

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bauen

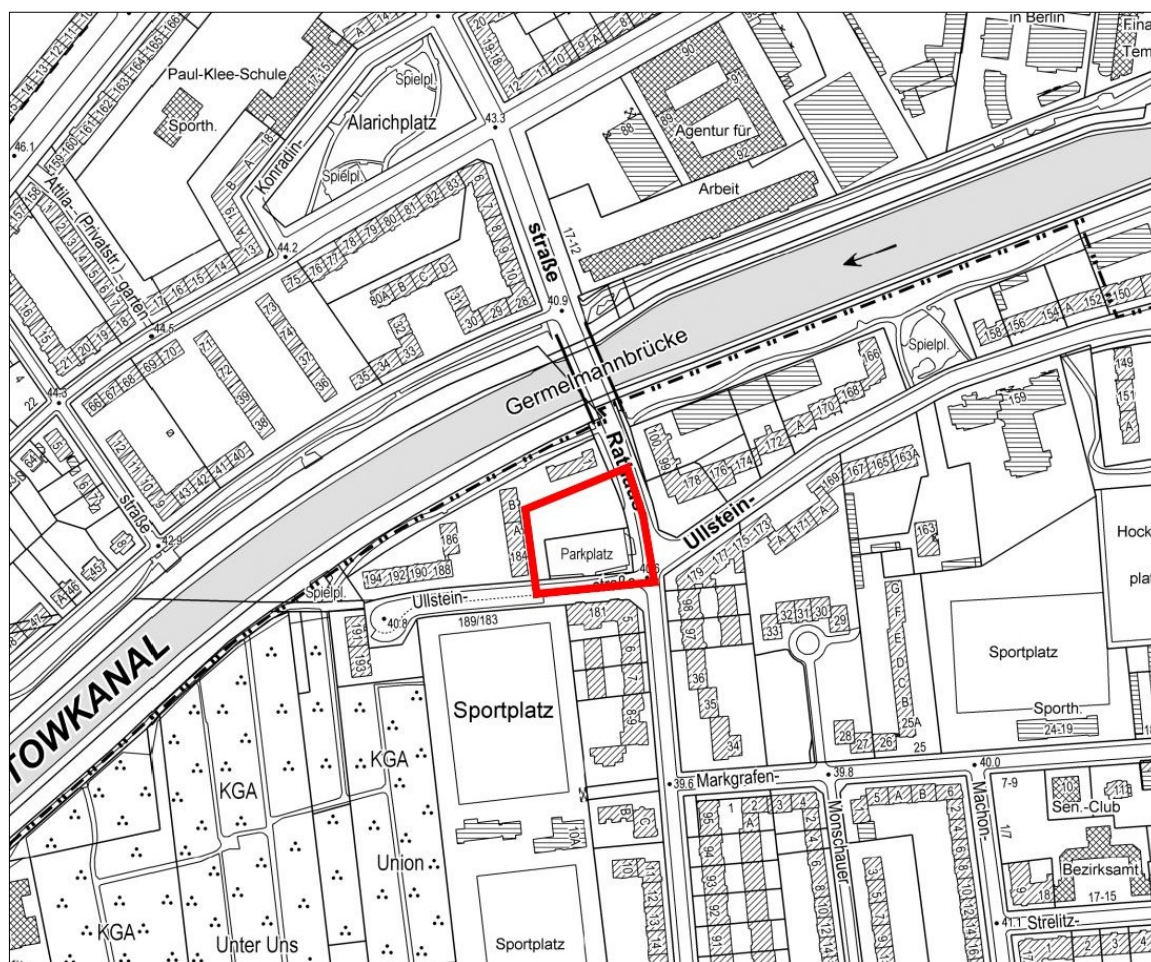
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung



Begründung zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE „IDEAL“



für eine Teilfläche des Grundstücks Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Begründung zur Festsetzung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (**BauGB**)

März 2021

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG	4
I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.3.1	Bestandsbebauung	5
2.3.2	Bestandssituation Lärm	6
2.4	Bislang geltendes Planungsrecht	7
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne	7
2.4.2	Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan	7
2.5	Verkehrerschließung	7
2.6	Soziale Infrastruktur	8
2.7	Technische Infrastruktur	8
2.8	Altlasten	9
2.9	Denkmalschutz	9
3.	Planerische Ausgangssituation	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	12
3.4	Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	13
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	20
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	21
3.8	Planfeststellungen	22
3.9	Sonstige Planungsvorgaben	22
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	22
4.1	Planerische Vorgeschichte	22
4.2	Städtebauliches Konzept	23
II.	PLANINHALT	25
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	25
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	25
3.	Begründung der Festsetzungen	26
3.1	Art der baulichen Nutzung	26
3.1.1	Verpflichtung des Vorhabenträgers	26
3.1.2	Art der baulichen Nutzung	26
3.2	Maß der baulichen Nutzung	28
3.2.1	Grundfläche, Geschossfläche	28
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse, Oberkanten	32
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen	33
3.4	Weitere Arten der Nutzung	35
3.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen	35
3.4.2	Tiefgarage/Ausschluss von Stellplätzen und Garagen	35
3.5	Immissionsschutz/Klimaschutz	36
3.5.1	Luftreinhaltung	36
3.5.2	Schallimmissionen	36
3.6	Grünfestsetzungen	45
3.7	Sonstige Festsetzungen	47
3.8	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	47

3.9	Vertragliche Regelungen (Durchführungsvertrag).....	47
3.10	Flächenbilanz	48
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	48
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	60
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	60
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	70
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	71
3.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.....	71
3.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	71
4.	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	71
5.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	72
6.	Weitere Auswirkungen	74
6.1	Gender Mainstreaming	74
IV.	VERFAHREN	75
1.	Antrag auf Einleitung	75
2.	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	75
3.	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	76
4.	Aufstellungsbeschluss	76
5.	Frühzeitige Information der Öffentlichkeit.....	77
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	81
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit	84
8.	Planreife/Anzeigeverfahren.....	88
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	90
C.	ANLAGEN.....	91
1.	Textliche Festsetzungen	91
2.	Biotoptypenkartierung	94

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-97 VE ist die Absicht der Eigentümerin die Wohnbebauung nordwestlich im Kreuzungsbereich von Rathausstraße und Ullsteinstraße zu ergänzen. Das in Rede stehende Grundstück wird bisher als ebenerdiger Parkplatz genutzt. Angesichts des zunehmenden Bevölkerungswachstums und der damit einhergehenden verstärkten Nachfrage nach Wohnraum ist die Nutzung als Parkplatz nicht mehr zeitgemäß. Unter Berücksichtigung des Ziels einer nachhaltigen Stadtentwicklung bietet sich dieses Grundstück aufgrund der besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs in besonderem Maße für eine bauliche Entwicklung an. In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg sollen Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden. Daher hat die Eigentümerin einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

Die angestrebte Entwicklung der Wohnbebauung wäre unter Anwendung des bisherigen Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Das Planungsrecht wurde durch den Bebauungsplan XIII-43 aus dem Jahr 1958 vorgegeben. Hiernach wäre nur die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes bzw. eines privaten Einstellplatzes für PKW zulässig gewesen.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Daten zur Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsmarktsituation im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist das Neubauprojekt von Bedeutung. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat seit 2011 (329.361 Einwohner) einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg gibt für den 31.12.2019 einen Bevölkerungsstand von 350.984 Einwohner (EW) an. Das ist ein Bevölkerungswachstum von ca. 6% (21.623 EW). Die Bevölkerung im Land Berlin ist im selben Zeitraum um ca. 10 % (3.326.002 EW im Jahr 2011, 3.669.491 EW im Jahr 2019) gewachsen. Laut der Bevölkerungsprognose von Dezember 2019 (SenStadt – Ref. I A) bleibt Tempelhof-Schöneberg ein wachsender Bezirk. Zwischen 2018 und 2030 wird die Bevölkerung um ca. 3.000 Einwohner anwachsen.

Dem Bebauungsplan liegt ein präzise umrissenes Projekt zu Grunde, das vom Bauherren zügig realisiert werden soll. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt worden.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine bisher als Parkplatz genutzte Fläche für die Errichtung eines Wohngebäudes zur Verfügung gestellt. Dies ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu sehen; das Bebauungsplanverfahren ist daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden. Nähere Informationen bezüglich der Durchführbarkeit des beschleunigten Verfahrens können dem Kapitel IV.2 „Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens“ (S. 75) entnommen werden. Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE ist am 14. Mai 2019 vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gefasst worden.

Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet i. S. d. § 1 Abs. 3 und 5 BauGB eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung. Die Schaffung eines neuen Wohngebäudes trägt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg nordwestlich der Straßenkreuzung Rathaus-/Ullsteinstraße. Südwestlich befindet sich der Sportplatz der sportlichen Vereinigung „Blau-Weiß 1890“ e. V. Nordwestlich, in ca. 100 m Entfernung des sich im Eigentum der Baugenossenschaft IDEAL eG befindlichen Grundstücks Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194, verlaufen der Teltowkanal und die Grenze zum Ortsteil Tempelhof. Hier sind bereits fünf- bis siebengeschossige Bestandsgebäude vorhanden.

Das Plangebiet ist funktional eng mit der angrenzenden Siedlung der Baugenossenschaft IDEAL eG verflochten. Es wird im Norden als nicht öffentlicher Parkplatz von den Angehörigen der Baugenossenschaft IDEAL eG und im Süden als öffentlicher Parkplatz genutzt. Überwiegend nutzen Mieter der angrenzenden Siedlung und Nutzer eines südlich angrenzenden Sportplatzes die Parkmöglichkeiten.

Die Erschließung des Plangebiets ist sowohl über die Rathausstraße als auch über die Ullsteinstraße gegeben. Die Rathausstraße übernimmt im Straßengefüge Berlins eine überörtliche Funktion. Sie bindet das Plangebiet in Richtung Süden an die B 101 und in Richtung Norden an die Stadtautobahn A 100 an. Die Ullsteinstraße, die ca. 100 m westlich des Plangebietes als Sackgasse in einem Wendehammer endet, übernimmt nur lokale Erschließungsfunktionen.

Das Plangebiet und die Umgebung wurden erst in den 1950er Jahren bebaut. In dieser Zeit entstand die heute noch vorhandene Zeilenbebauung nördlich der Ullsteinstraße. Auch die westlichen Gartenkolonien wurden angelegt. In diesem Zusammenhang wurde die Ullsteinstraße (früher Zastrowstraße) auch als Sackgasse ausgebaut. Vormalig sollte die Ullsteinstraße als durchgehender Weg in einer Breite von 5 m die Rathausstraße mit der Gersdorfstraße verbinden. Hierzu wurde 1929 eine Straßenfluchtlinie festgesetzt. Da dieser Weg aber die Gartenkolonien durchschnitten hätte, wurde er in den folgenden Jahrzehnten nicht angelegt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Osten und Süden von den Verkehrsflächen der Rathaus- bzw. Ullsteinstraße begrenzt, die jeweils bis zur Mitte in den Geltungsbereich einbezogen sind. Die Grenzen im Norden und Westen verlaufen über das Grundstück Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 in ausreichendem Abstand zu den Bestandsgebäuden.

Bei den Straßen handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke 98/7, 38/36, 264 und 114 (Gemarkung Mariendorf, Flur 1), die sich im Eigentum des Landes Berlins befinden.

Das künftige Baugrundstück besteht aus dem Flurstück 263 und einer Teilfläche des Flurstücks 38/48 (Gemarkung Mariendorf, Flur 1). Es befindet sich im Eigentum der Bauherrin.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,4 ha.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

2.3.1 Bestandsbebauung

Das Plangebiet ist mit zwei Parkplätzen bebaut. Im Kreuzungsbereich befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Die einzelnen Stellplätze sind nicht durch Markierungen gekennzeichnet. Je nach dem Parkverhalten der Nutzer finden maximal ca. 55 Pkw Platz. Der öffentliche Parkplatz verfügt über eine Zu- und Ausfahrt zur Ullsteinstraße. Eine Zu- und Ausfahrt zur Rathausstraße ist nicht vorhanden. Der eigentliche Parkplatz ist nicht begrünt oder durch

Bepflanzungen gegliedert, ein Grünstreifen ist nur entlang der Ränder des Parkplatzes vorhanden.

Am Rande des Parkplatzes, nahe dem öffentlichen Straßenraum, befinden sich gegenwärtig Altglascontainer.

Nördlich an den öffentlichen Parkplatz grenzt ein privater Parkplatz an, der ausschließlich für die Mieter der Baugenossenschaft IDEAL vorgesehen ist. Der Parkplatz ist gegenüber dem öffentlichen Parkplatz und gegenüber der Rathausstraße durch Schranken abgegrenzt. Hier finden ca. 25-30 Pkw Platz. Ein paar Stellplätze sind auch für Motorräder vorgesehen. Im Vergleich mit dem öffentlichen Parkplatz ist die private Stellplatzanlage stärker durchgrünt.

Die angrenzende zwei- bis siebengeschossige Wohnbebauung, die sich als freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün darstellt, entspricht dem städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt der 50er- und 70er-Jahre des letzten Jahrhunderts.

Unmittelbar im Norden und Westen an den Geltungsbereich angrenzend stehen zwei mehrstöckige Wohngebäude mit umliegendem, bis zum Parkplatz reichenden Abstandsrain.

2.3.2 Bestandssituation Lärm

Verkehrslärm

Im Rahmen der strategischen Lärmkartierung wurde die Rathausstraße untersucht. Der über 24h gemittelte Schallpegel L-DEN liegt entlang der Straße bei ca. 70 dB(A). Je weiter man sich von der Rathausstraße entfernt, desto mehr sinkt der Pegel ab. Bei freier Schallausbreitung beträgt der Pegel am westlichen Rand des Plangebiets ca. 60 dB(A). Der nächtliche Pegel L-Night liegt nahe der Rathausstraße bei ca. 65 dB(A). Mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet sinkt er auf 50 dB(A) ab.

Zu den o. g. Pegeln ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Ermittlung der in den Lärmkarten dargestellten Lärmindizes L-DEN und L-Night basiert auf den entsprechend der EG-Umgebungslärmrichtlinie harmonisierten vorläufigen Berechnungsverfahren. Ein direkter Vergleich mit in Deutschland vorhandenen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten (z. B. DIN 18005), die in Verbindung mit nationalen Berechnungsvorschriften (z. B. RLS-90) stehen, ist daher nur eingeschränkt möglich. Für eine Bewertung der Lärmsituation können die Angaben in den strategischen Lärmkarten dennoch zur ersten Einschätzung herangezogen werden.

Das Plangebiet ist schalltechnisch als allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Die DIN 18005, die schalltechnische Orientierungswerte bezüglich des Verkehrslärms enthält, gibt für dieses Baugebiet bei Tage 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Orientierungswert vor. Diese Werte werden bereits im Bestand deutlich überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung, die in der Literatur am Tage mit ca. 70 dB(A) und in der Nacht mit ca. 60 dB(A) angegeben wird, wird nahe der Rathausstraße erreicht.

Aufgrund der hohen Schallpegel durch Verkehrslärm wurden die nördlich und südlich der Kreuzung Rathausstraße/Ullsteinstraße gelegenen Abschnitte der Rathausstraße in das Schallschutzfensterprogramm aufgenommen.

Schiffsverkehr

Der nahe gelegene Teltowkanal verläuft in einem ca. 6 m tiefen Geländeeinschnitt. Aufgrund dieser Höhenlage sowie aufgrund des Abstandes des Plangebiets vom Ufer (mindestens 50 m) ist nicht von negativen Auswirkungen durch Schall auszugehen.

Fluglärm

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Lärmschutzbereichs von einem Flughafen. Mit Belastungen durch Fluglärm ist daher nicht zu rechnen.

Gewerbelärm

Im Umfeld sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, von denen das Wohnen störende Schallimmissionen ausgehen könnten.

Sport- und Freizeitlärm

Südlich des Plangebiets, auf der anderen Straßenseite der Ullsteinstraße, befindet sich ein Sportplatz. Da der Sportplatz direkt an Wohngebäude angrenzt, ist nicht zu befürchten, dass das weiter entfernt liegende Plangebiet durch Schallemissionen beeinflusst wird.

2.4 Bislang geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Das Plangebiet war durch den festgesetzten Bebauungsplan **XIII-43** überplant, der am 19. Februar 1958 festgesetzt wurde. Dieser Bebauungsplan setzte den Kreuzungsbereich von Rathausstraße und Ullsteinstraße – entsprechend der damaligen Eigentumsverhältnisse – als öffentlichen Parkplatz fest. Eine direkt nördlich angrenzende Fläche wurde – ebenfalls entsprechend der Eigentumsverhältnisse – als Einstellplatz für PKW festgesetzt. Die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung wurde und wird weiterhin durch eine sogenannte „Baukörperfestsetzung“ ermöglicht. Die südlich und östlich angrenzenden Straßen – Rathaus- und Ullsteinstraße – wurden und werden weiterhin als Straßenland festgesetzt.

Darüber hinaus galt für das Plangebiet der Bebauungsplan **7-37Be**, der am 11. Oktober 2011 festgesetzt wurde. Dieser Bebauungsplan regelt, dass die im o. g. B-Plan XIII-43 festgesetzten Wohngebiete i. S. d. Bauordnung von 1929 künftig als allgemeine Wohngebiete i. S. d. BauNVO 1990 zu bewerten sind.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne XIII-43 und 7-37Be treten mit der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

2.4.2 Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan

Das bislang gültige Planungsrecht wurde durch die o. g. Bebauungspläne vorgegeben. Die Festsetzungen des Baunutzungsplans für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) stellten sich nicht als geltendes Planungsrecht dar. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV (4 Geschosse, bebaubare Fläche 0,3 und GFZ 1,2) waren nicht bei der Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen heranzuziehen.

2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl über die Rathausstraße als auch über die Ullsteinstraße. Sie sind asphaltiert bzw. betoniert und verfügen über beidseitige Gehwege. Die Rathausstraße übernimmt im Straßengefüge Berlins eine überörtliche Funktion. Sie bindet das Plangebiet in Richtung Süden an die B 101 und in Richtung Norden an die Stadtautobahn A 100 an. Die nächstgelegenen übergeordneten Straßen sind die Alarichstraße und Ringstraße. Die Ullsteinstraße, die ca. 100 m westlich des Plangebietes als Sackgasse in einem Wendehammer endet, übernimmt nur lokale Erschließungsfunktionen. Der Abschnitt der Ullsteinstraße östlich des Plangebietes, zwischen Rathausstraße und Mariendorfer Damm, ist als örtliche Straßenverbindung der Stufe III klassifiziert.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV beträgt im Bestand gemäß Verkehrsuntersuchung auf der Rathausstraße nördlich der Ullsteinstraße ca. 20.350 Kfz, südlich der Ullsteinstraße ca. 19.060 Kfz. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV auf der Ullsteinstraße östlich der Rathausstraße beträgt ca. 6.570 Kfz, westlich der Rathausstraße ca. 790 Kfz. Das Plangebiet ist durch das bestehende leistungsfähige Straßennetz gut erschlossen.

Über die ca. 400 m entfernte Station Ullsteinstraße ist das Plangebiet an das Streckennetz der U-Bahn angeschlossen. Am ca. 500 m entfernten Attilaplatz verkehren zahlreiche Buslinien. Sowohl die U-Bahnstation als auch die Bushaltestellen am Attilaplatz sind zu Fuß innerhalb von ca. 5 Minuten zu erreichen. Der nächste S-Bahnhof ist mit ca. 1,7 km Entfernung der S-Bahnhof Attilastraße.

2.6 Soziale Infrastruktur

Spielplätze/Grünflächen/Kleingärten

Es sind gemäß Landschaftsprogramm (LaPro) 2016 600 m² wohnungsnaher Grün- und Freifläche (6 m² / EW) und ca. 700 m² siedlungsnaher Grün- und Freifläche (7 m² / EW) erforderlich. Gemäß Umweltatlas ist eine Versorgung mit 6 m² wohnungsnaher öffentlicher Grünfläche zu Erholungszwecken pro Einwohner gewährleistet.

Die nächstgelegenen gewidmeten Grünflächen verlaufen entlang des Teltowkanals. Es handelt sich um die „Teltowkanal-Südpromenade“ (7.576 m²), innerhalb der sich auch ein gewidmeter Spielplatz befindet, sowie um „Ullsteinstr. 160-164 – Grünzug“ (8.132 m²). Die Wege innerhalb der nahe gelegenen Gartenkolonien „Union“, „Unter Uns“ und „Einigkeit“ sind ebenfalls als Grünanlage gewidmet. Die Gartenkolonien befinden sich in Landeseigentum. Sie sind im Sinne des Bundeskleingartengesetzes gewidmet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der für die bezirkliche Spielplatzplanung relevanten Versorgungseinheit 0501 A im Planungsraum Rathausstraße. Der Planungsraum Rathausstraße, in dem 8.166 Einwohnern melderechtlich registriert sind, weist einen Spielflächennettobestand von 7.254 m² auf (Stand 31.12.2019). Damit liegt die Spielplatzversorgung bei einem Versorgungsgrad von 89 %. Pro Einwohner stehen 0,89 m² Spielfläche zur Verfügung. Hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen wird das Plangebiet der Versorgungstufe 5 zugeordnet. Dies ist die beste Stufe auf einer fünfstufigen Skala. In einer Entfernung von bis zu 500 m vom Plangebiet sind vier öffentliche Spielplätze zu erreichen. Dabei handelt es sich um den Kleinkinderspielplatz Teltowkanal Südpromenade, den Spielplatz Alarichplatz, den Spielplatz Ma-Damm - Ullsteinstr. – Spielplatz sowie den Spielplatz Machonstr. 33-35.

Schulen

Ca. 300 m vom Plangebiet entfernt, auf dem gegenüberliegenden Ufer des Teltowkanals, liegen die Paul-Klee-Grundschule und die Freie Schule in Berlin (Grundschule). Das Luise-Henriette-Gymnasium und die Mascha-Kaléko-Grundschule liegen ca. 600 m südöstlich des Plangebiets.

Kindertagesstätten

Im Umkreis von 500 m um das Plangebiet liegen folgende Kindertagesstätten: Kita Marlenchen, Kita Seelbuschring 19/Kitas Süd-West, Kita Rathausstraße 84/Kitas Süd-West, Kita Wunschkinder, Kindertagesstätte Schlösschen, Kita Rappelkiste.

2.7 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind vollständig an die technische Infrastruktur angebunden. Laut Aussage der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erteilten Auskünfte der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete Leitungen – abgesehen von einer Gasleitung und eines Niederspannungskabels – innerhalb der im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Straßenräume:

Trink- und Löschwasser

Die äußere Erschließung des Plangebietes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gemäß Auskunft der Berliner Wasserbetriebe gesichert. Die vorhandenen Trinkwasseranlagen in der Rathausstraße und der Ullsteinstraße stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Die dem Plangebiet nächstgelegene Wasserversorgungsleitung des Trinkwassernetzes verläuft südlich des Plangebiets in der Ullsteinstraße (Dimension 150). Die Trinkwasserleitung besteht aus bruchgefährdetem Material. Dieser Umstand ist im Bereich der geplanten Tiefgarage zu beachten.

Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Trennkanalisation/Schmutzwasser/Regenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Auskunft der Berliner Wasserbetriebe im Einzugsgebiet der Trennwasserkanalisation und ist vollständig an das Abwassersystem angeschlossen. Der nächste Schmutzwasserkanal (Dimension 650) verläuft in der Ullsteinstraße. Der nächste Regenwasserkanal (Dimension 250) verläuft ebenfalls in der Ullsteinstraße. Das Schmutzwasser wird in westliche Richtung abgeführt, das Regenwasser in östliche Richtung zur Rathausstraße. Die nächste Abwasserdruckleitung (Dimension 800) verläuft in der Rathausstraße. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben.

Die im Flurstück 263 (Parkplatz) vorhandenen Regenentwässerungsanlagen befinden sich nicht im Eigentum der Berliner Wasserbetriebe.

Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutz- sowie des Regenwassers zur Verfügung.

Elektrizität

Der Geltungsbereich ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. In dem betrachteten Gebiet befinden sich gemäß Auskunft der Vattenfall Europe Business Services GmbH Nieder- und Mittelspannungsleitungen sowie LWL- und FM-Kabel der Stromnetz Berlin GmbH. Über die südöstliche Ecke des zukünftigen Baugrundstückes verläuft ein Niederspannungskabel.

Gas

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Erdgasversorgungsgebiets. Gemäß Auskunft der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) verläuft am südlichen Rand des Plangebietes, den Bereich der Zufahrt zum bisherigen öffentlichen Parkplatz querend, von der Rathausstraße Richtung Ullsteinstraße 184 eine sich in Betrieb befindliche Gasleitung (150G E 63PEC).

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Fernwärmeversorgungsgebiets.

2.8 Altlasten

Einträge im Bodenbelastungskataster sind nicht vorhanden.

2.9 Denkmalschutz

Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es grenzen auch keine Denkmale direkt an das Grundstück an. Die nächstgelegenen Denkmale sind das ca. 350 m entfernte Wohnhaus Marktgrafenstraße 11 im Ortsteil Mariendorf (Objekt Nr. 09055068) sowie die ca. 400 m entfernte Siedlung Attilahöhe (Objekt Nr. 09075186).

Naturdenkmale sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm 2007 (**LEPro 2007**) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (**LEP HR**) vom 29. April 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) und der Regionalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest.

Die Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 legen die vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotentialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur fest. Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen.

Gemäß G 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der Festlegungskarte des LEP HR nach liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, zu dessen Binnendifferenzierung die Kommunen große Spielräume haben. Entsprechend des Ziels der Raumordnung Z 5.6 Abs. 1 LEP HR soll die künftige Siedlungsentwicklung in diesen Raum gelenkt werden.

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung (**LEP FS**) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Es ist weder Bestandteil der „Planungszone Bauhöhenbeschränkung“ noch Bestandteil der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“.

Die Planungsziele berücksichtigen den Vorgang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und Abs. 3 LEPro 2007 sowie G 5.1 LEP HR.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet u. a. auch regionalplanerische Festlegungen, die eine gesonderte Raumplanung ersetzen. Im Plangebiet selbst sind keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen. Das Ziel der Raumordnung aus 1.2 des FNP zum Erhalt und zum Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von übergeordneten Hauptverkehrsstraßen ist bei der weiteren Konkretisierung des Planes beachtet worden.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16. April 2019 lässt die Planungsabsicht zum derzeitigen Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung letztmalig im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.07.2020 bestätigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (**FNP**) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. S. 147), ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt, südwestlich davon mit den Lagesymbolen „Sport“ und „Kleingarten“. Auch die umgebende, seit über 50 Jahren bestehende Zeilenbebauung ist als

Grünfläche dargestellt. Das östlich angrenzende Gebiet an der Rathausstraße ist als Wohnbaufläche W2 dargestellt. Die Rathausstraße wird als übergeordnete Verkehrsverbindung dargestellt.

Die Entwicklungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist derzeit nicht gegeben, weshalb eine Änderung erforderlich ist. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein im beschleunigten Verfahren aufzustellender Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Nachverdichtung nicht beeinträchtigt. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Sobald im FNP Wohnbaufläche dargestellt ist, gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelbar.

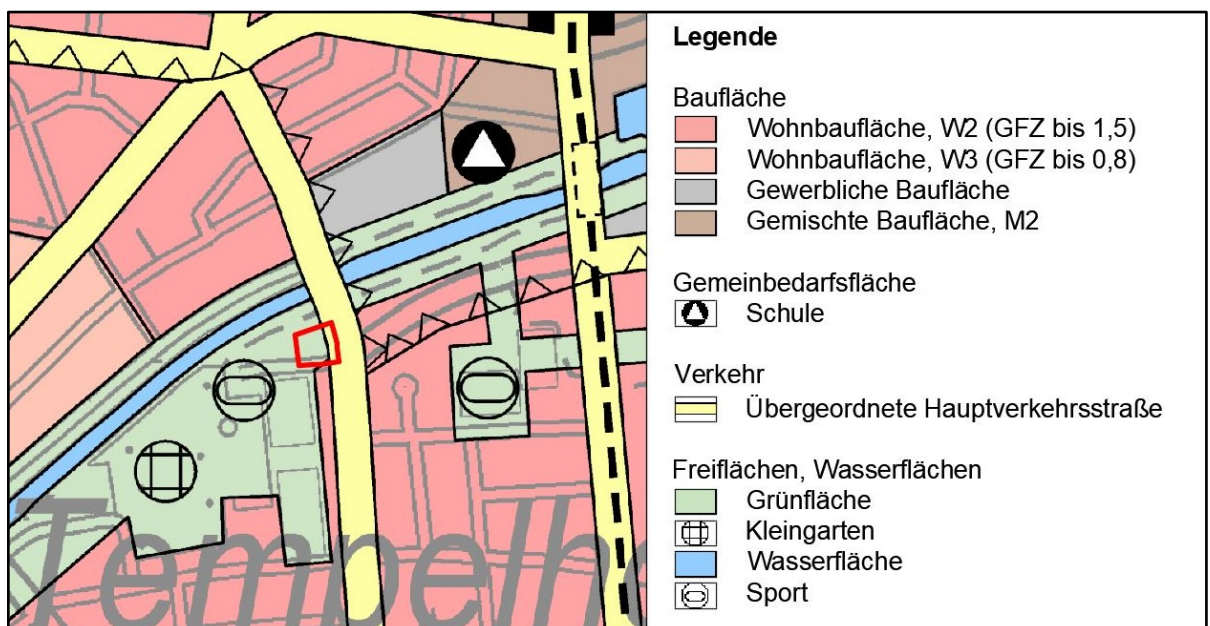
Der FNP ist aufgrund seines großen Maßstabes nicht grundstücksscharf, er trifft generalisierende Darstellungen. Die Zweckbestimmung „Grünfläche – Sport“ bezieht sich auf den gegenüberliegenden Sportplatz. Dieser wird durch die vorliegende Planung nicht verändert. Da beim Betrieb des Sportplatzes bereits jetzt der Schutzanspruch der direkt östlich angrenzenden Wohnungen berücksichtigt werden muss, ist die vorliegende Planung nicht als „heranrückende Wohnbebauung“ zu bewerten. Es entstehen keine zusätzlichen Immissionsorte.

Der Betrieb des Sportplatzes muss durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt werden. Auch andere, im Umfeld gelegene Grünflächen werden nicht beeinträchtigt. Die vorliegende Planung wirkt sich weder auf die Zugänglichkeit des Ufers des Teltowkanals, noch auf die Kleingärten westlich des Sportplatzes aus.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

Die Planung berührt gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 29. April 2019 dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB, da Teile der Rathausstraße als übergeordnete Verkehrsverbindung (Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2017, Stufe II) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen.

Das Planverfahren wird gemäß § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 Abs. 1 AGBauGB durchgeführt. Die Ausführungsvorschriften zu § 7 Abs. 1 AGBauGB sind anzuwenden (AV Unterrichtung).



FNP Berlin (Arbeitskarte zuletzt aktualisiert am 22. Januar 2021, Ausschnitt ohne Maßstab; die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einer roten Umrandung gekennzeichnet)

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung vom 05. April 2016 (ABl. S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es stellt in Grundzügen die Erfordernisse und Maßnahmen dar, um im Land Berlin Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen. Im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar und bildet die Grundlage der künftigen Stadtentwicklung.

Die Aktualisierung betrifft den Bestand und die Bewertung von Natur und Landschaft in den Programmplänen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption. Insbesondere aufgrund von Gesetzesänderungen, wissenschaftlichen Erkenntnissen, demographischen Entwicklungen, neuen Planungsgrundlagen und -zielsetzungen sowie städtebaulichen Veränderungen erfolgte eine Anpassung der daraus abzuleitenden Entwicklungsziele und Maßnahmen für Natur und Landschaft.

Das Landschaftsprogramm ist bindend für öffentliche Planungsträger und gibt Hilfestellungen für die Bewertung der Schutzgüter im Rahmen der Abwägung.

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm des Landes Berlin werden für den Geltungsbereich in vier Teilplänen vorrangig folgende landschaftsplanerische Ziele formuliert:

Im Teilplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** ist der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Als Ziele werden u. a. formuliert:

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

Im Teilplan **Biotop- und Artenschutz** sind für Biotop- und Entwicklungsräume Entwicklungsziele und Maßnahme als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Ziele sind u. a.:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und in Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist das Plangebiet größtenteils als Grünfläche/Parkanlage eingestuft. Es sind u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen für Grün- und Freiräume vorgesehen:

- Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung,
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt,
- Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements,
- Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen.

Der Kreuzungsbereich von Rathausstraße/Ullsteinstraße und die nordwestliche Ecke des Plangebietes sind im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung eingestuft. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u. a. vorgesehen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen.

Der Teilplan **Landschaftsbild** stellt den Geltungsbereich als einen städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Ziele für diesen Übergangsbereich sind u. a.:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungselemente.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans**.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

Stadtentwicklungspläne (**StEP**) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet.

Der **StEP Wirtschaft 2030** wurde vom Berliner Senat am 30. April 2019 beschlossen. Er baut auf dem bisherigen StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen mit planerischen Aussagen zu gewerblichen Bauflächen fort.

Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Im Einzelnen führt der StEP Wirtschaft 2030 aus, dass sich die Rahmenbedingungen in den zurückliegenden Jahren grundlegend gewandelt haben. Insbesondere gibt es vor dem Hintergrund des städtischen Wachstums zunehmende Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Wohnen vs. Gewerbe, Einzelhandel vs. Gewerbe). Hinzu kommen neue technologische Entwicklungen, die mit der Digitalisierung von Produktion verbunden sind. Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist daher eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt erforderlich.

Das Plangebiet liegt gemäß dem räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft 2030 in einem Gebiet, das als Vorteilslage Flughafen BER für Gewerbenutzung dargestellt ist. Das Plangebiet ist gemäß des StEP Wirtschaft 2030 jedoch nicht Bestandteil eines Standortes des produktionsgeprägten Bereichs.

Der **StEP Wohnen 2030** wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Er löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP Wohnen 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es, festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt darauf, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus.

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. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Im Plangebiet und dessen Umgebung werden keine Neubaubereiche und Einzelstandorte dargestellt. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 trifft keine Aussagen für das Plangebiet.

Der Senat hat am 02. März 2021 den neuen **Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe)** verabschiedet. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Der StEP MoVe dient als Rahmen für weitere Planwerke (etwa zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr), die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der neue StEP MoVe weist vor dem Hintergrund eine klimafreundliche und umweltschonende Mobilität zu fördern gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Ziel ist es, mit den zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr für das Jahr 2030 bereits ein Mindestanteil von 82 Prozent des Umweltverbunds am Gesamtverkehr zu erreichen. Darunter soll der Fußverkehr 30 Prozent, der ÖPNV 29 Prozent und der Radverkehr 23 Prozent aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende.

Die einzelnen Ziele gliedern sich auf in:

- Soziale Ziele: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen.
- Räumliche Ziele: Erhalt der Berliner polyzentrischen Struktur durch Verbesserung der Nahmobilität und einer städtischen Entwicklung entlang bestehender Schienen-Verkehrsverbindungen. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt. Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt.

- Ökologische Ziele: Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr. Reduzierung des Flächenverbrauchs. Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split.
- Ökonomische Ziele: Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr. Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik. Optimierte Abwicklung touristischer.
- Institutionelle Ziele: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen. Transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.

Die Karte zum übergeordneten Straßennetz (Bestand 2017) stellt die Rathausstraße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dar. Der Ullsteinstraße westlich der Rathausstraße wird keine entscheidende Rolle zugewiesen. Als nächste örtliche Straßenverbindung (Stufe III) ist der Abschnitt der Ullsteinstraße östlich der Rathausstraße festgelegt. In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025“ ergeben sich keine Änderungen.

Der **StEP Zentren 2030** wurde vom Berliner Senat am 12. März 2019 beschlossen und löst den StEP Zentren 3 ab. Als gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Berlins definiert er die Ziele der Berliner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung. Die gewachsenen Zentren Berlins sollen gesichert und gestärkt werden. Daneben sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen dazu beitragen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner aller Kieze und Ortsteile wohnungsnah gut mit Dingen des täglichen Bedarfs versorgen können. Außerdem sollen die Einzelhandelsplanungen zentren- und stadtverträglich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen Berlins integriert werden. Die Umsetzung der Ziele unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Ziel ist es u. a., dass Autofahrten durch ein dichtes Netz an wohnungsnahen Grundversorgungsangeboten des Einzelhandels vermieden und somit auch die klima- und verkehrspolitischen Ziele der Stadt unterstützt werden sollen.

Es wird mit dem Mariendorfer Damm das nächstgelegene Ortsteilzentrum und mit dem Tempelhofer Damm das nächste Stadtteilzentrum klassifiziert. Das nächste Hauptzentrum ist die Schloßstraße in Steglitz. Die Rathausstraße wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines dargestellten Zentrums oder Zentrumsbereichs.

Der **StEP Klima** wurde vom Berliner Senat am 31. Mai 2011 beschlossen. Er stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen dar, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Das Plangebiet liegt bezüglich des Bioklimas in einem wärmebelasteten Bereich. Es bestehen aktuell prioritäre Handlungsbedarfe (Karten 01-03). Bezüglich der Grün- und Freiflächen ergeben sich ebenfalls Handlungsbedarfe (Karten 04-06). Im Hinblick auf den Bereich Gewässer und Starkregen wird auf die Lage innerhalb eines Siedlungsraums mit durchschnittlicher Verdichtung (Trennkanalisation) hingewiesen. Die Versickerungspotentiale sollen vorrangig ausgeschöpft werden (Karten 07-10).

Das Plangebiet hat keine Relevanz als natürlicher CO₂-Speicher (Karte 11).

Der StEP Klima wird derzeit durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat Stadtentwicklungsplanung, aktualisiert.

Der **StEP Klima KONKRET** ist ein Werkzeug- und Ideenkasten der Klimaanpassung. Er wurde im Juni 2016 vom Senat herausgegeben und vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011 insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Mit Bezug auf die Schwerpunktthemen „hitzeangepasste Stadt“ und „wassersensible Stadtentwicklung“ werden Optimierungspotenziale von Maßnahmen wie Dach- oder Fassadenbegrünung aufgezeigt. Dabei wird nach Stadtstrukturtypen

und Flächentypen differenziert. Gemäß des StEP handelt es sich bei dem Plangebiet stadtstrukturell um einen Geschosswohnungsneubau. Ein erhebliches Potenzial in diesem Strukturtyp wird Dachbegrünungen zugesprochen. Hofbegrünungen lassen sich mit relativ geringem Aufwand umsetzen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die am 11. November 2014 durch den Senat durch Beschluss zur Kenntnis genommene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Politikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Mit dem Konzept werden richtungweisende Strategien, Ziele und Handlungsfelder benannt. Es werden zehn Transformationsräume definiert, mit denen räumliche Prioritäten gesetzt und die Strategien in der Stadt verortet werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE liegt in keinem der zehn Transformationsräume.

Aufgrund der hochdynamischen Entwicklung der Stadt wurde die BerlinStrategie von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fortgeschrieben, in dem die zentralen Leitbilder, Prinzipien und Steuerungsansätze der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen weiterentwickelt wurden. Dabei setzt die sogenannte BerlinStrategie 2.0 mit ihrer Aktualisierung auf die Schwerpunkte "Arbeiten", "Wohnen" und "offene Stadtgesellschaft". Die Transformationsräume wurden inhaltlich modifiziert, z. T. erweitert und es wurden neue Transformationsräume ausgewiesen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE liegt weiterhin in keinem der Transformationsräume.

Derzeit werden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Transformationsräume der ersten BerlinStrategie neu definiert, um als Schwerpunkträume der Stadtentwicklung einen Beitrag zur BerlinStrategie 3.0 zu leisten.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ besteht als Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin seit August 2014. Seit dem 01. November 2018 steht eine überarbeitete und aktualisierte Fassung der Leitlinie zur Verfügung, die Erfahrungen aus der Praxis berücksichtigt und angepasste Kennwerte umfasst. Das Berliner Modell stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und soll auf diese Weise Transparenz schaffen sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin beitragen. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist.

Gegenstand des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist die durch einen städtebaulichen Vertrag vereinbarte Übernahme der Kosten für soziale (z. B. Kindertageseinrichtungen und Grundschulen) und technische Infrastruktur (z. B. verkehrliche Erschließung), die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind, durch einen Vorhabenträger. Weiterhin wird zum Erhalt und zur Stärkung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur im Land Berlin vertraglich vereinbart, dass ein Anteil von mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird. Die Bindungsfrist der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt derzeit 30 Jahre.

Das Land Berlin kann die Kosten für die soziale und technische Infrastruktur derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender

Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Vorhabenträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei 5.000 m² Geschossfläche Wohnen (**GFW**). Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² GFW kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Unterhalb dieser Schwelle liegt die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Kostenbeteiligungen für Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur oder Mietpreis- und Belegungsbindungen mit dem jeweiligen Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden sollen, im Ermessen des Planaufstellers (Bezirk).

Der zusätzliche Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist abhängig von der durch das Vorhaben zu erwartenden Anzahl der Bewohner. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE liegt ein konkretes Wohnungsbauvorhaben zugrunde, das durch einen Durchführungsvertrag gesichert wird. Die GFW ist anhand der im Durchführungsvertrag vereinbarten Projektplanung ermittelt worden.

Die Geschossfläche der für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt gemäß Projektplanung 5.393 m². Davon sind 4.994 m² Wohnfläche und 399 m² sonstige genutzte Fläche (wohnverträgliches Gewerbe, Kindertagespflege, Ladengeschäft, Müllräume). Da die für Wohnen zur Verfügung stehende neu geschaffene Wohnfläche bei diesem Vorhaben weniger als 5.000 m² betragen wird, kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung.

Planwerk Innere Stadt

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Planwerks Innere Stadt.

Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Da Verkehr im Land Berlin der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Entwicklung und Umsetzung von Lärminderungsplänen (Lärminderungsplanung für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Der Lärmaktionsplan als Bestandteil der Lärminderungsplanung bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Lärmaktionspläne sind gemäß § 47d Abs. 1 BImSchG zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen aufzustellen. Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Verringerung der Gesamtlärmbelastung in dem betrachteten Gebiet.

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Der Lärmaktionsplan 2013-2018 wurde als Fortschreibung des Lärmaktionsplans Berlin 2008 am 06. Januar 2015 vom Senat beschlossen. Eine weitere Fortschreibung wurde 2018 begonnen und umfasst den Zeitraum 2019-2023. Mit Senatsbeschluss vom 23. Juni 2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan enthält dabei ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30-Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Da die Bewertung und Einbeziehung von Verkehrslärm in Planungsprozessen oftmals sehr komplex ist, wurde darüber hinaus durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik (LK Argus; Dezember 2012, letzte redaktionelle Überarbeitung 08.03.2013) erarbeitet. Die Handreichung stellt eine Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärminderungsplanung dar und befasst sich mit Strategien zur Berücksichtigung der Lärminderungsbelange in der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 stellt für das Plangebiet Lärmpegel von über 60 dB(A) bis maximal 75 dB(A) dar. In der Strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2017 liegt das Plangebiet überwiegend in einem Bereich mit einem Lärmpegel von über 50 dB(A) bis maximal 65 dB(A). Gemäß dem in der Handreichung enthaltenen Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt für das Plangebiet folglich eine Lärmbelastung vor. Bei städtebaulichen Planungen mit lärmsensiblen Nutzungen soll daher ein städtebauliches Konzept angestrebt werden, das die Entwicklung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen begünstigt.

Zur Beurteilung der Belastungssituation wurden Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 definiert:

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

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde zudem von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE findet der Berliner Leitfaden ebenfalls Berücksichtigung. So wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung untersucht und Maßnahmen und Festsetzungen empfohlen wurden, um die bestehenden Lärmkonflikte abzumildern bzw. zu beseitigen.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der in der Lärmaktionsplanung 2008 konkretisierend dargestellten zwölf Konzeptgebiete und ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten. Hier ist u. a. der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu nennen: Hiernach sind Flächen (z. B. Wohnen und Verkehr) so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden. Sofern sich der Trennungsgrundsatz nicht einhalten lässt, soll eine künftige Bebauung „lärmrobust“ errichtet werden. Als Beispiel für lärmrobuste Bebauung wird z. B. die Schaffung von ruhigen, schallabgewandten Bereichen genannt.

Die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans 2019-2023 trifft ebenso wenig konkrete Aussagen für das Plangebiet wie die vorherigen Lärmaktionspläne. Bezüglich der Lärmbetroffenheit von Anwohnern ist die Rathausstraße Bestandteil des „Hotspot-Untersuchungsnetzes“.

Ausgehend vom Lärmaktionsplan 2008 wurde für die Rathausstraße nachts Tempo-30 als Maßnahme umgesetzt. Straßenbahnen sowie Bahnstrecken mit nennenswertem Verkehrsaufkommen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Die Bahntrassen der S-Bahn Attilastraße und des Südkreuzes sind so weit entfernt, dass sie schalltechnisch nicht relevant sind. Belästigungen durch diese Lärmquellen treten nicht auf. Bezüglich des Potenzials zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphaltsschichten wurde die Rathausstraße teilweise berücksichtigt.

Für Wohngebäude an sehr lauten Straßen und Schienenwegen der BVG (soweit oberirdisch) fördert das Land Berlin den Einbau von Schallschutzfenstern im Rahmen des Berliner Schallschutzfensterprogramms 2020/2021. Dieses Programm sieht eine finanzielle Förderung unter bestimmten Voraussetzungen vor, wenn Eigentümer von Wohngebäuden dort Schallschutzfenster einbauen oder berlintypische Holzkastendoppelfenster schalltechnisch aufbereiten lassen. Die Wohngebäude gegenüber dem Vorhaben (Rathausstraße 99, 100 / Ullsteinstraße 178), die zur Rathausstraße gerichteten Fassadenseite der Wohngebäude Rathausstraße 1, 5, 98 sowie Ullsteinstraße 179 sind in der Karte zu den betroffenen Gebieten des Schallschutzfensterprogramms aufgenommen. Auch Gebäude weiter nördlich und südlich des Vorhabens sind auf beiden Seiten der Rathausstraße bzw. Alarichstraße im Schallschutzfensterprogramm aufgenommen.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde am 18. Juni 2013 vom Berliner Senat beschlossen. Damit wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Das Maßnahmenpaket enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. In den Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 (Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2015 und PM₁₀ Kfz-Verkehr 2015) sind die Rathausstraße sowie die Ullsteinstraße westlich der Rathausstraße jedoch nicht gesondert gekennzeichnet.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans (Luftreinhalteplan 2018-2025), die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen wurde, wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Nachdem die Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) seit 2015 eingehalten werden konnten, soll die Fortschreibung nunmehr dazu beitragen auch die Grenzwerte für Stickoxide zu erreichen bzw. zu unterschreiten.

Folgende allgemeine Ziele der Raum-, Stadt und Landschaftsplanung mit Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden in der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans formuliert:

- Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtökologie und des Luftaustausches (Maßnahme M 9.1):
Nach dieser Maßnahme sollen bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch berücksichtigt werden. Es sollen u. a. keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen.
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte (Maßnahme M 9.2):
Städtebauliche Planungen sollen nach Möglichkeit die Entstehung von „Straßenschluchten“ vermeiden, da hier die Luftbelastung besonders hoch ist.
- Verkehrssparende Raumentwicklung/Stadt der kurzen Wege (Maßnahme M 9.3):
Gemäß dieser Maßnahme soll bei der Entwicklung von Standorten die Nachverdichtung unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung Priorität haben. Maßnahmen zielen auf mehr umweltfreundliche Mobilität und weniger motorisierten Verkehr. Es soll keine Siedlungsgebiete ohne leistungsfähigen ÖPNV geben.

Die Maßnahmen des Luftreinhalteplans 2011-2017 werden soweit möglich und notwendig in der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin fortgeführt. Einige Maßnahmen konnten abgeschlossen werden (Immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, jetzt StEP Wirtschaft 2030) oder werden im Rahmen besser geeigneter Strategien fortgesetzt (Grün in der Straße, StEP Zentren 2030, Beteiligung bei Verfahren der Bauleitplanung und Planfeststellungen).

Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist jedoch weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität in Berlin vorgesehen. Diese setzen einerseits an der Quelle – in erster Linie im Straßenverkehr – an und sehen u. a. Nachrüstungen und Flottenmodernisierungen bei kommunalen Fahrzeugen einschließlich der BVG, Fördermaßnahmen für die Wirtschaft bei der Einführung von Elektromobilität, Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung und Förderung des ÖPNV vor. Auf besonders belasteten Straßen ist die Einführung von Tempo 30 beabsichtigt oder es sind Durchfahrverbote für Dieselfahrzeuge in Planung bzw. Umsetzung.

Der Luftreinhalteplan trifft jedoch keine konkreten Aussagen für das außerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet.

Quartiersmanagement

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Quartiersmanagementgebiets. Das nächst gelegene Gebiet ist ca. 3 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Hierbei handelt es sich um das Gebiet „Schillerpromenade“ im Bezirk Neukölln.

Aktive Zentren

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der Gebietskulisse des Programms „Aktive Zentren“.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Bereichsentwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade. Gemäß der am 22. März 1999 vom Bezirksamt beschlossenen Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung ist das Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als „Wohnen – W 2“ dargestellt.

Erhaltungsverordnungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Gebietes „Mariendorf“, für das das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin am 10. November 2020 die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen hat. Die nächstgelegenen Erhaltungsgebiete mit einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB oder Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Tempelhof“ und „Wolframsiedlung“ liegen ca. 0,3 km entfernt.

Die sozialen Erhaltungsverordnungen haben gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten und einer sozialen Verdrängung entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen. Dabei sind soziale Erhaltungsverordnungen kein Instrument des aktiven Mieterschutzes, sondern stellen ein städtebauliches Instrument dar, um die gewachsenen Strukturen der angestammten Bevölkerung zu schützen.

Um den Zielen der sozialen Erhaltungsverordnungen zu entsprechen, bedürfen in sozialen Erhaltungsgebieten sämtliche Rückbaumaßnahmen (Abriss) sowie alle baulichen und Nutzungsänderungen auf einem Grundstück einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 173 BauGB.

Bezirkliches Einzelhandelskonzept

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat durch Beschluss des Bezirksamts vom 21. Februar 2017 und Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 13. Dezember 2017 (Drucksache Nr. 127/XX) die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin beschlossen.

Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, insbesondere die Nahversorgung im Bezirk zu erhalten und die zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk entsprechend ihrer Versorgungsaufgabe zu sichern und zu stärken.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches ist es als sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung bei zukünftigen Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Das Konzept aus den Jahren 2009/2010 wurde fortgeschrieben. Dazu ist eine vollständige Neuerhebung der relevanten Daten vorgenommen worden. Damit erfolgt die Ersetzung des zuvor beschlossenen Konzeptes sowie der Teilfortschreibung für den Bereich um den Innsbrucker Platz.

Das Plangebiet liegt in keinem der untersuchten Standorte.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Baunutzungsplan:

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961, S.742) i. V. m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 weist als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet, Baustufe IV/3 aus. Der Baunutzungsplan gilt für die Fläche des ehemaligen West-Berlins immer dann, wenn seine Regelungen nicht durch Festsetzung eines Bebauungsplans im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans außer Kraft getreten sind. Das ist hier durch den festgesetzten B-Plan XIII-43 der Fall. Festgesetzt sind eine Geschosshöhe von 4, eine bebaubare Fläche von 0,3, eine GFZ von 1,2 und eine BMZ von 4,8.

Bebauungsplan XIII-43:

Der Bebauungsplan XIII-43 wurde am 19. Februar 1958 durch den Senator für Bau- u. Wohnungswesen festgesetzt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohngebiet, Baukörperfestsetzung), private und öffentliche Grünflächen sowie über die Verkehrsflächen und eine öffentlich gewidmete Parkplatzfläche getroffen. Zulässig ist die Errichtung der Wohngebäude Ullsteinstraße 184 und 190 mit fünf Geschossen und das der Rathausstraße 1 mit sieben Geschossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplan XIII-43 treten mit Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außer Kraft

Bebauungsplan XIII-166:

Östlich grenzt der Bebauungsplan XIII-166 an. Dieser wurde am 14. Juli 1986 festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft in seinem Geltungsbereich Festsetzungen über Art (nördlich des Teltowkanals GE, südlich WA) und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grund-

stücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Darüber hinaus werden Flächen als Parkanlage und Spielplatz sowie eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Finanzamt festgesetzt.

Bebauungsplan XIII-A:

Der Bebauungsplan XIII-A ist ein textlicher Bebauungsplan und wurde am 09. Juli 1971 festgesetzt. Die dort aufgeführten Bebauungspläne, einschließlich des XIII-43 und des Baunutzungsplans, werden hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 umgestellt. Darüber hinaus wird ebenso die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie die Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf die BauNVO von 1968 umgestellt.

Bebauungsplan 7-37Be:

Der Bebauungsplan 7-37Be wurde am 11. Oktober 2011 durch das Bezirksamt festgesetzt. Die dort aufgeführten Bebauungspläne, einschließlich des XIII-43 und des Baunutzungsplans, werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 umgestellt.

Andere festgesetzte oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE nicht an.

3.8 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich sind keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Baulasten

Es sind keine den Bebauungsplan betreffenden Eintragungen bekannt.

Grunddienstbarkeiten

Es sind keine den Bebauungsplan betreffenden Eintragungen bekannt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das ca. 1,5 km entfernte geschützte Landschaftsschutzgebiet „Schöneberger Südgelände“.

Anhaltspunkte, dass bestehende Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes betroffen sind, liegen nicht vor.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

4.1 Planerische Vorgeschichte

Nach dem zweiten Weltkrieg bis Ende der 50er-Jahre befand sich in dem Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, westlich der Rathausstraße und nördlich der Ullsteinstraße eine Kleingartenanlage. Im Februar 1958 wurde der Bebauungsplan XIII-43 festgesetzt, um die gegenwärtig so vorzufindende Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün sowie den privaten und öffentlichen Parkplatz zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wurde die Ullsteinstraße (früher Zastrowstraße) als Sackgasse ausgebaut. Vormalig sollte die Ullsteinstraße als durchgehender Weg in einer Breite von 5 m die Rathausstraße mit der Gersdorfstraße verbinden. Hierzu wurde 1929 eine Straßenfluchtlinie festgesetzt. Da dieser Weg aber die Gartenkolonien durchschnitten hätte, wurde er in den folgenden Jahrzehnten nicht angelegt.

Die Vorhabenträgerin hat am 9. September 2015 im Stadtentwicklungsausschuss das Vorhaben erstmals vorgestellt. Diese plant die Neuerrichtung eines sechsgeschossigen Wohngebäudes mit 50 Wohneinheiten, die gemäß § 50 Bauordnung Berlin (BauO Bln) überwiegend barrierefrei sein werden, sowie einer wohnverträglichen Gewerbenutzung, einer Kindertagespflege und einem Ladengeschäft im Erdgeschoss. Ebenso ist eine Tiefgarage mit 51 Pkw-Stellplätzen (davon 28 als „Doppelparker“) sowie 100 Fahrradstellplätzen vorgesehen. Das Dach der Tiefgarage wird gemäß einem Grün- und Freiflächenplan begrünt.

Zunächst war im Jahr 2016 noch geplant das Gebäude mit einem Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und einem kleineren 5. Obergeschoss zu errichten. Um dem Bedarf an weiterem dringend benötigtem Wohnraum im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gerecht zu werden, wurde das 5. Obergeschoss auf die Größe der darunterliegenden Geschosse planerisch erweitert.

Im Verlauf der weiteren Konkretisierung des Vorhabens wurde die geplante Tiefgaragenzufahrt aus verkehrlichen Gründen von der Rathausstraße in die Ullsteinstraße verlegt.

Im Verlauf der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat sich die Vorhabenträgerin entschieden eine Wohnung zwischen der Kindertagespflegestelle und dem Ladengeschäft in ein Büro umzuwandeln. Somit wurde die Anzahl der Wohnungen von 50 auf 49 reduziert.

Am 20. Juli 2016 hat die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen, dass das Bezirksamt das Wohnungsbauvorhaben an der Ecke Rathausstraße/Ullsteinstraße gemäß dem Votum des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 9. September 2015 vorantreiben soll.

Das Bezirksamt teilte am 21. September 2016 der Bezirksverordnetenversammlung mit, dass unter der Voraussetzung, dass der Erhalt einer angemessenen Anzahl öffentlicher Parkplätze sichergestellt wird, der Eigentümer zustimmt, dass das Grundstück an einen Investor veräußert werden kann.

Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag gemäß dem Grundstückskaufvertrag dazu verpflichtet eine angemessene Anzahl an öffentlichen Stellplätzen auf dem Grundstück Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 zur Verfügung zu stellen.

Am 14. Mai 2019 wurde vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE beschlossen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Nach geltendem Bau- und Planungsrecht ist das Bauvorhaben, das zur Verbesserung der angespannten Wohnraumsituation beitragen soll, aufgrund des rechtswirksamen Bebauungsplans XIII-43 planungsrechtlich derzeit nicht zulässig. Daher liegt ein Planerfordernis vor. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Nutzungen geschaffen werden.

Der Neubau an der Kreuzung Rathausstraße/Ullsteinstraße sieht vor, die straßenbegleitende Ecke analog zu den gegenüberliegenden Bestandsbebauungen unter Einhaltung der Abstandsflächen zur Rathausstraße 1 und Ullsteinstraße 184 zu schließen. Aufgrund der überwiegend älteren Bestandsbauten in diesem Bereich ist die Schaffung von modernem, barrierefreiem Wohnraum erforderlich.

Nach dem städtebaulichen Konzept ist die Neuerrichtung eines sechsgeschossigen Wohngebäudes mit 49 Wohneinheiten, die gemäß § 50 BauO Bln überwiegend barrierefrei sein werden, sowie einer wohnverträglichen Gewerbenutzung, einer Kindertagespflege und einem Ladengeschäft im Erdgeschoss geplant. Hinsichtlich der Höhe und Geschossigkeit orientiert sich das geplante Gebäude an der Bebauung in der näheren Umgebung.

Aus lärmschutztechnischen Gründen sind die Grundrisse der Wohnungen soweit wie möglich durchgesteckt, um lärmabgewandte Aufenthaltsräume zu ermöglichen.

Das Plangebiet soll oberhalb der Geländeoberfläche zugunsten hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität weitgehend von motorisiertem Individualverkehr freigehalten werden (ausgenommen sind Rettungsfahrzeuge). Daher ist ebenso die Errichtung einer Tiefgarage mit 51 Pkw-Stellplätzen (davon 28 als „Doppelparker“) sowie 100 Fahrradstellplätzen vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage soll über eine Rampe von der Ullsteinstraße aus erfolgen. Die natürliche Belüftung der Tiefgarage wird über sechs ausreichend große Lüftungsöffnungen im Innenhof und das Tiefgaragentor gewährleistet.

Aus schalltechnischer Hinsicht hat eine Tiefgarage gegenüber oberirdischen Parkplätzen Vorteile: Bei einer Tiefgarage ist die einzige Lärmquelle, die von außen wahrgenommen werden kann, der Bereich der Ein- und Ausfahrt. Fahrgeräusche der Kfz, Geräusche von Rangierbewegungen und sonstige Geräusche (Türenschnallen) können nicht nach außen dringen.

Für den gesamten Außenbereich ist eine gärtnerische Gestaltung vorgesehen. Der Innenhof über der Tiefgarage wird gemäß einem Grün- und Freiflächenplan begrünt und freiraumplanerisch angelegt. Es sollen insgesamt 32 Bäume und auf bestimmten Flächen Hecken bzw. Sträucher mit einer Wuchshöhe von bis zu 1,20 m gepflanzt werden. Ebenfalls wird auch der gemäß § 8 der BauO Bln erforderliche private Spielplatz auf dem Dach der Tiefgarage angelegt werden.

Das Grundstück ist bereits erschlossen.

II. PLANINHALT

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Vorhabens auf dem Grundstück Rathausstraße/Ullsteinstraße, das nach intensiv geführten Diskussionsprozessen auch den städtebaulichen Zielvorstellungen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg entspricht und damit die Nutzung einer Parkplatzfläche im Sinne einer Innenentwicklung möglich macht. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegene Fläche weist aufgrund ihrer besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ihrer Größe sowie der im Umfeld vorhandenen Wohngebiete eine besondere Eignung für den Bau eines Wohngebäudes auf. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE gemäß § 12 BauGB erfolgte auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren.

Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung entsprechend dem vorliegenden Vorhabenplan. Dazu werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen (als Höchstmaß) sowie Festsetzungen von Flächen für Tiefgaragen und Grünflächen getroffen.

Der geplante Neubau umfasst ein sechsgeschossiges Wohnhaus, für das im Erdgeschoss auch Flächen für eine wohnverträgliche Gewerbenutzung, ein Ladengeschäft und eine Kindertagespflegestelle vorgesehen sind. Weiterhin ist eine Tiefgarage mit 51 Stellplätzen (davon 28 als „Doppelparker“) sowie 100 Fahrradstellplätzen vorgesehen. Durch textliche Festsetzung werden die zulässigen Nutzungen (Nutzungsspektrum) geregelt. Es wird aufgrund der das Gebiet prägenden Wohnnutzung ein Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ festgesetzt. Über textliche Festsetzungen werden weitere Regelungen getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Festsetzung der Grundfläche, die bei der zulässigen vollständigen Ausnutzung des Baufelds innerhalb der Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht (Baukörperfestsetzung), und der Gebäudehöhen (als Höchstmaß) festgelegt. Es ist aus der konkreten Projektplanung abgeleitet.

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm sind zudem Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Die angrenzenden Abschnitte der Rathausstraße und der Ullsteinstraße werden bis zur Mitte der Straßen in den Geltungsbereich einbezogen. Die Flächen werden bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat im Rahmen der bezirklichen Mitteilung über die Planungsabsicht mit Schreiben vom 29. April 2019 mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE auf dem Grundstück Rathausstraße/Ullsteinstraße (Flurstück 263 der Flur 1, Gemarkung Mariendorf) und einer Teilfläche des Grundstücks Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg keine Bedenken bestehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-97 VE ist nicht aus dem Flächennutzungsplan von Berlin, der für das Plangebiet eine Grünfläche darstellt, entwickelbar (siehe hierzu Kap.

I.3.2.). Die Berichtigung des FNP ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Durch die beabsichtigte Planung des Wohngebiets in der vorgesehenen Größenordnung auf der im FNP als Grünfläche dargestellten Fläche werden die Grundzüge der Planung zwar berührt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB darf ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, jedoch aufgestellt werden, solange die „geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets“ nicht beeinträchtigt wird. Wenn der Bebauungsplanentwurf 7-97 VE den Ordnungszielen des § 1 (insbesondere Abs. 5 und 6) BauGB entspricht, ist eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung durchführbar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sobald der FNP berichtigt ist und Wohnbaufläche darstellt, gilt der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelbar.

3. Begründung der Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei Vorhaben- und Erschließungsplänen bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung gebunden. Demzufolge wird die Zulässigkeit der Vorhaben auf der Grundlage des § 12 BauGB bestimmt, der somit die Rechtsgrundlage aller vorgenommenen Festsetzungen ist. Im Folgenden werden aber auch verwendbare Rechtsgrundlagen des BauGB und der BauNVO benannt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Verpflichtung des Vorhabenträgers

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen ein vielfältiges Nutzungsspektrum, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte notwendige Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt einräumen zu können. Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Eingrenzung dieses Nutzungsspektrums wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhabenplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (**textliche Festsetzung Nr.1**).

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Grundstück Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 in Berlin Tempelhof-Schöneberg ein Wohngebäude mit 49 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 51 Stellplätzen (davon 28 als „Doppelparker“) sowie 100 Fahrradstellplätzen zu errichten. Die Projektplanung wurde mit dem Bezirk abgestimmt und ist Gegenstand des Durchführungsvertrags (siehe II 3.9 Teil A der Begründung). Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind nur im Einvernehmen mit dem Bezirksamt zulässig. Dies kann erfolgen, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Voraussetzung ist, dass die geplanten Änderungen sich weiterhin im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und der Bezirk zustimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 1

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

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB

3.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus der mit dem Bezirk abgestimmten Projektplanung der Vorhabenträgerin abgeleitet. Es ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit 49 Wohnun-

gen und einer Tiefgarage mit 51 Stellplätzen (davon 28 als „Doppelparker“) sowie 100 Fahrradstellplätzen vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE soll daher, im zeichnerischen Teil mit der Zweckbestimmung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ bezeichnet, vorwiegend Wohnnutzung entsprechend der Projektplanung zulässig sein. Daher wird festgesetzt, dass für die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ neben der Wohnnutzung auch Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind und diese ergänzen, ausschließlich im 1. Vollgeschoss (d. h. im Erdgeschoss) zulässig sind.

Die Zweckbestimmung wird gemäß § 12 BauGB durch eine textliche Festsetzung näher konkretisiert (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Das Vorhabengebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen. Die Fläche ist im FNP als Grünfläche dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, jedoch aufgestellt werden, solange die „geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets“ nicht beeinträchtigt wird. Durch das Vorhaben ist eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht zu erwarten. Die in Rede stehende Fläche des innerstädtischen Eckgrundstücks wird derzeit im Wesentlichen als öffentliche und private Parkplatzfläche genutzt. Im Hinblick auf den dringenden Wohnungsbedarf in Berlin ist die Schaffung von Wohnraum an diesem Standort aufgrund der verkehrsgünstigen stadträumlichen Lage des Grundstücks aus gesamtstädtischer Sicht prädestiniert. Die grundlegenden Planungsvorgaben des FNP – hier die Sicherung einer öffentlichen Gründurchwegung entlang des Teltowkanals – müssen aber gewahrt bleiben.

Neben der o. g. Wohnnutzung sind im 1. Vollgeschoss auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Cafés und Restaurants), nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (z. B. Weiterbildungseinrichtungen, Nachbarschaftstreff, Kindertagespflege) sowie Räume für freie Berufe (z. B. Anwälte, Architekten) im Plangebiet zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Das Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- ***Wohnungen,***
- ***der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nur im 1. Vollgeschoss,***
- ***Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, nur im 1. Vollgeschoss,***
- ***Räume für freie Berufe.***

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- ***sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nur im 1. Vollgeschoss.***

Die Festsetzung des Wohngebietes dient der Sicherung des geplanten Wohnraums und trägt dazu bei, die Wohnraumversorgung in einer innerstädtischen, gut erschlossenen Lage zu verbessern sowie die angespannte Wohnungsmarktsituation in Berlin im Allgemeinen sowie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Speziellen zu entlasten. Mit der Einschränkung, die über das Wohnen hinausgehenden Nutzungen nur im ersten Vollgeschoss zuzulassen, ist gewährleistet, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen entstehen.

Die übrigen zulässigen Nutzungen sollen eine feinkörnige Nutzungsmischung ermöglichen und können zur Belebung der Rathausstraße und des Gebietes in der Erdgeschosszone beitragen. Sämtliche zulässigen Nutzungen sind geeignet, das Wohnen nicht zu stören. Die Regelung dient der Konfliktvermeidung innerhalb des Gebäudes und trägt zum ruhigen Wohnen bei.

Räume für freie Berufe sollen in einem Umfang zugelassen werden, der den Umfang einer Wohnung nicht überschreitet. Die eigentliche Gebietsausweisung muss erhalten bleiben. Ein

freier Beruf zeichnet sich dadurch aus, dass in unabhängiger Stellung Dienstleistungen angeboten werden, die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten, Journalisten o. ä. Berufe).

Für die Erdgeschosszone ist es geboten auch die Nutzung für die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zuzulassen, da die Ortstypik der Nachbarschaft durch die Nutzung der Erdgeschosszone durch derartige Vielfältigkeit geprägt ist. Damit wird der Stadtteilbereich im Sinne der lebendigen Stadt fortgesetzt. Ausnahmsweise sollen auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z. B. Änderungsschneiderei, Uhrmacher) im 1. Vollgeschoss zugelassen werden können, da vereinzelt auch solche Betriebe in der Erdgeschosszone des Stadtteils vorzufinden sind.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Hierdurch können die bestehenden innerstädtischen Funktionen weiter gestärkt und für einen größeren Nutzerkreis verfügbar gemacht werden. Zugleich können im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen im Umland und in der städtischen Peripherie von einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung entlastet werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundfläche, Geschossfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus der Planung der Vorhabenträgerin abgeleitet. Vorgesehen ist die Errichtung eines sechsgeschossigen Wohngebäudes. Im Plangebiet soll an der Rathausstraße/Ullsteinstraße ein straßenbegleitendes Eckgebäude errichtet werden, das zur Berücksichtigung gestalterischer Aspekte die Bauhöhe der angrenzenden Gebäude aufnimmt. Zur eindeutigen Höhenbestimmung sind die Höhen über NHN im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (**GR**) analog § 19 Abs. 2 BauNVO ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (**GRZ** – hier nur errechnet) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche wird zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die durch die jeweils von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit zugleich auch die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO. Die überbaubaren Flächen entsprechen der Vorhabenplanung, wobei im Sinne der Planlesbarkeit eine geringfügige Generalisierung vorgenommen wurde.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird durch die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche mittels einer Baukörperausweisung (**textliche Festsetzung Nr. 3**) und durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 3

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

Für das Baugebiet sind die Bestimmungen gemäß § 17 BauNVO (Obergrenzen) wegen der Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) gemäß § 12 Abs. 3 BauGB zunächst nicht relevant. Dennoch werden die Obergrenzen des Nutzungsmaßes des § 17 Abs. 1 BauNVO als Orientierungsmaßstab herangezogen. Entsprechend wird für die GRZ eine Obergrenze von 0,4 und für die GFZ eine Obergrenze von 1,2 betrachtet, entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet. Diese Annahme entspricht am

ehesten der vorgesehenen Nutzung des Vorhabengebietes, da hier primär Wohnen vorgesehen wird.

Das Baugrundstück hat eine Größe von 3.251 m². Die zulässige Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt insgesamt 1.150 m². Die rechnerisch sich ergebende Grundflächenzahl (GRZ) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt bezogen auf die Größe des Plangebiets gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ohne Tiefgarage 0,35 (GRZ I).

Die zulässige Grundfläche gemäß der Projektplanung beträgt 1.059 m². Die rechnerisch sich ergebende GRZ der Projektplanung beträgt bezogen auf die Größe des Plangebiets ohne Tiefgarage 0,33 (GRZ I).

Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Das Grundstück soll fast vollständig durch eine Tiefgarage in Anspruch genommen werden, in der 51 Kfz-Stellplätze sowie 100 Fahrradstellplätze konzentriert werden sollen, um den Innenhof von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten und somit eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Wohngebiets zu schaffen sowie den ruhenden Verkehr aus dem bereits überlasteten Gebiet herauszuhalten. Oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind deshalb unzulässig. Die Tiefgarage ist gemäß den Festsetzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der ausgewiesenen Fläche für Tiefgaragen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Fahrradstellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In entsprechender Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass zur Ermöglichung einer zweckmäßigen Grundstücksnutzung die GRZ bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Diese Festsetzung ist städtebaulich geboten, da nur so eines der Ziele des Bebauungsplans – Errichtung einer Tiefgarage mit 51 Stellplätzen – umgesetzt werden kann.

Bisher ist das Plangebiet mit einer öffentlichen und privaten Parkplatzfläche nahezu vollständig versiegelt. Die o. g. Festsetzung führt insofern zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Unter Einbeziehung der durch die Tiefgarage unterbauten Fläche und der Nebenanlagen steigt, bezogen auf das Baugebiet, die Grundfläche auf eine rechnerische GRZ (GRZ II) im Sinne von § 19 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 BauNVO auf 0,69 an, das entspricht einer Grundfläche von 2.252 m² im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Somit werden die Obergrenzen der GRZ nach § 19 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 BauNVO eingehalten.

Die Grundfläche der Projektplanung beträgt bei Einbeziehung der durch die Tiefgarage unterbauten Fläche und der Nebenanlagen 2.155 m². Die rechnerisch sich ergebende GRZ der Projektplanung beträgt bezogen auf die Größe des Plangebiets 0,66 (GRZ II).

Geschossfläche

Die Geschossfläche (**GF**) ist die bebaubare Fläche mal der Anzahl der Geschosse. Die Geschossflächenzahl (**GFZ**) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche errichtet werden darf.

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE keine Vollgeschosse festgesetzt sind, ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der zeichnerisch bestimmten Grundfläche in Verbindung mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen (Oberkanten). Das Grundstück hat eine Größe von 3.251 m². Die zulässige Geschossfläche beträgt insgesamt 5.861 m² innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die sich insgesamt rechnerisch ergebende Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,80 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die geplante Geschossfläche der für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt gemäß der Projektplanung 5.393 m². Daraus ergibt sich eine rechnerische GFZ von 1,66.

Die angestrebte Dichte ist städtebaulich begründet. Wie im Abschnitt *Überschreitung der Obergrenzen* dargelegt, ist bzw. wird durch ausgleichende Maßnahmen sichergestellt, dass durch die erzielbare GFZ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Überschreitung der Obergrenzen

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO und damit an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) gebunden. Vorhabenbezogene Bebauungspläne unterliegen jedoch gleichfalls den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Auch wenn die Baunutzungsverordnung keine unmittelbare Anwendung findet, besitzt diese dennoch eine Orientierungsfunktion. Die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind daher zu berücksichtigen und werden analog angewendet.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung geboten. Das Plangebiet ist dabei durch seine innerstädtische Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV für eine hohe Ausnutzung der bestehenden Bebauungspotenziale prädestiniert. Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieses durch eine Parkplatzfläche geprägten Grundstücks wird eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich vor Zersiedelung geschont.

Das Vorhabengebiet „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ ist vergleichbar mit einem allgemeinen Wohngebiet. In diesem sollen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 nicht überschritten werden. Der Bebauungsplan ermöglicht eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 1,80. Die Dichtewerte für die überbaute Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE mit einer GRZ von 0,35 bei weitem eingehalten. Dagegen erfolgt mit einer errechneten GFZ von 1,80 eine Überschreitung der Obergrenze für die zulässige GFZ.

Überschreitungen dieser Werte sind zulässig, wenn in entsprechender Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen und sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO von 1,2 auf 1,80 ist nicht unerheblich, sie erfolgt jedoch aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen:

Die nähere Umgebung ist im Kreuzungsbereich von Rathausstraße/Ullsteinstraße schon dicht bebaut. Der Gebäudebestand umfasst bis zu sechs Vollgeschosse. Die GRZ beträgt im Bestand der näheren Umgebung 0,37. Die GFZ liegt bei 1,57. Demnach fügt sich das Vorhaben städtebaulich in die nähere Umgebung ein.

Das Land Berlin und der Bundesgesetzgeber verfolgen die Zielstellung einer verstärkten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich (Innenentwicklung). Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE angestrebte Entwicklung eines als Parkplatzfläche genutzten und erschlossenen Berliner Innenstadtbereichs mit hoher Lagegunst zu einem Wohnstandort entspricht dieser politischen Zielsetzung. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Hierdurch können die bestehenden innerstädtischen Funktionen weiter gestärkt und für einen größeren Nutzerkreis verfügbar gemacht werden. Zugleich können im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen im Umland und in der städtischen Peripherie von einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung entlastet werden.

Wenn die mit dem Vorhaben verfolgte Gebäudeplanung an die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO angepasst wird, würde – verglichen mit den umgebenden Grundstücken – das Grundstück nur atypisch gering bebaut werden können. Dies würde der sparsamen Verwendung von Grund und Boden widersprechen sowie dem städtebaulichen Ziel widersprechen in Berlin dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Daher ist eine solch dichte Bebauung zur Deckung des Wohnflächenbedarfs und aufgrund der optimalen Erschließung, insbesondere durch den ÖPNV, geboten.

Durch die nachfolgend benannten Umstände und Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass trotz der Überschreitung der GFZ-Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO aufgrund der Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Durch die geplante Tiefgarage können Verkehrslärmemissionen gemindert werden, was sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirkt.
- Es wird eine Mindestbegrünung des Plangebiets durch Festsetzungen gesichert, so dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden. Dies wirkt sich positiv auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Umgebung aus.
- Die Einhaltung der Anforderungen hinsichtlich ausreichender Belichtung und Besonnung ist gewährleistet, da das geplante Gebäude aufgrund seiner Ausrichtung von Osten, Süden und Westen besonnt werden kann und der Lichteinfall nicht durch Nachbargebäude verhindert wird.
- Die geplante Errichtung des Wohngebäudes an der Kreuzung Rathausstraße/Ullsteinstraße, führt bezüglich des Schattenwurfes im Umfeld zu keinen negativen Auswirkungen. Aufgrund der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und der Anordnung des Gebäudes kommt es zu keiner die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigenden Verschattung der angrenzenden Bestandswohnbebauung.
- Sowohl die Abschirmung der Gebäude Ullsteinstraße 181, 184-184 B und Rathausstraße 1 von der Verkehrslärmbelastung durch die Kreuzung Rathausstraße/Ullsteinstraße als auch die Schaffung eines begrünten ruhigen Innenhofes für die Bewohner des geplanten Neubaus und der Nachbargebäude durch die Gebäudeanordnung tragen ebenfalls zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für das Vorhaben und der Umgebung bei.
- Mit der Innenverdichtung durch das Vorhaben wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung verfolgt. Die Verwirklichung des Vorhabens mit der Überschreitung der Obergrenzen unterstützt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ebenfalls wird mit der Nutzungsdichte dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege entsprochen.

- Würde das Vorhaben an einem anderen, schlechter mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Standort, etwa in einer Stadtrandlage, der nicht so gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen ist, umgesetzt, würden unter Umständen zusätzlicher bisher unbebauter Grund und Boden verbraucht und deutlich mehr Verkehr erzeugt.
- Das Vorhabengebiet ist bereits vollständig an die leitungsgebundene Versorgungsinfrastruktur angeschlossen. Im Vergleich zu einem Standort auf der ‚grünen Wiese‘ ist keine neue Erschließung notwendig.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse, Oberkanten

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von Oberkanten analog § 18 BauNVO begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Der Nullpunkt ist in der Projektplanung mit 40,75 m ü. NHN angegeben. Die Festsetzung zur Bauhöhe soll gestalterische Aspekte berücksichtigen. So soll beispielsweise die Höhenfestsetzung dazu führen, dass das geplante Gebäude die Bauhöhe der angrenzenden Gebäude aufnimmt. Die Höhenfestsetzung orientiert sich daher an den angrenzenden Wohngebäuden. Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden daher keine Vollgeschosse festgesetzt. Stattdessen werden Bauhöhen (Oberkante, Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

Die Höhe des geplanten Wohngebäudes ergibt sich auch aus dem Abstandsflächenrecht: Die gewählte Höhe führt dazu, dass die gemäß § 6 BauO Bln notwendigen Abstandsflächen des Gebäudes auf dem eigenen Grundstück liegen bzw. sich gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln maximal bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Ullsteinstraße bzw. Rathausstraße erstrecken. Eine größere Höhe würde dazu führen, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden.

Des Weiteren wird durch die festgesetzten Oberkanten gewährleistet, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt, bei eventueller Änderung des Vorhabens durch Umstände, die heute noch nicht bekannt sind, keine andere Höhenentwicklung entstehen kann.

Die festgesetzte Oberkante von 60,8 m ü. NHN kann in entsprechender Anwendung des § 16 Abs. 4 BauNVO durch technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten oder Solaranlagen), die nicht die gesamte Dachfläche benötigen, um bis zu 1 m überschritten werden (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Die Festsetzung ist erforderlich, da die genannten Anlagen zum Funktionieren von Gebäuden erforderlich sind. Da von ihnen visuelle Effekte ausgehen können, ist Zweck dieser Regelung negative Beeinflussungen des Ortsbildes zu unterbinden und ausreichend Fläche für Dachbegrünung zu erhalten. Die Begrünung der Dachflächen wird durch die Aufbauten nicht vermindert. Es ist vorgesehen, dass die Aufzugsüberfahrten und Treppenhauslüftungen so ausgebildet werden, dass sie die Oberkante des Daches um nicht mehr als 1 m überschreiten. Bezüglich des Abstandsflächenrechtes sind ebenfalls keine Auswirkungen zu befürchten, da von den genannten Anlagen keine gebäudegleichen Wirkungen ausgehen.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen um bis zu 1 m überschritten werden.

Im Plangebiet soll eine Tiefgarage errichtet werden. Es ist vorgesehen, dass die Tiefgarage bis zu 42,5 m ü. NHN herausragen darf. Das Dach der Tiefgarage soll begrünt werden. Es ist ein Erdauftrag von mindestens 0,6 m vorgesehen. Der Grün- und Freiflächenplan sieht eine Modellierung des Geländes vor. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist aus Sicherheitsgründen eine Brüstung bis zu einer Höhe von 43,5 m ü. NHN vorgesehen. Die vorgesehenen Lüftungsschächte der Tiefgarage sollen dem Projektplan nach bis zu 43,5 m ü. NHN über das Dach der Tiefgarage hervorragen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in entsprechender Anwendung von § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entsprechen einer Baukörperausweisung. Diese ist dadurch charakterisiert, dass sie fast keinen Spielraum zur angestrebten städtebaulichen Figur einräumt, sondern durch die Baugrenzen das geplante Gebäude eng umzeichnet ist. Wenn das Maß der baulichen Nutzung voll ausgenutzt wird, entsprechen die zeichnerischen Festsetzungen dem „Baukörper“. Auf eine verbindliche Regelung der Bauweise wird somit verzichtet.

Diese enge Festsetzung ist zudem aus Gründen des Abstandsflächenrechtes erforderlich: Bezüglich der Errichtung des Gebäudes muss planerisch gesichert werden, dass dessen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Geringfügige Abweichungen sollen im Allgemeinen nur dort möglich sein, wo schon im Bestand Unterschreitungen der Abstandsflächen vorliegen. Um mögliche Abstandsflächenunterschreitungen so gering wie möglich zu halten, dürfen die Baugrenzen nicht zu viel „Spielraum“ zulassen.

Die Baugrenzen beziehen sich auf den geplanten Hauptbaukörper. In Anwendung des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Durch die geplante Architektur werden die Baugrenzen im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ in Richtung der Bestandsgebäude Ullsteinstraße 184-184 B und Rathausstraße 1 durch vortretende Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen in dem durch eine unterbrochene blaue Linie gekennzeichneten Bereich um mehr als das nach § 6 Abs. 6 BauO Bln bereits zulässige Maß (Bagatellklausel) überschritten. Die Ausdehnung der Vorbauten überschreitet in der Gesamtsumme mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand, so dass in entsprechender Anwendung des § 23 Abs. 3 BauNVO das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen in einer Tiefe von 1,5 m zugelassen wird (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Die Balkone und Terrassen die zur Ullsteinstraße orientiert sind halten das nach § 6 Abs. 6 BauO Bln zulässige Maß ein.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Für die baulichen Anlagen im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Terrassen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung, bis zur Hälfte der Fassadenbreite bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

Die gemäß textlicher Festsetzung 3 festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch vortretende Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen insgesamt um 98 m² überschritten werden.

Durch die Balkone und Terrassen wird die gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan errechnete zulässige Grundfläche des geplanten Gebäudes von 1.052 m² um 98 m² überschritten. Die Überschreitungs-GR entspricht damit der GR I und beträgt 1.150 m².

Gemäße der Projektplanung wird die zulässige Grundfläche des geplanten Gebäudes von 961 m² durch die Balkone um 98 m² überschritten werden. Die Überschreitungs-GR beträgt gemäß der Projektplanung 1.059 m².

Abstandsflächen

Allgemeines

Bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen handelt es sich bei der „reinen Baukörperfestsetzung“ aus Baugrenzen und Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe um eine „ausdrückliche Festsetzung“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln. Dies bedeutet, dass sich Anforderungen zu grundsätzlich erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abständen in Relation zur Gebäudehöhe ausschließlich aus den genannten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE ergeben. Soweit sich gegenüber den üblicherweise einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen geringere Abstände ergeben, hat es damit sein Bewenden.

Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen an keiner Stelle zu Unterschreitungen der üblichen Abstandsfläche von 0,4 H.

Die äußeren Abstandsflächen des geplanten Wohngebäudes erstrecken sich ohne Überlagerungen innerhalb des Geltungsbereichs auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche maximal bis zu deren Mitte.

Hinsichtlich der Nachbarbebauung ist nicht von einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen, da die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Aspekte des Brandschutzes werden durch die Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Der Mindestabstand von 5 m zwischen den Außenwänden ist überall gewahrt.

Aspekte des Sozialabstands (2*3 m=6 m) sind ebenso nicht beeinträchtigt. Zwischen den Außenwänden des geplanten Gebäudes und den bestehenden Nachbargebäuden liegt ein Abstand von mindestens 14 m.

In jahreszeitlicher Abhängigkeit werden die Gebäude unterschiedlich stark und lange besonnt. Im Winter fällt die direkte Besonnung aufgrund des flachen Sonnenverlaufs sowie von Bewölkung geringer aus als im Sommer. Im Winter sind die Schatten aufgrund des Sonnenverlaufs länger und im Sommer deutlich kürzer. Dennoch sind durch die allgemeine Belichtung auch im Winter gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Darüber hinaus wandert die Sonne im Tagesverlauf von Osten nach Westen. Entsprechend wandern die durch sie erzeugten Schatten von Westen nach Osten. Das bedeutet, dass Objekte, Gebäude oder Räume aufgrund des Sonnenverlaufs immer nur zeitlich begrenzt von Verschattung betroffen sind.

Zu berücksichtigen ist, dass es bei der Beurteilung der Besonnungssituation im Rahmen von städtebaulichen Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte gibt. Zur Orientierung wird häufig die DIN 5034-1 herangezogen, nach der eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt ist, wenn die Besonnungsdauer in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am 17. Januar mindestens eine Stunde bzw. am 21. März vier Stunden beträgt. Gemäß der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg (Beschluss vom 27. Oktober 2004) sind die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen noch als gewahrt anzusehen, wenn am 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Besonnungsverhältnisse wurde eine Besonnungs-/Verschattungssimulation auf Grundlage der Stichtage der DIN 5034-1 durchgeführt. Darin wurde nachgewiesen, dass durch die geplante Bebauung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Besonnungssituation nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß der Schattensimulation sind am 17. Januar die Ullsteinstraße 184-184 B und Rathausstraße 1 bis 10 Uhr bei Sonnenschein noch beschattet. Die Ullsteinstraße 184-184 B ist ab 11 Uhr schon nicht mehr beschattet. Von der Rathausstraße 1 sind bis 11 Uhr überwiegend nur noch die unteren zwei Geschosse beschattet. Ab 13 Uhr ist die Rathausstraße 1 schon fast nicht mehr beschattet. Ab 14 Uhr wandert der Schatten der Ullsteinstraße 184-184 B über die Rathausstraße 1. Die nach Süden gerichtete Fassade der ersten zwei Vollgeschosse des geplanten Gebäudes wird morgens bis ca. 10 Uhr und nachmittags ab ca. 16 Uhr durch das gegenüber liegende Gebäude beschattet.

Am 21. März sind die Ullsteinstraße 184-184 B und Rathausstraße 1 bis 9 Uhr teilweise durch das geplante Gebäude beschattet. Zwischen 11 und 15 Uhr ist keines der Gebäude durch das geplante Gebäude beschattet. Ab 16 Uhr tangiert der Schatten der Ullsteinstraße 184-184 B die Rathausstraße 1. Ab 17 Uhr beschattet die Ullsteinstraße 184-184 B das geplante Gebäude. Das Kriterium, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen noch als gewahrt anzusehen sind, wenn am 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist, ist hier erfüllt.

Am 21. September sind die Ullsteinstraße 184-184 B und Rathausstraße 1 bis 9 Uhr teilweise durch das geplante Gebäude beschattet. Zwischen 11 und 15 Uhr ist keines der Gebäude durch das geplante Gebäude beschattet. Ab 16 Uhr tangiert der Schatten der Ullsteinstraße 184-184 B die Rathausstraße 1.

Auf Grundlage der Simulation, der Höhe der Gebäude und der geographischen Lage zueinander kann von einer ausreichenden Belichtung und Besonnung des Plangebiets und der näheren Umgebung ausgegangen werden.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Durch die geplante Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen wird den verkehrlichen Belangen Rechnung getragen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rathausstraße sowie die Ullsteinstraße. Die Rathausstraße und Ullsteinstraße werden bis zu deren Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen. Die Rathausstraße und die Ullsteinstraße werden – entsprechend der gegenwärtigen widmungsrechtlichen Verhältnisse – gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie vom Plangebiet abgegrenzt und planungsrechtlich gesichert. Die geplante Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche entspricht ihrem vorhandenen Ausbauzustand. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE sein (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Der Träger der Straßenbaulast kann die Breite von Fahrstreifen, Geh- und Radwegen sowie Lage und Anzahl von Stellplätzen unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen festlegen.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.4.2 Tiefgarage/Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

Durch das Vorhaben wird ein zusätzlicher Parkraumbedarf entstehen. Bereits heute herrscht im Plangebiet und in den angrenzenden Nachbargebieten ein hoher Parkraumdruck. Das städtebauliche Konzept sieht deshalb vor, das Plangebiet oberhalb der Geländeoberfläche zugunsten hoher Aufenthalts- und Freiraumqualität weitgehend von motorisiertem Individualverkehr freizuhalten (ausgenommen sind Rettungsfahrzeuge) und die Stellplätze für die Bewohner des Gebietes in einer Tiefgarage mit 51 Stellplätzen (davon 28 als „Doppelparker“)

sowie 100 Fahrradstellplätzen zu konzentrieren. Hierzu muss das Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterbaut werden.

Die Lage und mögliche Größe der Tiefgarage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Planzeichnung bestimmt. Die Tiefgarage ist gemäß den Festsetzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind deshalb außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt. Die Festsetzung führt insofern nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Über die Projektplanung als Anhang zum Durchführungsvertrag wird die Anzahl der Tiefgaragenplätze gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Die Erschließung der Tiefgarage auf dem Grundstück Rathausstraße/Ullsteinstraße soll künftig über eine Ein- und Ausfahrt in Form einer Rampe an der Ullsteinstraße erfolgen. Über die Projektplanung als Anhang zum Durchführungsvertrag wird gesichert, dass diese Planung ausgeführt wird.

3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz

3.5.1 Luftreinhaltung

Das Plangebiet grenzt an das im Flächennutzungsplan für die gesamte Berliner Innenstadt dargestellte Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aufgrund der erheblichen lufthygienischen Vorbelastung dieses innerstädtischen Bereichs und zur Vermeidung von Umweltauswirkungen des Vorhabens sollen weitere Emissionen weitestgehend vermieden werden. Aus diesem Grund wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB festgesetzt, dass die Emissionswerte von Brennstoffen auf das Niveau von extraleichtem Heizöl („Heizöl EL“, Definition gemäß DIN 51603) gedeckelt werden. Der Begriff „Massenstrom“ ist in Abschnitt 2.5 der TA Luft definiert. § 3 Abs. 1 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**BImSchV**) definiert den Begriff „Brennstoff“. Durch die Festsetzung werden auch Schadstoffemissionen sowie -immissionen mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene bauliche Dichte der bestehenden Wohnbebauung begrenzt. Sie dient daher dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

3.5.2 Schallimmissionen

Auf der Grundlage einer Verkehrszählung wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen (LÄRMKONTOR GmbH, 26.08.2020), die die lärmtechnischen Belange und Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowie die Verkehrslärmbelastung nach Umsetzung der Planung durch die Rathausstraße und Ullsteinstraße auf das Plangebiet untersucht. Gleichzeitig wurden Auswirkungen von Schallreflexionen des Vorhabens auf die Umgebung und auf das Plangebiet selbst untersucht. Aufgrund der vorgesehenen Zweckbestimmung „Woh-

nen und wohnverträgliches Gewerbe“ für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE wurde dieses aus schalltechnischer Sicht als allgemeines Wohngebiet (WA) eingeordnet. In der DIN 18005 sind für ein WA Orientierungswerte tagsüber von 55 dB (A) und nachts 45 dB(A) zugrunde gelegt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Zum Zweck der Beurteilung der Auswirkungen wurden Aussagen zur Belastung des Plangebietes nach Umsetzung der Planung durch äußere Verkehrslärmquellen getroffen. Der Prognosenullfall wurde nicht unmittelbar betrachtet, sondern gleich der Prognoseplanfall, da das Plangebiet im Prognosenullfall unbebaut ist und die Emissionswerte zwischen Bestand und Planung keiner Abweichung unterliegen. Das erklärt sich daraus, dass die geplanten Stellplätze (mindestens 51 in der Tiefgarage) keine erheblichen zusätzlichen Lärmauswirkungen erzeugen und damit vom Vorhaben keine direkt zu berücksichtigenden Emissionen zu erwarten sind, sondern die Auswirkungen des Verkehrs auf das Vorhaben von Bedeutung sind. Daher wird für das Vorhaben nur der Prognoseplanfall betrachtet.

Jedoch wurde für die maßgebliche Nachbarschaft, die bestehenden Wohngebäude auf den gegenüberliegenden Straßenseiten bzw. die angrenzenden Wohngebäude zum Planvorhaben entlang der Rathausstraße und der Ullsteinstraße, der Prognosenullfall und der Prognoseplanfall betrachtet, da durch das geplante Gebäude der Verkehrslärm nach Umsetzung der Planung auf die Nachbarschaft reflektiert werden wird.

Die ermittelten Lärmpegel wurden mit den schalltechnischen Orientierungswerten (**OW**) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts analog zum Beiblatt 1 der DIN 18005-1, die bei städtebaulichen Planungen anzuwenden ist, verglichen. Die Heranziehung dieser Orientierungswerte entspricht am ehesten den Charakteristika der vorgesehenen Zweckbestimmung. Zusätzlich wurde untersucht, ob die prognostizierte Lärmbelastung im Plangebiet gesundheitsgefährdend ist.

Dem Schallgutachten nach kann nach derzeitigem Wissensstand davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) an den Fassaden der Wohngebäude mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken. Der Sachverständigenrat für Umweltfragen (**SRU**) hat sich 2008 dafür ausgesprochen, dass bei Immissionswerten von 65 dB(A) L_{DEN} und 55 dB(A) L_{Night} Maßnahmen zur Lärminderung durchzuführen sind, um Gesundheitsgefährdungen auszuschließen.

Gemäß Lärminderungsplanung Berlin und nach geltender Rechtsauffassung ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht, wenn 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Ergebnisse

Die schalltechnisch dominierende Quelle ist der Straßenverkehrslärm in der Rathausstraße. Im Bereich der östlichen Grenze des Plangebiets können tagsüber bis zu 71 dB(A) auftreten. Der nächtliche Pegel liegt bei maximal 62 dB(A). Somit wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tagsüber um bis zu 16 dB(A) überschritten. Nachts ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von bis zu 17 dB(A) möglich.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass am Plangebäude im Nahbereich zur Kreuzung Rathausstraße/Ullsteinstraße Beurteilungspegel bis zu 71 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts prognostiziert werden. Die juristisch anerkannten Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an der zur Rathausstraße zugewandten

Ostfassade des Plangebäudes erreicht bzw. um bis zu 2 dB überschritten. Die Immissionsrichtwerte für Verkehrslärm in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß DIN 18005 werden deutlich überschritten.

An der straßennahen Nordfassade des Plangebäudes werden Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts erreicht. Hier werden die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht und teilweise um 1 dB überschritten. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts werden tagsüber um 10 dB(A) und nachts um 11 dB(A) überschritten.

An der zur Ullsteinstraße ausgerichteten Südfassade werden Beurteilungspegel von 59 dB(A) bis 70 dB(A) tags und 50 dB(A) bis 61 dB(A) nachts erreicht. Je weiter man sich der Kreuzung Richtung Osten nähert, desto lauter wird es. Zum Teil werden die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung erreicht und im kreuzungsnahen Bereich sogar überschritten. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts werden tagsüber um 4 bis zu 15 dB(A) und nachts um 5 bis zu 16 dB(A) überschritten.

Geringe Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts werden an der im Innenhof liegenden Nordfassade am Tag mit 57 dB(A) und in der Nacht mit 48 dB(A) ermittelt.

Einzig an der lärmabgewandten Westfassade werden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit tagsüber bis 54 dB(A) und nachts bis 44 dB(A) eingehalten.

Im Bereich der kreuzungsnahen und der zur Rathausstraße zugewandten Ostfassade des geplanten Wohngebäudes kann diese Überschreitung eine mögliche Gesundheitsgefährdung und damit einen Konflikt darstellen, der im Bebauungsplanverfahren abgewogen und gelöst werden muss. Dabei sollten die Gründe für eine Bebauung einer besonderen Rechtfertigung standhalten und die städtebaulichen Gründe eine starke Gewichtung haben. Um das Ziel der Bebauung zu erreichen, also eine Konfliktbewältigung, muss eine Prüfung unter bestimmten Kriterien stattfinden.

Das ist als erster Schritt der **Trennungsgrundsatz**, der jedoch hier nicht greift, da er vorrangig für raumbedeutsame Planungen heranzuziehen ist, die in Konflikt mit Wohngebieten oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen geraten können (z. B. heranrückende Wohnbebauung an ein Industrie- oder Gewerbegebiet).

Eine Trennung der Nutzungen gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) würde im vorliegenden Fall das räumliche Abrücken der Bebauung von den maßgeblichen Emissionsorten, von der Rathausstraße verlangen. Aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Plangebiets ist jedoch keine andere baulich sinnvolle Gliederung möglich, bei der die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen eingehalten werden könnten.

Ein Abrücken des geplanten Gebäudes von der Rathausstraße kommt aus städtebaulicher Sicht nicht in Frage, da sich sonst die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes mit denen des Bestandsgebäudes Ullsteinstraße 184-184 B überlagern würden. Dies hätte negative Auswirkungen auf die durch die Abstandsflächen gewährleisteten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Eine dann notwendige werdende Reduzierung der geplanten Anzahl der Wohneinheiten widerspräche dem städtebaulichen Konzept.

Der zweite Schritt ist die Prüfung von **aktiven Maßnahmen**, die geeignet erscheinen, das geplante Vorhaben durchführen zu können. Aktive Maßnahmen sind passiven vorzuziehen.

Von den zu prüfenden eventuell infrage kommenden aktiven Maßnahmen würden im Straßenbereich

- Lärmschutzwände entlang der Straßen,

- Geschwindigkeitsreduzierung, zumindest zur Nachtzeit,
- schallmindernde Fahrbahnbeläge,
- Planungsalternativen,
- lärmrobuster Städtebau

zu prüfen sein.

Lärmschutzwände stellen aus städtebaulicher Sicht im Stadtraum kein adäquates Mittel zur Reduzierung der Immissionen dar (gestörte Sichtbeziehung, Überquerungsprobleme der Straßen etc.). Zudem wären die geplanten oberen Geschosse nicht ausreichend geschützt, da durch gewisse Höhenbegrenzungen die Wirkung ins Leere führen würde.

Geschwindigkeitsreduzierungen auf 30 km/h bestehen bereits für die Ullsteinstraße westlich der Rathausstraße sowie für die Rathausstraße zur Nachtzeit. Durch eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h entlang der Rathausstraße im Tagzeitraum könnten gemäß der schalltechnischen Untersuchung die Beurteilungspegel auf der Rathausstraße auf unterhalb der juristisch anerkannten Gesundheitsgefährdungsschwelle von 70 dB(A) gesenkt werden.

Eine weitere Maßnahme wäre der Einbau **schallmindernder Fahrbahnbeläge**. Da solch ein Belag vorrangig das Reifenrollgeräusch reduziert, das aber bei Tempo 30 bis 50 gegenüber dem Motorengeräusch noch nicht dominiert, wäre eine solche Minderungsmaßnahme nicht geeignet, da sich diese Maßnahme erst ab Geschwindigkeiten ≥ 60 km/h relevant auswirkt.

Planungsalternativen wurden mit unterschiedlichen Höhenmodellen geprüft. Die Entscheidung eine möglichst große Anzahl dringend benötigter Wohnungen zu erschaffen und der Grundstückszuschnitt geben wenig Spielraum für Alternativen. Darüber hinaus entspricht das geplante Gebäude hinsichtlich der Gestaltung und der geplanten Höhe der Umgebungsbebauung.

Das Ziel, einen **lärmrobusten Städtebau** an verkehrsreichen Straßen zu projektieren, wird hier bei der städtebaulichen Planung bereits berücksichtigt und mit einer Eckbebauung entlang der Straßenverläufe zur Schaffung einer lärmabgewandten Gebäudeseite umgesetzt. An der lärmabgewandten Westfassade des geplanten Gebäudes werden die Orientierungspegelwerte der DIN 18005 mit tagsüber bis 54 dB(A) und nachts bis 44 dB(A) eingehalten. Die Bebauung sieht an der Rathausstraße/Ullsteinstraße eine fast geschlossene Straßenbebauung vor. Diese ist dazu geeignet, die zur Rathausstraße bzw. Ullsteinstraße ausgerichteten Gebäude Rathausstraße 1 und Ullsteinstraße 184-184 B soweit von der Lärmsituation abzuschirmen, dass hier Pegelminderungen von bis zu 3,5 dB(A) gegenüber der Bestandsituation zu erwarten sind. Weiterhin entsteht ein ruhiger Innenhof für Bewohner des geplanten Gebäudes und der Gebäude Rathausstraße 1 und Ullsteinstraße 184-184 B. Eine Fassadenverbindung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Bestandsgebäude Rathausstraße 1 ist jedoch nicht vorgesehen. Diese würde sich negativ auf die Belüftung auswirken und dem Orts- und Landschaftsbild widersprechen.

Im letzten Schritt sind dann die **passiven Maßnahmen** zu prüfen.

Regelungen zur **Grundrissgestaltung** sollen dazu dienen, ruhige Bereiche von verlärmten Bereichen zu trennen, so dass mindestens ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden kann. Damit ist ein weitestgehend ungestörtes Schlafen möglich. Die Lärmbelastung sollte nachts nicht höher als 45 dB(A) sein.

Auch wenn die Geräuschbelastung höher sein sollte, ist eine Grundrissbindung immer noch empfehlenswert, sobald die Pegeldifferenz zwischen lärmzugewandter und lärmabgewandter Seite 5 dB(A) oder mehr beträgt. Bei geringeren Pegeldifferenzen ist es fraglich, ob die Einschränkungen in der Grundrissgestaltung in einem sinnvollen Verhältnis zum Lärmschutz stehen. Hier liegen die Pegeldifferenzen bei mehr als 5 dB(A), so dass das Gutachten die Empfehlung einer textlichen Festsetzung zur Grundrissgestaltung gibt.

Besondere Fensterkonstruktionen

Damit ein Fassadenbereich als „ruhig“ eingestuft werden kann, ist es erforderlich, dass die Geräuschbelastung zur Nachtzeit so niedrig ist, dass dort bei einem teilgeöffneten Fenster noch ein weitestgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. Dies kann regelmäßig unterstellt werden, solange der Beurteilungspegel nachts ≤ 45 dB(A) beträgt, denn die Rechtsprechung geht davon aus, dass zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster gehört. Der typische Dämmwert eines herkömmlich gekippten Fensters wird bei 15 dB eingeschätzt, so dass ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts erreicht werden kann.

Ist davon auszugehen, dass Fenster, insbesondere zur Nachtzeit, aufgrund der Geräuschbelastung nicht mehr zu Lüftungszwecken teilgeöffnet sein werden, besteht ein Regelungsbedarf für besondere Fensterkonstruktionen, die doch noch eine Teilöffnung ermöglichen bzw. eine ausreichende nutzerunabhängige Belüftung (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gewährleisten.

Von einem Lüften mittels nur teilgeöffnetem Fenster ohne weitere baulich konstruktive Maßnahmen kann im gesamten Bereich des Wohnens an der Rathausstraße und an der Ullsteinstraße aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung nicht ausgegangen werden, so dass von einer Kombination aus teilgeöffneten Fenstern und baulich konstruktiven Maßnahmen in diesen Bereichen aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung ausgegangen werden muss.

Baulich-technische Ausführungen werden unter dem Begriff „besondere Fensterkonstruktionen“ zusammengefasst. Sie betreffen ausschließlich das Element Fenster. Bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind solche Maßnahmen, die dazu geeignet sind, neben dem gekippten Fenster, die angegebenen Werte einzuhalten und damit eine ausreichende Schalldämmung zu ermöglichen. Dazu gehören z. B. baulich geschlossene Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien vor einer bestimmten Anzahl von Aufenthaltsräumen mit offenbaren Elementen oder Lüftungsvorrichtungen), geschlossene Laubengänge, Vorhangfassaden, Prallscheiben oder vorgesetzte Fensterläden.

Die genannten „Maßnahmen der gleichen Wirkung“ sind für das geplante Gebäude aufgrund des abgestimmten Vorhabens nicht geeignet, umgesetzt zu werden. Für den Neubau wird die Grundrissgestaltung in Verbindung mit den besonderen Fensterkonstruktionen zum Tragen kommen.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Rathausstraße und der Ullsteinstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hier-von ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen 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 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.

In Orientierung am „Berliner Leitfadens – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin, Mai 2017) wird im Hinblick auf den Schallschutz der Außenbauteile ein Verfahren gewählt, wie es vom Grundsatz her in der Anlage zur 24. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (24. BImSchV) vorgegeben ist. Die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der geschlossenen Außenbauteile ergibt sich bei diesem Berechnungsverfahren durch die Einhaltung bestimmter raumartabhängiger Beurteilungspegel innen und berücksichtigt zum Zeitpunkt der Genehmigung die Abhängigkeit der Schalldämmung vor allem von Fenstern von der Art der einzelnen Verkehrswege.

Ein Erfordernis für eine entsprechende textliche Festsetzung besteht, wenn die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE wird daher auf Basis der schalltechnischen Untersuchung eine entsprechende Festsetzung zu bewerteten Luftschalldämm-Maßen für die Fassadenbereiche des Vorhabengebietes getroffen, die eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 aufweisen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße gelten für Außenbauteile einschließlich der Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Voraussetzung ist, dass der Beurteilungspegel für

- die Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. tags ≥ 58 dB(A) und/oder nachts ≥ 53 dB(A) sowie
- Büroräume u. ä. tags ≥ 63 dB(A)

beträgt. Betroffen sind die zur Rathausstraße und Ullsteinstraße gerichteten Fassaden sowie die nördlich zur Rathausstraße 1 orientierte Fassade des geplanten Gebäudes.

Ziel ist es, unabhängig von den verschiedenen Verkehrsarten durch die zu ermittelnde Schalldämmung, einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel einhalten zu können. Die textliche Festsetzung Nr. 11 bezieht sich ausdrücklich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Damit sind die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz bei Neubaumaßnahmen bestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Rathausstraße, der Ullsteinstraße und den Linien zwischen den Punkten a1-a2, a2-a3, a3-a4 orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- ***35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,***
- ***35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,***
- ***40 dB(A) tags 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 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel 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.

Baulich verbundene Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien o. ä. gelten nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dann als schutzbedürftig, wenn sie bei bestimmungsgemäßer Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen. Die Grenze für Orientierungswerte, die sich an eine Verordnung über die Entschädigung zum Fluglärm orientiert, liegt bei einem Dauerschallpegel von maximal 65 dB(A), der nicht überschritten werden soll, ohne unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung zu erwarten.

Die zur Kreuzungsecke Rathausstraße/Ullsteinstraße ausgerichteten Außenwohnbereiche überschreiten die Orientierungswerte, wie oben bereits ausgeführt. Sofern nur ein Balkon pro Wohneinheit vorhanden ist, muss dieser baulich geschlossen ausgeführt werden (z. B. verglast), um die Nutzung zu gewährleisten und gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren. Sind jedoch mehrere Außenwohnbereiche vorhanden, ist mindestens ein baulich geschlossener auszuführen oder an der lärmabgewandten Seite der jeweiligen Wohneinheiten herzustellen. Die entsprechenden Projektpläne werden als Anlage zum Durchführungsvertrag diese bauliche Ausführung sichern.

Die Festsetzung ist erforderlich, um zu garantieren, dass auf Außenwohnbereichen an den am höchsten belasteten Bereichen, wie dem Kreuzungsbereich Rathausstraße/Ullsteinstraße, zukünftig bei Änderung der Planung noch mit gesunden Wohnverhältnissen zu rechnen ist.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Kreuzungsbereich von Rathausstraße und Ullsteinstraße entlang der Linien zwischen den Punkten a5-a6, a6-a7 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 der Rathausstraße oder Ullsteinstraße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Spielplatz – Außenbereich

Nach der Bauordnung Berlin hat die Vorhabenträgerin aufgrund der Herstellung von neuen Wohnungen auch eine private Kinderspielfläche anzulegen. Diese wird im Zusammenhang mit der gesamten Grünflächengestaltung auf dem Dach der begrünten Tiefgarage angelegt. Für diesen Bereich ist gemäß dem Gutachten tagsüber (6 – 22 Uhr) von einem Beurteilungspegel von höchstens 60 dB(A) auszugehen. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität ist die ungestörte Kommunikation auf kurzen Distanzen (Gesprächsebene). Der Schwellenwert liegt hierbei bei einem Dauerschallpegel von 62 dB(A). Somit ist die Spielplatznutzung ohne Einschränkung möglich.

Verkehrslärmerhöhung in der Nachbarschaft

Dem Schallgutachten zufolge wird das Vorhaben in der Nachbarschaft durch die von der geplanten Bebauung ausgelösten Reflexion der Verkehrsgeräusche zu Lärmerhöhung, durch Abschirmungswirkung aber auch zu Lärminderung führen.

An den Immissionsorten in der Ullsteinstraße 181 und 184 sowie der Rathausstraße 1 wird sich im Planfall durch die Errichtung des geplanten Gebäudes und der damit verbundenen

Abschirmung von der Rathausstraße eine Verbesserung der schalltechnischen Situation mit Pegelminderungen von 0,1 bis 3,5 dB ergeben.

An der Rathausstraße 99 werden durch die von der geplanten Bebauung ausgelösten Reflexionen Pegelerhöhungen zwischen 0,3 bis zu 0,6 dB tags und 0,3 bis zu 0,7 dB nachts prognostiziert. Hier sind die stärksten Pegelerhöhungen der durch die geplante Bebauung ausgelösten Reflexion zu beobachten.

Im Kreuzungsbereich Rathausstraße/Ullsteinstraße (Ullsteinstraße 179) werden im Null- wie auch im Planfall Überschreitungen der juristischen Schwelle der Gesundheitsgefährdung mit Beurteilungspegeln von bis zu 72 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts prognostiziert. Im Planfall werden die Beurteilungspegel aufgrund der zusätzlichen Reflexion um bis zu 0,2 dB am Tag und in der Nacht erhöht.

Die Ergebnisse der Berechnungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen in der Nachbarschaft zeigen, dass im Null- wie auch im Planfall an allen untersuchten Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und bis auf zwei Immissionsorte an der Ullsteinstraße auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung laut SRU von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten werden.

Die beschriebenen Erhöhungen des Schallpegels sind gemäß dem schalltechnischen Gutachten nicht unmittelbar auf das Vorhaben selbst zurückzuführen, sondern gehen dem Ergebnis nach von Reflexionen von der Fassade des Gebäudes aus. Aus städtebaulicher Sicht hat die Schaffung von Wohnraum Vorrang vor einer nicht wahrnehmbaren Pegelerhöhung.

In Abwägung aller Belange ist die Realisierung des Vorhabens an dieser Stelle die richtige städtebauliche Entscheidung, die Stadtstruktur und das Stadtbild hier zu ergänzen. Unter den Bedingungen des in Berlin besonders angespannten Wohnungsmarktes ist jede erbaute neue Wohnung ein Beitrag zur Verringerung der Anzahl der fehlenden Wohnungen.

Maßnahmen zur Konfliktbewältigung des Verkehrslärms außerhalb des Plangebiets sind zum einen die oben bereits genannten aktiven Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung im Tagzeitraum oder der Einbau schallmindernder Fahrbahnbeläge, zum anderen kommen auch passive Maßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets infrage.

Außerhalb des Plangebiets kommen insbesondere Schallschutzfenster in Betracht, sofern diese aufgrund der Vorbelastung nicht ohnehin schon vorhanden sind.

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

Die Gebäude nördlich und südlich der Ullsteinstraße, auf beiden Seiten der Rathausstraße, sind im Rahmen dieses Programms gekennzeichnet, Fördermaßnahmen zu erhalten. Die Beantragung und Umsetzung obliegt den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke.

Die Pegelunterschiede von bis zu 0,2 dB an der Ullsteinstraße 179 sind dem Gutachten zufolge abwägbar. Gemäß dem Berliner Lärmleitfaden und dem Stand des Wissens zur Wahrnehmung von Pegeldifferenzen sind Pegelunterschiede von 1 dB nur gerade noch so wahrnehmbar. Der hörbare Unterschied im Lautheitsempfinden zweier Geräusche liegt bei 1 dB.

Die Pegelveränderung durch die Reflexionen beträgt weniger als 1 dB und wird somit als nicht wahrnehmbar eingestuft. Weiterhin ist gemäß dem Gutachten die rechnerische Erhöhung des Beurteilungspegels als erheblich anzusehen, wenn die Lärmvorbelastung bereits den Grad der Gesundheitsgefährdung erreicht hat. Jedoch kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass bereits aufgrund der gegebenen Vorbelastung angemessenes Wohnen im Gebäude nur gewährleistet ist, wenn hinreichender passiver Schallschutz besteht. In diesen Situationen erscheint es deshalb gerechtfertigt, eine rechnerische Erhöhung des Lärmpegels um bis zu 0,2 dB als zumutbar zu werten.

Auswirkungen der Tiefgarage

Im Zuge des Bauvorhabens ist eine Tiefgarage mit 51 Pkw-Stellplätzen für die Wohnnutzung geplant. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe von der südlich angrenzenden Ullsteinstraße. Die Tiefgaragenrampe verläuft entlang der westlichen Fassade des geplanten Gebäudes. Durch die vorgesehene Tiefgarage kommt es zu keiner relevanten Verkehrszunahme auf der Ullsteinstraße. Eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr auf der Ullsteinstraße erfolgt bereits an der Grundstücksgrenze.

Die Belüftung der Tiefgarage wird über sechs Lüftungsöffnungen und das Tiefgaragentor gewährleistet. Die Lüftungsöffnungen sind im Innenhof geplant.

Als schalltechnisch relevant wurden das Tiefgaragentor, die Tiefgaragenzufahrt und die Lüftungsöffnungen der Tiefgarage eingestuft.

Die Beurteilung der Geräuschauswirkungen durch die geplante Tiefgarage auf die Nachbarschaft und die geplante Bebauung erfolgt anhand der „Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm**)“. Gemäß der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Regel sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen (hier Tiefgarage) am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte tags (6-22Uhr) von 55 dB(A) und nachts (22-6 Uhr) von 40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschreiten.

Die Berechnung zu den gewerblichen Geräuschimmissionen ausgehend von der geplanten Tiefgarage in der schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft und am Plangebäude wurde für den Tag (6-22 Uhr) und die lauteste Nachtstunde durchgeführt.

Am Tag wie auch in der lautesten Nachtstunde werden die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete an der Plan- wie auch an der Bestandsbebauung unter den getroffenen Annahmen sicher eingehalten.

Hinsichtlich der Spitzenschallereignisse der TA Lärm werden Maximalpegel von bis zu 60 dB(A) am Plangebäude und bis zu 61 dB(A) an der benachbarten Wohnbebauung ermittelt. Nach der TA Lärm dürfen die Spitzenschallpegel die Immissionsrichtwerte nicht mehr als 30 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht überschreiten. An allen untersuchten Immissionsorten wird das Spitzenpegel-Kriterium am Tag sicher eingehalten. Nachts wird jedoch an zwei Immissionspunkten an der Bestandsbebauung Ullsteinstraße 184 im Nahbereich zur Tiefgaragenzufahrt eine geringfügige Überschreitung von 1 dB ermittelt. Maßgeblich sind die Spitzenpegel aufgrund der beschleunigten Anfahrt auf der Tiefgaragenrampe.

Der schalltechnische Konflikt kann durch eine schallabsorbierende Ausführung der Wände der Tiefgaragenrampe sowie durch eine Überdachung der Tiefgaragenzufahrt gelöst werden (aktiver Schallschutz). Die Projektplanung sieht zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm vor, dass die Tiefgaragenzufahrt überdacht wird. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 13

Zum Schutz vor Lärm sind die Wände und Decken von Tiefgaragenzufahrten innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

Das vorliegende Schallgutachten geht von nur drei Lüftungsöffnungen aus, da das Gutachten zum Zeitpunkt der Überarbeitung der Architektur bereits vorlag. Die höhere Anzahl an Lüftungsöffnungen sind jedoch unproblematisch, da sich nach Aussage des Gutachters die im Gutachten berechneten Werte nicht verändern werden.

3.6 Grünfestsetzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Um jedoch eine Mindestbegrünung des Plangebiets sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden verschiedene Festsetzungen getroffen. Im Wesentlichen ist eine Dachbegrünung, um Niederschlagswasser aufzunehmen, eine Begrünung des Daches der Tiefgarage sowie eine grüne Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen (**textliche Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15**). Weiterhin soll das auf dem Dach anfallende Regenwasser den sich vor dem Haus befindlichen Grünflächen zugeleitet werden um dort zu versickern.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15 dienen zum einen als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Anpassung an den Klimawandel durch Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Durch die vorgesehenen Maßnahmen kommt es zu einer Erhaltung und Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Pflanzflächen erhöhen die Rückhaltung von Niederschlägen, erzeugen Luftzirkulation sowie Verdunstungskälte und kommen der Flora und Fauna zugute. Die lokale Verdunstung bewirkt eine Kühlung der Luft und wirkt im Sinne der Klimaanpassung der Überhitzung des Plangebietes entgegen. Insbesondere Vögel und Kleintiere profitieren von den Flächen, da zusätzlicher Lebensraum geschaffen wird. Gleichzeitig lassen die Festsetzungen die notwendige gestalterische Freiheit, die Maßnahme im Rahmen der Objektplanung umzusetzen.

Zum anderen dienen die textlichen Festsetzungen gleichzeitig dem Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen, die nach § 17 Abs. 2 BauNVO möglich sind, um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Die textliche Festsetzung Nr. 14 erfordert die Anlage von bepflanzten Flächen, die zur Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen notwendig sind. Ausgenommen sind lediglich notwendige Wege, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNVO. Die Anlage von bepflanzten Flächen oberhalb der Tiefgarage, die nicht durch Wege und Nebenanlagen belegt sind, erfordert eine Mindestdeckung von 0,6 m.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Im Vorhabengebiet sind mindestens 650 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,06 m betragen. Der Gesamtaufbau der Begrünung muss mindestens 0,1 m betragen. Die Bepflanzungen bzw. Ansaaten sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen bzw. nachzusäen.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen wird der Anteil der naturwirksamen Flächen ebenfalls erhöht mit den oben beschriebenen positiven Effekten für Mikroklima, Flora und Fauna. Ebenfalls dienen die Dachbegrünungen der Rückhaltung von Niederschlägen. Die Größe der Dachbegrünungsfläche bemisst sich aus den Dachflächen, die nicht durch technische Dachaufbauten in Anspruch genommen werden. Gemäß der Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) sind extensive Dachbegrünungen ab 4 cm durchwurzelbarer Aufbaudicke möglich. Für ein Moos-Sedum-Dach wird max. 8 cm durchwurzelbare Aufbaudicke genannt (Pkt. 9.2. Tab. 3 der vorgenannten Richtlinien). Die Dachbegrünung kann durch die Ansaat von Pflanzen hergestellt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Im Vorhabengebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind hiervon ausgenommen.

Die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages auf dem Vorhabengrundstück zurückgehalten und verdunstet bzw. dem Grundwasser zugeführt wird. Dadurch wird der Anteil des abzuleitenden Regenwassers reduziert und im Idealfall das gesamte anfallende Oberflächenwasser eines Regenereignisses auf dem Vorhabengrundstück zurückgehalten und verdunstet bzw. versickert. Damit wird ein Teil der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Versiegelung ausgeglichen. Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen werden daher nicht zugelassen. Gleichzeitig sind die Ansprüche aus den künftigen Nutzungen, bauordnungsrechtliche Belange sowie die Belange der Feuerwehr (Rettungswege) in der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Die Flächen können als teilversiegelte Flächen ausgeführt werden. Teilversiegelte Flächen sind Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in gewissem Umfang Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Klinker, Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Holzpflaster, Betonverbundsteine oder Platten (mit Fuge auf Sand-/Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen wie beispielsweise Stellplätze und Zufahrten. Flächen dieser Art genügen den Anforderungen der textlichen Festsetzung.

Die textlichen Festsetzungen 14 bis 16 begründen die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, auf den festgesetzten Flächen entsprechende Maßnahmen vorzunehmen. Damit wird eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Gebiet mit dem Ziel einer ökologischen und gestalterischen Aufwertung gesichert. Die Pflanzmaßnahmen dienen insgesamt der Erhöhung des Anteils naturwirksamer Flächen und damit - neben der positiven Wirkung auf den Naturhaushalt - auch dem Ausgleich für die hohe städtebauliche Dichte und der Minderung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf das lokale Klima. Die Festsetzungen entsprechen den im Landschaftsprogramm formulierten Zielsetzungen, insbesondere denen der Teilpläne Naturhaushalt / Umweltschutz und Biotop- und Artenschutz.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 17**). Hiervon betroffen sind die Festsetzungen der Bebauungspläne XIII-43, XIII-A und 7-37Be.

Textliche Festsetzung Nr. 17

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

3.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (z. B. bezüglich Denkmalschutz oder Altlasten) waren nach dem Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.9 Vertragliche Regelungen (Durchführungsvertrag)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Regelungsinhalt ist bezogen auf das Vorhaben im Wesentlichen das Folgende:

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

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken.

Zu Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Vegetationsflächen und Bäume, die zu erhalten sind, gemäß DIN 18920 zu schützen. Vor Beginn von 1 und Gehölzrodungen ist eine nachweisbare Sichtkontrolle auf Nester und Fledermausquartiere vorzunehmen; die gesetzlichen Schutzbestimmungen sind von der Vorhabenträgerin einzuhalten. Die Vorhabenträgerin hat die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor Baubeginn der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und erforderlichenfalls deren Zustimmung einzuholen. Für Baumfällarbeiten und Rodungen an Straßen ist die vorherige Zustimmung des Straßen- und Grünflächenamtes erforderlich.

Folgende weitere Verpflichtungen neben den oben genannten geht die Vorhabenträgerin gemäß Durchführungsvertrag ein:

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

Durch den von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnungsbau entsteht ein Bedarf an fünf Plätzen in Grundschulen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Kosten für die Erweiterung der Paul-Klee-Grundschule anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von fünf Plätzen zu übernehmen.

Durch den Bebauungsplan 7-97 VE entsteht gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz ein Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche von 100 m². Da dieser Mehrbedarf nicht im Vertragsgebiet gedeckt werden kann, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Berlin einen monetären Ausgleich für die Qualifizierung eines öffentlichen Spielplatzes zu leisten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung gemäß dem Grün- und Freiflächenplan vom 25. Mai 2020 und der Machbarkeitsuntersuchung zur Niederschlagsentwässerung vom 12. August 2020 zu realisieren.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß Grundstückskaufvertrag eine angemessene Anzahl an öffentlichen Stellplätzen auf dem Grundstück Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 zur Verfügung zu stellen. Die Festlegung der Anzahl der Stellplätze erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung.

3.10 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung (alle Werte gerundet):

Vorhabengebiet „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“	3.251 m²
bebaubare Grundfläche I	1.150 m ²
bebaubare Grundfläche II	2.253 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	1.125 m²
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	4.376 m²

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Das Vorhabengrundstück wird bisher durch einen teils öffentlichen und teils privaten Parkplatz geprägt. Nunmehr soll die Nutzung zugunsten einer Wohnbebauung verändert werden. Damit entspricht die Planung dem gesamtstädtischen Interesse, dringend benötigten Wohnraum in einer gut erschlossenen Lage zu schaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die folgenden öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen.

Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. So wird in einem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld ein Gebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ festgesetzt. Im Plangebiet sind zukünftig neben Wohnungen ausschließlich im ersten Vollgeschoss auch wohnverträgliche gewerbliche oder soziale Nutzungen wie ein Mitgliedertreff, eine Kindertagespflegestelle, ein Ladengeschäft oder ein stilles Gewerbe (Büronutzung) zulässig. Dadurch sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Im Bereich der Kreuzung der Rathausstraße/Ullsteinstraße sind neben Wohnungen auch gewerbliche Nutzungen vorhanden; hier müssen ebenso die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans tragen ebenso hier zu einer Realisierung bzw. Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass nicht bebaubare Flächen auf dem Grundstück erhalten bleiben, die gemäß BauO Bln und den Festsetzungen des Bebauungsplans gärtnerisch anzulegen sind. Dies sichert ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld.

Die geplante Bebauung bewirkt eine Abschirmung der bisher den Emissionen der Kraftfahrzeuge ausgesetzten Gebäude, die dadurch von Abgasen und Lärm entlastet werden, auch wenn der Hof weiterhin große Öffnungen enthält. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus.

Lärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Verkehrslärmbelastung an der Rathausstraße und Ullsteinstraße im Bereich des Geltungsbereichs untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnisch dominierende Quelle der Straßenverkehrslärm in der Rathausstraße ist. Die Orientierungswerte übersteigen dort die Grenzen der DIN 18005. Auch die Ullsteinstraße im Plangebiet ist von Überschreitungen betroffen, teilweise werden die Grenzen der Gesundheitsgefährdung überschritten.

Lediglich im geplanten Innenhof werden die Lärmpegel auf Werte unterhalb des Bereichs der Gesundheitsgefährdung und der Orientierungswerte der DIN 18005 absinken.

Die geplante städtebauliche Struktur schirmt die Gebäude Ullsteinstraße 184-184 B sowie die Rathausstraße 1 im Bestandsbereich gegenüber der Verkehrslärmbelastung durch die Rathausstraße ab. An den Bestandsgebäuden, an denen sich z. T. Balkone befinden, werden Pegelminderungen bis zu 3,5 dB(A) gegenüber der Bestandssituation erzielt. Diese Pegelminderungen sind relevant und werden von den Bewohnern wahrgenommen werden.

Für die Bewohner des geplanten Neubaus, der Ullsteinstraße 184-184 B sowie der Rathausstraße 1 wird durch die Gebäudeanordnung ein ruhiger Innenhof geschaffen, der vom Verkehr der Rathausstraße komplett abgeschirmt ist. Diese Maßnahme wirkt sich als aktiver Schallschutz (lärmrobuster Städtebau) aus.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden im Plangebiet Festsetzungen getroffen, die durchgesteckte Grundrisse gewährleisten. Daher werden aus lärmschutztechnischen Gründen Wohnungen nur in Bereichen vorhanden sein, in denen durchgesteckte Grundrisse entstehen können, um lärmabgewandte Aufenthaltsräume zu ermöglichen. Hiervon ausgenommen sind jedoch Eckwohnungen. Weiterhin wird für das gesamte Vorhabengebiet festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämmmaße aufweisen müssen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel nicht überschritten wird, der das Wohnen und die Büronutzung noch zulässt (siehe textliche Festsetzung Nrn. 10 und 11).

Zu Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird festgesetzt, dass die zum Kreuzungsbereich von Rathausstraße und Ullsteinstraße ausgerichteten Außenwohnbereiche verglast werden müssen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sofern die Wohnungen über keinen zweiten zum Innenhof ausgerichteten Außenwohnbereich verfügen. Verfügt eine Wohnung über mehr als einen zur Rathausstraße bzw. Ullsteinstraße ausgerichteten Außenwohnbereich, ist mindestens ein Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten (textliche Festsetzung Nr. 12). Die Planung sieht für die an der Ullsteinstraße gelegenen Wohnungen einen zweiten Balkon zur lärmabgewandten Seite vor. Für die an der Rathausstraße gelegenen Wohnungen ist ein Balkon zur lärmabgewandten Seite vorgesehen.

Nach dem Schallgutachten können durch das Vorhaben Schallreflexionen entstehen, die im Vorhabengebiet durch die unterschiedlichen textlichen Festsetzungen verringert werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Weiterhin kann eine Reflexion an den Gebäuden der Rathausstraße gegenüber dem Vorhaben entstehen. In der Rathausstraße liegen die Pegelwerte der Schallausbreitung bereits über der Gesundheitsgefährdungsgrenze und werden geringfügig erhöht. Jedoch sind in den prognostizierten Berechnungen nicht die Vor- und Rücksprünge der jeweiligen Fassaden der Alt- und Neubauten berücksichtigt. Diese Ausprägungen der Fassaden kann zu geringeren Pegelwerten führen. Darüber hinaus ist aufgrund der Vielzahl der lauten Straßenzüge im Land Berlin ein Lärmschutzfensterprogramm aufgelegt worden. Danach können an lauten Straßen, sofern diese in die Kartierung des Programms aufgenommen wurden (das ist hier der Fall), Förderungen für neue Fenster oder Überarbeitungen für alte Kastendoppelfenster beim Land Berlin beantragt werden. Die jeweiligen Eigentümer müssen die Förderung selbstständig beantragen.

Gemäß dem Berliner Lärmleitfaden und dem Stand des Wissens zur Wahrnehmung von Pegeldifferenzen sind Pegelunterschiede von 1 dB nur gerade noch so wahrnehmbar. Die Pegelveränderung durch die Reflexionen beträgt weniger als 1 dB und wird somit als nicht wahrnehmbar eingestuft.

Die beschriebenen Erhöhungen des Schallpegels sind gemäß dem schalltechnischen Gutachten nicht unmittelbar auf das Vorhaben selbst zurückzuführen, sondern gehen nach dem Ergebnis nach von Reflexionen von der Fassade des Gebäudes aus. Aus städtebaulicher Sicht hat die Schaffung von Wohnraum Vorrang vor einer nicht wahrnehmbaren Pegelerhöhung.

Eine Verhinderung der Schallreflexionen wäre nur durch einen völligen Verzicht auf eine Bebauung des Vorhabengrundstücks entlang der Rathausstraße zu erreichen. Dies würde es jedoch auch ausschließen, eine Verbesserung des Schallpegels im Bereich der Ullsteinstraße und für die Nachbargebäude Ullsteinstraße 184-184 B und Rathausstraße 1 zu erzielen, die durch einen Baukörper an der genannten Stelle zu erwarten ist.

Insofern sind auch aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Besonnung und Verschattung

In jahreszeitlicher Abhängigkeit werden die Gebäude unterschiedlich stark und lange besonnt. Im Winter fällt die direkte Besonnung in der Regel aufgrund des flachen Sonnenverlaufs sowie von Bewölkung geringer aus als im Sommer. Im Winter sind die Schatten aufgrund des Sonnenverlaufs länger und im Sommer deutlich kürzer. Dennoch sind durch die allgemeine Belichtung auch im Winter gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Darüber hinaus wandert die Sonne im Tagesverlauf von Osten nach Westen. Die durch sie erzeugten Schatten wandern somit von Westen nach Osten. Das bedeutet, dass Objekte, Gebäude oder Räume aufgrund des Sonnenverlaufs immer nur zeitlich begrenzt von Verschattung betroffen sind.

Zu berücksichtigen ist, dass es bei der Beurteilung der Besonnungssituation im Rahmen von städtebaulichen Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte gibt. Zur Orientierung wird die DIN 5034-1 herangezogen, nach der eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt ist, wenn die Besonnungsdauer in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am 17. Januar mindestens eine Stunde bzw. am 21. März/21. September vier Stunden beträgt. Gemäß der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg (Beschluss vom 27. Oktober 2004) sind die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen noch als gewahrt anzusehen, wenn am 21. März/21. September (Tag-Nacht-Gleiche) eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Besonnungsverhältnisse wurde eine Besonnungs-/Verschattungssimulation auf Grundlage der Stichtage der DIN 5034-1 durchgeführt. Darin wurde

nachgewiesen, dass durch die geplante Bebauung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Besonnungssituation nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß der Schattensimulation sind am 17. Januar die Ullsteinstraße 184-184 B und Rathausstraße 1 bis 10 Uhr bei Sonnenschein noch beschattet. Die Ullsteinstraße 184-184 B ist ab 11 Uhr schon nicht mehr beschattet. Von der Rathausstraße 1 sind bis 11 Uhr überwiegend nur noch die unteren zwei Geschosse beschattet. Ab 13 Uhr ist die Rathausstraße 1 schon fast nicht mehr beschattet. Ab 14 Uhr wandert der Schatten der Ullsteinstraße 184-184 B über die Rathausstraße 1. Die nach Süden gerichtete Fassade der ersten zwei Vollgeschosse des geplanten Gebäudes wird morgens bis ca. 10 Uhr und nachmittags ab ca. 16 Uhr durch das gegenüber liegende Gebäude beschattet.

Am 21. März sind die Ullsteinstraße 184-184 B und Rathausstraße 1 bis 9 Uhr teilweise durch das geplante Gebäude beschattet. Zwischen 11 und 15 Uhr ist keines der Gebäude durch das geplante Gebäude beschattet. Ab 16 Uhr tangiert der Schatten der Ullsteinstraße 184-184 B die Rathausstraße 1. Ab 17 Uhr beschattet die Ullsteinstraße 184-184 B das geplante Gebäude. Das Kriterium, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen noch als gewahrt anzusehen sind, wenn am 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist, ist hier erfüllt.

Am 21. September sind die Ullsteinstraße 184-184 B und Rathausstraße 1 bis 9 Uhr teilweise durch das geplante Gebäude beschattet. Zwischen 11 und 15 Uhr ist keines der Gebäude durch das geplante Gebäude beschattet. Ab 16 Uhr tangiert der Schatten der Ullsteinstraße 184-184 B die Rathausstraße 1.

Es wurde hinsichtlich der Nachbarbebauung keine Besonnungsdauer festgestellt, die unterhalb der Anforderungen der DIN 5034-1 als auch unterhalb von zwei Stunden (OVG Berlin Beschluss vom 27.10.2004 s.o.) für Wohnnutzungen liegt.

Von einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne ausreichender Belichtung, Belüftung und Besonnung ist für das Vorhaben nicht auszugehen.

Hinsichtlich der Nachbarbebauung ist ebenfalls nicht von einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen, da die äußeren Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Begrünung (Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, Dachbegrünung) tragen dazu bei, dass geplante und angrenzende vorhandene Nutzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, den Erfordernissen des Umweltschutzes sowie den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang gebracht werden.

Die Grünfestsetzungen leisten aber auch einen Beitrag zur Klimaanpassung.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die Festsetzung eines Baugebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient, eine besondere Gewichtung.

Im Plangebiet waren im Bestand bisher keine Wohnungen vorhanden; das Grundstück diente seit 1958 als Parkplatzfläche. Das Umfeld dient seit 1958 als Wohngebiet. Mit der Änderung des Planungsrechts wird die Errichtung neuer Wohnungen ermöglicht. Die 49 neuen Wohnungen tragen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei und reduzieren gleichzeitig das Wohnungsdefizit, welches derzeit in Berlin besteht. Auf diese Weise werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angemessen berücksichtigt. Die neuen Mieter werden zur Wahrung einer sozial stabilen Bevölkerungsstruktur beitragen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), soziale Infrastruktur

Im gesamten Vorhabengebiet, jedoch nur im ersten Vollgeschoss, sind zukünftig Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke zulässig. Neben dem neuen Wohnungsangebot soll es im Erdgeschoss ein Ladengeschäft geben, das auch als Mitgliedertreff dienen kann. Die Vorhabenträgerin hat auf eigene Initiative vorgeschlagen, in dem neu zu errichtenden Gebäude einen Mitgliedertreff unterzubringen. Dieser Mitgliedertreff kann den ansässigen Mietern aus den Nachbarwohngebäuden und den neuen Mietern zur Verfügung stehen und zu einem besseren sozialen Miteinander der Mieterschaft beitragen.

Da bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Anwendungsgrenze von 5.000 m² Geschossfläche Wohnen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht überschritten wird, kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Berliner Modell Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit dem jeweiligen Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden sollen, obliegt dem Ermessen des Planaufstellers.

Durch das Neubauvorhaben und die künftigen Bewohner wird, in Anlehnung an das Berliner Modell, ein Bedarf an 100 m² öffentlicher Spielplatzfläche, fünf Kitaplätzen und fünf Grundschulplätzen ausgelöst.

Grundschulplätze

Auf der Grundlage der Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen und der WoFIS-Fortschreibung wurde die Schulplatz-Bedarfsplanung und die Schulnetz- und Standortplanung aktualisiert. Demnach wird bis 2024-25 bei weiter steigendem Bedarf in den Schulplanungsregionen Tempelhof und Mariendorf ein Defizit von rund 5,8 Zügen bzw. von rund 5,1 Zügen erwartet. Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Bauvorhaben in Tempelhof ist allein bis 2025/26 mit einem Defizit an ca. 916 Grundschulplätzen in dieser Region zu rechnen.

Das Vorhaben löst einen Bedarf an fünf Grundschulplätzen aus. Sowohl die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Mariendorf als auch in der angrenzenden Region Tempelhof sind nicht ausreichend, diese zusätzlich benötigten fünf Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen. Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze durch Standorterweiterungen zu schaffen, um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz auch für alle künftig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im Grundschulalter gewährleisten zu können. Diese fünf Schulplätze werden daher im Rahmen einer Kostenvereinbarung mit der Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrages abgelöst. Die Kostenbeteiligung wird in die Erweiterung einer sich in der Umgebung befindenden Grundschule (Paul-Klee-Grundschule) fließen, da gemäß Mitteilung des bezirklichen Schul- und Sportamtes das Vorhaben im Einschulungsbereich der Paul-Klee-Grundschule liegt. Die Paul-Klee-Grundschule befindet sich auf dem gegenüberliegenden Ufer des Teltowkanals in der Schulplanungsregion Tempelhof.

Kitaplätze

In den bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen sind keine ausreichenden Kapazitäten vorhanden und es werden auch absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Versorgungsgebiet bestehen.

Das Vorhaben generiert lediglich einen Bedarf an fünf Kita-Plätzen. Da der sich aus der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergebende Mehrbedarf an Kinderbetreuungsplätzen sich nicht durch die vorhandenen Kindertageseinrichtungen decken lässt, hat das Jugendamt daher vorgeschlagen, den Bedarf in einer zu einer Kindertagespflegestelle um-

funktionierten Wohnung umzusetzen, da sich nur so der generierte Bedarf decken ließe. Damit hat das Jugendamt gleichzeitig den Bedarf für eine Kindertagespflegestelle in der Wohnbebauung angemeldet.

Die Vorhabenträgerin wird gemäß vertraglicher Vereinbarung im Durchführungsvertrag dem Vorschlag des Jugendamtes des Bezirks folgen und eine Kindertagespflegestelle für mindestens fünf Kinder im Wohngebäude unterbringen.

Grünfläche

In Bezug auf die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist das Umfeld des Bebauungsangebots im Bestand als gut versorgt zu bewerten. Gemäß Umweltatlas ist eine Versorgung mit 6 m² wohnungsnaher öffentlicher Grünfläche zu Erholungszwecken pro Einwohner gewährleistet. Jedoch weisen das Wohngebiet und sein Umfeld lediglich einen mittleren Anteil an privaten Grünflächen auf. Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksverhältnisse sowie der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation und des daraus resultierenden vorrangigen Ziels des Wohnungsbaus im Rahmen der Innenentwicklung wird auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzichtet. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden jedoch private Freiflächen planungsrechtlich gesichert.

Als öffentliche Grünflächen stehen im Bestand als gewidmete Grünflächen die „Teltowkanal-Südpromenade“, der „Ullsteinstr. 160-164 – Grünzug“ sowie die Wege innerhalb der nahe gelegenen Gartenkolonien „Union“, „Unter Uns“ und „Einigkeit“ zur Verfügung.

Spielplätze

Durch das Vorhaben wird gemäß BauO Bln ein Bedarf an privater Spielplatzfläche entstehen. Der nach § 8 Abs. 2 BauO Bln herzustellende Kinderspielplatz auf dem Vorhabengrundstück wird eine Größe von ca. 200 m² (je Wohnung mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche) haben.

Weiterhin entsteht durch das Vorhaben gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz sowie in Anlehnung an das Berliner Modell ein Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 100 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der für die bezirkliche Spielplatzplanung relevanten Versorgungseinheit 0501 A im Planungsraum Rathausstraße. Der Planungsraum Rathausstraße, in dem 8.166 Einwohnern melderechtlich registriert sind, weist einen Spielflächennettobestand von 7.254 m² auf (Stand 31.12.2019). Damit liegt die Spielplatzversorgung bei einem Versorgungsgrad von 89 %. Pro Einwohner stehen 0,89 m² Spielfläche zur Verfügung. Hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen wird das Plangebiet der Versorgungstufe 5 zugeordnet. Durch das Vorhaben kann ein geringfügiger Mangel an öffentlichen Spielplatzflächen entstehen.

Auf die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch aus den gleichen Gründen, aus denen auch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche unterbleibt, verzichtet.

Da der Mehrbedarf nicht im Vertragsgebiet gedeckt werden kann, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zum Ausgleich für die aus dem geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen anstelle der Schaffung einer öffentlichen Spielplatzfläche an das Land Berlin einen monetären Ausgleich für die Qualifizierung eines öffentlichen Spielplatzes zu leisten.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Neubebauung des Grundstücks Rathausstraße/Ullsteinstraße kann einen Beitrag zur Erneuerung und Fortentwicklung des Stadtteils leisten und die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen verbessern. Die Anlage und Gestaltung eines begrünten Innenhofes zwischen dem geplanten Wohngebäude und den Bestandsgebäuden Ullsteinstraße 184-184 B und Rathausstraße 1 trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei. Das Vorhaben an sich wird einen Beitrag zur Erneuerung des Ortsteils leisten.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Das Plangebiet wird bisher sowohl als private als auch öffentliche Parkplatzfläche genutzt. In städtebaulicher Hinsicht verfügt die gegenwärtige Bebauung und Nutzung als Parkplatz über keine nennenswerten Qualitäten. Die geplante bauliche Entwicklung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und trägt mit der Bebauung auch zur Aufwertung des Umfelds und somit zur Ortsbildpflege bei.

Dabei wird das Ortsbild des Ortsteils Mariendorf durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-97 VE fortentwickelt.

Das Vorhaben fügt sich in seiner Größe und Gestaltung in die nähere Umgebung ein. Insofern wird Belangen der Baukultur und Ortsbildpflege Rechnung getragen.

Den Belangen der Ortsbildpflege wird darüber hinaus auch durch die Grünfestsetzungen und Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, Dachbegrünungen) Rechnung getragen.

Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es grenzen auch keine Denkmale direkt an das Grundstück an. Belange des Denkmalschutzes werden insofern nicht berührt.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Dem Plangeber liegen keine Kenntnisse über diesbezügliche Erfordernisse vor.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden im Bebauungsplan insbesondere durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Grünfestsetzungen Berücksichtigung.

Als wichtige öffentliche Belange sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch, dessen Gesundheit und die der Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Ergebnis ist, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Es liegen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen vor.

Bei der geplanten Neubebauung wird ein nahezu vollständig versiegeltes Grundstück innerhalb eines verdichteten städtischen Bereichs in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan entspricht den Grundsätzen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sowie auch dem raumordnerischen Grundsatz des „Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“, der gleichfalls in die Abwägung einzustellen ist und auf die Vermeidung einer Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen abzielt. Durch die erzielbare bauliche Dichte wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Negative Auswirkungen auf den Naturschutz bzw. die Landschaftspflege sind nicht erkennbar.

Ein Ausgleich ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Dennoch werden auf dem Grundstück mehrere Begrünungsmaßnahmen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan, die dem Ausgleich der Überschreitung der Obergrenze der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 2 BauNVO dienen, vorgenommen. Die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Dachflächenbegrünung sowie Begrünung der Tiefgarage) tragen zur Wahrung des Kleinklimas bei.

Für das Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück müssen 43 Bäume gefällt werden. Diese werden gemäß den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung und dem Grün- und Freiflächenplan mit 32 Ersatzpflanzungen ersetzt. Für 17 Bäume ist keine Ersatzpflanzung notwendig, da es sich um Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 80 cm oder Obstbäume handelt. Im öffentlichen Straßenland an der Rathausstraße werden voraussichtlich zwei Bäume gefällt. Für diese ist jeweils eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Gemäß dem Grün- und Freiflächenplan soll eine hochwertige Grüngestaltung des Innenhofes erfolgen. Auf im Grün- und Freiflächenplan festgelegten Flächen sollen Hecken bzw. Sträucher mit einer Wuchshöhe von bis zu 1,20 m angepflanzt werden.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen in ihrer Gesamtheit den im Landschaftsprogramm formulierten Zielsetzungen, insbesondere denen der Teilpläne Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung- und Freiraumnutzung.

Für die Zeit der Bauphase ist es nicht auszuschließen, dass die im Plangebiet lebenden Tiere sich in Ausweichquartiere zurückziehen. Die Auswirkung auf Tiere während der Bauphase und darüber hinaus wird durch die im städtebaulichen Vertrag geregelte Durchführung von Maßnahmen des Arten- und Naturschutzes minimiert.

Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet lebenden Tiere nach Abschluss des Bauvorhabens wieder in das Plangebiet zurückkehren werden.

Die Grünflächen vor den Bestandsgebäuden bleiben weitestgehend erhalten. Gemäß Durchführungsvertrag ist zum im Norden und Westen des Bauvorhabens vorhandenen Abstandsgrün ein Bauzaun während der Bauphase zu erreichen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Es ist somit sichergestellt, dass sich Tiere auch während Bauphase und nach Fertigstellung des Gebäudes auf den Grünflächen vor den Bestandsgebäuden aufhalten können.

Rechtzeitig vor Baubeginn wird die Vorhabenträgerin eine Begehung durch einen Artenschutzsachverständigen durchführen lassen, um gemäß § 2 Abs. 2 der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ vom 03. September 2014 auszuschließen, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sind.

Die Durchführung weiterer Maßnahmen des Arten- und Naturschutzes ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Da das Grundstück bisher ausschließlich als Parkplatz genutzt wurde, nun aber für eine Wohnbebauung Verwendung finden soll, wurden die Belange der Wirtschaft im Rahmen der Abwägung gegen die im Plangebiet konkurrierenden Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geringer gewichtet, welche derzeit aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum von besonderer Bedeutung sind. Den Belangen der Wirtschaft wird jedoch insofern Rechnung getragen, als dass auch eine Nutzung für wohnverträgliches Gewerbe planungsrechtlich im ersten Vollgeschoss zulässig sein soll. Die Belange der Wirtschaft wurden insofern angemessen berücksichtigt.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist über die ca. 400 m entfernte U-Bahnstation Ullsteinstraße an das Streckennetz der U-Bahn angeschlossen. Am ca. 500 m entfernten Attilaplatz verkehren zahlreiche Buslinien. Sowohl die U-Bahnstation als auch die Bushaltestellen am Attilaplatz sind zu Fuß innerhalb von ca. 5 Minuten zu erreichen. Der nächste S-Bahnhof ist mit ca. 1,7 km Entfernung der S-Bahnhof Attilastraße. Somit können Anwohner und Besucher des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren. Die bauliche Entwicklung von Flächen mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei. Ferner kommt sie insbesondere den Bedürfnissen weniger mobilen Bevölkerungsgruppen entgegen.

Den Belangen des Individualverkehrs wird durch eine gute Verkehrsanbindung über bestehende Erschließungsstraßen sowie durch die Festsetzung einer Grundstücksfläche zur Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen. Der Bebauungsplan sieht entsprechend der Projektplanung vor, dass 51 Pkw-Stellplätze und 100 Fahrradstellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden sollen.

Gemäß dem Verkehrsgutachten ergibt sich aus dem Vorhaben kein erhöhtes Verkehrsaufkommen, so dass keine Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs erforderlich sind. Die Ullsteinstraße und Rathausstraße werden in ihrem jeweiligen Ausbauzustand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bisher ist das Plangebiet mit zwei Parkplätzen für insgesamt bis zu 85 Pkw bebaut. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens entfallen rechnerisch 34 Pkw-Stellplätze. Es ergeben sich hierdurch jedoch keine erhöhten Auswirkungen auf Verkehrsbelange. Es kann davon ausgegangen werden, dass es für eine Übergangszeit zu einem ggf. erhöhten Parkplatzsuchverkehr kommt, bis sich mit der Änderung des Verkehrsverhaltens der Anwohner und Nutzer des bisherigen Parkplatzes der Parkplatzsuchverkehr reduziert. Ein Teil der bisherigen Nutzer wird auf andere Verkehrsmittel umsteigen. Das Plangebiet ist mit der in der Umgebung vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur optimal erschlossen. Ebenso gibt es im Berliner Zentrum verschiedene Angebote, die es ermöglichen, auch ohne einen eigenen PKW mobil zu sein. Ein Teil der bisherigen Nutzer wird ggf. auf andere Parkmöglichkeiten ausweichen. Es stehen in den Quartiersstraßen in zumutbarer Entfernung weitere Parkplätze zur Verfügung.

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe), wie auch zuvor schon der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr), gibt die Empfehlung, bei neuen Bauvorhaben die Zahl der Stellplätze zu begrenzen, um die Akzeptanz des öffentlichen Nahverkehrs zu fördern. Dass Anwohner künftig vorrangig auf die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln, vor allem die U-Bahn und das Fahrrad angewiesen sein werden, steht im Einklang mit den übergeordneten Verkehrs- und Umweltzielen Berlins. Das geplante Vorhaben entspricht mit seiner Zielstellung Kfz-arme Wohnungen zu entwickeln zudem dem Berliner Mobilitätsgesetz und dem Leitbild der Europäischen Stadt.

Eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen besteht in Berlin nur noch für Fahrräder sowie den Fahrzeugen von Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzenden und erfolgt durch die jeweiligen Vorhabenträger auf deren Grundstücken. Eine öffentliche Verpflichtung zur Bereitstellung öffentlicher Parkplätze besteht nicht. In Abwägung mit den stadtstrukturellen, stadtgestalterischen und wohnungspolitischen Zielen wird der baulichen Entwicklung des bisherigen Parkplatzes der Vorrang eingeräumt.

Das Grundstück des öffentlichen Parkplatzes wurde unter der Voraussetzung, dass der Erhalt einer angemessenen Anzahl öffentlicher Parkplätze sichergestellt wird, an die Vorhabenträgerin veräußert.

Da in der Tiefgarage aus brandschutz- und versicherungsrechtlichen Gründen keine öffentlichen Parkplätze bereitgestellt werden können, hat sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag gemäß dem Grundstückskaufvertrag dazu verpflichtet, eine angemessene Anzahl an öffentlichen Stellplätzen auf dem Grundstück Rathausstraße 1/Ullsteinstraße 184/194 zur Verfügung zu stellen. Gemäß einem durch die Vorhabenträgerin erarbeiteten Konzept sollen vier Stellplätze westlich des Gebäudes Ullsteinstraße 184A errichtet werden. Das Konzept liegt dem Fachbereich Stadtplanung und dem Straßen- und Grünflächenamt vor und ist ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Das Straßen- und Grünflächenamt hat seine Zustimmung zum Durchführungsvertrag und damit auch dem Konzept zur Verortung von öffentlichen Stellplätzen erteilt, obwohl es die nicht klar definierte Auflage des Grundstückskaufvertrags, eine angemessene Anzahl von öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung zu stellen, mit dem Erhalt von vier öffentlichen Stellplätzen als nicht erfüllt ansieht, dabei selbst aber keinen konkret bezifferten Bedarf benennt.

Die genaue Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde entsprechend der Vereinbarungen des Grundstückskaufvertrags im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und wird im Durchführungsvertrag geregelt und festgesetzt.

Die Anzahl der Stellplätze wird als angemessen erachtet, da die Nutzer und Nutzerinnen des benachbarten Sportplatzes sowie der nahegelegenen Kleingartenanlage den Sportplatz bzw. die Kleingartenanlage ohne einen eigenen Pkw erreichen sowie auf in den Quartiersstraßen in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehende Parkplätze ausweichen können.

Ferner wird die Anzahl an Stellplätzen auch aus folgenden Gründen als angemessen erachtet:

In Berlin sind keine Stellplatznachweise, mit Ausnahme für Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder, mehr erforderlich.

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe), wie auch zuvor schon der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr), gibt die Empfehlung, bei neuen Bauvorhaben die Zahl der Stellplätze zu begrenzen, um die Akzeptanz des öffentlichen Nahverkehrs zu fördern.

Eine weitere Zielsetzung ist die Schaffung mobilitätsgesetzkonformer Infrastrukturen mit Vorrang des Umweltverbunds sowie die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch den MIV.

Insofern besteht in Berlin keine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und auch kein Anspruch auf kostenfreie Parkraumversorgung im öffentlichen Raum.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Dem Plangeber sind keine diesbezüglichen Belange bekannt.

Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den vorliegenden übergeordneten Planungen. Vielmehr stehen sie mit diesen im Einklang oder sind aus diesen entwickelbar.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dargestellten Gebietskulisse der Überschwemmungs- und Risikogebiete sowie der mit Verordnungen vom 23. Oktober 2018 festgesetzten Überschwemmungsgebiete (GVBl. Nr. 28 vom 27. November 2018). Besondere Belange des Hochwasserschutzes sind daher nicht zu berücksichtigen.

Im Plangebiet tragen die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Abflussvermeidung bzw. -verzögerung bei. Der auf dem Grundstück anfallende Niederschlag soll vollständig vor Ort versickert werden.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Das Plangebiet ist nicht als Standort zur temporären oder dauerhaften Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden vorgesehen. Diesbezügliche Belange müssen im Plangebiet daher nicht berücksichtigt werden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Fläche weist aufgrund ihrer besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie aufgrund der anthropogenen Vorprägung durch die Nutzung als Parkplatz eine besondere Eignung für die Wiedernutzbarmachung auf. Durch ihre Entwicklung wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche entspricht der nachhaltigen Stadtentwicklung und ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen.

Auch die beabsichtigte Errichtung eines Geschosswohnungsbaus, der sich in der umgebenden Bestandsbebauung widerspiegelt, trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden u. a. durch die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnbebauung auf einem gut integrierten und angebundenen Standort Berücksichtigung. Dies trägt zur Vermeidung verkehrsbedingter Luftbelastungen bei.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein hoher Freiflächenanteil gesichert und eine gute Durchlüftung ermöglicht. Ferner sind Dachbegrünungen und Maßnahmen zur Mindestbegrünung des Grundstücks festgesetzt, die zu einer Minderung der durch Baumassen und Versiegelung entstehenden negativen Wirkungen auf das Bioklima führen.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (GEG und EEG). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen die Auswirkungen der Neubebauung so weit minimiert werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtklimas und der Luftqualität erfolgt.

Private Belange

Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche

Die Initiative zur Veränderung des bisher geltenden Planungsrechts geht vom Grundstückseigentümer aus. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In solchen Planverfahren sind die Vorschriften des Baugesetzbuches bezüglich der Entschädigung (§§ 39-44 BauGB) nicht anzuwenden.

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks wird durch die Festsetzung eines Vorhabengebiets mit der Zweckbestimmung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ entsprochen. Dabei bietet der Bebauungsplan für die Eigentümerin des Grundstücks Entwicklungsmöglichkeiten, die über das bislang geltende Planungsrecht hinausgehen. Die von der Eigentümerin beabsichtigte Realisierung einer Wohnbebauung zur Erweiterung des eigenen Mietwohnungsbestands wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht.

Die Festsetzungen für das Wohngebiet sind in Abstimmung mit der Eigentümerin entwickelt worden. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Planungen der Eigentümerin wird die Festsetzung als verhältnismäßig eingeschätzt.

Interessen von Grundstückseigentümern und Anwohnern außerhalb des Plangebiets

Im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden gegen die Planung verschiedene Bedenken geäußert. Von einigen Anwohnern außerhalb des Plangebiets wurde die Notwendigkeit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für Pkws vorgebracht. Es bestehen Bedenken, dass durch das Bauvorhaben eine Parkplatzknappheit entstehen könnte. Es werden verschiedene Lösungsansätze wie z. B. Anwohnerparken oder die Schaffung von mehr Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage angeregt.

Das vorliegende Verkehrsgutachten geht davon aus, dass die bisherigen Nutzer des Parkplatzes ihr Mobilitätsverhalten ändern und z. B. andere Verkehrsmittel nutzen werden.

Weiterhin besteht seitens einiger Anwohner die Befürchtung, dass das geplante Gebäude zu einer Verschattung ihrer Wohnungen führen könnte. Durch eine Besonnungssimulation wurde nachgewiesen, dass eine ausreichende Besonnung und Belichtung auch nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens gegeben sein werden.

Darüber hinaus hält das geplante Gebäude zu allen Nachbargrundstücken die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ein. Benachbarte Grundstücke werden somit im Hinblick der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter (insbesondere Belichtung und Belüftung der Wohnungen) nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-97 VE wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (s. hierzu Kapitel IV).

Der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht auf eine Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die abwägungsrelevanten Belange, das heißt die Auswirkung der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt, müssen dennoch erarbeitet und in der Planung berücksichtigt werden, da sie Voraussetzung für einen rechtssicheren Bebauungsplan sind. Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE wurde eine Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ein Grundstück, das nordwestlich an der Kreuzung von Rathausstraße/Ullsteinstraße, südlich der Rathausstraße 1 und östlich der Ullsteinstraße 184-184 B liegt. Das Plangebiet wird durch eine private und eine öffentliche Parkplatzfläche geprägt. Östlich und südlich des Plangebietes grenzen Blockrandbebauungen an, westlich grenzt eine Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün an.

Bestandserfassung und -bewertung

Das Plangebiet ist im Bestand mit zwei Parkplätzen bebaut. Im Kreuzungsbereich befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Der öffentliche Parkplatz verfügt über eine Zu- und Ausfahrt zur Ullsteinstraße. Eine Zu- und Ausfahrt zur Rathausstraße ist nicht vorhanden. Der eigentliche Parkplatz ist nicht begrünt oder durch Bepflanzungen gegliedert, ein Grünstreifen ist nur entlang der Ränder des Parkplatzes vorhanden.

Nördlich an den öffentlichen Parkplatz grenzt ein privater Parkplatz an, der ausschließlich für die Mieter der Baugenossenschaft IDEAL vorgesehen ist. Der Parkplatz ist gegenüber dem öffentlichen Parkplatz und gegenüber der Rathausstraße durch Schranken abgegrenzt. Im Vergleich mit dem öffentlichen Parkplatz ist die private Stellplatzanlage stärker durchgrünt. Unmittelbar im Norden und Westen an den Geltungsbereich angrenzend stehen zwei mehrstöckige Wohngebäude mit umliegendem, bis zum Parkplatz reichenden Abstandsräumen.

Ökologie/Flora/Fauna/Artenschutz

Zur Erfassung des Biotopbestandes und zur Einschätzung der Eignung des Plangebietes für Vorkommen von besonders geschützten Arten wurden im Mai 2018 zwei Begehungen am Nachmittag mit Sonnenschein durchgeführt. Die Zuordnung der Biotoptypen wurde anhand der erfassten kennzeichnenden Pflanzenarten nach der Biotoptypenliste Berlin (Stand Juni 2005) durchgeführt. Soweit erforderlich wurden Bestimmungsbücher für die Pflanzenarten herangezogen. Artenlisten und Biotopbewertungen erfolgten auf der Grundlage des vorgefundenen jahreszeitlichen Aspektes und bilden nicht die vollständig vorhandene Flora ab. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebietes wurden auf der Grundlage der örtlichen Begehung sowie auf der Grundlage von Luftbildern und Darstellung des Umweltatlas' und des LaPro eingeschätzt.

Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotope sind Hemerobie (d. h. das Maß der menschlichen Beeinflussung), Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit bzw.

Gefährdung des Biotops und Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten. Zusätzlich wird der Risikowert (Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps und Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen) eingeschätzt.

Die Biotoptypen werden in der vorliegenden Untersuchung einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt. Eine zeichnerische Darstellung der Ergebnisse der Untersuchung erfolgt in der Biotoptypenkarte auf der Grundlage des amtlichen Vermessungsplans. Die Biotoptypenkarte kann den Anlagen der Begründung entnommen werden (Kap. C.2 „Biotoptypenkartierung“, S. 94).

Beschreibung und Bewertung des Biotopbestandes

Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren 03232 Trespen-Mäusegersten-Fluren

Auf einer kleinflächigen und trockenen Fläche an der Rathausstraße hat sich auf dem gestörten, nährstoffreichen Boden eine von Gräsern dominierte lückige Spontanvegetation ausgebildet. Dieser Vegetationstyp ist typisch für gestörte Stadtorte in Städten und wird aufgrund seiner Größe mit gering bewertet. Vorkommende Arten sind die namensgebende Mäusegerste (*Hordeum murinum*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Schafschwingel (*Festuca ovina*), ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*) und Acker-Hellerkraut (*Thlaspi arvense*).

Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften 051622 Zierrasen/Scherrasen, artenarm mit locker stehenden Bäumen

Auf den ebenen Flächen, vor dem westlich gelegenen Wohnhaus besteht eine niedrige Rasengesellschaft mit Blühaspekt. Die Fläche ist trocken und variiert je nach Standort (Beschattung, Exposition). Die Bodendeckung von höheren Pflanzen wird mit 70 % geschätzt, der Rest ist von Moos bedeckt. Durch die Rosenhecke wird die Fläche vom Weg getrennt und scheint wenig betreten oder gemäht zu werden.

Dominierend sind Gräser wie das ausdauernde Weidelgras (*Lolium perenne*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*) und Schafschwingel (*Festuca ovina*). Dazwischen wachsen verschiedenste Kleearten wie Weißklee (*Trifolium repens*), Rotklee (*Trifolium pratense*) und kleiner Klee (*Trifolium spadiceum*) sowie das ausdauernde Gänseblümchen (*Bellis perennis*), gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium* agg.), kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), gemeines Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Quendel-Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*), Rispen Sauerampfer (*Rumex thyrsoiflorus*), gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), weicher Storchenschnabel (*Geranium molle*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*). Trockenrasenarten fehlen.

Über beide Rasenflächen hinweg stehen einige mittelalte bis ältere Weißdornbäume (*Crataegus* sp.). Sie gehören zur Familie der Rosengewächse (*Rosaceae*) und sind in der Blüte eine wertvolle Nahrungsquelle für Insekten und fruchttragend für Vögel und Säugetiere. Der Wert der Fläche mit Rasen und Bäumen wird mit mittel bewertet.

Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen 07102 Laubgebüsche frischer Standorte

Angrenzend an den Zier- und Schergrasrasen neben der Garagenanlage befindet sich ein Gebüsch mit angepflanzten einheimischen und nichteinheimischen Sträuchern und Bäumen. Neben den nicht heimischen Ziersträuchern Großer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) und der gemeinen Stechpalme (*Ilex aquifolium*), wachsen heimische Arten wie schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*) und die Hainbuche (*Carpinus betulus*). Zum Parkplatz hin wächst eine große Pappel (sehr wahrscheinlich ein Hybrid, *Populus x canadensis*).

Die Fläche wird trotz einiger nicht heimischer Arten mit mittel bewertet, da das Gebüsch Nist- und Versteckmöglichkeiten für Tiere bietet und durch die Blüten und Früchte als Nahrungsquelle dient.

07150 Solitärbäume

Solitärbäume stehen in den Laubgebüsch und Anpflanzungen und sind noch einmal in den dazugehörigen Beschreibungen zu finden.

Der Baumbestand wurde auf Grundlage der Begehung zeichnerisch übernommen. Bäume, die möglicherweise durch die Baumschutzverordnung geschützt sind, sind in der Karte mit einem inneren Kreis markiert. Nach der Baumschutzverordnung sind Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm geschützt oder wenn mehrstämmig, sofern mindestens einer der Stämme einen Umfang über 50 cm aufweist. Meistens handelt es sich hierbei um große Hybridpappeln und Linden als Straßenbäume. Eine Einzelbewertung und Vermessung nach den Kriterien der Baumschutzverordnung wurde nicht durchgeführt.

0715312 einschichtige und kleine heimische Baumgruppe, mittelalt

Entlang der Ullsteinstraße wurden einzelne Winter-Linden (*Tilia cordata*) angepflanzt, die als mittelalt geschätzt werden. Im Berliner Baumregister sind die Bäume mit über 80 cm Stammumfang angegeben und daher geschützt. Unter den Bäumen haben sich einige weitverbreitete, ruderales Pflanzen angesiedelt: Weißer-Gänsefuß (*Chenopodium album*), Acker-Hellerkraut (*Thlaspi arvense*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*) und der Breitwegerich (*Plantago major*).

Entlang der Rathausstraße wachsen einige junge bis mittelalte Bäume. Auf dem Gehweg befinden sich einzelne Linden in Baumscheiben sowie auf einer den Parkplatz begrenzenden Fläche Bäume und andere Vegetation. Auf dieser Fläche wachsen vorwiegend Linden (*Tilia* sp.), eine ältere Pappel (wahrscheinlich *Populus x canadensis*) und eine junge angepflanzte Kiefer (*Pinus* sp.). Im Unterwuchs sind weitverbreitete, ruderales Pflanzenarten zu finden wie Weißklee (*Trifolium repens*), ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Mäusegerste (*Hordeum murinum*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*), gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Acker-Hellerkraut (*Thlaspi arvense*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.).

Beide Flächen werden aufgrund der häufigen Arten, Kleinflächigkeit und Störung durch die Straßen als gering bewertet. Die Bäume sind separat zu betrachten.

071742 nicht genutzte Obstbaumbestände mit Bäumen von überwiegend mittlerem Alter

Die rasige, ebene Fläche zwischen nördlichem Wohnhaus und Parkplatz ist von stämmigen, mittelalten Kirschbäumen (*Prunus avium* und/oder *cerasus*) geprägt. Der rasige Unterwuchs ähnelt in der Artkomposition sehr den anliegenden Zier- und Scherrasen. Durch die Beschattung der Kirschbäume, einer Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) sowie der umgebenden Laubgebüsch weist die Fläche deutlich frischere Standorte und eine höhere Heterogenität auf als die Zier- und Scherrasen. Die Fläche grenzt an den fortlaufenden Grünflächenstreifen am Teltowkanal und kann somit von den dort lebenden Tieren genutzt werden.

Einige Kirschbäume haben wegen ihrem Alter zum Teil abgesprungene Rinde. Baumpilze und Bohrlöcher von Insekten sind am Stamm zu erkennen. Viele Insektenarten sind an Rosaceengewächse (alle Obstgehölze) gebunden und profitieren vom Biotop vor allem, wenn der Zerfall des Holzes zugelassen wird. Des Weiteren sind die Kirschbäume in der Blüte eine wertvolle Nahrungsquelle für Insekten und fruchttragend für Vögel und Säugetiere.

Im Unterwuchs wachsen Gräser wie das ausdauernde Weidelgras (*Lolium perenne*) und Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*). Außerdem sind verschiedenste Kleearten wie Weißklee (*Trifolium repens*), Rotklee (*Trifolium pratense*) und kleiner Klee (*Trifolium spadicum*) sowie das ausdauernde Gänseblümchen (*Bellis perennis*), gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium* agg.), kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*), gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), gemeines Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Rispen Sauerampfer (*Rumex thysiflorus*), gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), weicher Storchenschnabel (*Geranium molle*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) vorzufinden.

Der Wert der Fläche mit Rasen und Bäumen wird, vor allem durch die Bäume bestimmend, als mittel bis hoch gewertet.

07310 Mehrschichtige heimische Gehölzbestände, junge bis alte Bäume

Die Fläche, welche den Parkplatz in zwei Bereiche trennt, ist mit verschiedenen Baumarten verschiedenen Alters bewachsen. Große, ältere Bäume – vorwiegend Pappeln (wahrscheinlich *Populus x canadensis*) – wechseln sich mit jüngeren und kleineren Bäumen der heimischen Arten Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) ab. Eine vorkommende nicht heimische Art ist die Rot-Eiche (*Quercus rubra*). In der Krautschicht wächst der Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*).

Die Mehrschichtigkeit der Baumkronen, die Diversität der Arten und der Altersstruktur der Bäume machen die Fläche strukturreich und wertvoll. Die Fläche wird daher mit mittel bewertet. Das Alter und die Größe der Pappeln lassen Baumhöhlen theoretisch zu.

Grün- und Freiflächen

10272 Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1m Höhe)

Entlang des Obstbaumbestandes und der Zier- und Scherrasen sind heimische und nicht heimische Büsche und Sträucher angepflanzt worden. Besonders häufig vertreten ist der gewöhnliche Flieder (*Syringa vulgaris*), Weigelien (*Weigela sp.*) und die gemeine Stechpalme (*Ilex aquifolium*) sowie weitere Zierarten und sehr junge Bäume. Die Sträucher sind nicht sehr dicht und dienen daher nur bedingt als Nistmöglichkeiten für Vögel. Die Blüten sind allerdings für nektarsaugende Insekten wertvoll. Das Biotop wird aus genannten Gründen sowie des Alters und der Artzusammensetzung mit gering bewertet.

10274 Anpflanzung von Rosen

Die gärtnerisch angelegten und gepflegten Rosen (*Rosa rugosa*) zwischen Weg und Rasenflächen sind aufgrund ihrer Artenanzahl und Zusammensetzung sowie Pflege und Störung von geringer Bedeutung für Fauna und Flora.

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

12500 Ver- und Entsorgungsanlage (Glasmüllcontainer)

An der Ecke Ullsteinstraße/Rathausstraße stehen Altglascontainer.

12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecke (einschließlich Gehweg)

In den Straßenflächen sind auch die Gehwege enthalten. Diese sind mit Pflastersteinen und Gehwegplatten befestigt, so dass sich dort auch etwas Fugenvegetation ansiedeln konnte. Der Biotopwert ist dennoch sehr gering. Der Straßenbaumbestand wird gesondert betrachtet.

12653 teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)

Der Weg von der Ullsteinstraße zu den Wohngebäuden ist mit Pflastersteinen gelegt und bietet keinen Raum für Vegetation. Der Biotopwert ist daher sehr gering.

12642 Parkplatz, teilversiegelt

Der Parkplatz ist auf den befahrenen Flächen mit Pflastersteinen versiegelt und somit vegetationsfrei. Auf den Stellflächen wurden löchrige Pflastersteine benutzt, so dass sich an einigen Stellen Spontanvegetation ansiedeln konnte. Der gesamte Parkplatz hat dennoch einen sehr geringen Wert. Die den Platz strukturierenden Vegetationsflächen werden gesondert bewertet.

12644 Parkplatz, Garagenanlage

Westlich auf dem Parkplatz steht eine geschlossene Garagenanlage für einen PKW. Der Biotopwert ist sehr gering.

Gemäß Biotoptypenliste Berlin (Stand Juni 2005) sind die überwiegend erfassten Biotoptypen von nachrangiger Bedeutung. Lediglich der Baumbestand im Plangebiet hat eine ge-

wisse Wertigkeit für Natur und Landschaft, aber auch dieser erreicht nur eine mittlere Wertestufe. Die Obstbaumbestände bekommen eine mittlere bis hohe Wertstufe, da diese Bestände zusätzlich zu ihrem biotischen Wert eine hohe Wertigkeit für das Ortsbild aufweisen.

Die Baumbestände sind in Abhängigkeit des Stammumfanges durch die Baumschutzverordnung geschützt. Bei der Neugestaltung wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch der Baumersatz geregelt.

Fauna

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE erfolgte im Januar 2020 eine faunistische Untersuchung. Der Schwerpunkt der Erfassung lag in der Absuche der vorhandenen Gehölze nach Nestern und anderen Hinweisen auf das Vorkommen von geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Weiterhin wurde auf geeignete Lebensräume, Strukturen und Futterpflanzen geachtet, die ein Vorkommen weiterer geschützter Tierarten möglich erscheinen lassen.

Aufgrund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und der vorhandenen Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse (Chiroptera) wegen des Fehlens von Quartierpotenzial in den vorhandenen Bäumen (Baumhöhlen),
- an ruderalen Wiesen, trockene Gehölzsäume und andere Biotope gebundene streng geschützte Arten wie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*),
- an Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln),
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche teleius*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*)),
- an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*),
- xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen)

Innerhalb des Plangebietes ist kein Hügel von staatenbildenden Waldameisen (*Formica spec.*) vorhanden.

Brutvögel

Im Zuge der Untersuchung wurden in den vorhandenen Bäumen keine Nester sowie Baumhöhlen gefunden. Aufgrund der schmalen Gehölzbestände und den umfangreichen Beeinträchtigungen, die von der Parkplatznutzung ausgehen, erscheint lediglich die Ansiedlung von Baumbrütern wie Ringeltaube (*Columba palumbus*), Elster (*Pica pica*) oder Nebelkrähe (*Corvus cornix*) im Plangebiet möglich.

Innerhalb des Plangebietes wurde kein Hinweis auf das Gebiet zur Fortpflanzung nutzende Brutvogelarten (Nester) gefunden.

Die Nester der Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt. Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Wegen des Fehlens von Baumhöhlen im Plangebiet wurden keine ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten nachgewiesen.

Ein Vorkommen von streng geschützten Arten, Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und Arten der Roten Liste der Brutvögel Berlins kann ausgeschlossen werden (WITT & STEIOF 2013).

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Schutzmaßnahmen

Ein Antrag auf Befreiung nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) ist aus Sicht des Gutachtens nicht erforderlich.

Soweit die Beräumung von Vegetationsbeständen und Bäumen zur Durchführung von notwendigen Maßnahmen unabdingbar ist, sind diese Handlungen nur unter der Bedingung zulässig, dass damit einhergehend weder aktuell belegte Nester so genannter freibrütender Vögel zerstört werden oder die Tiere selbst zu Schaden kommen, noch ein ggf. aktuelles Aufzuchtgeschehen durch die Arbeiten derart gestört wird, dass die Altvögel die Jungenaufzucht aufgeben. Soweit Vegetationsbestände als Schutzgehölz für noch nicht selbstständige Jungvögel und damit als besonders geschützte Lebensstätte im Sinne der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG fungieren, sind daher auch diese bis zur Selbstständigkeit der Jungvögel im Bestand zu belassen.

Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG bezüglich frei brütender Vogelarten können vermieden werden, wenn Bauvorbereitungs- und Rodungsarbeiten außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Siedlungsgebiet verbreiteten Vogelarten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG entsprechend nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchgeführt werden.

Auf die „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ vom 03. September 2014 wird hingewiesen, nach der die Bauherrin oder der Bauherr gemäß § 2 Abs. 2 der Verordnung rechtzeitig vor Beginn der Abriss- oder Sanierungsmaßnahme zu prüfen hat, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sind.

Boden/Geologie/Wasser/Altlasten

Das Plangebiet ist höhenmäßig sehr eben. Das Höhenniveau der angrenzenden Straßen liegt bei ca. 40,5 m ü. NHN.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Bodengesellschaften handelt es sich um Pararendzina, Lockersyrosem und Regosol, z. T. auf Talsand, z. T. auf Aufschüttungen.

Eine Baugrunduntersuchung wurde am 07. August 2019 erstellt. An den Untersuchungsstellen ist eine geringmächtige, aufgefüllte Deckschicht, bestehend aus Sand mit lokalen Anteilen an Bauschuttresten, sowie untergeordnete humose und schluffige Beimengungen angetroffen worden. Die Unterkante der Auffüllung liegt bei 39,85 m ü. NHN. Den Auffüllungen wird eine lockere Lagerung zugewiesen. Unterhalb der Auffüllung sind vorrangig sandig ausgeprägte Geschiebemergelschichten erbohrt worden. Zwischen der Auffüllung und dem Geschiebemergel ist stellenweise eine Fein- und Mittelsandschicht erbohrt worden (38,8 m ü. NHN bis 37,55 m ü. NHN). In Höhe der genannten Gründungsordinate (37 m ü. NHN) steht im Wesentlichen eine halbfest beschaffene Geschiebemergelschicht an.

Das Grundwasser steht bei einer Höhe von ca. 34-33 m ü. NHN an. Dies entspricht ca. 7 m unterhalb der Geländeoberfläche. Der höchste Grundwasserstand, der sich witterungsbedingt ohne künstliche Eingriffe in der Umgebung maximal einstellen kann, liegt bei ca. 33,7 m ü. NHN. Der Grundwasserspiegel hat für die Baumaßnahme keine Relevanz.

Bezüglich bodenschutzfachlicher Anforderungen genießen die Böden im Geltungsbereich lediglich eine geringe Schutzwürdigkeit. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Kenntnisse über schädliche Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten und Kampfmittel) liegen nicht vor.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In der Nähe verläuft der Teltowkanal, der wasserrechtlich als Gewässer 1. Ordnung zu betrachten ist. Das Plangebiet ist weiter als 10 m vom Ufer entfernt. Die Regelungen von § 62 des Berliner Wassergesetzes (BWG), dass bei Errichtung, Betrieb und wesentlicher Änderung von Anlagen eine wasserbehördliche Genehmigung eingeholt werden muss, gilt daher nicht für das Plangebiet.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebiets. Die nächsten Wasserschutzgebiete (Tegel, Tiefwerder und Johannisthal) sind ca. 6 km bzw. 15 km entfernt.

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind nicht Bestandteil eines durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Der nahe gelegene Teltowkanal bzw. dessen Ufer wurden nicht als ein solches Gebiet festgesetzt.

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß Berliner Wassergesetz vorrangig vor Ort versickert werden. Damit kein Niederschlagswasser von den privaten Grünflächen auf die öffentlichen Flächen gelangt, werden die Flächen mit Bodenanschluss gestalterisch und funktional soweit versickerungsfähig hergestellt, dass das Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone versickern kann. Das im Plangebiet auf dem Gebäude anfallende Niederschlagswasser soll vollständig vor Ort versickert werden. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 14 und 15 werden Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die dazu geeignet sind, Regenwasser zurückzuhalten. Dabei handelt es sich insbesondere um Begrünungsmaßnahmen auf der Tiefgarage und Dachbegrünung des geplanten Gebäudes. Die Niederschlagsentwässerung wird gemäß dem Entwässerungskonzept so ausgebildet, dass sie unter den bestehenden örtlichen Bedingungen sowie der gewählten Bauweise den Anforderungen an das schadlose Versickern gemäß „Verordnung über die Erlaubnisfreiheit für das schadlose Versickern von Niederschlagswasser“ (§ 3 NWFreiV) entspricht.

Das Tiefgaragendach soll zu diesem Zweck als Einstaudach ausgebildet werden. Das auf dem begrünten Dach anfallende Niederschlagswasser soll über Mulden versickert werden. Durch die Mulden werden oberirdische Stauräume für das Niederschlagswasser geschaffen, aus denen das Wasser direkt in den umgebenden Boden versickern kann.

Der Nachweis wurde mit einem Entwässerungskonzept gesondert erbracht.

Klima/Luft

Klimatisch ist das Plangebiet als Siedlungsraum zu bewerten. Der Wärmeinseleffekt des Plangebiets und dessen Umfeld werden als schwach eingeschätzt. Die thermische Situation wird insgesamt als weniger günstig bewertet. Luftaustauschbahnen (z. B. Kaltluftleitbahnen) sind im Umfeld nicht vorhanden.

Bezüglich der Luftbelastung der Umgebung des Plangebiets durch Feinstaub und Stickoxide liegen Prognosedaten von der Rathausstraße vor. Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Ullsteinstraße wurde aufgrund seiner untergeordneten Bedeutung nicht von den Prognosen erfasst.

Die Belastung der Rathausstraße wird in der Prognose 2020 bezüglich des Feinstaubes PM 10 mit einem Jahresmittel von 20,02 µg/m³ angegeben. Beim Feinstaub PM 2,5 liegt das prognostizierte Jahresmittel bei 14,28 µg/m³. Bei den Stickoxiden wird ein Jahresmittel von 16,99 µg/m³ erwartet.

Die Prognose 2025 geht in der Rathausstraße beim Feinstaub PM 10 von einem Jahresmittel von 19,57 µg/m³ aus. Beim Feinstaub PM 2,5 werden 13,86 µg/m³ erwartet. Die Belastung mit Stickoxiden wird mit 12,96 µg/m³ erwartet.

Die zulässigen Jahresmittelwerte gemäß der 39. BImSchV liegen bei folgenden Werten:

25 µg/m ³	Feinstaub PM 2,5
40 µg/m ³	Feinstaub PM 10
40 µg/m ³	Stickoxid NO ₂

Gemäß der Prognose der verkehrsbedingten Luftbelastung im Straßenraum werden die Jahresmittelwerte unterschritten. Die Rathausstraße wird demnach als gering belastet eingestuft.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben nicht zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Ullsteinstraße und der Rathausstraße führen wird. Daher ist nicht davon auszugehen, dass von dem Vorhaben eine negative Veränderung der Luftbelastung ausgehen wird.

Weiterhin wirken sich die Lage des sich in einem verdichteten Wohnquartier befindenden Plangebiets und die gegebene Infrastruktur positiv auf das Klima aus. Durch die geplante Nachverdichtung wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE der Klimaschutz insofern berücksichtigt, als dass eine optimale Anbindung an den ÖPNV über den U-Bahnhof Ullsteinstraße und die Bushaltestellen am Attilaplatz gegeben ist. Des Weiteren sei im Sinne des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege die Nähe zu Versorgungseinrichtungen genannt. An der Ecke Alarichstraße/Wolframstraße ist ein Verbrauchermarkt angesiedelt und ermöglicht dementsprechend kurze Wege.

Unter der Berücksichtigung der Einbindung des Plangebiets in das städtische Gefüge sowie der Art der Bebauung sind keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen stadtklimatischer Funktionen zu erwarten. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 14 und 15 sowie dem Grün und Freiflächenplan sind Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück vorgesehen, die gewährleisten, dass die Auswirkungen der geringen zusätzlichen Bodenversiegelungen im Plangebiet gemindert werden. Zudem entfallen zukünftig alle oberirdischen Stellplätze innerhalb des Vorhabengebietes und werden durch eine Tiefgarage mit einer zusätzlichen Erdschicht von mindestens 0,6 m ersetzt. Die Dachfläche der Tiefgarage ist zu begrünen. Einen positiven Einfluss auf das Kleinklima im Plangebiet hat darüber hinaus die extensive Begrünung der Dachflächen. Die genannten Begrünungsmaßnahmen unterstützen die Einhaltung der kleinklimatischen Verhältnisse.

Landschaftsbild

In Bezug auf das Landschaftsbild weist das Plangebiet gegenwärtig nur eine geringe Wertigkeit auf. Die für die bauliche Nutzung vorgesehene Fläche wird bisher als Fläche für einen öffentlichen und privaten Parkplatz genutzt. Mit der Bebauung entfällt die bestehende Parkplatzfläche. Der Grün- und Freiflächenplan zum zukünftigen Vorhaben sieht die Qualifizierung der sich zwischen dem zu errichtenden Wohngebäude und der Rathausstraße/Ullsteinstraße sowie zwischen den Nachbargebäuden und der zu errichtenden Tiefgarage befindenden Grünflächen vor. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE wird eine der Umgebung entsprechende überbaubare Grundstücksfläche für die Wohnbebauung festgesetzt. Das dann vorliegende Landschaftsbild fügt sich in die örtliche Struktur der gewachsenen Stadt ein. Das Landschaftsbild entspricht in seiner Gesamtheit dem Teilplan Erholung und Freiraum des Landschaftsprogramms.

Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Die Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm ist in Bezug auf die Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung als hoch zu bewerten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung kam das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Schwelle der Gesundheitsgefährdung an der Rathausstraße und Ullsteinstraße bereits teilweise überschritten wird und sich zukünftig die Lärmsituation insgesamt im Vergleich

zur Bestandssituation nicht wesentlich verändern wird. Gesunde Lärmpegelwerte werden ohne Maßnahmen lediglich im geplanten Innenhof erreicht (zu den Ergebnissen siehe ausführliche Erläuterungen unter Kapitel II, Punkt 3.5.2 - Schallimmissionen). Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 10 bis Nr. 13 ist jedoch gewährleistet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zukünftig erreicht werden können. Durch das Vorhaben wird eine Reflexion des Verkehrslärms an den Gebäuden der Rathausstraße gegenüber dem Vorhaben erzeugt, die jedoch durch die Fassadengliederung der Gebäude geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Eigentümer von Gebäuden an ausgewiesenen lärmbelasteten Straßen, die Rathausstraße wurde als solche ausgewiesen, im Rahmen eines Schallschutzfensterprogramms des Senats eine Förderung für den Austausch oder die Instandsetzung bei Kastendoppelfenstern beantragen.

Es ist zu erwarten, dass die Belastung durch Feinstaub und Stickoxide durch das Vorhaben nicht steigen wird. Dies ist insbesondere aufgrund der überdachten Tiefgarage als auch der im Vergleich zur Bestandssituation reduzierten Anzahl an Stellplätzen zu erwarten. Aus lufthygienischer Sicht ist eine Umsetzung der Planung daher unbedenklich (siehe Kapitel III, Abschnitt Klima/Luft).

Der Grün- und Freiflächenplan zum zukünftigen Vorhaben sieht die Qualifizierung der sich zwischen dem zu errichtenden Wohngebäude und der Rathausstraße/Ullsteinstraße sowie zwischen den Nachbargebäuden und der zu errichtenden Tiefgarage befindenden Grünflächen vor. Weiterhin sind eine intensive Begrünung des Daches der zu errichtenden Tiefgarage im Hinterhof des Wohngebäudes sowie eine extensive Begrünung des Daches des Wohngebäudes vorgesehen. Auf dem Dach der Tiefgarage ist ebenso eine Spielplatzfläche vorgesehen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE wird eine der Umgebung entsprechende überbaubare Grundstücksfläche für eine Wohnbebauung zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 zu begrünen und zu unterhalten. Aufgrund der genannten Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass den zukünftigen Anwohnern im Plangebiet und auch den in den Nachbargebäuden lebenden Anwohnern nach der geplanten baulichen Verdichtung ein ausreichender wohnungsnaher Erholungsraum zur Verfügung stehen wird.

Belichtung und Besonnung

Zum Thema der Belichtung und Besonnung siehe Kapitel II, Punkt 3.3 – Abstandsfläche (Belichtung und Besonnung).

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes aus. Innerhalb des Plangebietes und in naher Umgebung befinden sich keine Denkmäler.

Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz

Das bisherige Planungsrecht (Bebauungsplan XIII-43) setzt den Kreuzungsbereich von Rathausstraße und Ullsteinstraße – entsprechend der damaligen Eigentumsverhältnisse – als öffentlichen Parkplatz fest. Eine direkt nördlich angrenzende Fläche wurde – ebenfalls entsprechend der Eigentumsverhältnisse – als Einstellplatz für PKW festgesetzt. Die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung wird durch eine sogenannte „Baukörperfestsetzung“ ermöglicht. Die südlich und östlich angrenzenden Straßen werden als Straßenland festgesetzt.

Zur Einschätzung der Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE wurde eine Biotoperfassung und -bewertung durchgeführt sowie eine faunistische Untersuchung hinsichtlich vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten vorgenommen.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung konnten im Baum- und Heckenbestand des Geländes keine Niststätten von Vögeln oder Fledermausquartiere festgestellt werden. Weiterhin

bietet der Baumbestand keine Höhlen und ist daher nicht als Standort für Fledermauswinterquartiere geeignet.

Gemäß der Untersuchung wird ein Antrag auf Befreiung nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) für nicht erforderlich gehalten. Vor Baubeginn ist eine Begehung durch einen Ornithologen vorgesehen.

Soweit die Beräumung von Vegetationsbeständen und Bäumen zur Durchführung von notwendigen Maßnahmen unabdingbar ist, sind diese Handlungen nur unter der Bedingung zulässig, dass damit einhergehend weder aktuell belegte Nester so genannter freibrütender Vögel zerstört werden oder die Tiere selbst zu Schaden kommen, noch ein ggf. aktuelles Aufzuchtgeschehen durch die Arbeiten derart gestört wird, dass die Altvögel die Jungenaufzucht aufgeben. Soweit Vegetationsbestände als Schutzgehölz für noch nicht selbstständige Jungvögel und damit als besonders geschützte Lebensstätte im Sinne der Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG fungieren, sind daher auch diese bis zur Selbstständigkeit der Jungvögel im Bestand zu belassen.

Deshalb sind Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Die im Rahmen der Biotopkartierung erfassten Flächen sind gemäß der Biotoptypenliste Berlin von nachrangiger Bedeutung. Lediglich der Baumbestand im Plangebiet hat eine gewisse Wertigkeit für Natur und Landschaft aber auch dieser erreicht nur eine mittlere bis hohe Wertstufe. Bei den Solitär-bäumen handelt es sich um Pappeln und Linden als Straßenbäume. Ebenfalls mittel bis hoch bewertet sind die Obstbaumbestände, da sie zusätzlich zu ihrem biotischen Wert eine hohe Wertigkeit für das Ortsbild aufweisen.

Im Rahmen der Baumschutzverordnung wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die zu fällenden Bäume bewertet und entsprechende Ersatzbaumpflanzungen festgelegt. 32 Bäume werden gemäß dem Grün- und Freiflächenplan neu gepflanzt.

Mit der Qualifizierung der verbleibenden Grünflächen vor dem Wohngebäude entlang der Rathausstraße/Ullsteinstraße sowie der Neuschaffung von Grünflächen im Hinterhof des Wohngebäudes auf dem Dach der Tiefgarage können Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die biologische Vielfalt vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Im näheren Umfeld sind keine der genannten Schutzgebiete vorhanden. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des in einer Entfernung von ca. 7 Kilometern gelegenen Schutzgebietes FFH-2 Grunewald sind nicht zu erwarten.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebiets von Berlin als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist bei der geplanten Wohnbebauung mit 49 Wohneinheiten nicht zu rechnen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann als sicher angenommen werden, da im Rahmen der Bauantragsstellung die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf die Anforderungen aus dem Energiefachrecht (GEG und EEG) verwiesen. Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische

Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE befindet sich nicht innerhalb eines Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Das Plangebiet befindet sich am äußeren Rand eines Luftreinhaltegebietes. Hier werden die Maßnahmen umgesetzt.

Soweit bekannt, sind weitere Darstellungen der genannten Umweltfachplanungen durch die Planung nicht negativ betroffen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

Durch die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets innerhalb des Stadtgefüges können gesamtstädtische Verkehrsströme gebündelt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Luftqualität aus.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-97 VE den Zielen der Nachhaltigkeit, indem die Planung eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich vorsieht und damit der Außenbereich von Versiegelungen durch Wohnungsneubau freigehalten werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht in seiner Gesamtheit den im Landschaftsprogramm und seinen Teilplänen formulierten Zielsetzungen.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE kann einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet werden, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird verbessert. Damit kann ein Beitrag zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin geleistet werden.

Darüber hinaus kann die bestehende Siedlungsstruktur in diesem Bereich positiv ergänzt werden. Die Innenentwicklung durch die Bebauung der Parkplatzfläche und Gestaltung gemäß Grün- und Freiflächenplan wirkt sich insgesamt positiv auf das Ortsbild aus.

Auswirkungen auf bestehende Wohnungen sowie gewerbliche Nutzungen werden nicht erwartet. Durch die geplante Bebauung wird die Bestandsbebauung Rathausstraße 1 und Ullsteinstraße 184-184B von den Emissionen der Kraftfahrzeuge im Kreuzungsbereich von Ullsteinstraße und Rathausstraße abgeschirmt. Durch die abschirmende Wirkung der Bebauung wird infolge ebenfalls eine ruhige und von Abgasen entlastete Hofsituation geschaffen.

Die Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Baugebiet und dessen unmittelbarem Umfeld.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass nicht bebaubare Flächen auf dem Grundstück erhalten bleiben, die gemäß den Festsetzungen zur Begrün-

dung des Grundstückes, dem Grün- und Freiflächenplan sowie der Berliner Bauordnung gärtnerisch anzulegen sind. Dies trägt zur Schaffung eines durchgrüneten Wohn- und Arbeitsumfelds bei.

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

3.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Planung ist für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg weder mit Einnahmen noch mit Ausgaben verbunden. Der geplante Umbau des Grundstücks wird vom Eigentümer finanziert.

3.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fallen beim Bezirk Tempelhof-Schöneberg Personalkosten an.

4. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits im Bestand durch vorhandene öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Tiefgarage mit 51 Pkw-Stellplätzen errichtet.

Der durch die 51 Pkw-Stellplätze erzeugte Verkehr wird keinen relevanten Einfluss auf die Verkehrsstärke der Kreuzung Rathausstraße/Ullsteinstraße haben, weil davon auszugehen ist, dass sich die zu erwartenden Verkehrsmengen gemäß der Verkehrsprognose 2030 nicht wesentlich im Vergleich zu der von der Verkehrslenkung Berlin im Jahr 2019 durchgeführten Knotenstromzählungen verändern werden. Im Hinblick auf das Mobilitätsgesetz kann eher von einem Rückgang der Verkehrsmenge ausgegangen werden.

Die Anzahl der zukünftigen Tiefgaragenstellplätze ist mit 51 überschaubar. Das von dem bestehenden Parkplatz erzeugte Verkehrsaufkommen im MIV ist größer als das zu erwartende Verkehrsaufkommen des geplanten Bauvorhabens. Dadurch, dass der teils öffentliche und teils private Parkplatz zukünftig entfällt, entfallen mindestens rund 150 Kfz-Fahrten/Tag oder mehr. Durch die Tiefgarage werden ca. 105 Kfz-Fahrten/Tag erzeugt. Das sind mindestens 45 Kfz-Fahrten/Tag weniger. Das geplante Bauvorhaben wird deshalb nicht zu einer Zunahme des MIV oder Behinderung des fließenden Verkehrs in der Ullsteinstraße und in der Rathausstraße führen.

Durch den Wegfall des teils öffentlichen und teils privaten Parkplatzes ist für eine Übergangszeit zwar mit einer Zunahme des Parksuchverkehrs im öffentlichen Straßenraum im Umfeld der Anlage zu rechnen; jedoch nur, bis sich das Verkehrsverhalten der Nutzer geändert hat. Hierzu zählt das Ausweichen auf andere Parkplatzangebote oder die verstärkte Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und des Fahrrades. Es ist verkehrspolitisches Ziel, die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und des Fahrrades zu fördern.

Eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen besteht in Berlin nur noch für Fahrräder sowie den Fahrzeugen von Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzenden und erfolgt durch die jeweiligen Vorhabenträger auf deren Grundstücken. In Abwägung mit den stadtstrukturellen, stadtgestalterischen und wohnungspolitischen Zielen wird der baulichen Entwicklung des bisherigen Parkplatzes und landeseigner Flächen der Vorrang eingeräumt. Eine öffentliche Verpflichtung zur Bereitstellung öffentlicher Parkplätze besteht nicht.

Dass Anwohner künftig vorrangig auf die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln, vor allem die U-Bahn und das Fahrrad angewiesen sein werden, steht im Einklang mit den übergeordneten Verkehrs- und Umweltzielen Berlins.

Für Anwohner und Nutzer des bisherigen Parkplatzes stehen in den Quartiersstraßen in zumutbarer Entfernung weitere Parkplätze zur Verfügung.

5. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans 7-97 VE können 49 Wohneinheiten neu errichtet werden. Durch die künftigen Bewohner der 49 Wohneinheiten des Neubauvorhabens wird ein Bedarf an zusätzlicher sozialer Infrastruktur – öffentlicher Spielplatzfläche, Kitaplätzen sowie Grundschulplätzen – ausgelöst. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt aufgrund der geringen Größe der Geschossfläche Wohnen nicht zum Tragen. Der zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur wird jedoch in Anlehnung an das Berliner Modell berechnet.

Berechnung der zu erwartenden Wohneinheiten

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE liegt ein konkretes Wohnungsbauvorhaben zugrunde, das durch einen Durchführungsvertrag gesichert wird. Die Geschossfläche Wohnen (GFW) ist anhand der im Durchführungsvertrag vereinbarten Projektplanung ermittelt worden.

Die Geschossfläche der für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt gemäß Projektplanung 5.393 m². Davon sind 4.994 m² Wohnfläche und 399 m² sonstige genutzte Fläche (wohnverträgliches Gewerbe, Kindertagespflege, Ladengeschäft).

Bei durchschnittlich 100 m² Geschossfläche pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau ergibt sich folgende zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten:

Geschossfläche Wohnen (4.994 m² / 100) = 50 WE

Der zusätzliche Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist abhängig von der durch das Vorhaben zu erwartenden Anzahl der Bewohner.

Dies entspricht bei einem Richtwert von 2 Personen / WE 100 EW

Bedarfsberechnung

In Anlehnung an die Bedarfsermittlungsvorschriften des „Berliner Modells der kooperativen Wohnbaulandentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen lassen sich für die soziale Infrastruktur folgende Bedarfe prognostizieren:

- Anzahl der Kitakinder im Quartier (0- bis unter 7-Jährige):
7 % der Einwohner / Versorgungsgrad 70 %
- Anzahl der Grundschulkinder im Quartier bei 6 Grundschuljahren:
6 % der Einwohner / Strukturquote 90 %
- Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze = 1 m² / Einwohner
- wohnungsnaher öffentlicher Grünflächenbedarf pro Einwohner = 6 m² / Einwohner

Der Bedarf im Plangebiet beläuft sich somit auf fünf Kinderbetreuungs- sowie fünf Grundschulplätze.

Dieser Bedarf an Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen kann durch die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen, die bereits im Bestand keine ausreichenden Kapazitäten haben, nicht gedeckt werden.

Auf Grundlage der Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen und der WoFIS-Fortschreibung wurden die Schulplatz-Bedarfsplanung und die Schulnetz- und Standortplanung aktualisiert. Demnach wird bis 2024-25 bei weiter steigendem Bedarf in den Schulplanungsregionen Tempelhof und Mariendorf ein Defizit von rund 5,8 Zügen bzw. von rund 5,1 Zügen

erwartet. Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Bauvorhaben in Tempelhof ist allein bis 2025/26 mit einem Defizit an ca. 916 Grundschulplätzen in dieser Region zu rechnen.

Folglich sind sowohl die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Mariendorf als auch in der angrenzenden Region Tempelhof nicht ausreichend, diese zusätzlich benötigten fünf Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen. Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze durch Standorterweiterungen zu schaffen, um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz auch für alle künftig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im Grundschulalter gewährleisten zu können.

In den bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen sind keine ausreichenden Kapazitäten vorhanden und es werden auch absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Versorgungsgebiet bestehen.

Da das Vorhaben lediglich einen Bedarf an fünf Plätzen generiert, hat das Jugendamt vorgeschlagen, und damit den Bedarf für eine Kindertagespflegestelle in der Wohnbebauung angemeldet, diesen in einer zu einer Kindertagespflegestelle umfunktionierten Wohnung umzusetzen, da sich nur so der generierte Bedarf decken ließe.

In Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit der Vorhabenträgerin vertraglich vereinbart worden.

Zur Sicherung der notwendigen fünf planbedingten Grundschulplätze wurde mit der Vorhabenträgerin eine Kostenvereinbarung im Durchführungsvertrag getroffen. Die Kostenbeteiligung wird in die Erweiterung einer sich in der Umgebung befindenden Grundschule (Paul-Klee-Grundschule) fließen, da gemäß Mitteilung des bezirklichen Schul- und Sportamtes das Vorhaben im Einschulungsbereich der Paul-Klee-Grundschule liegt.

Zur Sicherung der notwendigen fünf planbedingten Kitaplätze folgt die Vorhabenträgerin dem Vorschlag des Jugendamtes des Bezirks und wird eine Kindertagespflegestelle für mindestens fünf Kinder im Wohngebäude unterbringen.

Durch die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht zudem ein Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen (6 m² pro Einwohner) in einem Umfang von ca. 600 m² sowie an öffentlicher Spielplatzfläche (1 m² pro Einwohner) in einem Umfang von ca. 100 m².

In Bezug auf die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist das Umfeld des Bebauungsangebots im Bestand als gut versorgt zu bewerten. Gemäß Umweltatlas ist eine Versorgung mit 6 m² wohnungsnaher öffentlicher Grünfläche zu Erholungszwecken pro Einwohner gewährleistet. Jedoch weisen das Wohngebiet und sein Umfeld lediglich einen mittleren Anteil an privaten Grünflächen auf. Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksverhältnisse sowie der derzeit in Berlin vorhandenen angespannten Wohnungsmarktsituation und des daraus resultierenden vorrangigen Ziels des Wohnungsbaus im Rahmen der Innenentwicklung wird auf die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzichtet. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden jedoch private Freiflächen planungsrechtlich gesichert.

Als öffentliche Grünflächen stehen im Bestand als gewidmete Grünflächen die „Teltowkanal-Südpromenade“, der „Ullsteinstr. 160-164 – Grünzug“ sowie die Wege innerhalb der nahe gelegenen Gartenkolonien „Union“, „Unter Uns“ und „Einigkeit“ zur Verfügung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der für die bezirkliche Spielplatzplanung relevanten Versorgungseinheit 0501 A im Planungsraum Rathausstraße. Der Planungsraum Rathausstraße, in dem 8.166 Einwohnern melderechtlich registriert sind, weist einen Spielflächennettobestand von 7.254 m² auf (Stand 31.12.2019). Damit liegt die Spiel-

platzversorgung bei einem Versorgungsgrad von 89 %. Pro Einwohner stehen 0,89 m² Spielfläche zur Verfügung. Hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen wird das Plangebiet der Versorgungstufe 5 zugeordnet. Durch das Vorhaben kann ein geringfügiger Mangel an öffentlichen Spielplatzflächen entstehen.

Auf die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch aus den gleichen Gründen, aus denen auch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche unterbleibt, verzichtet.

Da der Mehrbedarf nicht im Vertragsgebiet gedeckt werden kann, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Ausgleich für die aus dem geplanten Vorhaben entstehenden Bedarfe an öffentlichen Spielplatzflächen anstelle der Schaffung einer öffentlichen Spielplatzfläche an das Land Berlin einen monetären Ausgleich für die Qualifizierung eines öffentlichen Spielplatzes zu leisten.

Die Inanspruchnahme der Beteiligung der Vorhabenträgerin ist abzuwägen. Die Inanspruchnahme zur Schaffung der notwendigen Grundschul- bzw. Kitaplätze sowie zur Qualifizierung eines öffentlichen Spielplatzes ist insgesamt als geboten und angemessen zu bewerten.

6. Weitere Auswirkungen

Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

6.1 Gender Mainstreaming

Die bodenrechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans werden durch das soziale Geschlecht bzw. Geschlechtsidentitäten nicht beeinflusst. Es findet keine Bevorzugung oder Benachteiligung statt.

IV. VERFAHREN

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-97 VE im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Da gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, ist auch § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet.

Der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht auf eine Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt und können dem vorigen Kapitel („Auswirkungen des Bebauungsplans“) entnommen werden.

1. Antrag auf Einleitung

Die Eigentümerin des Grundstücks Rathausstraße/Ullsteinstraße hat mit Schreiben vom 06. Dezember 2018 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt.

2. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er der Innenentwicklung dient. Bebauungspläne der Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt dieses Kriterium. Die Errichtung eines Wohngebäudes auf einer als Parkplatz genutzten Fläche ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.

Der Bebauungsplan setzt eine 1.150 m² große Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO fest und unterschreitet damit deutlich den Schwellenwert aus § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der auf 20.000 m² festgelegt wurde.

Ein enger räumlicher, zeitlicher und sachlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, der bei der Berechnung des o. g. Schwellenwertes (GR 20.000 m²) zu berücksichtigen wäre, ist nicht gegeben. Im Umfeld befinden sich aktuell keine Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) oder dem Berliner Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG Bln**) zur Folge haben, begründet. Die Errichtung eines Wohnhauses wäre gemäß Anlage 1 des UVPG als „Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen“ (Nr. 18.7) zu bewerten, für das ein bereits vorhandener Bebauungsplan geändert wird (Nr. 18.8). Aufgrund der geringen Flächengröße ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nötig.

Auch das Berliner Landesrecht (UVPG Bln) sieht gegenüber dem Bundesrecht keine ergänzenden Pflichten zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist der Grunewald, der aufgrund der großen Entfernung (ca. 7 km) nicht nachteilig beeinflusst wird.

Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (sogenannte „Seveso“-Betriebe) verletzt werden. Da solche Betriebe im Umfeld nicht vorhanden sind, ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB auch in Bezug auf Seveso-Betriebe möglich.

Die zuständige Senatsverwaltung hat mit Schreiben vom 29. April 2019 bestätigt, dass die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll im beschleunigten Verfahren u. a. der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Diesem Ansatz kommt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan in besonderer Weise nach, indem er die Errichtung eines Wohngebäudes ermöglichen soll.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs dient, im vorliegenden Fall anzuwenden. Somit entfallen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes. Potenzielle Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich.

3. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 29. März 2019 über die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-97 VE informiert.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 16. April 2019 mitgeteilt, dass zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar sei.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurden mit Schreiben vom 29. April 2019 keine Bedenken mitgeteilt. Da dringende Gesamtinteressen des Landes Berlin gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt sind, ist das Bebauungsplanverfahren gemäß § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 Abs. 1 AGBauGB durchzuführen. Zudem wurde bestätigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben sind.

4. Aufstellungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 7-97 VE wurde durch Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg vom 14. Mai 2019 aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 17. Mai 2019 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3260 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Aufstellungsbeschluss in der Sitzung am 14. August 2019 zur Kenntnis genommen.

5. Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 20. Mai 2019 bis zum 21. Juni 2019 durchgeführt. Auslegungsort war das Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin, Fachbereich Stadtplanung, 3.OG, Raum 3047. Anschrift für postalische Stellungnahmen war Bezirksamt Tempelhof – Schöneberg von Berlin, 10820 Berlin.

Zusätzlich konnte die Planung während des Beteiligungszeitraums im Internet (<https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan>) eingesehen und heruntergeladen werden.

Bekannt gemacht wurde die frühzeitige Information der Öffentlichkeit am 17. Mai 2019 in der Tagespresse (Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) und durch Hauswurfsendungen in der Umgebung des Geltungsbereichs.

Innerhalb der Frist hatten die Bürger_innen die Möglichkeit die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen. Die beabsichtigte Planung wurde anhand von Plakaten und einer Broschüre dargelegt.

Es wurden elf Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht und ausgewertet. Vielfach wurden identische Themenbereiche angesprochen.

Die Auswertung der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte wurden nicht vorgetragen.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

Parkplatzsituation

Acht Stellungnehmende haben sich zur Parkplatzsituation geäußert. Die Parkplatzsituation wird zum Teil bereits jetzt kritisch gesehen. Der vorhandene Parkplatz wird demnach von verschiedenen Gruppen genutzt (z. B. Anwohner, Angestellte und Kunden der Agentur für Arbeit, Vereinsmitglieder und Zuschauer des Fußballvereins Blau-Weiß-Berlin sowie Kleingartennutzer). Mieter der umliegenden Wohngebäude und andere Anlieger würden schon jetzt keinen Parkplatz mehr finden und Parksuchverkehr erzeugen.

Die geplante Tiefgarage mit den 51 Stellplätzen werde nicht ausreichen, es wird ein Parkplatzmangel entstehen und die jetzt schon angespannte Parkplatzsituation werde sich verschärfen. Der wegfallende Parkplatz könne auch nicht durch das Umfeld aufgefangen werden.

Einige Stellungnehmende sehen ihre berufliche Existenz bei Wegfall des Parkplatzes oder auch ihr Gewohnheitsrechtsanspruch auf einen Parkplatz gefährdet.

Die Wohnsituation und Lebensqualität der jetzigen Anwohner werde sich aufgrund der Parkplatzsituation insgesamt verschlechtern. Besonders problematisch sei dies für ältere und Menschen mit Behinderungen, die auf einen Pkw und somit auch auf einen wohnungsnahen Parkplatz angewiesen seien.

Als Lösung wird u. a. vorgeschlagen, dass die Tiefgarage zur Kompensation mindestens so viele Stellplätze umfassen soll wie wegfallen, oder in dem betreffenden Abschnitt der Ull-

steinstraße Anwohnerparken auszuweisen. Andererseits wird auch die Schaffung der Tiefgarage als Ersatz für den wegfallenden Parkplatz als nicht erforderlich betrachtet, da das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden sei.

Baumbestand

Vier Stellungnehmende haben sich zum Baumbestand geäußert bzw. Verständnisfragen gestellt. Aus dem Exposé sei nicht klar geworden, ob sämtliche Bäume und Gebüsche gerodet werden oder einige bestehen bleiben könnten. Es sei darzulegen, ob ein Ausgleich für die gefälltten Bäume erfolge, auf welcher rechtlichen Grundlage die Fällung erfolge und wann die Fällung erfolgen solle. Es wird weiterhin gefordert „die Erhaltung von Altbäumen als eines der prioritären Planungsziele mit zu berücksichtigen.“

Bauzeiten

Drei Stellungnehmende haben Verständnisfragen zu den Bauzeiten gestellt. Es soll dargelegt werden, für wann der Baubeginn bzw. vorbereitende Sperrung der Parkplätze geplant ist, wie lange voraussichtlich gebaut wird und mit welchen Einschränkungen/Belästigungen während der Bauzeit zu rechnen ist.

Gebäudehöhe/Verschattung/Abstandsfläche

Vier Stellungnehmende haben sich zu Gebäudehöhe/Verschattung/Abstandsfläche geäußert bzw. Verständnisfragen gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Höhe des zukünftigen sechsgeschossigen Gebäudes zu Verschattung und damit zu einer Verminderung der Wohnqualität führen könnte. Es wird vermutet, dass Wohnungen an der Ullsteinstraße gegenüber des Vorhabens, die nach Norden ausgerichtet sind, durch Abschattung mit noch weniger Licht auskommen müssen. Im Allgemeinen wird angenommen, dass sich die Wohnungen der Nachbargebäude (Ullsteinstraße 184-184 B und Rathausstraße 1) verdunkeln werden.

Emissionen/Immissionen

Zwei Stellungnehmende haben sich zur Lärmsituation geäußert bzw. Verständnisfragen gestellt. Zum einen wurde der Wohnwert aufgrund des Verkehrslärms an der viel befahrenen Kreuzung Rathausstraße/Ullsteinstraße hinterfragt, zum anderen wurde danach gefragt, wie der Schutz vor den verkehrlichen Emissionen erfolgen soll.

Begrünung/Ausgleich/Versickerung

Zwei Stellungnehmende haben sich zu Begrünung/Ausgleich/Versickerung geäußert bzw. Verständnisfragen gestellt. Es wird danach gefragt, ob Ersatz- und Ausgleichsflächen geplant sind und ob es ein Konzept gibt. Es wird angezweifelt, dass der Hinterhof ausreichend belichtet ist, um den Hinterhof zu begrünen. Dies würde die Wohnsituation verschlechtern.

Für Ausgleichsmaßnahmen nach der BaumschutzVO für unvermeidbare Eingriffe soll darauf geachtet werden, dass auf nicht überbaubaren Flächen großkronige Bäume (keine Hochstämme) wegen der besseren Leistungsfähigkeit gepflanzt werden.

Die Deckung über der Tiefgarage auf nicht überbaubaren Flächen solle mind. 0,80 m betragen, damit auch kleinere Bäume oder Sträucher gepflanzt werden könnten.

Es wird weiterhin gemäß dem Beschluss -NL-23-01-19 des Berliner Sachverständigenbeirates für Naturschutz- und Landschaftspflege vom 04. März 2019 die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes in einem frühen Planungsstadium gefordert.

Sonstige wichtige Aspekte

- Einige Stellungnehmende haben vereinzelt noch andere wichtige Aspekte angesprochen bzw. Fragen gestellt. Es wurde gefragt,
- warum die Wohnungen nicht nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung errichtet werden,
 - auf welcher Basis der Entscheid gefasst wurde, die Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Baugesetzbuch nicht durchzuführen, und warum es sich um ein beschleunigtes Verfahren handelt,
 - auf welcher Grundlage öffentlicher Verkehrsraum, zu dem der zu bebauende Parkplatz zählt, bebaut wird und
 - warum die Baugenossenschaft IDEAL nicht nur ihr eigenes Grundstück bebaut.

Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit

Die im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Im Ergebnis der Auswertung sind alle Stellungnahmen für das Bebauungsplanverfahren von Relevanz.

Parkplatzsituation

Das Vorhabengebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. In ca. 400 m Entfernung befindet sich der U-Bahnhof Ullsteinstraße. Am ca. 500 m entfernten Attilaplatz verkehren zahlreiche Buslinien. Sowohl die U-Bahnstation als auch die Bushaltestellen am Attilaplatz sind zu Fuß innerhalb von 5 Minuten zu erreichen. Der nächste S-Bahnhof ist mit ca. 1,7 km Entfernung der S-Bahnhof Attilastraße.

Diverse Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich am Tempelhofer Hafen in ca. 800 m Entfernung. Zudem befindet sich das Grundstück in Wasserlage mit ausgebauten Spazierwegen. Damit sind gute Voraussetzungen gegeben, um Kfz-arm Wohnungen entwickeln zu können. Dies kommt vor dem Hintergrund des Klimawandels der gesamtstädtischen und nationalen Zielsetzung entgegen, den Umweltverbund zu stärken und die Unabhängigkeit vom MIV zu fördern. Dies kommt z. B. im Berliner Mobilitätsgesetz zum Ausdruck. Der gewählte Ansatz die 51 Stellplätze den Neuen und den angrenzenden Bestandsbewohnern gegen Miete zur Verfügung zu stellen wird daher beibehalten und als angemessen angesehen.

Es bestehen kein gesetzlicher Anspruch auf einen Parkplatz und auch keine Gewohnheitsrechte zur Stellplatzbenutzung. In Berlin gibt es keine Stellplatzverordnung. Es ist allein die Entscheidung eines Vermieters einen Stellplatz zu vermieten und die Sache des Mieters, durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen für einen Stellplatz zu sorgen (BGH v. 31.8.2010 – VIII ZR 268/09).

Sofern die Voraussetzungen vorliegen, kann gemäß § 45 Abs. 1b Nr. 2 StVO bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde ein gekennzeichnete Parkplatz für Schwerbehinderte im öffentlichen Raum beantragt werden.

Die Tiefgarage ersetzt weit weniger Stellplätze als wegfallen bzw. durch die neu hinzukommenden Wohneinheiten verändert sich das Verhältnis dahingehend, dass nur noch für fast jede zweite Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung steht. Da es Anwohner gibt, die auf einen Pkw angewiesen sind oder sein werden, können die Stellplätze nicht vollständig entfallen.

Baumbestand

Die Bäume zwischen den beiden Parkplätzen müssen für das Bauvorhaben weichen. Rechtsgrundlage für die Baumfällungen ist ein entsprechendes Planungsrecht i. V. m. der Berliner Baumschutzverordnung. Vor der Fällung muss eine Fällgenehmigung eingeholt werden. Darin werden auch die Ersatzpflanzungen festgelegt. Ob und welche Bäume erhalten werden können, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Baumfällungen dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.

Bauzeiten

Gebaut werden kann frühestens mit Feststellung der Planreife gemäß § 33 BauGB. Derzeit wird Herbst 2020 angestrebt. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die Bauzeit voraussichtlich zwei Jahre betragen wird.

Es muss mit kurzzeitigen Sperrungen der Ullsteinstraße sowie Lärm- und Staubbelastungen im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitszeiten gerechnet werden. Bis zur Fertigstellung der äußeren Hülle (ca. 8-10 Monate ab Baubeginn) werden die Belästigungen stärker sein. Mit Beginn der Ausbauarbeiten nehmen diese ab. Da für Baustellen gesetzliche Schutzregelungen gelten, sind unzumutbare Beeinträchtigungen nicht gegeben.

Gebäudehöhe/Verschattung/Abstandsfläche

Die notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten. Mittlerweile liegt eine Schattensimulation vor, die zur frühzeitigen Information noch nicht vorlag. In jahreszeitlicher Abhängigkeit wirft das geplante Gebäude unterschiedlich große Schatten. Im Winter sind die Schatten eher länger, im Sommer kürzer. Im Sommer wird das geplante Wohngebäude teilweise auch von den Bestandswohngebäuden (Ullsteinstraße 184-184 B/Rathausstraße 1) verschattet. Unzumutbare Verschattungen sind der Schattensimulation zufolge nicht zu erwarten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung schallmindernde Wirkung für die Bestandsgebäude haben wird. Dies sowie die geplante Grüngestaltung des Hofbereiches wird als aufwertend angesehen.

Die Belichtungssituation der Ullsteinstraße 181 wird sich durch die Bebauung nicht verändern. Die notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten. Unzumutbare Verschattungen sind aufgrund des Abstandes der Gebäude zueinander und des Sonnenverlaufs nicht zu erwarten.

Der Abstand zu den angrenzenden Gebäuden ist durch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen der bestehenden Gebäude selbst und die Abstandsfläche des geplanten Neubaus definiert. Gemäß bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht beträgt die Abstandsfläche des geplanten Neubaus 8 m (0,4 der Gebäudehöhe von 20 m).

Emissionen/Immissionen

Dass die zukünftige Bebauung bei Realisierung des notwendigen baulichen Schallschutzes einen hohen Wohnwert aufweisen wird, wird nicht bezweifelt. Zum Schutz vor Immissionen werden für das neue Gebäude entsprechende Festsetzungen getroffen. Dabei ist die Lage an einer Hauptverkehrsstraße in Berlin kein unüblicher Planungsfall und problemlos zu bewältigen.

Begrünung/Ausgleich/Versickerung

Es ist vorgesehen, dass die Tiefgarage begrünt wird. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet. Da es sich im Plangebiet um bereits versiegelte Parkplatzflächen handelt, ist durch das geplante Vorhaben keine wesentliche Veränderung der Bodeninanspruchnahme zu erwarten.

Die Erdabdeckung über der Tiefgarage wird 0,6 bis 0,8 m betragen. Dies liegt darin begründet, dass die Traglast des Daches der Tiefgarage nicht für eine größere Belastung ausgelegt sein wird und weil über der Tiefgarage Bäume gepflanzt werden sollen. Eine entsprechende

textliche Festsetzung soll in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Entwässerung wird so ausgebildet werden, dass sie den Anforderungen an das schadlose Versickern gemäß Verordnung über die Erlaubnisfreiheit für das schadlose Versickern von Niederschlagswasser entspricht. Es ist vorgesehen, dass eine Dachbegrünung das Niederschlagswasser aufnehmen soll. Darüber hinaus soll das auf dem Dach anfallende Regenwasser sich vor dem Haus befindlichen Mulden in den Grünflächen zugeleitet werden.

Sonstige wichtige Aspekte

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt nicht zur Anwendung, da weniger als 5.000 m² Wohnfläche neu errichtet werden. Die Bedarfe der technischen und sozialen Folgeeinrichtungen werden dennoch mit der Planungskonkretisierung in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ermittelt. Die Aufwendungen zur Bedarfsdeckung werden an die Vorhabenträgerin übertragen. Auf die Verpflichtung zur Errichtung förderfähigen Wohnraums wird bei Vorhaben unter einer Geschossfläche für Wohnen von 5.000 m² regelmäßig verzichtet. Zudem ist die Vorhabenträgerin eine Genossenschaft, so dass eine renditemaximierende Vorgehensweise nicht zu erwarten ist.

7-97 VE ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Der Bebauungsplan wird auf Basis des § 12 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, da der Bezirk diesen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für erforderlich hält.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn folgende gesetzliche Anforderungen eingehalten werden: Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO beträgt weniger als 20 000 Quadratmeter (hier: 1.059 m²). Benachbarte Bebauungspläne sind bei der Größenermittlung zu beachten (hier: nicht vorliegend). Es darf kein Vorhaben geplant werden, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG durchzuführen ist (hier: nicht vorliegend). Es dürfen keine Natura 2000-Schutzgebiete, welche von besonderer europäischer Bedeutung sind, betroffen sein (hier: nicht vorliegend).

In der Stadt Berlin muss dringend zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Das Grundstück der Vorhabenträgerin leistet einen kleinen Beitrag, um die geplante Anzahl an Wohnungen zu errichten. Der Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird an diesem Standort eine höhere Priorität beigemessen als der Bereitstellung von Parkplätzen.

Die BVV hat im Juli 2016 das Bezirksamt aufgefordert, dass Wohnungsbauvorhaben an der Ecke Rathausstraße/Ullsteinstraße voranzutreiben und den Grundstücksverkauf in die Wege zu leiten.

Weitere Änderungen wurden im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung erforderlich. Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage wurde von der Rathausstraße in die Ullsteinstraße verlegt. Ein Schallgutachten und ein Verkehrsgutachten wurden beauftragt und erarbeitet.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für das Bebauungsplanverfahren 7-97 VE wurde in der Zeit vom 03. Juli 2020 bis 03. August 2020 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Es wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 03. Juli 2020 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 03. August 2020 gebeten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten einen Monat Gelegenheit sich zu dem Entwurf des Bebauungsplans 7-97 VE, dem Begründungsentwurf sowie den vorliegenden Gutachten bzw. Untersuchungen zu äußern. Es lagen folgende Gutachten bzw. Untersuchungen vor:

- Artenschutzfachliche Einschätzung (Dipl.-Ing. (FH) Jens Scharon, Januar 2020)
- Baugrunduntersuchung (G+B Ingenieurbüro, 07.08.2019)
- Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz und Biotoptypenkarte (GfP, 07.06.2018)
- Entwässerungskonzept Regenwasser (architektur- und ingenieurbüro r. lichtl, 04.12.2019)
- Entwurf des Durchführungsvertrags samt Anlagen (BA Tempelhof-Schöneberg, Juli 2020)
- Lageplan Außenanlagen (architektur- und ingenieurbüro r. lichtl, 25.05.2020)
- Schalltechnische Untersuchung samt Anlagen (LÄRMKONTOR, 05.05.2020)
- Verkehrsuntersuchung (StaadPlan Ingenieur GmbH, März 2020)
- Verschattungssimulationen (architektur- und ingenieurbüro r. lichtl, 20.05.2020)

Es wurden 45 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während des Beteiligungszeitraums einschließlich Fristverlängerung erfolgten 30 Stellungnahmen, vier davon mit Anregungen und Hinweisen für das Bebauungsplanverfahren. In den übrigen Stellungnahmen wurden Anregungen geäußert bzw. Hinweise gegeben, die für die Bebauungsplaninhalte nicht von Belang sind.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

Berliner Modell

- Hinweis, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht anzuwenden ist, sofern die Geschossfläche Wohnen unter der Grenze von 5.000 m² liegt und Forderung die zugrundeliegende Flächenermittlung zu überprüfen.

Immissionen

- Empfehlung weitere Maßnahmen zu untersuchen, die eine schalltechnische Verbesserung des Vorhabens bewirken können und Hinweis die schalltechnische Untersuchung redaktionell zu überarbeiten.

Verkehr/technische Infrastruktur

- Die Berliner Feuerwehr hat im Rahmen ihrer Leitungsverwaltung keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternen im Bereich des Bauvorhabens vorgefunden.
- Hinweise zu Sicherheitsvorkehrungen bei Arbeiten in der Nähe von Gasleitungen.
- Hinweise zur Trinkwasserversorgung und Erschließung sowie zur Bewirtschaftung des Regenwassers.
- Hinweise zu Sicherheitsvorkehrungen bei Arbeiten in der Nähe von Niederspannungskabel.

Soziale Infrastruktur

- Forderung der Beteiligung der Vorhabenträgerin an den Kosten der im Ergebnis des geplanten Neubauvorhabens (49 WE) zusätzlich benötigten fünf Grundschulplätze.
- Hinweis, dass durch das Bauvorhaben ein Bedarf an 100 m² öffentlicher Spielplatzfläche entsteht.

Sonstiges

- Hinweis, dass nicht nachvollziehbar ist, ob und inwieweit die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist und Forderung ein prüffähiges Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen und hinsichtlich der Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Ergebnis der Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die im Rahmen des Verfahrensschritts der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Im Ergebnis der Auswertung waren vier Stellungnahmen für das Bebauungsplanverfahren von Relevanz und führten zu redaktionellen Änderungen oder Ergänzungen der Begründung sowie der Fachgutachten. Die übrigen Stellungnahmen sind zu beachten, hatten aber keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren, sind aber ggf. für das Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung.

Berliner Modell

- Die zugrundeliegende Flächenermittlung der Projektplanung wurde gemäß dem Rundschreiben 3/2019 überprüft. Die Geschossfläche Wohnen beträgt gemäß der Prüfung 4.993,65 m².

Immissionen

- Die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE „IDEAL“ in Berlin-Mariendorf wurde entsprechend der Anmerkungen der Stellungnahme von SenUVK redaktionell überarbeitet und die Begründung entsprechend fortgeschrieben.

Soziale Infrastruktur

- Der Forderung der Beteiligung der Vorhabenträgerin an den Kosten der im Ergebnis des geplanten Neubauvorhabens (49 WE) zusätzlich benötigten fünf Grundschulplätze wurde mit einer Vereinbarung im Durchführungsvertrag gefolgt.
- Die Vorhabenträgerin wird sich an der Qualifizierung eines öffentlichen Spielplatzes mit einem Kostenrichtwert von 110,- Euro/m² (11.000 Euro) beteiligen.

Sonstiges

- Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß Berliner Wassergesetz vorrangig vor Ort versickert werden.

Damit kein Niederschlagswasser von den privaten Grünflächen auf die öffentlichen Flächen gelangt, werden die Flächen mit Bodenanschluss gestalterisch und funktional soweit versickerungsfähig hergestellt, dass das Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone versickern kann und nicht den öffentlichen Bereich erreicht. Es ist im Wesentlichen vorgesehen das Niederschlagswasser über Mulden zu versickern.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 14-16 wird der örtlichen Versickerung und Verdunstung von Regenwasser Rechnung getragen. Die dort geregelten Maßnahmen werden positive Effekte für die Regenrückhaltung (Dachbegrünung und bodenbezogene Bepflanzung) haben. Darüber hinaus sind in der Grün- und Freiflächenplanung weitere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die ebenfalls der Rückhaltung von Regenwasser dienen können. Der Grün- und Freiflächenplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Das Entwässerungskonzept liegt der Wasserbehörde vor.

Im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung wurde eine Wohnung im Erdgeschoss, zwischen dem Ladengeschäft und der Kindertagespflege, zugunsten einer das Wohnen nicht störenden gewerblichen/freiberuflichen Nutzung umgeplant.

Die bisher in der Projektplanung vorgesehene Solar- bzw. Photovoltaikanlage auf dem Dach des geplanten Gebäudes soll vorerst entfallen. Die ursprünglich geplante Photovoltaikanlage war dafür vorgesehen die Durchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung mit regenerativem Strom zu betreiben. Die Warmwasserversorgung (Heizung und Trinkwasser) soll zukünftig über eine Abwasserwärmerückgewinnung erfolgen. Die Vorhabenträgerin erwägt jedoch die Photovoltaikanlage gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Dach zu errichten und Ladesäulen für Elektroautos in der Tiefgarage mit regenerativem Strom zu betreiben.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 7-97 VE wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde vom 28. September 2020 bis einschließlich 28. Oktober 2020 Gelegenheit gegeben sich über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu informieren, diese ggf. erläutert zu bekommen und Stellungnahmen hierzu abzugeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 18. September 2020 im Amtsblatt für Berlin (S. 4880) bekannt gemacht und am 25. September 2020 in der Tagespresse (Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) veröffentlicht. Sie fand in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung, Rathauses Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin statt. Zusätzlich konnte die Planung während des Beteiligungszeitraums im Internet unter <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan> und <https://mein.berlin.de/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sind mit Schreiben vom 25. September 2020 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Der Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen der üblichen Komplexität bauleitplanerischer Regelerfordernisse. Ein Grund für eine über den gesetzlichen Regelzeitraum hinausgehende Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit lag nicht vor. Der Beteiligungszeitraum lag auch nicht überwiegend innerhalb eines Ferienzeitraums und wurde auch nicht durch eine hohe Anzahl von Feiertagen unangemessen verkürzt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 10.09.2020
- Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB, 10.09.2020
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.09.2020
- Entwurf des Durchführungsvertrages samt Anlagen (BA Tempelhof-Schöneberg, 25.09.2020)
- Artenschutzfachliche Einschätzung (Dipl.-Ing. (FH) Jens Scharon, Januar 2020)
- Baugrunduntersuchung (G+B Ingenieurbüro, 07.08.2019)
- Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz und Biotoptypenkarte (GfP, 07.06.2018)
- Machbarkeitsuntersuchung zur Niederschlagsentwässerung (G+P, 12.08.2020)
- Entwässerungskonzept Regenwasser (architektur- und ingenieurbüro r. lichtl, 04.12.2019)
- Schalltechnische Untersuchung samt Anlagen (LÄRMKONTOR, 26.08.2020)
- Verkehrsuntersuchung (StadtPlan Ingenieur GmbH, März 2020)
- Verschattungssimulationen (architektur- und ingenieurbüro r. lichtl, 20.05.2020)

Es wurden sechs schriftliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und sechs schriftliche Stellungnahmen von aus der Öffentlichkeit eingereicht.

Von den eingereichten Stellungnahmen enthielten eine Stellungnahme einer Behörde und vier Stellungnahmen von der Öffentlichkeit Anregungen und Hinweise, die eine Abwägung, redaktionelle Änderung der Begründung oder eine Ergänzung des Durchführungsvertrages erforderlich machten. In den übrigen Stellungnahmen wurden Anregungen geäußert bzw. Hinweise gegeben, die für die Bebauungsplaninhalte nicht von Belang sind.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten wesentlichen abwägungsrelevanten Bedenken, Anregungen und Hinweise werden im Folgenden nach Themen sortiert aufgeführt. Im Ergebnis der Abwägung wurde die Begründung zum Bebauungsplan bzw. der Durchführungsvertrag redaktionell ergänzt. Änderungen an der Planzeichnung waren nicht erforderlich.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

Berliner Modell

- Hinweis der Wohnungsbauleitstelle, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht anzuwenden ist, sofern die Geschossfläche Wohnen unter der Grenze von 5.000 m² liegt sowie, dass die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden sollen, im Ermessen des Bezirks liegt. Es wird gefordert der Wohnungsbauleitstelle zur Prüfung der Geschossfläche Wohnen eine nachvollziehbare Flächenaufstellung vorzulegen.

Soziale Infrastruktur

- Es sei zu erläutern, wie sich in Bezug auf die durch das Vorhaben ausgelösten Grundschulplätze sowie der erforderlichen Kinderbetreuungsplätze die aktuelle Versorgungssituation im Gebiet darstelle und ob der Bedarf in der Bezirksregion gedeckt werden könne.

Parkplatzsituation

- Durch die Umsetzung des Vorhabens würden öffentliche und Anwohnerparkplätze verschwinden. Dies würde die berufliche und private Mobilität der Anwohner erschweren. Die Parksituation sei bereits im Bestand angespannt. Den Anwohnern, die schon bisher einen Parkplatz genutzt haben, sollten Stellplätze zur Anmietung angeboten werden. Ferner würde der Wegfall der Parkplätze Parkplatzsuchverkehr verursachen.

Gesunde Wohnverhältnisse

- Die Bebauung würde sich negativ auf die Wohnqualität der Bewohner in den Bestandsbauten auswirken. Durch die Bebauung und den dadurch entstehenden Hof würde sich die Durchlüftung verschlechtern.

Umweltbelange

- Das Bauvorhaben würde den Lebensraum von Vögeln wie Baumbrütern zerstören.
- Durch das Bauvorhaben würde das Jagdrevier von Vögeln wie Schwalben weggenommen und die Vogelküken gefährdet.
- Mit dem Bauvorhaben würden Eichhörnchen von dem Grundstück verscheucht.
- Es sollten, sofern integrierbar, möglichst viele Bäume erhalten werden. Falls neue Bäume gepflanzt werden, sollten nur heimische, standortgeeignete Arten verwendet werden. Es fehle eine textliche Festsetzung.

Ergebnis der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Berliner Modell

- Die Flächenermittlung der Projektplanung wurde gemäß dem gemeinsamen Rundschreiben SenSW II C und WBL Nr. 3/2019 durch das Architekturbüro, nach Rücksprache mit der Wohnungsbauleitstelle überprüft. Gemäß der Überprüfung beträgt die so ermittelte Geschossfläche für Wohnen 4.993,65 m². Zur Prüfung der Geschossfläche Wohnen wurde der Wohnungsbauleitstelle eine nachvollziehbare Flächenaufstellung vorgelegt.

Soziale Infrastruktur

- Auf der Grundlage der Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen und der WoFIS-Fortschreibung wurden die Schulplatz-Bedarfsplanung und die Schulnetz- und Standortplanung aktualisiert. Demnach wird bis 2024-25 bei weiter steigendem Bedarf in der Schulplanungsregionen Tempelhof und Mariendorf ein Defizit von rund 5,8 Zügen bzw. rund 5,1 Zügen erwartet. Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Bauvorhaben in Tempelhof ist allein bis 2025/26 mit einem Defizit an ca. 916 Grundschulplätzen in dieser Region zu rechnen.
- Folglich sind sowohl die Schulplatzkapazitäten an den bestehenden Grundschulen in der Schulplanungsregion Mariendorf als auch in der angrenzenden Region Tempelhof nicht ausreichend, um die zusätzlich benötigten fünf Grundschulplätze gesichert zur Verfügung zu stellen. Es ist daher notwendig, zusätzliche Schulplätze durch Standorterweiterungen zu schaffen, um den gesetzlichen Anspruch auf einen Schulplatz auch für alle künftig in dem neu entstehenden Wohngebiet lebenden Kinder im Grundschulalter gewährleisten zu können.
- In den bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen sind ebenso keine ausreichenden Kapazitäten vorhanden und es werden auch keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Versorgungsgebiet bestehen.
Da das Vorhaben lediglich einen Bedarf an fünf Plätzen generiert, hat das Jugendamt vorgeschlagen, und damit den Bedarf für eine Kindertagespflegestelle in der Wohnbebauung angemeldet, diesen in einer zu einer Kindertagespflegestelle umfunktionierten Wohnung umzusetzen, da sich nur so der generierte Bedarf decken ließe.

Parkplatzsituation

- Bisher ist das Plangebiet mit zwei Parkplätzen für insgesamt bis zu 85 Pkw bebaut. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens entfallen rechnerisch 34 Pkw-Stellplätze. Es ergeben sich hierdurch jedoch keine erhöhten Auswirkungen auf Verkehrsbelange. Es kann davon ausgegangen werden, dass es für eine Übergangszeit zu einem ggf. erhöhten Parkplatzsuchverkehr kommt, bis sich mit der Änderung des Verkehrsverhaltens der Anwohner und Nutzer des bisherigen Parkplatzes der Parkplatzsuchverkehr reduziert.
- Ein Teil der bisherigen Nutzer wird auf andere Verkehrsmittel umsteigen. Das Plangebiet ist mit der in der Umgebung vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur optimal erschlossen. Über die ca. 400 m entfernte U-Bahnstation Ullsteinstraße ist das Plangebiet an das Streckennetz der U-Bahn angeschlossen. Am ca. 500 m entfernten Attilaplatz verkehren zahlreiche Buslinien. Sowohl die U-Bahnstation als auch die Bushaltestellen am Attilaplatz sind zu Fuß innerhalb von ca. 5 Minuten zu erreichen. Der nächste S-Bahnhof ist mit ca. 1,7 km Entfernung der S-Bahnhof Attilastraße. Darüber hinaus gibt es im Berliner Zentrum verschiedene Angebote, die es ermöglichen, auch ohne einen eigenen PKW mobil zu sein.
- Ein weiterer Teil der bisherigen Nutzer wird ggf. auf andere Parkmöglichkeiten ausweichen. Es stehen in den Quartiersstraßen in zumutbarer Entfernung weitere Parkplätze zur Verfügung.

- Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe), wie auch zuvor schon der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr), gibt die Empfehlung, bei neuen Bauvorhaben die Zahl der Stellplätze zu begrenzen, um die Akzeptanz des öffentlichen Nahverkehrs zu fördern. Dass Anwohner künftig vorrangig auf die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln, vor allem die U-Bahn und das Fahrrad, angewiesen sein werden, steht im Einklang mit den übergeordneten Verkehrs- und Umweltzielen Berlins.
Das geplante Vorhaben entspricht insofern mit seiner Zielstellung Kfz-arm Wohnungen zu entwickeln zudem auch dem Berliner Mobilitätsgesetz und dem Leitbild der Europäischen Stadt.
- Eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen besteht in Berlin nur noch für Fahrräder sowie den Fahrzeugen von Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzenden und erfolgt durch die jeweiligen Vorhabenträger auf deren Grundstücken. Eine öffentliche Verpflichtung zur Bereitstellung öffentlicher Parkplätze besteht nicht.
- In Abwägung mit den stadtstrukturellen, stadtgestalterischen und wohnungspolitischen Zielen wird der baulichen Entwicklung des bisherigen Parkplatzes der Vorrang eingeräumt.

Gesunde Wohnverhältnisse

- Es ist unter Bezugnahme auf die baulichen Verhältnisse der Nachbarbebauung nicht davon auszugehen, dass die Bebauung zu einer Verschlechterung der Durchlüftung führt. Die gegenüberliegenden Kreuzungsecken sind in vergleichbarer Weise bebaut. Die thermische Situation wird gemäß dem Berliner Klimamodell auch hier als weniger günstig beurteilt. Zwischen den Außenwänden des geplanten Gebäudes und den bestehenden Nachbargebäuden Ullsteinstraße 184 und Rathausstraße 1 besteht ein Abstand von mindestens 14 m. Die Bebauung bewirkt jedoch eine Abschirmung der bisher den Emissionen der Kraftfahrzeuge ausgesetzten Gebäude, die dadurch von Abgasen und Lärm entlastet werden, auch wenn der Hof weiterhin große Öffnungen enthält. Das Gebäude Ullsteinstraße 184-184B ist gemäß dem Lärmgutachten im Ausgangszustand Lärmpegeln von bis zu 61 dB(A) ausgesetzt und das Gebäude Rathausstraße 1 Lärmpegeln von 65 dB(A). Durch die Errichtung des geplanten Gebäudes kommt es zu einer Lärmreduzierung von mindestens bis zu 3,5 dB für die Ullsteinstraße 184-184B und für die Rathausstraße 1 von mindestens bis zu 0,5 dB. Es ist daher nicht zu erkennen, dass durch die Bebauung der Parkplatzfläche eine Straßenschlucht entsteht.
- Negative Auswirkungen der Bebauung auf die Wohnverhältnisse der Rathausstraße 1 und Ullsteinstraße 184-184B sind nicht zu erwarten. Die Abschirmung des Innenhofes von den Emissionen der Kraftfahrzeuge wirkt sich positiv auf die Wohnverhältnisse der Bewohner in den Bestandsgebäuden als auch der neuen Bewohner des geplanten Gebäudes aus.

Umweltbelange

- Das Vorkommen von Baum- bzw. Freibrütern wie Ringeltaube (*Columba palumbus*), Elster (*Pica pica*) oder Nebelkrähe (*Corvus cornix*) wurde aufgrund der Begehung im Plangebiet für möglich gehalten. Alle drei Arten zeigen in Berlin keine Bestandsabnahme. Die Fortpflanzungsstätten (Nester) der Freibrüter, wie der Ringeltaube werden für eine Brut genutzt. Sie sind nur solange geschützt, solange sich darin Entwicklungsstadien (Eier, Jungvögel) befinden. Nach dem Ausfliegen der Jungvögel erlischt der Schutz. Es sollen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan 32 Bäume, Hecken und Sträucher neu gepflanzt werden. Vögel können umliegende bzw. bei ausreichendem Alter neu gepflanzte Bäume als Brutplatz nutzen.

- Rechtzeitig vor Baubeginn wird die Vorhabenträgerin eine Begehung durch einen Artenschutzsachverständigen durchführen lassen, um gemäß § 2 Abs. 2 der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ vom 03. September 2014 auszuschließen, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sind.
- Das Jagdrevier von Vögeln wie Schwalben ist gemäß Information des Artenschutzgutachters u. a. geprägt durch naturnahe Gärten, strukturreiche Hofplätze, Gewässer und Hecken um ausreichend Insekten als Nahrung zu bieten. Ein mit Bäumen, Hecken und Sträuchern begrünter Innenhof ist als Jagdrevier für Schwalben besser geeignet als eine Parkplatzfläche. Der versiegelte Parkplatz setzt keine Nahrung für die Schwalben frei. Schwalben können im Bereich des entstehenden begrünter Innenhofes weiterhin Insekten fangen. Ein weiteres Nahrungsgebiet für die an angrenzenden Gebäuden nistenden Mehlschwalben ist der angrenzende Teltowkanal. Dass mit dem Bauvorhaben das Jagdrevier wesentlich beeinträchtigt wird oder die Vogelkükken gefährdet sein können, ist daher nicht erkennbar.
- Für Igel und Eichhörnchen hat ein versiegelter Parkplatz mit den vorhandenen Hybridpappeln nur eine eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum, die Parkplatznutzung gefährdet sogar den bodengebundenen Igel. Die Schaffung von deckungsreichen Gehölzstrukturen vor allem verbunden mit umliegenden Grünstreifen, wie dem Gehölzstreifen entlang des Teltowkanals, und westlich angrenzenden Wohnhöfen sind wesentliche Gestaltungselemente für den Erhalt beider Arten. Während der Bauphase werden die Eichhörnchen das Plangebiet voraussichtlich meiden. Ausweichstrukturen sind ausreichend vorhanden. Es ist aber auch nicht auszuschließen, dass sich Eichhörnchen auf dem durch einen Bauzaun geschützten Abstandsgrün während der Bauphase aufhalten werden. Nach Abschluss des Bauvorhabens werden die Eichhörnchen voraussichtlich wieder in das Plangebiet zurückkehren. Es sollen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan 32 Bäume, Hecken und Sträucher neu gepflanzt werden. Diese können auch von den Eichhörnchen genutzt werden.
- Für das Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück werden 43 Bäume gefällt. Eine Erhaltung von Altbäumen ist nicht möglich. Diese werden gemäß den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung mit 32 Ersatzpflanzungen ersetzt. Für 17 Bäume ist keine Ersatzpflanzung notwendig, da es sich um Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 80 cm oder Obstbäume handelt. Im öffentlichen Straßenland an der Rathausstraße werden voraussichtlich zwei Bäume gefällt. Für diese ist jeweils eine Ausgleichszahlung zu leisten. Eine textliche Festsetzung zur Neupflanzung von Bäumen ist nicht erforderlich. Die Neupflanzung von Bäumen wird über den mit den Fachbehörden abgestimmten Grün- und Freiflächenplan als Anlage des Durchführungsvertrages geregelt. Im Durchführungsvertrag werden Pflanzqualitäten festgelegt. Demnach sind bei Neupflanzung von Bäumen heimische, standortgeeignete Arten zu verwenden.
- Gemäß dem Grün- und Freiflächenplan soll zudem eine hochwertige Grüngestaltung des Innenhofes erfolgen. Auf im Grün- und Freiflächenplan festgelegten Flächen sollen Hecken bzw. Sträucher mit einer Wuchshöhe von bis zu 1,20 m angepflanzt werden.

8. Planreife/Anzeigeverfahren

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am xy.xy.2021 die Abwägungsergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE und den

sich daraus ergebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf vom 10. September 2020 beschlossen.

Mit gleichem Beschluss wurde gemäß § 33 Abs. 1 BauGB die Planreife für das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-97 VE erklärt und des Weiteren der Beschluss gefasst, der zuständigen Senatsverwaltung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 AGBauGB vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am xy.xy.2021 (Drucks.-Nr. xy/XX) beschlossen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde mit Schreiben vom xy.xy.2021 entsprechend der AV Unterrichtung zu § 7 Abs. 1 AGBauGB über die beabsichtigte Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-97 VE unterrichtet. Mit Stellungnahme vom xy.xy.2021 wurde durch die o. g. Senatsverwaltung die Zustimmung erteilt.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den 16.03.2021

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtplanung

gez. i. V. Grabmann

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1.
Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.
Das Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohnungen,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nur im 1. Vollgeschoss,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, nur im 1. Vollgeschoss,
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nur im 1. Vollgeschoss.

3.
Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

5.
Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen um bis zu 1 m überschritten werden.

6.
Für die baulichen Anlagen im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Terrassen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung, bis zur Hälfte der Fassadenbreite bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

Die gemäß textlicher Festsetzung 3 festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch vortretende Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen insgesamt um 98 m² überschritten werden.

7.
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

9.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

10.

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Rathausstraße und der Ullsteinstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen 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 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.

11.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Rathausstraße, der Ullsteinstraße und den Linien zwischen den Punkten a1-a2, a2-a3, a3-a4 orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den 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 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel 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.

12.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Kreuzungsbereich von Rathausstraße und Ullsteinstraße entlang der Linien zwischen den Punkten a5-a6, a6-a7 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 der Rathausstraße oder Ullsteinstraße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

13.

Zum Schutz vor Lärm sind die Wände und Decken von Tiefgaragenzufahrten innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.

14.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

15.

Im Vorhabengebiet sind mindestens 650 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,06 m betragen. Der Gesamtaufbau der Begrünung muss mindestens 0,1 m betragen. Die Bepflanzungen bzw. Ansaaten sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen bzw. nachzusäen.

16.

Im Vorhabengebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind hiervon ausgenommen.

17.

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

