutz.....	14
II.3.7 Grünfestsetzungen.....	18
II.3.8 Geh-, Leitungs- und (Rad-)Fahrrechte .....	19
II.3.9 Sonstige Festsetzungen.....	19
II.3.10 Verkehrsflächen .....	19
<b>II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) .....</b>	<b>20</b>
II.4.1 Öffentliche Belange.....	20
II.4.2 Private Belange.....	23
<b>III. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>24</b>
<b>III.1 Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>24</b>
III.1.1 Darstellung des Bestands .....	24
III.1.2 Darstellung der Auswirkungen .....	26
<b>III.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....</b>	<b>27</b>
<b>III.3 Auswirkungen auf den Verkehr.....</b>	<b>28</b>

<b>III.4</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung .....</b>	<b>28</b>
<b>III.5</b>	<b>Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming.....</b>	<b>28</b>
<b>III.6</b>	<b>Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur .....</b>	<b>28</b>
<b>III.7</b>	<b>Planungsschadensrechtliche Auswirkungen .....</b>	<b>29</b>
<b>IV.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>30</b>
<b>IV.1</b>	<b>Mitteilung der Planungsabsicht .....</b>	<b>30</b>
<b>IV.2</b>	<b>Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>30</b>
<b>IV.3</b>	<b>Frühzeitige Information der Öffentlichkeit .....</b>	<b>30</b>
<b>IV.4</b>	<b>Frühzeitige Behördenbeteiligung .....</b>	<b>31</b>
<b>IV.5</b>	<b>Behördenbeteiligung .....</b>	<b>31</b>
<b>IV.6</b>	<b>Öffentliche Auslegung .....</b>	<b>32</b>
<b>IV.7</b>	<b>Eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB .....</b>	<b>32</b>
	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>34</b>
<b>B</b>	<b>Pflanzliste .....</b>	<b>35</b>

## **A BEGRÜNDUNG**

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

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

Die Erbbauverein Moabit Berlin eG (EVM Berlin eG) plant auf ihrem Grundstück Mariendorfer Damm 187/191 eine Aufstockung der derzeit ein- bis zweigeschossigen Bebauung entlang des Mariendorfer Damms auf insgesamt fünf Geschosse einschließlich eines Staffelgeschosses. Auf der zusätzlichen Fläche soll ein soziales, gemeinnütziges Zentrum mit Arztpraxen, einer Einrichtung für Tagespflege, einer Senioren-Wohngemeinschaft, Gewerbeeinheiten und Wohnungen entstehen mit dem Ziel, eine medizinische Versorgung und gemeinschaftliches Leben mit Betreuungsmöglichkeiten unter einem Dach zu vereinen.

Die geplante Aufstockung ist auf Grundlage des gültigen Bebauungsplan XIII-35 nicht umsetzbar, da nach diesem lediglich drei Geschosse zulässig sind. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der den gültigen Bebauungsplan in einem Teilbereich ersetzt, erforderlich. Die Aufstellung erfolgt nach Prüfung des Vorliegens der Anwendungsvoraussetzungen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

#### **I.2 Beschreibung des Plangebiets**

##### **I.2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das ca. 0,6 ha große Vorhabengebiet liegt im Süden der Bundeshauptstadt Berlin zentral im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempeldorf-Schöneberg.

Das nähere Umfeld des Plangebietes wird vor allem durch den Mariendorfer Damm geprägt, entlang dessen überwiegend drei- bis viergeschossige Wohngebäude mit anteiliger Gewerbenutzung im Erdgeschoss zu finden sind. Direkt an das Vorhabengebiet grenzt im Norden eine dreigeschossige Wohnbebauung mit gewerblicher Erdgeschossnutzung und ausgebautem Dachgeschoss an. Die östlich angrenzenden Gebiete weisen überwiegend eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger aufgelockerter Bauweise auf.

##### **I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 7-86 VE wird im Norden durch die Grundstücksgrenze und die Bestandsbebauung begrenzt. Östlich begrenzt der Hoefweg das Gebiet, im Süden der Hundsteinweg. Im Westen endet der Geltungsbereich hälftig mit dem Mariendorfer Damm.

Das Grundstück befindet sich seit dem 01. Juni 2014 im Eigentum des Vorhabenträgers Erbbauverein Moabit eG.

##### **I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Derzeit befindet sich im Vorhabengebiet ein Gebäudekomplex aus den 1970er Jahren, welcher im Juni 2014 durch die EVM Berlin eG erworben wurde. Die Anlage besteht aus einem ein- bis zweigeschossigen Riegel mit 13 Gewerbeeinheiten entlang des Mariendorfer Damms und drei dahinterliegenden kammartig angeordneten drei- bis fünfstöckigen Wohngebäuden mit insgesamt 53 Wohnungen. Der straßenbegleitende Riegel ist im nördlichen Teil für eine Fußgängerdurchwegung zum Hoefweg geöffnet. Zusätzlich finden sich weiter südlich zwei weitere Durchgänge zu den dahinterliegenden Wohngebäuden. Unterhalb des straßenbegleitenden Riegels ist eine eingeschossige Tiefgarage angelegt, die über den Hoefweg erschlossen wird. Der nördliche Teilbereich der nicht überbauten Fläche wird für oberirdische Stellplätze genutzt, während die verbleibende unbebaute Fläche begrünt ist.

Das nähere Umfeld des Vorhabengebiets wird vorrangig durch drei- bis viergeschossige Wohnbauten mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss geprägt. Im Norden grenzt entlang des Mariendorfer Damms eine dreigeschossige Wohnbebauung mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss an. Entlang des östlichen Hoefwegs sowie den angrenzenden Baugebieten

finden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger aufgelockerter Bauweise.

#### **I.2.4 Geltendes Planungsrecht**

Das geltende Planungsrecht wird durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne XIII-35 (festgesetzt am 14.06.1961) und XIII-A (festgesetzt am 09.07.1971) bestimmt. Der Bebauungsplan XIII-35 setzt für das Vorhabengebiet ein allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe III/3 mit drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 in offener Bauweise fest. Zudem ist eine private Grünfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan XIII-A überführt den festgesetzten Bebauungsplan XIII-35 u.a. hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in die Baunutzungsverordnung von 1968.

#### **I.2.5 Verkehrserschließung**

##### **I.2.5.1 Individualverkehr (MIV)**

Der sechsspurige Mariendorfer Damm (B 96) schließt das Vorhabengebiet im Westen unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz für den Autoverkehr an und weist eine Verkehrsstärke von rund 45.000 Fahrzeugen am Tag auf. Für den ruhenden motorisierten Individualverkehr sind beidseitig sowie auf dem Mittelstreifen Stellplätze vorgesehen. Die weitere Erschließung des Gebiets für den MIV erfolgt über die in einer Tempo-30-Zone liegenden Straßen Hundsteinweg und Hoefweg, über welche auch die vorhandene Tiefgarage des Vorhabengebiets erreichbar ist.

Die Erschließung für den Radverkehr erfolgt ebenfalls über fahrbahnbegleitende Radwege entlang des Mariendorfer Damms sowie den Hundsteinweg und den Hoefweg.

Für Fußgänger ist das Vorhabengebiet ebenfalls über die benannten Straßen mit jeweils beidseitigen Gehwegen erschlossen. Eine Lichtzeichenanlage ermöglicht das sichere Überqueren des Knotenpunktes Mariendorfer Damm/Hundsteinweg/Körtingstraße.

##### **I.2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

In unmittelbarer Entfernung von rund 50 m befindet sich die Bushaltestelle ‚Hundsteinweg‘, welche von den Buslinien 179 (Gerlinger Straße – U-Bahnhof Alt-Mariendorf) und M 76 (U-Bahnhof Walther-Schreiber-Platz – S-Bahnhof Lichtenrade) angefahren wird. Nördlich befindet sich in 500 m Entfernung die U-Bahnstation Alt-Mariendorf der Linie U6 (Alt-Mariendorf – Alt-Tegel).

#### **I.2.6 Technische Infrastruktur**

Das Vorhabengebiet ist über den Mariendorfer Damm an alle erforderlichen Medien (Gas, Strom, Telefon/Internet, Wasser sowie Abwasser) angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Vorhabengebiet mittels Trennkanalisation.

#### **I.2.7 Denkmalschutz**

Im Vorhabengebiet wie auch im näheren Umfeld bestehen nach Aussage der Berliner Denkmalkarte und des Denkmalkatalogs keine Bau-, Boden- oder Naturdenkmäler.

### **I.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

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

##### **I.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007**

Das am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Im LEPro 2007 werden eine polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion mit der Bundeshauptstadt Berlin in der Mitte und eine Stärkung der vielfältigen Teilräume Brandenburgs verankert. Das Leitbild der dezentralen Konzentration wird durch das neue Leitbild

„Stärken stärken“ abgelöst, womit den veränderten Rahmenbedingungen in der Hauptstadtregion Rechnung getragen wird. Dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007) kommt der Nachverdichtung erhöhte Bedeutung zu. Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dies trifft auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE zu.

### I.3.1.2 Landesentwicklungsplan

#### I.3.1.3 Hauptstadtregion

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), in Kraft getreten am 01. Juli 2019, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamtraum der Länder Berlin und Brandenburg die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

In der Festlegungskarte des LEP HR ist der Geltungsbereich als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 5.1 des LEP HR soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Der Bebauungsplanentwurf 7-86 VE ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan in Berlin. Er gibt einen Überblick über die wichtigsten Planungsziele der Stadt und ist verbindlich für Behörden anzuwenden. Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 3. März 2020 (ABl. S. 1683) geändert worden ist, stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche W2 mit einer zulässigen GFZ bis 1,5 dar.

Zudem unterstützt der Bebauungsplan das Ziel 1.2 FNP Berlin, welches den Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von übergeordneten Hauptverkehrsstraßen formuliert.

Damit ist die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplanentwurfs 7-86 VE aus dem FNP gegeben.

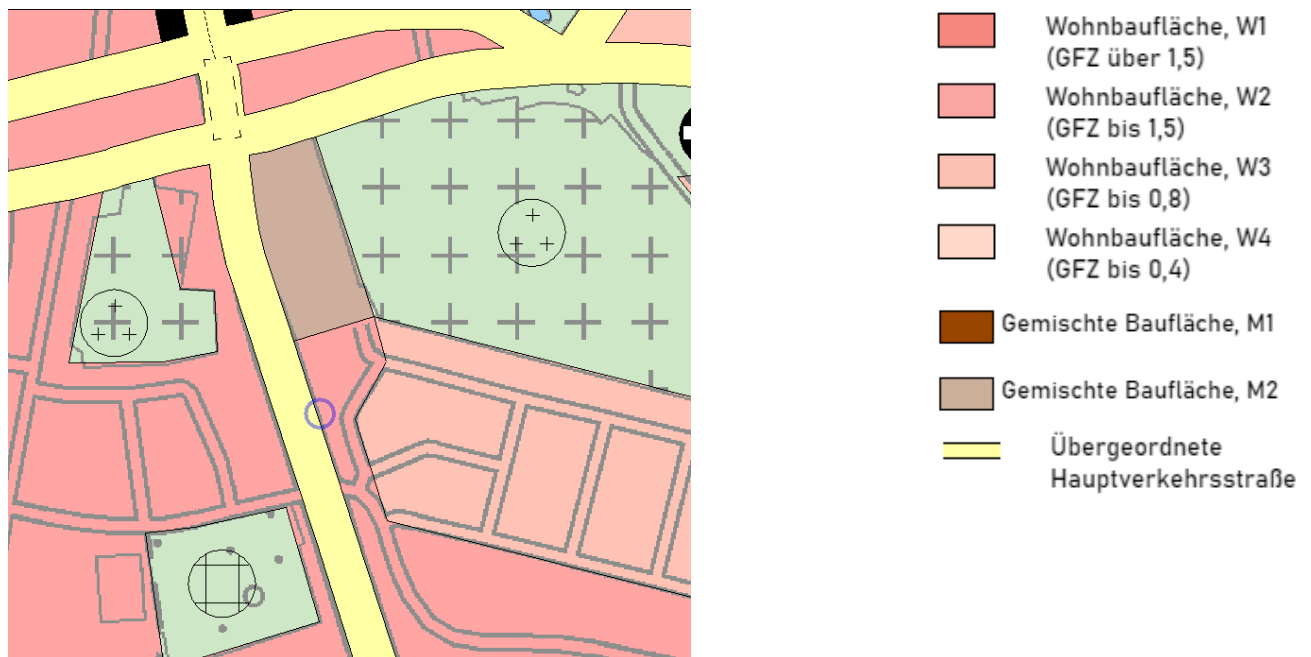


Abbildung 1: Ausschnitt des Plangebietes aus dem FNP

(Quelle: fisbroker FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte)

### I.3.3 Landschafts-/Artenschutzprogramm Berlin

Landschaftsprogramm (LaPro) und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die Maßnahmen des Landschaftsprogramms, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die vorhandene Nutzung. Dort, wo der FNP neue Nutzungen vorsieht oder geändert wird, sind die auf entsprechende Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen anzupassen um zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet beizutragen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) setzt sich aus vier Teilplänen/Programmplänen zusammen, die aufeinander abgestimmt sind.

Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz weist das Plangebiet als Siedlungsgebiet aus. Folgende Ziele können daraus abgeleitet werden:

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

Das Plangebiet wird im Programmplan Biotop- und Artenschutz dem Obstbaumsiedlungsbereich zugeordnet. Die auf das Vorhaben bezogenen wichtigsten Ziele und Maßnahmen dieses Teilplans sind:

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

Der Programmplan Landschaftsbild weist dem Plangebiet ebenfalls dem „Obstbaumsiedlungsbereich“ zu. Die auf das Vorhaben bezogenen wichtigsten Ziele und Maßnahmen des Teilplans sind:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen,

- Sicherung und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischen Gestaltungselementen wie Anger, Gärten Gutsparks und Dorffriedhöfen, Wiederherstellung historischer Alleen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalte eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen,
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung weist das Plangebiet als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe IV bezüglich der Verbesserung der Freiraumversorgung aus. Zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

In der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

### **I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)**

#### **I.3.4.1 StEP Klima**

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde vom Berliner Senat am 31. Mai 2011 beschlossen und liefert einen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische räumliche Planung, um die Anpassungen an den Klimawandel zu bewältigen.

Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität der Berlinerinnen und Berliner unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen zu erhalten und zu verbessern und so die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen zu sichern. Wesentliche Aufgabe wird es sein, den Bestand an die neuen Anforderungen klimagerecht anzupassen.

Der StEP Klima ordnet dem Vorhabengebiet in der Analysekarte Grün- und Freiflächen eine mittlere bis hohe stadtklimatische Bedeutung von Grün- und Freiflächen zu. Der dazugehörige Maßnahmenplan bewertet das Vorhabengebiet mit einem prioritären Handlungsbedarf zur Herstellung von Grün- und Freiflächen, sodass ergänzend entsprechend dem Maßnahmenplan Bioklima + Grün- und Freiflächen die Potenziale für die Entsiegelung unbebauter Flächen auszuschöpfen sind. Die Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen zeigt, dass im Plangebiet eine Trennkanalisation gegeben ist und gemäß dem Maßnahmenplan Versickerungspotenziale vorrangig zu nutzen sind.

Der StEP Klima KONKRET vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011 als ein Werkzeug- und Ideenkasten der Klimaanpassung. Im Fokus stehen Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels, wobei sich urbane Hitze und Überflutung als Kernaufgaben der Anpassung herausbilden.

Der StEP Klima KONKRET beschreibt Durchlüftung, Verschattung, Erhöhung der Rückstrahlung bzw. Verminderung von Aufheizungen durch helle und glatte Oberflächen sowie die Kühlung der Verdunstung als Schlüsselstrategien gegen urbane Hitze. Weiterhin sind Wege für den Luftaustausch offen zu halten. Eine besondere Bedeutung kommt der kühlenden Verdunstung zu, welche durch das Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, die Begrünung von Dächern oder die Entsiegelung von Seitenstreifen gefördert werden kann.

In Bezug auf die Anpassung an urbane Überflutungen sind als Maßnahmen die Versickerung, die Verdunstung, die Speicherung, das Zurückhalten und die Ableitung über Notwasserwege benannt. Diese Maßnahmen entlasten die Mischkanalisation, verhindern Überlaufen und unterstützen somit die Qualität von Gewässern.

Nach den Kriterien des StEP Klima KONKRET lässt sich das Plangebiet als Typ der „Nachverdichtung von Zeilenbebauung“ einordnen. Als Anpassungspotenziale werden hierbei zum Umgang mit urbaner Hitze Erhöhung der Durchlüftung, Begrünung (von Dächern, Fassaden), Verschattung, Verdunstung, Rückstrahlung (Bau von grünen, blauen oder blaugrünen Dächern) aufgezeigt. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang eine Aufstockung von Bestandsgebäuden als Anlass angeführt Anpassungsmaßnahmen zu ergreifen.

Der Herausforderung urbaner Überflutungen kann durch Versickerungsmaßnahmen im Sinne einer dezentralen, grundstückbezogenen Versickerung oder Zwischenspeicherung begegnet werden, für welches die vorhandenen Grünflächen Potenzial bieten.

#### **I.3.4.2 STEP Wohnen**

Im STEP Wohnen, der am 20.08.2019 beschlossen wurde, Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 den aufgrund des erheblich beschleunigten Bevölkerungswachstums neu erstellten Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) beschlossen. Der StEP Wohnen trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und dem Umsetzungszeitraum des künftigen Wohnungsneubaus. Er benennt geeignete Potentialstandorte in Berlin und bildet damit die Grundlage der städtischen Wohnungspolitik bis zum Jahr 2030. Kernaufgaben des STEP Wohnen sind die Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau, sowie festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, und wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken. Bis zum Jahr 2030 werden ca. 194.000 neue Wohnungen benötigt, jährlich sollen ca. 20.000 Wohnungen fertiggestellt werden; die Hälfte davon soll gemeinwohlorientiert sein. Das Plangebiet ist nicht als Schwerpunkt für den Wohnungsbau ausgewiesen. Gleichwohl gelten der formulierte gesamtstädtische Wohnungsneubaubedarf sowie die qualitativen Leitlinien für den Wohnungsneubau auch für das Plangebiet.

#### **I.3.4.3 StEP Verkehr**

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) als ein zentrales Instrument der städtebaulichen Planung ordnet dieses Verkehrsgeschehen. Er analysiert die gegenüber dem vorigen Stadtentwicklungsplan (StEP) veränderten Rahmenbedingungen, zum Beispiel das Verkehrsaufkommen und welche Verkehrsmittel benutzt werden, er skizziert die zu erwartenden Entwicklungen und definiert Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen, um die gesteckten Ziele im Jahr 2030 zu erreichen. Die übergeordneten Ziele sind:

- Vorantreiben der Verkehrswende in der wachsenden Stadt,
- Schnellstmögliche Minimierung der Emissionen im Verkehrssektor,
- Schutz der Gesundheit der Berliner\*innen und schnellstmögliche Einhaltung der Grenzwerte
- Signifikante Verbesserung der Sicherheit im Straßenverkehr

#### **I.3.4.4 . Für das Plangebiet selbst trifft der Plan keine AussageStEP Zentren**

Der StEP Zentren aus dem Jahr 2019 zielt darauf ab, Zentren zu stärken und negativen städtebaulichen Entwicklungen entgegenzuwirken. Für das Plangebiet selbst trifft der Plan keine Aussage und weist den nördlichen Mariendorfer Damm als nächstes Ortsteilzentrum aus.

#### **I.3.4.5 StEP Wirtschaft**

Der in 2019 beschlossene StEP Wirtschaft trifft keine relevanten Aussagen für das Plangebiet.

### **I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **I.3.5.1 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Mit dem "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" (Unterzeichnung am 28. August 2014, Aktualisierung zuletzt am 01. November 2018) werden Projektträger nach berlinweit einheitlichen und transparenten Maßstäben an den Kosten beteiligt, die aus den Anforderungen der wachsenden Stadt resultieren. Das gilt insbesondere für die Herstellung des planungsbezogenen Ausbaus der sozialen und technischen Infrastruktur – beispielsweise Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, die Erschließung oder Anlage von Grünflächen. Die Realisierung von preiswertem Wohnraum kann ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Für das Vorhabengebiet findet das Berliner Modell im Punkt der Mietpreis- und Belegungsbindung keine Anwendung, da das Vorhaben bezüglich der zu entwickelnden Wohnnutzung die Bagatellgrenze von 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen nicht überschreitet. Die geplanten Angebote des betreuten Wohnens sind in der Berechnung nicht zu berücksichtigen, da diese im Fortgang des Verfahrens zum Gegenstand des städtebaulichen Vertrages werden.

#### **I.3.5.2 Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018**

Der Senat von Berlin hat am 23. Juni 2020 den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Erstmals wurde mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastung vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit der Fortschreibung des Lärmaktionsplans für den Zeitraum 2013-2018 wurde Bilanz gezogen und werden weiterführende Maßnahmen zur Lärminderung festgeschrieben.

In Bezug auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE wird in der „Strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L<sub>DEN</sub>“ (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, Gesamtlärm Summe Verkehr) ein Lärmpegel von 70-75 dB(A) und in der „Strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L<sub>N</sub>“ (Nacht) ein Lärmpegel von mehr als 60 dB(A) angegeben.

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 trifft direkt für das Plangebiet keine Empfehlungen. Es wird jedoch u.a. auf notwendige Fahrbahnsanierungen mit lärmminderndem Belag sowie auf das Schallschutzfensterprogramm hingewiesen.

#### **I.3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025**

Der Luftreinhalteplan Berlin 2019 schreibt den ersten Luftreinhalteplan 2005-2010 zum zweiten Mal fort. Er entwickelt auf Grundlage einer Beurteilung der Luftqualität, Trendprognosen und einer Analyse von Ursachen für hohe Luftbelastungen verschiedene Maßnahmen. Ziel ist es im gesamten Stadtgebiet die Luftqualität durch eine langfristige Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte von Luftschadstoffen zu verbessern und den Schadstoffausstoß zu reduzieren.

Im Luftreinhalteplan wird in Bezug zum direkt angrenzenden Mariendorfer Damm auf eine besonders hohe Feinstaubbelastung mit einer mehrfachen Überschreitung der täglichen Mittelwerte von 50 µg/m<sup>3</sup> hingewiesen. Zudem ist eine hohe Stickstoffdioxidbelastung gegeben. In der zeichnerischen Darstellung des Szenarios 2015 ist der Mariendorfer Damm als gering bis mäßig belastet dargestellt. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE sieht der Luftreinhalteplan keine konkreten Maßnahmen vor. Darüber hinaus gilt es

ausgewählte stadtweite Zielsetzungen einzubeziehen, welche eine verkehrssparende Raumentwicklung, die Förderung des ÖPNV sowie des Fuß-/Radverkehrs und die Parkraumbewirtschaftung umfassen.

### **I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung**

In der lang- bis mittelfristig orientierten Bereichsentwicklungsplanung werden im Besonderen die Flächenbedarfe für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Grün- und Erholungsflächen, gewerbliche Betriebe, den öffentlichen Raum und die verkehrliche Infrastruktur sowie das Wohnen festgehalten und von der Bezirksvertretung beschlossen.

Die Fortschreibung des Bereichsentwicklungsplans Tempelhof 2/3, beschlossen am 22. März 1999, sieht für das Plangebiet Wohnen der Stufe W2 vor und definiert den Mariendorfer Damm als sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße.

### **I.3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **I.3.7.1 Bezirksliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin**

Für das Plangebiet ergeben sich aus dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept keine beachtlichen Belange.

#### **I.3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Das Vorhabengebiet wird im Norden vom Baunutzungsplan von 1958/60 tangiert, welcher für den Bereich ein gemischtes Gebiet bzw. ein beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe III/3, eine Zulässigkeit von drei Geschossen, eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,9 und eine BMZ in Höhe von 3,6 festsetzt. Am 11. Oktober 2011 ändert der festgesetzte Bebauungsplan 7-37 Be die Flächennutzung zu einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO und weist zudem nach Osten ein Gewerbegebiet aus.

Im Nordosten wird das Vorhabengebiet durch den weiterhin bestehenden Bebauungsplan XIII-35 begrenzt, aus welchem es herausgelöst wurde (im Detail siehe Kapitel I.2.4).

Östlich schließt sich an den Bebauungsplanentwurf 7-86 VE ein Gebiet an, dessen Planungsrecht sich aus dem Baunutzungsplan ergibt. Nach diesem ist ein allgemeines Wohngebiet in der Baustufe II/2 mit maximal zwei Geschossen, einer überbaubaren Grundstücksfläche von 0,2, einer GFZ von 0,4 sowie einer Baumassenzahl bis zu 1,6 zulässig. Entsprechend dem am 11. Oktober 2011 festgesetzten Bebauungsplan 7-37 Be wurde das Gebiet in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überführt.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan XIII-165, festgesetzt am 9. Mai 1969, an, welcher ein allgemeines Wohngebiet mit privaten Grünflächen planungsrechtlich sichert. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf ein bis vierzehn Geschosse begrenzt. Zusätzlich werden eine Tankstelle, ein Friedhof, ein Altenwohnheim sowie Garagen und Stellplätze festgesetzt.

Der am 29. Juni 1961 festgesetzte Bebauungsplan XIII-16 schließt im Südwesten an, sieht entlang des Mariendorfer Damms eine allgemeine Wohnnutzung mit maximal vier Geschossen vor und setzt im Westen zwischen dem Hirzerweg und der Körtingstraße Dauerkleingärten fest. Der nördliche Bereich wird durch die Festsetzung des am 21. November 1977 festgesetzten Bebauungsplans XIII-210 zu Gunsten der Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit Garagenanlagen in einer Geschossigkeit bis zu sieben Vollgeschosse überplant.

Im Westen schließt der Bebauungsplan XIII-67 an, der am 25. Januar 1963 festgesetzt wurde. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet mit Garagen sowie private Grünflächen fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf vier bis acht Geschosse begrenzt. Für ein Gebäude im Plangebiet wird ergänzend die Baustufe III/3 und eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Alle benannten Bebauungspläne werden durch den am 9. März 1971 festgesetzten Bebauungsplan XIII-A erfasst, welcher die geltenden Pläne u.a. hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in die Baunutzungsverordnung 1968 überführt.

## **I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die geplante Aufstockung eines bestehenden Gewerberiegels um drei Geschosse und ein Staffelgeschoss zur Unterbringung von rund 37 Einheiten des betreuten Wohnens, Gewerbeeinheiten, Arztpraxen sowie einer Tagespflege als soziales Zentrum geht auf das Bestreben der Vorhabenträgerin EVM Berlin eG zurück. Der Bezirk nahm die Planungsüberlegungen positiv auf und beschloss am 20. Juni 2017 die Aufstellung eines Bebauungsplans, da das bestehende Planungsrecht (siehe Kapitel I. 2.4) eine Aufstockung nicht ermöglicht.

## **I.5 Vorhaben**

# **II. Planinhalt und Abwägung**

## **II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Ziel der Vorhabenträgerin ist die Schaffung eines sozialen Zentrums, das medizinische Versorgung und gemeinschaftliches Leben mit Betreuungsmöglichkeiten unter einem Dach vereint. Hierfür erfolgt in der Erdgeschosszone eine gewerbliche Nutzung mit rund neun Gewerbeeinheiten, im ersten Obergeschoss sind Räumlichkeiten für acht bis dreizehn Arztpraxen vorgesehen. Im dritten OG entstehen 12 WG-Apartments und 9 Service-Apartments, im vierten OG 12 Service-Apartments und im 4. OG vier Wohnungen sowie eine Tagespflegestelle. Vier Bestandswohnungen fallen im Zuge der Aufstockung weg.

Zur Unterbringung der benannten Nutzungen ist die Aufstockung des bisher ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteils entlang des Mariendorfer Damms auf insgesamt vier Geschosse plus Staffelgeschoss erforderlich. In ihrer baulichen Ausprägung nimmt die Aufstockung die Straßenflucht des Mariendorfer Damms auf und schließt an bestehenden Wohnbauten auf dem Grundstück an. Die Erschließung der Aufstockung erfolgt über drei Treppenhäuser, die jeweils im Erdgeschoss einen für Mieter zugänglichen Durchgang in die Höfe ermöglicht. Die geplante Aufstockung schirmt die dahinterliegenden Wohnungen der Bestandsbebauung zusätzlich vom Straßenlärm des Mariendorfer Damms ab und schafft geschützte Höfe. Der durch die Aufstockung ausgelösten veränderten Belichtungssituation wird durch Umbauten der vorhandenen Eckwohnungen begegnet. Als bauliche Besonderheit ist die Fassadengestaltung entlang des Mariendorfer Damms ab dem ersten Obergeschoss hervorzuheben, die durch dreieckige Erker gestaltet wird. Weiterhin wird die Ecke Mariendorfer Damm/Hundsteinweg durch die Ausbildung eines leicht hervortretenden Erkers betont. Die bestehende Tiefgarage soll erhalten und ertüchtigt werden.

Wesentlicher Planinhalt ist es, die Aufstockung des Gebäudebestandes sowie die Umsetzung der geplanten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Folgende Ziele sind im Bebauungsplan umzusetzen:

- Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO
- Ausschluss von nicht kerngebietstypischen Vergnügungstätten und Tankstellen
- Festsetzung von Baufeldern zur Sicherung der Straßenflucht des Mariendorfer Damms und dem langfristigen Erhalt der Kontur der Bestandsbebauung,
- Festsetzung einer an den Bestandsgebäuden orientierten, städtebaulich verträglichen baulichen Oberkante (OK),
- Berücksichtigung der besonderen Fassadengestaltung mittels Erker,
- Sicherung des Mariendorfer Damms als übergeordnete Straßenverbindung,
- anteilige Sicherung der Straßenräume Hundsteinweg und Hoefweg,
- Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm,

- Maßnahmen zur Begrünung.

Das gesamte Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

### **Flächenbilanz**

Urbanes Gebiet	5.733 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	3.623 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	9.356 m <sup>2</sup>

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

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 3. März 2020 (ABl. S. 1683) geändert worden ist, sieht für das Vorhabengebiet des Bebauungsplanentwurfs 7-86 VE eine Wohnbaufläche W2 mit einer zulässigen GFZ bis 1,5 vor. In der Nutzung ist der Entwurf durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes aus dem FNP entwickelbar. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist darauf zu verweisen, dass nach AV FNP Baugebiete unter 3 ha Gesamtfläche entwickelt werden können, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Der Bebauungsplanentwurf 7-86 VE erfüllt diese Voraussetzungen, da es sich um eine Aufstockung des Bestandes und damit um eine Angleichung an die städtebauliche Umgebung handelt. Weiterhin wird der Immissionsschutz berücksichtigt, da Wohnnutzungen und Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig sind.

Insgesamt ist das Vorhaben somit aus dem aus dem FNP entwickelbar.

## **II.3 Begründung der Festsetzungen**

Der Bebauungsplanentwurf 7-86 VE ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und wird als Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Aufgrund der Aufstellung als Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Bezirk gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen gebunden. Rechtsgrundlage für alle (textlichen) Festsetzungen (mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1) ist somit § 12 Abs. 1 BauGB.

### **II.3.1 Regelungen zur Durchführung des Vorhabens (Durchführungsvertrag)**

Die zwischen Berlin und dem Vorhabenträger vertraglich vereinbarten Regelungen zur Durchführung des Vorhabens werden im Fortgang des Verfahrens ergänzt. Zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt werden nachfolgende Aspekte als mögliche Inhalte des Vertrages gesehen:

- Bauverpflichtung des Vorhabenträgers
- Nachweis von Stellplätzen
- Herstellung und Bepflanzung von Freiflächen und Begrünung von Dachflächen
- Umsetzung des Entwässerungskonzepts
- Umsetzung des Energiekonzepts
- allgemeine Pflichten des Vorhabenträgers sowie
- Vertragsstrafen bei Nicht-Einhaltung der Verpflichtungen

Die textliche Festsetzung Nr. 1 stellt die rechtliche Absicherung zur Anwendung des Durchführungsvertrags fest.

#### Textliche Festsetzung Nr. 1:

*Im Bereich des Vorhabenplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB

### **II.3.2 Art der baulichen Nutzung**

Für das Vorhabengebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, um ein soziales Zentrum, das medizinische Versorgung und gemeinschaftliches Leben mit Betreuungsmöglichkeiten unter einem Dach vereinigt, zu ermöglichen.

Die Abwendung vom alternativ möglichen allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgt, um hervorzuheben, dass das Plangebiet nicht allein bzw. hauptsächlich der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung dienen soll, sondern ebenso der gewerblichen Nutzung sowie für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen. Dies folgt u. a. dem Ziel, eine sinnvolle Nutzungsmischung in einem verdichteten städtischen Gebiet umzusetzen. Die im Plangebiet mit einem Anteil von etwa zwei Dritteln überwiegende Wohnnutzung entspricht ebenfalls dem Charakter des MU, denn es besteht keine Verpflichtung zur gleichgewichtigen Nutzungsmischung – ausreichend ist die mitprägende Funktion der beiden Hauptnutzungen. Diese ist für das Plangebiet aufgrund der geplanten Gewerbenutzungen, insbesondere in den unteren, für die Öffentlichkeit sichtbaren und nach außen wirkenden Vollgeschossen, sowie der Wohnnutzungen in den oberen Geschossen und den rückwärtigen Gebäudeteilen gegeben. Auch das geplante Maß der baulichen Nutzung entspricht mehr einem MU als einem WA, dessen in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen deutlich überschritten würden, was gleichwohl städtebaulich begründbar wäre.

Darüber hinaus besteht die planerische Herausforderung, dass durch den Mariendorfer Damm erhebliche Lärmemissionen auf die schutzbedürftige Wohnnutzung einwirken und somit die Immissionsrichtwerte für die Ausweisung eines WA erheblich überschritten werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wäre in diesem Fall eine vollständige Festverglasung entlang des Mariendorfer Damms und des Hoefwegs erforderlich, welche wiederum die Wohnqualität beeinträchtigen würde, da Nutzer vollständig auf die Öffnung von Fenstern verzichten müssten. Dies gilt insbesondere für die Vielzahl der Einraumwohnungen in Richtung des Mariendorfer Damms. Im Ergebnis kommt die Ausweisung eines WA daher nicht in Betracht.

Das Einräumen größerer planerisch benötigter Flexibilität bezüglich der Gebietsausweisungen zum Umgang mit Lärmemissionen war eine Intention des Gesetzgebers bei der Einführung des Urbanen Gebietes. Im Entwurf der Bundesregierung für das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (Drucksache 18/10942 vom 23.01.2017) heißt es dazu: „Im Städtebaurecht soll hierzu in der Baunutzungsverordnung die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ eingeführt werden. An der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht soll den Kommunen hiermit zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen. Parallel dazu soll die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm geändert werden.“ Es wird deutlich, dass die Begründung für die Einführung des urbanen Gebietes nicht in erster Linie auf die Ermöglichung höherer Nutzungsmaße abstellt, sondern auf den Zusammenhang zwischen Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht. Dass die Ausweisung des urbanen Gebietes wie im vorliegenden Fall auch dazu dienen kann, Konflikte bezüglich des Lärmschutzes zu bewältigen, bestätigt auch die Kommentierung zum § 6a BauNVO:

„Durch Ausweisung eines urbanen Gebiets lassen sich aufgrund der für dieses Baugebiet geltenden Immissionsrichtwerte im Einzelfall auch Konfliktlagen bewältigen, in denen eine überwiegende Wohnnutzung angestrebt ist, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 aufgrund der für dieses Gebiet zu beachtenden Immissionsrichtwerte nicht in Betracht kommt“ (vgl. EZKB 2017: Rn. 15 zu § 6a BauNVO). In § 6a Abs. 4 BauNVO sind besondere Festsetzungsmöglichkeiten für urbane Gebiete geregelt, die über die Differenzierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 8 BauNVO hinausgehen. So kann z. B. nach Abs. 4 Nr. 1 festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite keine Wohnungen zulässig sind oder nur als Ausnahme zugelassen sind. Dies soll laut Mustererlass<sup>1</sup> „(...) entsprechend der jeweiligen städtebaulichen Vorstellungen der Kommune ermöglichen, einen möglichst durch Kunden- bzw. Publikumsverkehr belebten öffentlichen Raum zu gestalten.“ Der Gesetzgeber hat mit diesen Regelungen zum urbanen Gebiet die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, genau solche städtebaulichen Situationen zu entwickeln, wie sie das geplante Vorhaben „Soziales Zentrum“ am Mariendorfer Damm auch erreichen will.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das geplante Vorhaben sowohl innerhalb eines MU als auch – unter höheren Auflagen zum Lärmschutz – im WA zulässig wäre. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eher einem MU als einem WA, dessen in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen es deutlich überschreiten würde. Der gewählte Gebietstyp lässt sich mit den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten und den gegebenen Nutzungen vereinbaren.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umgangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen wird aus Rücksicht auf die Wohnnutzung und die städtische Lage in der textlichen Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2:

*Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

## **II.3.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **II.3.3.1 Grundfläche**

Die Aufstockung wird in ihrer Grundfläche durch Baukörperausweisungen bestimmt und orientiert sich an der Kubatur des Bestandsgebäudes. Die zulässige Grundfläche wird somit zeichnerisch in Form der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Aus der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze ergibt sich eine rechnerische zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55. Die rechnerische Grundfläche ist gesetzlich vereinbar, da nach § 12 Abs. 3 BauGB für einen Vorhaben- und Erschließungsplan keine Bindung an die Festsetzungen des § 9 BauGB besteht. Zur Klarstellung dient die textliche Festsetzung Nr. 3.

#### Textliche Festsetzung Nr. 3:

*Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.*

---

<sup>1</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017

### II.3.3.2 Geschossflächenzahl, Oberkanten

Es besteht ergänzend zur zeichnerischen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Festsetzung Oberkante entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB kein Erfordernis, die Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Aus den festgesetzten Maßen ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,95. Die mögliche GFZ liegt damit unterhalb der gesetzlichen Obergrenzen für urbane Gebiete des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im Bebauungsplan 7-86 VE werden bauliche Oberkanten von bis zu 61,7 m über NHN (für technische Aufbauten bis zu 64,2 m über NHN) im östlichen Plangebiet und bis zu 63,0 m über NHN entlang des Mariendorfer Damms festgesetzt, um im Interesse eines qualitativ hochwertigen städtebaulichen Bildes die zulässige bauliche Höhe zu begrenzen.

Der Gebäudeteil des Mariendorfer Damms wird auf eine Oberkante von 63,0 m über NHN begrenzt, welche sich wie in folgender Tabelle aufgezeigt, rechnerisch ergibt.

<b>Element</b>	<b>Höhe</b>
Höhe der Attika im Bereich des obersten Geschosses	17,1 m
Geländehöhe (über NHN) entlang Mariendorfer Damm	45,8 / 45,7 / 45,9 m
<b>maximal erforderliche Oberkante</b>	<b>63,0 m</b>

Mit der gewählten Oberkante wird der nördlich unmittelbar angrenzende bauliche Bestand in seiner Höhe fortgeführt. Zugleich bietet die festgesetzte Oberkante ausreichend Raum für die Realisierung des geplanten Vorhabens mit vier Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss. Im Ergebnis ist der Bauteil am Mariendorfer Damm der höchste im Plangebiet und trägt somit dazu bei, die Lärmemissionen des Mariendorfer Damms für die östlich angrenzenden Wohngebäude zu reduzieren.

Die weiteren festgesetzten Oberkanten übernehmen die Höhen des Bestandes aus dem amtlichen Lageplan und sichern diesen planungsrechtlich. Darüber hinaus wird mit der Beibehaltung der bestehenden Kubatur ein angemessener Übergang von der fünfgeschossigen Bebauung des Mariendorfer Damms zu der eingeschossigen Bebauung entlang des Hoefwegs gewährleistet.

Bezüglich der festgesetzten Oberkanten erklärt die textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2,0 m über NHN, um ein einheitliches städtebauliches Bild, auch im Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung, zu sichern. Weiterhin dürfen diese Aufbauten ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Insgesamt sind somit Gebäude bis zu einer Höhe von 65,00 m über NHN zulässig.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4:

*Im Urbanen Gebiet, können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 4 m<sup>2</sup> und in einer Höhe von 2,0 m über NHN oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.*

### II.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt 2.652 m<sup>2</sup> wird entsprechend § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei erfolgt entlang des Mariendorfer Damms die Festsetzung eines einzelnen Baukörpers, welcher in seiner Form den Bestand aufgreift und gleichzeitig ausreichend Raum für die geplante Aufstockung schafft. Die unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäude werden in enger Orientierung an ihrer gegenwärtigen Gestalt mit Baugrenzen umfahren, um diese zu sichern und eine Anpassung an den östlich angrenzenden Bestand langfristig zu gewährleisten. Aufgrund der Wiedergabe des geplanten Gebäudes in der Baugrenze ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Charakteristika von Erkern entlang des Mariendorfer Damms beschreibt die textliche Festsetzung Nr. 5 die Zulässigkeit des Vortretens von Gebäudeteilen für Erker und verglaste Vorbauten bis zu einer um 1,15 m parallel zur festgesetzten Baugrenze gesondert dargestellten Baugrenze. Das Erfordernis der Regelung ergibt sich daraus, dass die geplanten Vorbauten über die Regelungen bereits zulässiger Vorbauten des § 6 Abs. 6 BauO Bln hinausgehen und die planungsrechtliche Zulässigkeit zu sichern ist.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5:

*Im Urbanen Gebiet ist vom zweiten bis fünften Vollgeschoss ein Vortreten von Gebäudeteilen für Erker und verglaste Vorbauten bis zu der hierfür bezeichneten Baugrenze zulässig..*

Der Positionierung der Erker über dem öffentlichen Raum des Mariendorfer Damms wird durch die Zahlung von Sondernutzungsgebühren Rechnung getragen.

### **II.3.5 Stellplätze und Garagen**

Im Plangebiet wird eine eingeschossige Tiefgarage mit 44 Stellplätzen und einer zulässigen Kellernutzung zeichnerisch festgesetzt. Dabei werden ausschließlich die Bereiche der Tiefgarage mit Kellernutzung außerhalb der Baugrenzen ausgewiesen, da innerhalb der überbaubaren Fläche eine Tiefgaragennutzung ohne explizite Ausweisung zulässig ist. Die Abmessungen greifen die der bestehenden Tiefgarage auf und sichern diese planungsrechtlich. Da die Tiefgarage bereits besteht und in ihrer verkehrlichen Einbindung unverändert bleibt, entstehen durch die Planung keine Auswirkungen.

Ergänzend werden die im Norden des Plangebiets vorhandenen oberirdischen Stellplätze zeichnerisch festgesetzt, um eine umfassende Versorgung mit Stellflächen zu sichern und eine barrierearme bis -freie Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die festgesetzte Fläche bietet Platz für ca. 15 oberirdische Stellplätze.

### **II.3.6 Immissionsschutz**

Die in den allgemeinen Planungsunterlagen des Landes Berlin aufgezeigten Lärmpegel des Vorhabengebiets verweisen auf die Erforderlichkeit eines hohen bis besonderen Abwägungsbedarfes, da die Orientierungswerte deutlich überschritten werden. Im Fortgang der Planung werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis 8 getroffen, die dem Immissionsschutz dienen. Ergänzend wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, dessen Ergebnisse nachfolgend Berücksichtigung finden.

Der Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ empfiehlt für die Suche geeigneter Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung von Lärmkonflikten drei grundsätzliche Prüfschritte (Prüfkaskade):

1. Trennungsgrundsatz
2. Aktive und städtebauliche Maßnahmen
3. Passive Maßnahmen

Die dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG folgenden Möglichkeiten können im Urbanen Gebiet, keine Anwendung finden, weil das Baugebiet mit einer Größe von ca. 0,6 Hektar und der darauf bereits vorhandenen und planungsrechtlich zu sichernden Bestandsbebauung dafür zu klein ist. Eine geeignete Anordnung von Baugebieten untereinander kann nicht erfolgen, weil nur ein Baugebiet festgesetzt wird. Die Baugrenzen umfassen im Wesentlichen den Gebäudebestand. Ein Zurücktreten der Baugrenzen um eine hinsichtlich des Lärms wahrnehmbare Distanz ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht möglich. Gleiches gilt für die Ausweisung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Eine Untergliederung des Baugebietes in mehrere Baugebiete würde zu keiner Lösung oder Minimierung des zu erwartenden Lärmkonflikts an den besonders vom Lärm betroffenen Fassaden am Mariendorfer Damm führen, weil mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets bereits die Gebietskategorie mit der höchsten Lärmtoleranz gewählt wurde, in der die geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auch aktive Maßnahmen sind nicht umsetzbar. Maßnahmen an den Schallquellen sind durch den Vorhabenträger nicht direkt beeinflussbar. Eine Absenkung der Höchstgeschwindigkeit von aktuell 50 km/h auf 30 km/h würde die Lärmbelastung verringern. Die Entscheidung darüber obliegt weder dem Vorhabenträger noch dem Bezirk als Verfahrensführer, sodass im Bebauungsplanverfahren vom ungünstigeren Fall ausgegangen werden muss.

Dem Vorschlag der SenUVK, im Durchführungsvertrag zu vereinbaren, im nächsten Sanierungszyklus einen lärmindernden Fahrbahnbelag aufzutragen und die Mehrkosten gegenüber konventionellem Belag durch Förderung seitens der SenUVK zu kompensieren, wurde nicht gefolgt, da das Straßen- und Grünflächenamt in anderen Projekten hinsichtlich der Dauerhaftigkeit des lärmindernden Fahrbahnbelags schlechte Erfahrungen gemacht hat und zudem nicht absehbar ist, zu welchem Zeitpunkt die nächste Sanierung durchgeführt werden muss. Bis dahin könnte noch eine erhebliche Zeit vergehen.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist aufgrund der Barrierewirkung an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar. Lärmrobuste städtebauliche Strukturen werden mit Umsetzung des Vorhabens geschaffen, weil die bereits bestehenden, vom Mariendorfer Damm abgewandten Wohnriegel durch die Aufstockung des straßenbegleitenden Querriegels künftig weniger lärm-belastet sein werden als bisher. Die Lärmproblematik an der dem Mariendorfer Damm zuge-wandten Fassade des Querriegels selbst lässt sich durch lärmrobusten Städtebau nicht lösen.

Für die nicht durch lärmrobusten Städtebau lösbaren Lärmkonflikte verbleiben daher passive Maßnahmen als Lösungsansätze. Dabei kann eine Optimierung der Wohnungsgrundrisse zur Gewährleistung einer der Gebietsnutzungen angemessenen Wohnruhe in der Planung nicht erfolgen. Der Vorhabenträger beabsichtigt in dem aufzustockenden Gebäudeteil ein soziales, gemeinnütziges Zentrum mit Arztpraxen, einer Einrichtung für Tagespflege, einer Wohnge-meinschaft, Gewerbeeinheiten und vorwiegend 1-Zimmer-Wohnungen, die barrierefrei und se-niorengerecht ausgestattet werden sollen, zu errichten. Eine Änderung der Grundrisse mit Ver-lagerung der Aufenthaltsräume auf die vom Mariendorfer Damm abgewandte Seite des Ge-bäudes ist bei dem erwähnten Wohnungsschlüssel von vorwiegend 1-Zimmer-Wohnungen nicht sinnvoll, da dort durch die einbindenden Quergebäude erheblich weniger Fassadenflä- che (etwa 65 % der Fläche am Mariendorfer Damm) zur Verfügung steht. Auch würde die Orientierung der neuen Wohnungen in Richtung Hof statt wie vorgesehen zum Mariendorfer Damm für einen großen Teil der Wohnungen zu sehr dunklen und unattraktiven Wohnsituati- onen führen, sodass das Konzept in diesem Fall für die EVM Berlin eG seine wirtschaftliche Grundlage verlieren würde.

Im Ergebnis ist die Umsetzung lärmrobuster Grundrisse, bei denen die Fenster von mindes- tens der Hälfte der Aufenthaltsräume je Wohnung an einer Fassade angeordnet sind, an de- nen die Orientierungswerte nachts eingehalten werden, nicht umsetzbar. Somit verbleiben zur Lösung der zu erwartenden Lärmkonflikte Festsetzungen über die Qualität der Fenster und Außenbauteile.

#### Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Für die Beurteilung des Immissionsschutzes im Plangebiet ist aufgrund der umgebenden ge- werblichen Nutzungen zunächst die TA Lärm beachtlich. Die dort angeführten Richtwerte für das urbane Gebiet (MU) von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden nicht überschritten. Auch die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten nicht überschritten.

Weitere immissionsschutzrechtliche Anforderungen ergeben sich aus der DIN 18005 „Schall- schutz im Städtebau“. In diesen fand das MU als im Jahr 2017 eingeführte Gebietskategorie bisher noch keine Berücksichtigung, sodass auf die Orientierungswerte für Mischgebiete zu-

rückgegriffen wird. Dies ist möglich, da anzunehmen ist, dass die Orientierungswerte für urbane Gebiete nicht unter denen der Mischgebiete liegen – analog zu den getroffenen Regelungen der TA Lärm.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden an den gesamten Fassaden des nördlichen und mittleren Bestandsgebäudes (Mariendorfer Damm 187/189) sowie den straßenabgewandten Fassaden des geplanten Gebäuderiegels und dem südlichen Bestandsgebäude am Hundsteinweg (Mariendorfer Damm 191) eingehalten. Hierzu trägt unter anderem die abschirmende Wirkung des geplanten Gebäuderiegels und dem südlichen Bestandsgebäude am Hundsteinweg bei, die gleichzeitig bisher belastete Wohnungen der Bestandsbebauung vor Lärmimmissionen schützt.

Für die Fassaden entlang des Mariendorfer Damms wie auch dem südlichen Bestandsgebäude am Hundsteinweg werden nach Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung die Orientierungswerte deutlich überschritten. Dort ergeben sich ganztägig flächendeckend Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Dies überschreitet gemäß aktuellen Rechtsprechungen die absolute Schwelle zur Gesundheitsgefährdung.

Einen ergänzenden Lösungsansatz umfassen die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 vorgesehenen besonderen Fensterkonstruktionen, mit denen gewährleistet werden kann, dass auch bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6:

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang des Mariendorfer Damms oder Hundsteinwegs 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. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang des Mariendorfer Damms und zum Hundsteinweg orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumen (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.*

Die festgesetzte besondere Fensterkonstruktion umfasst alle baulich-technischen Ausführungen, die ausschließlich das Element Fenster betreffen. Ziel der Festsetzung bzw. der spezifischen Fensterkonstruktion ist es, dem Nutzer eine Teilöffnung (definierte/begrenzte Kippstellung) des Fensters bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Beurteilungspegels zu ermöglichen. Andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sehen andere Methoden vor, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzliche baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispielhaft seien an dieser Stelle benannt:

- vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Prallscheibe oder Vorhangfassade,
- vorgesetzte Fensterläden,

- baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnende Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Loggien mit der Anordnung öffnender Elemente in der lärmabgewandten Seite, ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia.

Die Bezugnahme auf einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Inneren dient lediglich zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils, da daraus die notwendigen Eigenschaften der zu verwendenden Elemente ermittelt werden können.

Der aufgrund der oben dargelegten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 erforderliche Schallschutz kann nicht durch andere Vorschriften und Maßnahmen im ausreichenden Maße gewährleistet werden, sodass gemäß dem Berliner Leitfaden textliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz angezeigt sind. Hierzu erfolgt die textliche Festsetzung Nr. 6.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7:

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang des Mariendorfer Damms und des Hundsteinwegs orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von*

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Alten- und Pflegeheimen (Tagespflege),
- 35 dB(A) in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) in Büroräumen und ähnlichen Räumen

*nicht überschritten wird.*

*Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden  $D$  ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag  $L_{r,T}$  und für die Nacht  $L_{r,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.*

Die Bezugnahme auf einen konkreten Beurteilungspegel im Inneren dient lediglich zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils, da daraus die notwendigen Eigenschaften der zu verwendenden Elemente ermittelt werden können.

Aufgrund des flächendeckenden Beurteilungspegels von mehr als 65 dB(A) tags an den dem Mariendorfer Damm und Hundsteinweg zugewandten Fassaden besteht das Erfordernis, die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien nach textlicher Festsetzung Nr. 8 zuzulassen, um eine angemessene Nutzung zu gewährleisten.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8:

*Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Mariendorfer Damms und des Hundsteinwegs mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich*

*zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.*

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

In der schalltechnischen Untersuchung der Umgebung der Planung zeigt sich, dass auch hier die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags sowie 60 dB(A) nachts an den meisten Immissionsorten bereits überschritten ist. Durch das Planvorhaben treten Pegelerhöhungen von 0,1 bis 0,3 dB(A) auf, denen es zu begegnen gilt. Aktive, städtebauliche Maßnahmen, wie beispielsweise lärmarme Fahrbahnbeläge, können im Rahmen der vorliegenden Planung nicht getroffen werden. Somit sind andere, planinterne Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung planbedingter Pegelerhöhungen zu treffen.

Im Rahmen der planinternen Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der geplanten Aufstockung des Gewerberiegels das Abrücken des Plangebäudes in östliche Richtung nicht möglich. Durch die geplante Fassadengestaltung mit Erkern wird bereits eine sehr gute schallstreuende Wirkung erzielt.

### **II.3.7 Grünfestsetzungen**

Zur gestalterischen Aufwertung des Wohnumfelds und zur Verbesserung der klimatischen Situation wird in der textlichen Festsetzung Nr. 9 die Begrünung von Dachflächen festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 9:

*Im Urbanen Gebiet sind mindestens 70 von Hundert der Dachflächen sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Der klimatische Beitrag der Begrünung ergibt sich zum Einem aus der partiellen Beschattung der sich aufheizenden Flächen und zum Anderem aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen. Weitere Vorteile liegen im erhöhten Schallschutz, der Einsparung von Energiekosten durch zusätzliche Wärmedämmung und in der Staubbindung. Außerdem tragen derartige Flächen zur Verzögerung bzw. Verringerung des Niederschlagsabflusses bei. Aufgrund dieses positiven Einflusses auf das städtische Mikroklima und der Bedeutung der Anpassung an den Klimawandel im Bereich der urbanen Hitze und Überschwemmung sind die Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Für die künftige Entwässerung des Niederschlagswassers wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, zu dessen Umsetzung die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet wird. Das Konzept sieht folgende wesentliche Planinhalte vor:

- Installation von extensiven und drosselbaren Retentionsflächen der Dächer von Neu- und Bestandsbauten. Hierbei werden durch integrierbare Wasser-Retentionsboxen mit Ablaufdrosselsystem ein temporäres Speichern, ein Verdunsten und ein verringertes Abfließen von Regenwasser über Regenfallrohre erzielt.
- Installation von erdverlegten Rückhaltebecken aus Rigolenspeichersystemen für die Dach-, Balkon-, Terrassen- und Laubengangflächen auf dem Grundstück mit einem Speichervolumen von ca. 90 m<sup>3</sup> (siehe Anlage 4), welche anteilig für eine Regenwasser-Brauchwassernutzung genutzt werden kann. Hierfür lässt sich die Position des alten Öltanks, welcher während der geplanten Baumaßnahme außer Betrieb gesetzt wird, nutzen, um eine Zisternenspeicherung mit Pumpensteuerung zu installieren.
- Ertüchtigung der Freiflächen nach Landschaftsarchitekturplanung mit der Installation von erdverlegten Rückhaltebecken aus Rigolenspeichersystemen für die Anteile von Versiegelungsflächen mit Asphalt/Ortbeton und Betonsteinpflastern

Zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der textlichen Festsetzung 10 zu bepflanzen. Im Hinblick auf die Langfristigkeit sind die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Textliche Festsetzung Nr. 10:

*Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Die Festsetzung Nr. 10 zur Begrünung trägt dazu bei, mögliche negative Wirkungsfolgen auf das Schutzgut Arten zu minimieren. Hierbei unterstützt die Festsetzung einer anzuwendenden Pflanzliste die Neupflanzung von dichten Gebüsch und Hecken sowie Bäumen mit einheimischen, standortgerechten Arten. Weiterhin wirkt die Festsetzung positiv auf die zukünftige Weiternutzung des Plangebietes als Nahrungsquelle und Siedlungsgebiet für Vögel und Fledermäuse sowie einer Gewährleistung einer nachhaltigen Grundwasser- und Bodenqualität hin. Der Einbezug der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen erfolgt, um den Eingriff in Natur und Landschaft so verträglich wie möglich zu gestalten

### **II.3.8 Geh-, Leitungs- und (Rad-)Fahrrechte**

Im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan XIII-35 wurde ein Gehrecht für die Allgemeinheit auf einem mindestens 3 m breiten Privatweg südlich des Grundstücks Mariendorfer Damm 187 festgesetzt. Die Durchwegung wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans XIII-35 von mehreren Eigentümern von Grundstücken am Hoefweg, Hochgallweg und Wendelsteinweg gefordert. Dem wurde durch die Errichtung eines ebenerdigen Durchgangs vom Mariendorfer Damm in den Hofbereich des Grundstücks bei der Errichtung des straßenbegleitenden Querriegels Rechnung getragen. Eine entsprechende, mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche wird weiterhin festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 11:

*Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

### **II.3.9 Sonstige Festsetzungen**

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 11 treten mit der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans 7-86 VE alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften außer Kraft, um die Anwendung des neuen Bebauungsplans klarzustellen.

Textliche Festsetzung Nr. 12:

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

### **II.3.10 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über den Mariendorfer Damm und den Hundsteinweg bzw. Hoefweg gesichert, sodass eine Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Die textliche Festsetzung Nr. 5 dient der Klarstellung und der Abgrenzung zum Fachplanungsrecht. Ggf. beabsichtigte Veränderungen an der bestehenden Einteilung des öffentlichen Straßenlandes wären Gegenstand einer Straßenplanung nach dem Berliner Straßengesetz.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 7-86 VE sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung auch privaten Eigentums festgelegt, so dass in die Eigentümerrechte eingegriffen wird. Deshalb sind nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den in der Abwägung zu berücksichtigenden Auswirkungen zählen insbesondere die nach §§ 1 und 1a BauGB aufgeführten Belange. Darüber hinaus lassen sich mögliche Betroffenheiten im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan aus den im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen ableiten. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Belange der Baukultur, der Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke,
- die Belange der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe und
- die Belange der benachbarten Gewerbebetriebe.

### **II.4.1 Öffentliche Belange**

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens der Vorhabenträgerin. Dieses sieht die Aufstockung des bestehenden straßenbegleitenden Querriegels von zwei auf fünf Geschosse und damit die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten insbesondere für ältere und pflegebedürftige Menschen sowie die Errichtung zusätzlicher sozialer Infrastruktureinrichtungen und Arztpraxen vor. So kann dem Erfordernis nach der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von alten und behinderten Menschen, Rechnung getragen werden.

Durch die Errichtung der neuen Nutzungen in den Obergeschossen eines vorhandenen Gebäudes im Rahmen einer Aufstockung dieses Gebäudes werden dem raumordnerischen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Leitprinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen.

### Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Durch die Beibehaltung der städtebaulichen Struktur im Vorhabengebiet bleiben die vorhandenen Querriegel und die daraus entstehenden ruhigen Innenhofsituationen erhalten. Während sich die Verkehrslärmbelastung in den Blockinnenhöfen und den angrenzenden Wohnungen durch die Aufstockung des Vorderhauses verringert, werden Belichtung und Belüftung der Gebäude u.a. durch die Einhaltung der Abstandsflächen in angemessener Weise weiterhin gewährleistet.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass das Plangebiet hohen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt ist und die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht eingehalten werden können.

Die Wohnsituation der Bestandsbewohner im Plangebiet verbessert sich durch die Aufstockung des Vorderhauses, weil die auf vom Mariendorfer Damm eingetragenen Verkehrslärmimmissionen durch den künftig höheren straßenbegleitenden Querriegel verringert werden. Bezüglich der gesunden Wohnverhältnisse in den neu entstehenden, zum Mariendorfer Damm orientierten überwiegend sehr kleinen Wohnungen musste abgewogen werden zwischen den prognostizierten Lärmbelastungen auf der einen Seite und einer zu erwartenden Verschattung eines Großteils der Wohnungen, wenn diese zu den vom Mariendorfer Damm abgewandten Hinterhöfen orientiert wären. Die künftigen Nutzer legten in der Vorhabenplanung großen Wert auf ausreichend natürlich belichtete Wohnungen und größtmögliche Teilhabe am öffentlichen Leben, was in den Wunsch mündete, dass die neuen Wohnungen nicht zu den Hinterhöfen, sondern zum Mariendorfer Damm orientiert sein sollen. Durch die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz können gesunde Wohnverhältnisse trotzdem sichergestellt werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden wären städtebaulich nicht vertretbar und würden in den oberen Geschossen kaum Wirkung entfalten. Andere Minderungsmaßnahmen, wie z. B. durch Verkehrslenkung und Geschwindigkeitsreduzierung können nur in gesamtstädtischem Kontext gelöst werden, wie durch die Lärminderungsplanung Berlin (Aktionsplan) der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

Obwohl die Lärmbelastung aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms sehr hoch ist, wird in Abwägung mit den anderen berührten Belangen an der Umsetzung der Vorhabenplanung mit hohem Wohnanteil festgehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an einer vierspurigen Bundesstraße und war bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses erheblich durch Verkehrslärm belastet, so dass das Gebiet als vorbelastet einzustufen ist. Aus der Umsetzung des Vorhabens resultieren gemäß der schalltechnischen Untersuchungen geringe Pegelzunahmen des Verkehrslärms. Zur Vermeidung einer höheren Lärmbelastung auf der gegenüberliegenden Seite des Mariendorfer Damms wurde die Vorhabenträgerin zur Verwendung schallabsorbierender Materialien an den entsprechenden Teilen der eigenen Fassade verpflichtet.

Die gesunden Arbeitsverhältnisse werden ebenfalls gewahrt. Im Vorhabengebiet selbst sind für die in den bestehenden Läden und Betrieben im Erdgeschoss am Mariendorfer Damm arbeitenden Menschen negative Auswirkungen des Vorhabens nicht absehbar. Mit der Aufstockung werden Räume für Arztpraxen und Pflegeeinrichtungen geschaffen, die modernen Standards entsprechen und ebenfalls gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Innerhalb des Plangebiets werden die privaten, zur Erholung der Bewohner des Gebietes dienenden Freiflächen qualifiziert. Über die Freiflächenplanung wird eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität erreicht, die sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirkt.

### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Bevölkerungsentwicklung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet.

Eines der wesentlichen Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird durch eine hohe Ausnutzung des Baugrundstücks Rechnung getragen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Realisierung von zusätzlichen Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen sowie ergänzende wohnverträglichen Gewerbe- und Einzelhandels- sowie soziale Nutzungen ermöglicht.

#### Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Durch die in der Projektplanung vorgesehenen ausschließlich kleinen Wohnungen wird kein zusätzlicher Infrastrukturbedarf bei Kindertagesstätten und Schulen erzeugt. Die überwiegend Einraum-Wohnungen sind für Familien mit Kindern weder geeignet noch vorgesehen. Vielmehr sollen in die neuen Wohnungen vor allem alte Menschen und Menschen mit Pflegebedarf einziehen, für die im gleichen Gebäude die entsprechende soziale Infrastruktur in Form von Arztpraxen und Einrichtungen der Tagespflege geschaffen wird.

#### Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Durch die Errichtung des „Sozialen Zentrums Mariendorfer Damm“ wird der vorhandene Ortsteil sowohl funktional als auch stadträumlich weiterentwickelt und gestärkt.

#### Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie Orts- und Landschaftsbild

Durch die Aufstockung des straßenbegleitenden Querriegels wird der Straßenraum entlang des Mariendorfer Damms künftig räumlich besser gefasst und die Gebäudehöhe harmonisch an die gegenüberliegende und nördlich anschließende Bebauung angepasst. Mit der Festsetzung differenzierter Oberkanten wird auf die Bestandssituation im Plangebiet Bezug genommen und eine übermäßig hohe Bebauung verhindert.

#### Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden als wichtiger öffentlicher Belang untersucht. Da die Planung die Bestandssicherung zuzüglich minimaler Erweiterungen und die Aufstockung des Vorderhauses vorsieht, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Mit einer Verpflichtung zur Dachbegrünung von Teilen der Dachflächen sowie der Verpflichtung zur Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes wird sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der im Bodengutachten (erstellt durch die Fa. BGU Torsten Lehmann, vom 05.09.2016) festgestellten Bedingungen sowie den sich aus den vorhandenen baulichen Gegebenheiten ergebenden Restriktionen auf dem Grundstück versickert bzw. gehalten werden kann.

Zum Schutz der Fauna, die während der Bauphase beeinträchtigt wird, wird die Vorhabenträgerin zur Errichtung von Nisthilfen verpflichtet.

Die für die Einrichtung der Baustelle erforderliche Fällung von Bäumen am Mariendorfer Damm muss entsprechend der Berliner Baumschutzverordnung beantragt, genehmigt und ausgeglichen werden. In diesem Zusammenhang können bestehende Lücken in den Pflanzreihen künftig geschlossen werden.

#### Wirtschaft und Versorgung der Bevölkerung

Das Baugebiet, in dem das Vorhaben realisiert wird, wird als Urbanes Gebiet festgesetzt. Dadurch wird noch stärker als im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zum Ausdruck gebracht, dass über das Wohnen hinausgehende Nutzungen nicht nur möglich, sondern ausdrücklich erwünscht sind, um eine belebte, urbane Erdgeschosszone entwickeln zu können. Die auch bisher bereits durch Einzelhandelsbetriebe gewerblich genutzte Erdgeschosszone soll auch weiterhin durch Einzelhandelsbetriebe genutzt werden, um wirtschaftliche Tätigkeit im Gebiet zu ermöglichen und zur Versorgung der Bevölkerung beizutragen. Mit der Einrichtung von Arztpraxen in den neu entstehenden Obergeschossen werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, einerseits das medizinische Angebot, andererseits die Berufsausübungsmöglichkeiten für Ärzte zu verbessern.

#### Mobilität der Bevölkerung und Verkehrsvermeidung/-verringerung

Die verkehrlichen Belange werden durch die Sicherung des Mariendorfer Damms, des Hundsteinwegs und des Hoefwegs in ihrem bisherigen Verlauf berücksichtigt. Dadurch ist die verkehrliche Erschließung grundsätzlich gesichert.

Das Vorhabengebiet ist über die Bushaltestelle am Mariendorfer Damm / Hundsteinweg sowie den ebenfalls fußläufig erreichbaren U-Bhf. Alt Mariendorf gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Um die fußläufige Erreichbarkeit des U-Bahnhofs auch für die Anwohner\*innen der Wohnbebauung am Hoefweg weiterhin sicherzustellen, wurde an der Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit als Verbindung zwischen Hoefweg und Mariendorfer Damm festgehalten. Dabei wurden die öffentlichen Belange der Mobilität der Bevölkerung und der Verkehrsvermeidung in der Abwägung höher gewichtet als der Wunsch der Vorhabenträgerin, zugunsten der Bewohner\*innen im Vorhabengebiet auf die Festsetzung des Gehrechts zu verzichten, um dadurch mehr Privatsphäre in den Innenhofbereichen zu schaffen.

## **II.4.2 Private Belange**

### Grundstückseigentümerin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-86 VE ist in einem kooperativen Prozess zwischen der Grundstückseigentümerin als Vorhabenträgerin und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg als Plangeber weiterentwickelt und abgestimmt worden. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Berücksichtigung fanden dabei auch die Wünsche künftiger Nutzer der neu entstehenden Wohneinheiten, was seinen Niederschlag u.a. darin fand, dass deren Wunsch nach Teilhabe am öffentlichen Leben durch Orientierung der neu entstehenden Wohnungen hin zum Mariendorfer Damm bei den Regelungen zum Lärmschutz berücksichtigt wurden und auf Festsetzungen, die zur Orientierung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite verpflichten würden, verzichtet wurde.

Der Wunsch der Grundstückseigentümerin nach einem höheren Maß an Privatsphäre in den Innenhöfen durch die Abschaffung eines bisher bestehenden Gehrechts für die Allgemeinheit auf Flächen innerhalb des Grundstücks musste in der Abwägung zurücktreten hinter das Erfordernis, auch weiterhin die fußläufige Erreichbarkeit des U-Bhfs. Mariendorfer Damm für Anwohner außerhalb des Plangebiets sicherzustellen.

Die im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtungen hinsichtlich der Dachbegrünung, der Einrichtung von Nisthilfen, der Umsetzung eines Energie- und eines Entwässerungskonzeptes ergeben sich aus fachlichen Anforderungen und sind jeweils und in Gesamtheit angemessen.

### Gewerbebetriebe im Plangebiet

Die im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe könnten ihr Geschäft auch nach Umsetzung der Planung weiterhin ausüben. Da sie während der Bau- und Planungsphase auf andere Räumlichkeiten ausweichen müssen und dort unter Umständen langfristig bleiben könnten, lassen sich über den Verbleib der Unternehmen an diesem Standort noch keine Aussagen treffen.

### Benachbarte Gewerbebetriebe

Benachbarte Gewerbebetriebe sind von der Planung nicht negativ betroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Erhöhung der Einwohnerzahl durch die zusätzlichen Wohneinheiten positiv auf die Nachfrage in umliegenden Einzelhandelsbetrieben auswirkt.

### III. Auswirkungen der Planung

#### III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

##### III.1.1 Darstellung des Bestands

###### III.1.1.1 Arten und Biotope

Für das Plangebiet beschreibt der Umweltatlas einen kleinen Biotopwert von 0 bis 0, sodass aufgrund des Vorhabens entsprechend des kleinen Konfliktpotenzials keine Auswirkungen auf Arten und Biotope bestehen.

Die Karte Vegetation des Umweltatlas‘ beschreibt das Vorhabengebiet als von Zierrasen dominiert (20-30 % der Vegetationsfläche). Hinzu kommen 15-20 % Strauchpflanzungen, die meist als Hackunkrautflure ausgestaltet sind sowie Baumbestände oft mit Rasen in 5-10 % Anteil. Damit ist das Gebiet mäßig versiegelten Zeilen- und Großsiedlungen zuzuordnen.

Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens wurden die in nachstehender Tabelle angeführten Vogelarten beobachtet, wobei die Mehrheit der Arten in näherer Umgebung, beispielsweise den höheren Gebäuden am Hundsteinweg und den Gehölzen in Gärten und Anlagen, nistet.

Vogelart	wiss. Name	Status RL Berlin	gesetzl. Schutz	Brutvogel	Nahrungsgast
Amsel	Turdus merula	-	§	x	
Blaumeise	Parus caeruleus	-	§		x
Elster	Pica Pica	-	§		x
Haus Sperling	Passer domesticus	-	§		x
Kohlmeise	Parus major	-	§		x
Mauersegler	Apus apus	-	§		x
Mehlschwalbe	Celichon urbica		§		x
Nebelkrähe	Corvus Cornix	-	§		x
Ringeltaube	Columba palumbus	-	§	x	
Star	Sturnus vulgaris	-	§		x

Tabelle 1: Beobachtete Vogelarten im Untersuchungsgebiet

(Quelle: Sallinger, Susanne 2017: Artenschutz-Gutachten Bauvorhaben Mariendorfer Damm 187-191: S. 4)  
 Status Rote Liste Berlin; - keine Art der Berliner Roten Liste; gesetzlicher Schutz: § besonders geschützt; Brut; x; Nahrungsgast, Brutvorkommen: x

An den betreffenden Gebäuden im Plangebiet wurden weder nistende Vögel beobachtet noch gab es einschlägige Nutzungsspuren.

Das Artenschutzgutachten weist weiterhin darauf hin, dass im Plangebiet die Fledermausarten Großer Abendsegler (lat. Nyctalus noctula) und Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) beobachtet wurden, welche in der Roten Liste Berlin den Status 3 (‘gefährdet’) aufweisen und streng geschützt sind. Beide Arten nutzen das Plangebiet als potentielles Quartier und sind Nahrungsgäste.

###### III.1.1.2 Naturschutzrechtliche Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- oder Natura 2000-Gebiet.

###### III.1.1.3 Boden

Die Bodenart des Plangebiets wird im Umweltatlas im Oberboden als Mittelsand und im Unterboden als mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, mittel sandiger Lehm und Mittelsand klassifiziert.

Die Naturnähe der Böden wird in der Themenkarte des Umweltatlas' aufgrund des Charakters eines Siedlungsgebiets mit einem Versiegelungsgrad von mehr als 60 % und einer anthropogenen Überprägung als extrem stark verändert beschrieben. Dabei sind die Kriterien „sehr stark im gesamten Bodenaufbau veränderte Böden“ und „überwiegend Aufschüttungsböden“ erfüllt. Insgesamt ist die Naturnähe somit als sehr gering eingestuft.

Der Umweltatlas ordnet in der Karte Planungshinweise zum Bodenschutz das Plangebiet einem Versiegelungsgrad von 30-100 % zu und schreibt eine mittlere Schutzwürdigkeit fest, so dass hier der Fokus darauf liegt, unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde einen Nettoverlust an Funktionen zu vermeiden und den Nettoverlust an Flächen so gering wie möglich zu halten.

Das Grundstück Mariendorfer Damm 189 wird aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung als chemische Reinigung unter der Nr. 3223 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt.

Orientierende Bodenuntersuchungen im Jahr 2016 ergaben nur unauffällige Konzentration an leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW). Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung kann laut Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes ausgeschlossen werden.

#### **III.1.1.4 Für das Plangebiet sind keine weiteren Altlasten und/oder altlastenverdächtigen Flächen Wasser**

Sowohl (Trink-)Wasserschutzgebiete als auch Oberflächengewässer sind im näheren Umfeld des Plangebietes (500-m-Radius) nicht vorhanden.

Nach Erfassung des Umweltatlas' im Jahr 2009 beträgt der Flurabstand des Grundwassers im Vorhabengebiet auf dem Großteil der Grundstücksfläche 15-20 m und in kleinen Teilbereichen zwischen 30-40 m, wobei der Grundwasserleiter gespannt ist.

Das Ergebnis der Boden- und Bodenluftuntersuchung zeigt zudem auf, dass keine Gefährdung des Grundwassers durch vorherige Nutzung besteht.

#### **III.1.1.5 Luft und Klima**

Das Plangebiet befindet sich nach dem Umweltatlas in einer stadtklimatischen Zone mit mäßigen Veränderungen im Vergleich zu Freilandverhältnissen. Dabei lag die Lufttemperatur im Jahr 2015 im gemäßigten Bereich mit > 18-19°C, wobei eine hohe nächtliche Abkühlungsrate von < -0,9 bis -0,6 K/h gegeben ist.

Belastungen durch Luftschadstoffe werden auf der Fläche selbst nicht verursacht, bestehen aber durch die umgebenden Verkehrswege.

Aus der Planungshinweiskarte Stadtklima des Umweltatlas' geht hervor, dass das Plangebiet eine weniger günstige thermische Situation aufweist, während der Mariendorfer Damm als ungünstige thermische Situation beschrieben wird. Als Maßnahmen für das Vorhabengebiet sehen die Planungshinweise u. a. Dachbegrünung oder Entsiegelung sowie weitere proaktive Maßnahmen und einen verantwortungsvollen Umgang mit der Flächenressource vor.

Laut Umweltatlas liegt das Plangebiet in einer stadtklimatischen Zone mit sehr geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Verhältnismäßig geringe Mittelwerte der Lufttemperatur und eine hohe nächtliche Abkühlungsrate sind zu verzeichnen.

#### **III.1.1.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das bestehende Ortsbild ist als heterogen zu beschreiben. Östlich des vierspurigen Mariendorfer Damms mit beidseitigen Parkstreifen und Mittelstreifen ist dieser durch eine randständige, geschlossene bis zu dreigeschossige Bebauung mit z. T. ausgebauten Spitzdächern oder Flachdächern geprägt. Westlich des Mariendorfer Damms bestehen zwei- bis viergeschossige Gebäude in Zeilenbauweise. Vorrangig werden die Gebäude zum Wohnen genutzt, wobei in einigen Gebäuden im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind. Der Mariendorfer Damm ist auf dem Mittelstreifen und den Gehwegen mit Bäumen begrünt. Die Straßebäume sind ortsbildprägend und tragen zum Allee-Charakter des Mariendorfer Damms bei.

### III.1.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich nach der Denkmalkarte Berlin keine denkmalgeschützten Objekte.

### III.1.2 Darstellung der Auswirkungen

Die Planung ist in ihren Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt, da sie eine Aufstockung des baulichen Bestandes umfasst, welche keine zusätzlichen Ressourcen wie beispielsweise Boden benötigt.

Durch die Erweiterung der Bebauung ist es jedoch nicht möglich, den Baumbestand am Mariendorfer Damm zu erhalten, da der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, insbesondere durch die geplanten Erker, im Hinblick auf die angespannte Situation des Wohnungsmarktes in Berlin Vorzug zu geben ist. Auch ein Rückschnitt der Bäume würde diese nachhaltig schädigen, da die Schnittwunden über den Starkastbereich hinausgehen. Die Lebenserwartung wird dadurch verringert. Für die erforderlichen zu fällenden Bäume wird entsprechend der Baumschutzverordnung Ausgleich bzw. Ersatz vorgenommen. Durch die Pflanzung schmalkroniger Bäume entlang des Mariendorfer Damms nach Abschluss der Baumaßnahme kann zur Erhaltung der grünen Leiftfunktion und zur Schließung bestehender Baumlücken vor dem Gebäude beigetragen werden.

#### III.1.2.1 Arten und Biotope

Das Artenschutzgutachten stuft die Auswirkungen des Vorhabens auf Arten und Biotopen als gering ein, da keine Vergrößerung der versiegelten Flächen vorgenommen wird und der möglichen Beeinträchtigung entgegengewirkt wird. So werden, da eine zeitweise Nutzung von Gebäudestrukturen als Niststätten für Vögel nicht auszuschließen ist, im Durchführungsvertrag Regelungen zum Anbringen von 14 Nistmöglichkeiten in Einbausteinen getroffen. Ebenfalls werden im Durchführungsvertrag Vereinbarungen für die Anbringung dreier Nistkästen an Bäumen als Ausgleich für die mögliche Beseitigung von bestehenden Gehölzen verankert. Aufgrund des nicht möglichen Ausschlusses einer zeitweisen Nutzung von möglichen vorhandenen Fledermausquartieren wird zudem die Regelung getroffen, dass gegebenenfalls mit den Umbaumaßnahmen entfernte Quartiere zu ersetzen sind und acht neue Quartiere an den Fassaden zu integrieren sind.

Positiv auf die Auswirkungen auf Arten und Biotope wirkt ergänzend die Festsetzung einer Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen, welche vergleichbare Nistmöglichkeiten sichert und mögliche Beeinträchtigungen mindert.

Die Baustelleneinrichtung ist bevorzugt am Mariendorfer Damm einzurichten und nicht auf der rückwärtigen Grünfläche, um keine erheblichen Wirkfaktoren wie den Wegfall des Nahrungsgebietes und dem langwierigen Nachwachsen von Pflanzen zu implizieren. Es ist anzufügen, dass auch die Inanspruchnahme der rückwärtigen Grünfläche im Rahmen der Bauarbeiten keine bedrohlichen Einschränkungen auslöst, da in der Umgebung zahlreiche Ausweichräume vorhanden sind. Beachtlich ist bei der Durchführung der Baumaßnahmen die Rodung der Bäume außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Mitte Februar) sowie der Schutz bzw. die Abspernung der zu erhaltenden Bäume und Gehölze. Der durch die Umbaumaßnahmen produzierte Lärm ist vernachlässigbar, da sich nach Bauabschluss die Beschallung verringert. Im Ergebnis sind die baubedingten Störungen durch die Verbesserung der Habitatstrukturen und die zeitnahe Anbringung von Nistmöglichkeiten sowie Fledermausquartieren auszugleichen.

Abschließend trifft das Artenschutzgutachten die Aussage, dass durch das Vorhaben und die oben dargelegten Maßnahmen keine dauerhaften Auswirkungen auf die Lokalpopulation bestehen und der Eintritt artenschutzrechtlicher Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 BNatSchG vermieden wird.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind sowohl entlang des Mariendorfer Damms als auch im Plangebiet Baumfällungen erforderlich. Die tatsächliche Anzahl der Bäume wie auch die Ersatzmaßnahmen werden im Fortgang des Verfahrens definiert.

### **III.1.2.2 Naturschutzrechtliche Naturschutzgebiete**

Da das Plangebiet von keinem Naturschutzgebiet erfasst wird, bestehen keinerlei Auswirkungen.

### **III.1.2.3 Boden**

Da die Baugebietsausweisung ausschließlich den Umfang des Bestands erfasst, gehen mit der Realisierung des Vorhabens keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden einher. Auch ein Eintrag von Schadstoffen erfolgt aufgrund der vorgesehenen Nutzungen nicht.

### **III.1.2.4 Wasser**

Es bestehen aufgrund der Tiefe des Grundwassers und keiner zusätzlichen Flächenversiegelung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **III.1.2.5 Luft und Klima**

Die mikroklimatischen Verhältnisse werden überwiegend durch verdichtete Siedlungsstruktur und die urbane Lage an einer Hauptverkehrsverbindung bestimmt. Die geplante Aufstockung wirkt sich dabei nicht negativ auf das lokale Klima aus, da keine zusätzliche Versiegelung erfolgt und zudem mittels Dachbegrünungen und einer Sanierung des Gebäudes ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung geleistet wird.

### **III.1.2.6 Orts- und Landschaftsbild**

Die geplante Aufstockung unterstützt einen einheitlichen baulichen Abschluss des Blocks. Das Vorhaben greift die Höhe der rückwärtigen sowie angrenzenden Bestandsbebauung auf und orientiert sich in Ausrichtung an der bestehenden Straßenflucht des Mariendorfer Damms. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Fällung von fünf Straßenbäumen erforderlich. An gleicher Stelle werden jedoch Ersatzpflanzungen vorgenommen und ggf. bestehende Lücken geschlossen, so dass der alleearartige Charakter des Mariendorfer Damms in diesem Abschnitt erhalten bleibt.

Insgesamt bestehen keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Vielmehr trägt das Vorhaben zu einem einheitlichen städtebaulichen Charakter bei.

### **III.1.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich keine eingetragenen Denkmale im Plangebiet und es sind darüber hinaus auch keine besonders erhaltenswerten Kulturgüter vorhanden, sodass bei Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind.

### **III.1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Hervorzuhebende Wechselwirkungen, die über die vorstehenden Darstellungen der einzelnen Schutzgüter hinaus kumulativ wirksam werden könnten, sind nicht zu erwarten.

## **III.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Das Planvorhaben wirkt sich auf die Wohnbedürfnisse nicht negativ aus. Die bestehenden Wohnungen in den angrenzenden Gebäuden werden mit Durchführung der Aufstockung weiterhin ausreichend belichtet und durchlüftet, wie das Ergebnis einer architektonischen Untersuchung zeigt. Weiterhin unterstützt die Aufstockung eine Verbesserung der Wohnbedürfnisse in den hinter dem Riegel liegenden Gebäuden durch eine zusätzliche bauliche Abschirmung der vom Mariendorfer Damm ausgehenden Lärmbelastung. Auch für die unmittelbar von den Immissionen betroffenen Menschen wurden durch die textlichen Festsetzungen ausreichend Maßnahmen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Weiterhin besitzt das Vorhaben das Potenzial, veränderte Wohnbedürfnisse der derzeitigen Bewohner, beispielsweise betreutes Altenwohnen, im unmittelbaren Umfeld zu decken.

Durch die Aufstockung des Gebäuderiegels entlang des Mariendorfer Damms entsteht eine Verschattung der östlich anschließenden Gebäude, welcher durch eine Veränderung der Grundrisse der Bestandswohnungen begegnet wird. So sind unter anderem bodentiefe Fensterfronten nach Süden, Balkone mit offenen Brüstungen sowie ein ‚durchgesteckter‘ Wohn-

und Essbereich mit einer beidseitigen Belichtung vorgesehen. Im Ergebnis bestehen keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse. Für Mieter, deren Wohnungen aufgrund der Baumaßnahmen temporär oder dauerhaft nicht mehr zur Verfügung stehen, wurde durch die Vorhabenträgerin adäquater Ersatz zur Verfügung gestellt.

Negative Auswirkungen des Planvorhabens auf Arbeitsstätten sind nicht gegeben. Vielmehr wird in der Um- bzw. Neunutzung der Aufstockung die Anzahl der vorhandenen Arbeitsstätten im Einzelhandel, der medizinischen Versorgung und der Pflege erhöht. Dem kurzfristigen Verlust von Arbeitsstätten im Rahmen der Um- und Neubaumaßnahmen wird eine Möglichkeit der Wiederaufnahme der Arbeitsstätte nach Abschluss der Baumaßnahmen entgegengestellt.

An der bestehenden und genehmigten Situation im Außenraum des Objekts, Flächen für die Feuerwehr, zur Rettung von Personen, wird durch die geplante Baumaßnahme nicht eingegriffen, bzw. über den Bestand hinaus etwas verändert oder erweitert.

### **III.3 Auswirkungen auf den Verkehr**

Im Ergebnis der Stellungnahme zur Analyse des Stellplatzbedarfs zeigt sich ein Bedarf von 54 Stellplätzen, welcher als Grundlage sowohl die bestehenden wie auch die neuen Wohneinheiten und die zusätzlichen Nutzungen einbezieht. Die bestehende Tiefgarage wird erhalten und bietet 44 Stellplätze. Die verbleibenden erforderlichen 10 Stellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück sichergestellt. Zudem bestehen ausreichend Reserven im öffentlichen Straßenland. Der Parkdruck ist gering. Somit bestehen durch das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr, die auszugleichen sind.

Aufgrund der geringen Erhöhung der Wohneinheiten bestehen keine Auswirkungen auf den fließenden Verkehr.

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

Für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg entstehen durch die Planung und Realisierung des Vorhabens keine Kosten. Die Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Umsetzung des Projekts trägt der Vorhabenträger.

### **III.5 Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming**

In Folge des Vorhabens entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming und es überwiegen die positiven Auswirkungen, da das Vorhaben den Ansatz des Gender Mainstreaming unterstützt. Die Aufstockung steht so im funktionalen und räumlichen Bezug zum vorhandenen städtischen Umfeld und schafft durch die Vielzahl der vorgesehenen, flexiblen Nutzungen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Versorgung. In der räumlichen Zuordnung der Nutzungen wurde auf ihre Verträglichkeit untereinander geachtet. Alle im Vorhaben geplanten Nutzungen sind durch die unmittelbare Lage am Mariendorfer Damm mit sehr guter infrastruktureller Anbindung zu erreichen und für die gesamte Bevölkerung zugänglich, da erforderliche Anforderungen der Barrierefreiheit umgesetzt werden.

Die geplanten Nutzungen richten sich in ihren Angeboten an unterschiedliche soziale Gruppen und integrieren weiterhin spezifische Wohnungsangebote.

### **III.6 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Im Rahmen des Vorhabens wird die soziale Infrastruktur des umliegenden Quartiers durch medizinische, pflegerische und soziale Angebote ergänzt, sodass hier positive Auswirkungen zu verzeichnen sind. Im Hinblick auf die erforderlichen Kita- und Schulplätze ist anzuführen, dass im Rahmen der Aufstockung in geringem Maßstab Wohnungen vorgesehen sind, die sich für das Familienwohnen eignen und aufgrund der geringen Fallzahlen keine negativen Auswirkungen auf die Infrastrukturen der Schulen und Kita bestehen.

### **III.7 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen**

Durch die Planung entstehen keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 ff BauGB.

Die entsprechenden Regelungen sind gem. § 12 Abs. 3 BauGB bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anwendbar.

## **IV. Verfahren**

Das Verfahren wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Ein Antrag des Vorhabenträgers Erbbauverein Moabit eG über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB liegt mit Datum vom 19. April 2017 vor.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren nach § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verwirklicht. Dieses ist zulässig, da es sich um ein Nachverdichtungsvorhaben mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO handelt. Weiterhin werden keine Vorhaben ermöglicht, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der menschlichen Gesundheit. Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinien werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ebenfalls nicht beeinträchtigt.

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

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.05.2017.

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde am 09.06.2017 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in welchem nach Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B hauptsächlich die Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Zudem berücksichtigen die Planungsziele den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung in § 5 Abs. 2 und Abs. 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilt mit Schreiben vom 08.06.2017 mit, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-86 VE keine Bedenken bestehen. Weiterhin folgt ein Hinweis auf die Berührung von dringenden Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB durch den Plan, da der Geltungsbereich einen Teil des Mariendorfer Damms (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) umfasst. In der Folge sind das Planverfahren gemäß § 6 Abs. 2 i. V. mit § 7 Abs. 1 AGBauGB durchzuführen und die Ausführungsvorschriften zu § 7 Abs. 1 AGBauGB anzuwenden. Abschließend wird mitgeteilt, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist und die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen.

### **IV.2 Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat in seiner Sitzung am 20. Juni 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-86 VE gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) beschlossen und im Amtsblatt für Berlin Nr. 27 vom 30. Juni 2017 auf Seite 3080-3081 öffentlich bekannt gemacht.

### **IV.3 Frühzeitige Information der Öffentlichkeit**

In der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB nach Rechtsfolge § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1), welche nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 30. Juni 2017 im Amtsblatt Nr. 27 vom 3. Juli 2017 bis einschließlich 2. August 2017 erfolgte, ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese stellt inhaltlich auf der Veränderung der Grundrisse des Bestandsgebäudes durch das Vorhaben sowie die Zugänglichkeit des Gebäudes ab. Da sich diese Punkte auf die Bauausführung beziehen und nicht auf die Bauleitplanung, sind die Aspekte in der Abwägung nicht beachtlich und wurden dem Vorhabenträger übermittelt. Die EVM erklärte sich in diesem Zusammenhang bereits dazu bereit, den hervorgerufenen Aspekten in einem sozialplanähnlichen Verfahren planungsbegleitend zu begegnen.

#### IV.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 abgesehen.

#### IV.5 Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 19.03.2020 wurden insgesamt 48 Behörden, Dienststellen des Senats und des Bezirks Tempelhof-Schöneberg sowie Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gebeten. Aufgrund des Corona-Virus wurden von einigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange Fristverlängerungen erbeten, diese wurden gewährt. Dem Schreiben waren der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung beigelegt. Über einen Link konnten der Entwurf des Durchführungsvertrags sowie alle Gutachten und weiteren Unterlagen heruntergeladen werden.

Es wurden 32 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, wobei einige nach einer Fristverlängerung erfolgten und manche beteiligte Stellen zwei Stellungnahmen abgaben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB wurden verschiedene abwägungsrelevante Belange vorgetragen, mit denen wie folgt umgegangen wurde:

- Die Kritik der SenUVK an der Ausrichtung der Wohnungen zur stärker lärmbelasteten Straßenseite anstatt zur lärmabgewandten Innenhofseite wird zur Kenntnis genommen. Die Bauherrin und der Bezirk teilen die Auffassung, dass es kritisch zu sehen ist, dass Menschen in Einraumwohnungen wohnen, die ausschließlich zur lärmbelasteten Straßenseite ausgerichtet sind. Der Sachverhalt bezüglich der Lärmbelastung war bereits in der frühen Planungsphase für das Vorhaben bekannt und wurde in der Planung berücksichtigt. Unter anderem wurde gemeinsam mit den künftigen Nutzern abgewogen, ob die Belange des Lärmschutzes höher zu gewichten seien als die ausreichende Besonnung der Wohnungen, die auf der lärmabgewandten Seite aufgrund der vorhandenen Querriegel in deutlich geringerem Maße gegeben wäre, und die Möglichkeiten der sozialen Teilhabe durch Blick auf die Straße statt auf die Innenhöfe. Im Ergebnis hat sich die Bauherrin gemeinsam mit den künftigen Nutzern entschieden, die Belange „Besonnung“ und „soziale Teilhabe“ höher zu gewichten und durch passive Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
- Dem Vorschlag der SenUVK, im Durchführungsvertrag zu vereinbaren, im nächsten Sanierungszyklus einen lärm mindernden Fahrbahnbelag aufzutragen und die Mehrkosten gegenüber konventionellem Belag durch Förderung seitens der SenUVK zu kompensieren, wurde nicht gefolgt, da das Straßen- und Grünflächenamt in anderen Projekten hinsichtlich der Dauerhaftigkeit des lärm mindernden Fahrbahnbelags schlechte Erfahrungen gemacht hat und zudem nicht absehbar ist, zu welchem Zeitpunkt die nächste Sanierung durchgeführt werden muss. Bis dahin könnte noch eine erhebliche Zeit vergehen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 7 zum Lärmschutz wurde auf Vorschlag der SenUVK korrigiert und ergänzt.
- Zur Überprüfung des seitens SenUVK geäußerten Verdachts, dass an der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindlichen Tankstelle eine durch eine hohe Frequentierung induzierte erhöhte Lärmbelastung an Freitagen im Zeitraum zwischen 22 und 23 Uhr zu befürchten sei, wurden an zwei Freitagen im Juni 2020 zu den entsprechenden Uhrzeiten Zählungen der Besucherzahlen durchgeführt, die den Verdacht nicht erhärteten.
- Der durch SenUVK aufgestellten Forderung nach Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes wurde nachgekommen. Im Durchführungsvertrag wird die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Konzeptes verpflichtet.

- Die durch das Straßen- und Grünflächenamt sowie das Umweltamt geäußerte Forderung nach einem Erhalt der Straßenbäume bzw. einen Verzicht auf umfangreichen Baumbeschnitt im Zuge der Baumaßnahme sowie ein zurücksetzen der für Erker und verglaste Vorbauten erweiterte Baugrenze wurde nicht nachgekommen. Zwar ragt die erweiterte Baugrenze nicht mehr 1,5 m, sondern nur noch 1,15 m ins öffentliche Straßenland. Gleichwohl könnte auf den Beschnitt oder die Fällung der Straßenbäume nur verzichtet werden, wenn die Baumaßnahme gar nicht durchgeführt, d.h. die Planung nicht umgesetzt wird. Aufgrund der Notwendigkeit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums, insbesondere für die im Sozialen Zentrum Mariendorfer Damm zu versorgende Zielgruppe der älteren Menschen soll die Planung jedoch umgesetzt werden. Ein in diesem Zusammenhang erstelltes Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Baumaßnahme zumindest kleinkronige Bäume neu angepflanzt werden und dadurch sowohl die grüne Leitfunktion des Mariendorfer Damms erhalten als auch bestehende Baumlücken vor dem Gebäude geschlossen werden können.
- Die Forderung des Umwelt- und Naturschutzamtes nach Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens vor Beginn der Baumaßnahme wird dadurch umgesetzt, dass die Vorhabenträgerin über den Durchführungsvertrag zur Erarbeitung eines solchen Gutachtens verpflichtet wird.
- Anders als ursprünglich von der Vorhabenträgerin beabsichtigt, wird auf Forderung der BVG weiterhin eine mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt, um die fußläufige Erreichbarkeit des U-Bahnhofs Alt-Mariendorfs für die Bewohner des östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnquartier zu sichern.

## IV.6 Öffentliche Auslegung

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung im Amtsblatt (Nr. 45, 30. Oktober 2020, S. 5374 f.), in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 06. November 2020 und Hauswurfsendung in der Umgebung des Geltungsbereichs informiert.

Die Beteiligung fand in der Zeit vom 09. November bis 08. Dezember 2020 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtplanung statt. In diesem Zeitraum bestand auch die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Auslegungsunterlagen mittels Internet.

Zur Planung gingen im Zeitraum der Beteiligung insgesamt zwei schriftliche Äußerungen ein. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06. November 2020 über das Abwägungsergebnis aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB informiert. Dem Schreiben waren der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung beigefügt. Über einen Link konnten der Entwurf des Durchführungsvertrags sowie alle Gutachten und weiteren Unterlagen heruntergeladen werden.

Sieben Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben erneut eine Stellungnahme ab. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurden die Pflanzliste ergänzt und eine Verpflichtung zur Begrünung von Teilen der Fassade in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## IV.7 Eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Im Zusammenhang mit der Konkretisierung des Vorhabens in Vorbereitung des Baugenehmigungsverfahrens mussten die Baugrenzen im südlichen Bereich geringfügig angepasst werden. Die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung, insofern konnte nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen oder Ergänzung berührten Behörden (hier: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Straßen) und der betroffenen Öffentlichkeit (hier:

Grundstückseigentümer) beschränkt werden. Der Fachbereich Straßen wurde mit Schreiben vom 24.02.2021 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten und stimmte den vorgenommenen Änderungen mit Schreiben vom 01.03.2021 zu. Die Grundstückseigentümerin wurde mit Schreiben vom 19.04.2021 über die vorgenommenen Änderungen informiert und stimmte diesen am selben Tag zu.

#### **IV.8 Planreife**

## **B RECHTSGRUNDLAGEN**

**Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie den Änderungen der Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP)** vom 18. Juli 2017 (ABl. Nr. 41 vom 28. September 2017, S. 4633)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

**Bauordnung für Berlin (BauO Bln)** vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch das Fünfte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 14. Mai 2020 (GVBl. S. 322) geändert worden ist

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) 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)

Berlin, den 22.04.2021

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg  
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

*gez. Grabmann*  
Gruppenleitung AG 2 Verbindliche Bauleitplanung

## C PFLANZLISTE

Bei der Pflanzenauswahl werden gebietseigene Pflanzen gemäß der Broschüre der Senatsverwaltung besonders berücksichtigt.

<b>botanischer Name</b>	<b>deutscher Name</b>
<b>Bäume</b>	
Ahorn, Berg-	Acer pseudo-platanus
Ahorn, Feld-	Acer campestre
Ahorn, Spitz-	Acer platanoides
Apfel	Malus spec.
Birke, Weiß-	Betula pendula
Birne, Kultur-	Pyrus communis
Buche, Gemeine Rot-	Fagus sylvatica
Eberesche, Gemeine	Sorbus aucuparia
Eibe, Gemeine	Taxus baccata
Eiche, Trauben-	Quercus petraea
Eiche, Stiel-	Quercus robur
Erle, Grau-	Alnus incana
Erle, Schwarz-, Rot-,	Alnus glutinosa
Esche, Gemeine	Fraxinus excelsior
Kastanie, Edel-, Ess-, Echte	Castanea sativa
Linde, Holländische	Tilia x vulgaris
Linde, Sommer-	Tilia platyphyllos
Linde, Winter-, Stein-	Tilia cordata
Mehlbeere, Echte	Sorbus aria
Mehlbeere, Schwedische	Sorbus intermedia
Pappel	Populus spec.
Sauerkirsche, Weichsel	Cerasus vulgaris
Steinweichsel, Felsenkirsche	Cerasus mahaleb
Süßkirsche, Vogelkirsche	Cerasus avium
Traubenkirsche, Gemeine	Padus avium
Traubenkirsche, Gewöhnliche	Prunus padus
Ulme	Ulmus spec.
Walnuss, Echte	Juglans regia
Weide, Korb-	Salix viminalis
Weide, Sal	Salix caprea
<b>Heckenpflanzen</b>	
Hainbuche	Carpinus betulus
<b>Sträucher</b>	
Hartriegel, Roter	Cornus sanguinea
Hasel, Gemeine	Corylus Avellana
Holunder, Schwarzer	Sambucus nigra
Rose, Hunds-	Rosa canina
Schneeball, Gewöhnlicher	Viburnum opulus
<b>Stauden</b>	
Buschwindröschen	Anemone nemorosa
Großblättrige Schafgarbe	Achillea macrophylla
Große Kuhschelle	Pulsatilla vulgaris ssp. grandis
Kleines Immergrün	Vinca minor
Riesen-Taubnessel	Lamium orvala
Schachblume	Fritillaria meleagris
Wiesen-Knöterich	Bistorta officinalis