



BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan 12-58

für die Grundstücke Egellsstraße 21 (teilweise), Biedenkopfer Straße 42, 44 und 64,
Sterkrader Straße 60 und 62 sowie einen Abschnitt der verlängerten Egellsstraße
im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Tegel

Stand: 17.08.2021



Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	5
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2. Beschreibung des Plangebietes	6
2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	6
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3. Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4. Geltendes Planungsrecht	7
2.5. Verkehrserschließung.....	7
2.6. Technische Infrastruktur	7
2.7. Denkmalschutz	8
2.8. Wasserschutzgebiete	8
3. Planerische Ausgangssituation	8
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2. Flächennutzungsplan	9
3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	10
3.4. Stadtentwicklungsplanungen	13
3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.6. Bereichsentwicklungsplanung / Zentren- und Einzelhandelskonzept.....	18
3.7. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	19
3.8. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	20
3.9. Planfeststellungen	20
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	20
II. Planinhalt und Abwägung	22
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	22
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	23
3. Begründung der Festsetzungen	24
3.1. Art der baulichen Nutzung	24
3.2. Maß der baulichen Nutzung	31
3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	39
3.4. Weitere Arten der Nutzung	41
3.5. Immissionsschutz.....	46
3.6. Grünfestsetzungen	51
3.7. Sonstige Festsetzungen	57
3.8. Nachrichtliche Übernahme (Wasserschutzgebiet)	59



3.9.	Hinweis (Pflanzliste)	60
3.10.	Städtebaulicher Vertrag	60
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)....	62
III.	Auswirkungen der Planung	68
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	68
1.1.	Schutzgut Mensch.....	68
1.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	72
1.3.	Schutzgut Boden und Grund- / Oberflächenwasser.....	82
1.4.	Schutzgut Klima	86
1.5.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	86
1.6.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	87
1.7.	Wechselwirkungen	87
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	88
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	88
4.	Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen	89
5.	Verkehrliche Auswirkungen.....	91
IV.	Verfahren	94
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	94
2.	Aufstellungsbeschluss	95
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	95
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	98
4.1.	Art und Weise der Behördenbeteiligung	98
4.2.	Ergebnis der Behördenbeteiligung	98
4.3.	Änderungen im Ergebnis der Abwägung zur Behördenbeteiligung.....	114
5.	Änderungen im Rahmen der Planfortschreibung	115
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit	116
6.1.	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit	116
6.2.	Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	120
6.3.	Änderungen der Planung	124
7.	Erneute beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit.....	125
7.1.	Ergebnis der erneuten beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit	125
7.2.	Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	125
7.3.	Änderung der Planung.....	127
8.	Planreife / Anzeigeverfahren.....	127
9.	FNP-Berichtigung.....	128
10.	Rechtsprüfung / Anzeigeverfahren	128



11. Festsetzung.....	129
B. Rechtsgrundlagen	130
C. Textliche Festsetzungen.....	131



A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 12-58 ist der berlinweit bestehende Bedarf an Wohnraum für eine aktuell stark zunehmende Bevölkerungszahl. Der gewerblich genutzte und teilweise brachliegende Block zwischen Biedenkopfer Straße, Egellsstraße, Beckumer Straße und Sterkrader Straße im Ortsteil Tegel des Bezirks Reinickendorf ist als Potentialfläche für den Wohnungsbau identifiziert worden. Er eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage in Tegel, zwischen dem Zentrum und dem Tegeler See, sowie seiner im Osten und Süden durch Wohnen geprägten Umgebung für die angestrebte Wohnnutzung.

Die Erforderlichkeit ergibt sich, da auf der bislang planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche die Errichtung von Wohnbebauung grundsätzlich ausgeschlossen ist. Durch den Bebauungsplan sollen daher geeignete Voraussetzungen geschaffen werden, um nach planungsrechtlicher Bewältigung der anspruchsvollen städtebaulichen Situation, im Spannungsfeld zwischen Geschosswohnungsbau und verbleibender gewerblicher bzw. industrieller Nutzung, das Wohnen am Standort zu ermöglichen.

Das Bezirksamt Reinickendorf hat in seiner Sitzung am 26. Mai 2015 beschlossen, den Bebauungsplan 12-58 für die Grundstücke Egellsstraße 21 (teilweise), Biedenkopfer Straße 42, 44 und 64, Sterkrader Straße 60 und 62 sowie einen Abschnitt der verlängerten Egellsstraße aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans 12-58 erfolgt aufgrund der angestrebten zügigen Aktivierung von Wohnungsbaupotentialen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan in allen Punkten erfüllt:

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb eines überwiegend bebauten Gebiets. Die festzusetzende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist mit rd. 13.000 m² deutlich kleiner als 20.000 m² (siehe II./3.2.1.). Es werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).



2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen aneinander grenzen. Dabei wird das Gebiet stadträumlich einerseits durch die südlich und östlich liegenden Wohnquartiere, andererseits durch die westlich und nördlich lokalisierte gewerbliche bzw. industrielle Nutzung geprägt.

Die historische, industrielle Nutzung nördlich des Areals durch die Borsigwerke bedingt eine grobkörnige städtebauliche Struktur. Dabei prägen Produktions-, Logistik- und Administrationsgebäude sowie großflächig angelegte Stellplatzanlagen diesen Bereich.

Im gesamten Bereich südlich und östlich des Plangebiets ist in Bezug auf die Nutzungsart das Wohnen vorherrschend. Städtebaulich wird die Biedenkopfer Straße dabei durch dreigeschossige straßenbegleitende Zeilen der angrenzenden Wohnsiedlung gefasst. Die Zeilenbebauung erstreckt sich in unterschiedlichen Ausformungen südlich bis zur Namslaustraße. Die Zeilenzwischenräume werden als Grünflächen und private Gärten genutzt. Dieses städtebauliche Prinzip setzt sich in den 1933 bis 1936 errichteten Wohnquartieren auch in den beiden Baublöcken zwischen Beckumer Straße und Berliner Straße fort, wobei die Anordnung von Kopfbauten und Zeilen jeweils variiert. Hierdurch entsteht ein abwechslungsreicher, qualitätvoller Stadtraum.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird durch die Sterkrader Straße bzw. ihre Verlängerung im Westen, die Biedenkopfer Straße im Süden, die Beckumer Straße im Osten und durch die Verlängerung der Egellsstraße im Norden sowie den von dieser Straße nördlich gelegenen Parkplätzen des Werksgeländes begrenzt. Der Abschnitt der verlängerten Egellsstraße, der als Privatstraße die Zufahrt zum Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke sowie zu den nördlich und südlich der Straße gelegenen Flächen sichert, ist in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,0 ha.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich vollständig in Privateigentum.

2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist aktuell lediglich im Westen und Südosten bebaut. Dazwischen liegen eine größere und aufgrund der in Aussicht stehenden Bebauung teilweise aufgegebene Stellplatzanlage sowie eine offene Brachfläche mit ruderalem Gehölzbestand und zahlreichen gemäß Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäumen (u. a. Schwarz-Pappeln als gefährdete Pflanzenart).

Im Nordwesten befinden sich in einem bis zu achtgeschossigen Gebäude die Hauptverwaltungen der beiden im angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen Borsig GmbH und MAN Energy Solutions SE. Das Gebäude stellt in seinen Ausmaßen eine Dominante dar, mit deren Verbleib langfristig zu rechnen ist. An den Bürokomplex schließen rund 300 Parkplätze an, die nach Osten teilweise bis zur Beckumer Straße und nach Süden teilweise bis zur Biedenkopfer Straße reichen. Während die Parkplätze im Osten bereits abgesperrt und aus der Nutzung genommen wurden, wird die südliche Stellplatzanlage weiterhin genutzt. Am äußersten südwestlichen Rand des Plangebiets befinden sich zwei kleinere, zur Sterkrader Straße orientierte Wohnhäuser. Schließlich befindet sich im Südosten des Plangebiets das 110-kV-Umspannwerk Tegel der Stromnetz Berlin GmbH.



2.4. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans 12-7 B, Teilbereich g, welcher am 02.08.2005 festgesetzt wurde und im Wesentlichen die Umstellung der Art der Nutzung vom Baunutzungsplan auf die Baunutzungsverordnung 1990 sichert. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Plangebiet des Bebauungsplans 12-58 bis zu einem Abstand von etwa 8 m zur verlängerten Egellsstraße derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Die nördlich angrenzenden Flächen werden im Bebauungsplan 12-7 B als Industriegebiet festgesetzt. In Bezug auf Regelungen des Maßes der baulichen Nutzung gilt nach wie vor der Baunutzungsplan von 1961, welcher an dieser Stelle die Baustufe 6 ausweist. Demnach sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,4 zulässig.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vom 20.12.1939. Für die Verlängerung von Egellsstraße und Sterkrader Straße ist die öffentliche Widmung der Verkehrsflächen jedoch bereits förmlich eingezogen worden (Amtsblatt für Berlin vom 20.02.1970, S. 219). Der Vollzug der Entwidmung erfolgte am 06.04.1971.

2.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Biedenkopfer Straße im Süden, die Beckumer Straße im Osten sowie einen kurzen Abschnitt der Sterkrader Straße im Westen öffentlich erschlossen. Die Verlängerung der Egellsstraße dient als Zufahrt für den nördlich gelegenen, durch die Sirius Facilities GmbH verwalteten Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke (ehem. Borsigwerke) sowie die Stellplatzanlagen nördlich dieser Privatstraße. Die Biedenkopfer Straße mündet knapp 300 m östlich des Geltungsbereichs in die Berliner Straße, die Teil des übergeordneten Straßennetzes ist. Die Sterkrader Straße kreuzt knapp 500 m südlich des Plangebiets die Bernauer Straße (übergeordnete Straßenverbindung). In einer Entfernung von rd. 700 m (Luftlinie) befindet sich die Anschlussstelle Holzhauser Straße der BAB A 111.

Etwa 300 m östlich des Plangebiets liegt der U-Bahnhof „Borsigwerke“, an dem die U-Bahnlinie 6 sowie die Buslinien 133 und N6 verkehren. Rund 500 m südlich des Plangebiets fahren die Buslinien 133, X33 und N33 zudem die Busstation „Sterkrader Straße“ an.

2.6. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich einer Trennkanalisation, die nach Auskunft der Berliner Wasserbetriebe (BWB) unter grundsätzlicher Berücksichtigung des im § 36a Abs. 1 des Berliner Wassergesetzes geregelten Versickerungsgebots im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Ableitung des Regen- und Schmutzwassers zur Verfügung steht. Schmutz- und Regenwasserkanäle verlaufen im Bereich der verlängerten Sterkrader Straße und der verlängerten Egellsstraße sowie der Biedenkopfer Straße und Beckumer Straße. Ein Kanal verläuft dabei teilweise auf dem Grundstück des Umspannwerks im Kreuzungsbereich von Biedenkopfer Straße und Beckumer Straße.

Im Bereich der verlängerten Egellsstraße dient der Borsigkanal als verrohrtes Fließgewässer zweiter Ordnung der Regenentwässerung. Das Gewässer befindet sich in der Unterhaltungslast der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK).

Neben der Abwasserentsorgung ist zudem die Wasser- und Gasversorgung des Plangebiets über das innerhalb der angrenzenden öffentlichen (sowie hinsichtlich des Trinkwassers teilweise auch der privaten) Verkehrsflächen verlaufende Leitungsnetz gesichert. In der Egellsstraße (Privatstraße) befindet sich dabei nur im nördlichen Gehwegbereich teilweise eine Trinkwasserversorgungsleitung. In der Sterkrader Straße liegt nur bis zur Nummer 62 eine Trinkwasserversorgungsleitung. Die Trinkwasserversorgung im nordwestlichen Plangebiet ist daher gesondert mit den BWB zu klären.



Im Südosten des Plangebiets befindet sich das 110-kV-Umspannwerk Tegel der Stromnetz Berlin GmbH, zu dem von der Berliner Straße über die Egellsstraße und Beckumer Straße eine Erdkabeltrasse führt. Mittel- und Niederspannungsleitungen verlaufen im Bereich der verlängerten Sterkrader Straße und der verlängerten Egellsstraße sowie der Biedenkopfer Straße und Beckumer Straße. Das Plangebiet befindet sich im lokalen Fernwärmenetz der Energie- und Kommunal-Technologie GmbH (EKT).

2.7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 12-58 befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte.

Gemäß § 10 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) darf auch die unmittelbare Umgebung eines Denkmals nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich nördlich der Egellsstraße und westlich der Sterkrader Straße die Werksanlage Borsig, die als Gesamtanlage (Obj.-Dok.-Nr.: 09011842) und Ensemble (Obj.-Dok.-Nr. 09012530) unter Denkmalschutz steht und deren Bebauung zwischen 1884 und 1940 entstand. Ein vermutlich als Werkshalle genutztes Gebäude ist als Baudenkmal unter der Obj.-Dok.-Nr. der Gesamtanlage verzeichnet und befindet sich direkt westlich des Plangebiets an der Sterkrader Straße.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich im Bereich des Ensembles der Werksanlage Borsig ein weiteres Baudenkmal (Obj.-Dok.-Nr. 09012388). Dieser nordwestlich der Kreuzung Sterkrader Straße / Namslaustraße gelegene Gebäudekomplex (Fabrikanlage, Verwaltungsgebäude, Hallenbau, Einfriedung und Bürogebäude) wurde in den Jahren 1937-1940 errichtet und war den ehemaligen Altmärkischen Kettenwerken zugeordnet.

2.8. Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-58 befindet sich innerhalb der Schutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel und grenzt im Westen unmittelbar an die Schutzzone III A. Die Verbote und Nutzungseinschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel vom 31. August 1995 in § 5 „Schutz der Zone III B“ sind im Plangebiet zu beachten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294) und dem Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 9. September 2016 bestätigt, wobei seinerzeit noch der zwischenzeitlich durch den LEP HR ersetzte Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 182) maßgebliche Beurteilungsgrundlage war.



Das **Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)** benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen in § 1 *Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg*, in § 5 *Siedlungsentwicklung* und in § 6 *Freiraumentwicklung* die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind.

Gemäß Grundsatz aus § 1 Abs. 1-4 LEPro soll Berlin in seiner Bedeutung als Metropole und Bundeshauptstadt sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene gestärkt werden. Dabei wird insbesondere auf den Einfluss der Stadt auf die gesamte Hauptstadtregion sowie auf die wirtschaftliche Bedeutung abgezielt. Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion werden insbesondere innerhalb der Metropole selbst gesehen (§ 2 Abs. 1 LEPro).

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro). Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3 LEPro).

Gemäß Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro sollen siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Mit dem **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts.

Der LEP HR stellt das gesamte Areal innerhalb der Metropole Berlin (Z 3.4) sowie innerhalb des von großräumigen und überregionalen Straßen- und Schienenverbindungen (Z 7.2) durchzogenen Gestaltungsraums Siedlung dar, in dem gemäß Ziel (Z) 5.6 Absatz 1 die Entwicklung von Siedlungsflächen grundsätzlich möglich ist.

Grundsatz G 5.1 schließt an den § 5 LEPro 2007 an und besagt, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie v. a. unter Inanspruchnahme von gut angebundenen Flächen im Innenbereich erfolgen soll. 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.

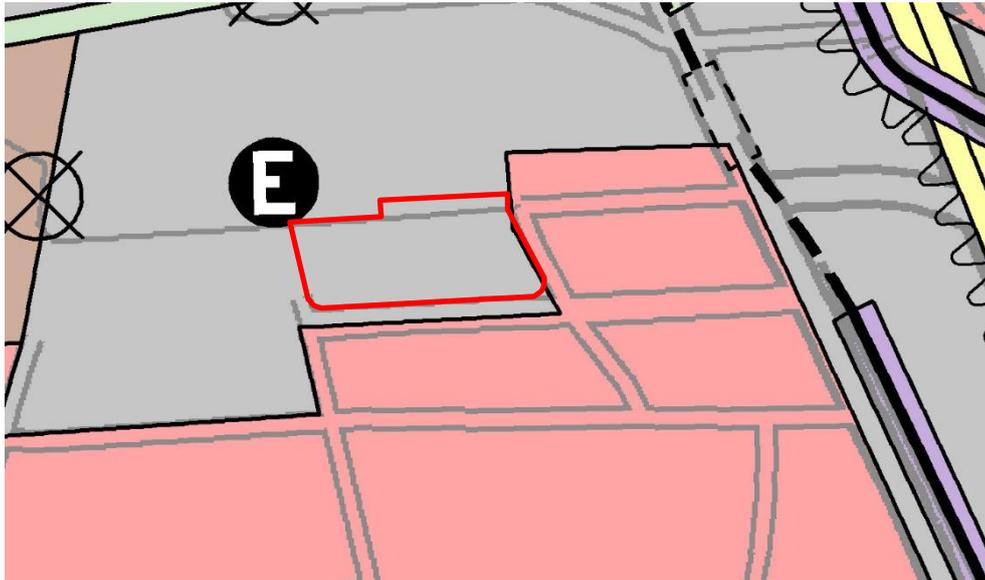
Der **Flächennutzungsplan Berlin (FNP)** trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP Berlin zeigt im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine der vorgenannten Darstellungen, so dass der Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan nicht berührt wird.

3.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 12-58 ist ein Lagesymbol „Energie“ für entsprechende Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt.

Abbildung 1: Gegenwärtige FNP-Darstellung mit Abgrenzung des Plangebiets 12-58



3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

3.3.1. Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Es stellt eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) dar; zusammen bilden die beiden Planwerke Grundlagen der künftigen Stadtentwicklung.

Die veränderten Rahmenbedingungen insbesondere der Klimawandel, die demografische Entwicklung und die Anforderungen an örtliche Zielsetzungen haben dazu geführt, das Landschaftsprogramm an diese neuen Rahmenbedingungen anzupassen und hinsichtlich des Bestands und der Bewertung von Natur und Landschaft zu aktualisieren und fortzuschreiben.

Der Senat von Berlin hat am 5. April 2016 die Änderung und Neubekanntmachung des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) mit den vier Programmplänen

- Naturhaushalt / Umweltschutz,
- Biotop- und Artenschutz,
- Landschaftsbild,
- Erholung und Freiraumnutzung

sowie der *Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption* beschlossen. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem am 26. Mai 2016 zugestimmt. Die Bekanntmachung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 8. Juni 2016 (Nr. 24, S. 1314).

Im **Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“**, der Schwerpunkte der Belastung und des Schutzes der Naturgüter Luft, Klima, Boden und Wasser in ihrer räumlichen Abgrenzung benennt, wird das Plangebiet als *Industrie und Gewerbe* dargestellt, so dass hier folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen gelten:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen



- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers sollen die Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers, die Vermeidung von Bodenversiegelungen, die verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, der Verzicht auf eine Neuansiedlung von potentiell grundwassergefährdenden Anlagen, die vorrangige Altlastensuche und -sanierung, der besondere Schutz von bestehenden Gewässern mit Grundwasseranschluss, die Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen und der Verzicht auf die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen beitragen.

Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des Vorsorgegebiets Klima, in dem der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Vernetzung von Freiflächen, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, die Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, die Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen, der Erhalt / die Neupflanzung von Stadtbäumen, die Sicherung einer nachhaltigen Pflege, die Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet, die dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen, die Verbesserung der lufthygienischen Situation sowie die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung als Entwicklungsziele gelten.

Der **Teilplan „Biotop- und Artenschutz“** stellt wertvolle Lebensräume und geeignete Entwicklungsräume dar. Ziel ist, die hohe biotische Vielfalt dauerhaft zu erhalten. Das Plangebiet ist darin als *städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen* dargestellt, für den u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt werden:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Im **Teilplan „Landschaftsbild“** ist das Plangebiet ebenfalls als *städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen* dargestellt. In diesen städtisch geprägten Räumen gelten u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünungen, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)



- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Der **Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“** stellt das Plangebiet als *sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren* dar. Es werden u. a. folgende Maßnahmen benannt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden

In Ergänzung zum LaPro wurden in der *Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption* Suchräume und Flächen identifiziert, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis im Sinne naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen besteht. Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

Die im Landschaftsprogramm beschriebenen Erfordernisse und Maßnahmen sind weitgehend in der Planung berücksichtigt worden.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 12-58 werden die derzeit planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten reduziert. Den im Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ aufgeführten Kriterien wird u. a. durch einen schallrobusten Städtebau, Regelungen zur Rückhaltung des Regenwassers, eine klimafreundliche Bauweise mit Dachbegrünung sowie Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen Rechnung getragen. Über die bestehenden Grünfestsetzungen und ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag bzw. dessen Nachtrag für die konkrete Vorhabenplanung wird eine durchgrünte Gebietsstruktur gewährleistet.

Dagegen werden auch Maßnahmen und Erfordernisse benannt, die nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden können. So kann eine Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung durch einen höheren Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand nicht erreicht werden. Für die angrenzenden Gebiete ist ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Der Schutz und die Entwicklung des Baumbestands entsprechen dem Schutzziel des Teilplans „Biotop- und Artenschutz“. Zum Erhalt der biotischen Vielfalt tragen die Begrünung von Dachflächen sowie die Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen und Saatgut bei. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 22 wird die Sicherung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna gesichert.

Der gebietstypische Schwarz-Pappelbestand konnte nicht vollständig erhalten werden. Ebenso ist ein örtlicher Biotopverbund aufgrund der geschlossenen Bauweise nicht möglich.

Auch im Zusammenhang mit den im Teilplan „Landschaftsbild“ angegebenen Zielen ist der größtmögliche Schutz des Schwarz-Pappelbestandes als prägendes Landschaftselement zu nennen. Eine hochwertige Garten- und Hofgestaltung des Grundstücks Biedenkopfer Straße 44 (WA 1, WA 2 und GE 2) wird durch einen qualifizierten Freiflächenplan im städtebaulichen Vertrag bzw. dessen Nachtrag gesichert.

Die ortsbildprägende Freifläche mit waldartigem Charakter konnte nicht erhalten werden.

Die gestalterische Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den allgemeinen Wohngebieten erfüllt die Kriterien des Teilplans „Erholung und Freiraumnutzung“. Das im Bestand nicht öffentlich zugängliche Plangebiet wird durch die zukünftige Wohn- und Gewerbenutzung im Bereich des Grundstücks Biedenkopfer Straße 44 wieder Teil des erlebbaren Siedlungsgebiets.



Die gestalterische Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist nur einem eingeschränkten Bevölkerungsteil vorbehalten.

3.3.2. Landschaftspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-58 existiert weder ein festgesetzter noch ein in Aufstellung befindlicher Landschaftsplan.

3.4. Stadtentwicklungsplanungen

Ein weiteres Instrument der städtebaulichen Planung sind Stadtentwicklungspläne (StEP), die als Konzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen und für Berlin im § 4 Abs. 1 AGBauGB geregelt sind. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Für den Bebauungsplan 12-58 sind aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und den Planungszielen insbesondere der StEP Wirtschaft und der StEP Wohnen von Belang.

3.4.1. Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde am 2. März 2021 vom Berliner Senat beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Schon bei den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr war es eine zentrale Maßgabe, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen. Der StEP MoVe umfasst thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien wie z. B. Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept.

Die im vormaligen StEP Verkehr enthaltenen Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung 2025 werden in regelmäßigen Abständen unabhängig und losgelöst vom Beschluss des StEP MoVE aktualisiert. In den auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – Abteilung IV (Verkehr) bereitgestellten und zuletzt im Dezember 2017 aktualisierten Karten, sind die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen weder im Bestand noch in der Planung 2025 Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Für Bestand und Planung sind die in der näheren Umgebung verlaufende Berliner Straße (im Osten) als Straße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) und die Bernauer Straße (im Süden) als Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt. Östlich der Berliner Straße verläuft mit der BAB A 111 eine Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung).

Wie in Kapitel 5. der Begründung aufgeführt, ist hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes von einer Unbedenklichkeit der mit Umsetzung des Bebauungsplans 12-58 hervorgerufenen Verkehre auszugehen.

3.4.2. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 den aufgrund des erheblich beschleunigten Bevölkerungswachstums neu erstellten Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) beschlossen. Der StEP Wohnen trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und dem



Umsetzungszeitraum des künftigen Wohnungsneubaus. Er benennt geeignete Potenzialstandorte in Berlin und bildet damit die Grundlage der städtischen Wohnungspolitik bis zum Jahr 2030.

Von den größeren Wohnungsbaupotenzialen kommt den 16 „Neuen Stadtquartieren“ eine herausgehobene Bedeutung zu, wobei das Plangebiet 12-58 nicht entsprechend eingestuft ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aufgrund seines vergleichsweise geringen Neubaupotenzials zudem nicht als sonstiger Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten im StEP Wohnen 2030 aufgeführt. Gleichwohl wird der Neubaustandort, der überwiegend nicht landeseigene Flächen betrifft, in der kartografischen Darstellung der Neubaupotenziale berücksichtigt. Dargestellt wird ein Wohnbaupotenzial von 50 bis 199 Wohneinheiten mit einer kurzfristigen Realisierungseinschätzung (realisierbar binnen 3 Jahren, einschließlich in Realisierung).

3.4.3. Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der am 12. März 2019 beschlossene „Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030“ benennt neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (z. B. Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Bezogen auf das Plangebiet sind die im StEP Zentren enthaltenen Steuerungsgrundsätze anzuwenden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-58 liegt außerhalb der gekennzeichneten Zentren. In der Umgebung befindet sich nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von rd. 1 km um das derzeit im Umbau befindliche Einkaufszentrum Tegel Center das Hauptzentrum „Gorkistraße / Berliner Straße“.

Die fünf übergeordneten Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 regeln, dass sich kein Einzelhandelsvorhaben und keine Einzelhandelsplanung in Berlin städtebaulich negativ auf bestehende und noch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirken darf. Um solche Auswirkungen auszuschließen, müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Den Grundsätzen 2 und 3a folgend, sind großflächige Nahversorger und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zu ermöglichen.

3.4.4. Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der Senat von Berlin hat den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 in seiner Sitzung am 30. April 2019 beschlossen. Gegenstand des StEP ist die Aktivierung, Entwicklung und Sicherung von Flächen für produzierende Wirtschaftsunternehmen. Es sollen eine strategische Flächenvorsorge zur Attraktivitätssteigerung von Berlin als Wirtschaftsstandort sowie das Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 12-58 wird im StEP Wirtschaft 2030 als im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche ausgewiesen, für die generell von einer Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen auszugehen ist. Im Konzeptplan Planungsziele wird hierzu jedoch konkretisiert, dass eine Nutzungsänderung (Verzicht auf gewerbliche Baufläche) beabsichtigt bzw. eine Klärung im FNP-Verfahren anhängig ist.

Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche des EpB-Gebiets „Borsigdamm“ (Nr. 4, EpB - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich). Im „Räumlichen Leitbild“ des StEP Wirtschaft 2030 ist hier die aktive Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen vorgesehen. Als konzeptioneller Handlungsansatz wird eine Verdichtung angestrebt.



In der Übersicht der Wissenschaftsstandorte wird das unmittelbar nördlich des Plangebiets verortete PHÖNIX Gründerzentrum aufgeführt, das Teil des „Technologiezentrums Am Borsigturm“ ist.

3.4.5. Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den „Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)“ beschlossen. Er stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den erwarteten Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. Dabei geht der Plan auf verschiedene klimabezogene Themen wie Bioklima, städtisches Grün sowie Gewässerqualität und Starkregen ein.

Bioklima: Das Plangebiet wird als aktuell von Wärmebelastung am Tag betroffener Siedlungsraum beschrieben, bei dem zukünftig sowohl tags wie nachts ein Zuwachs der Wärmebelastung zu erwarten ist. Der Maßnahmenplan zum Bioklima weist für das südlich gelegene Wohngebiet einen aktuellen prioritären Handlungsbedarf aus.

Grün- und Freiflächen: In Bezug auf die Stadtbäume im Siedlungsraum wird das Plangebiet als potentiell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgängen im Sommer beschrieben. Gemäß Maßnahmenplan besteht ein aktuell prioritärer Handlungsbedarf für die Stadtbäume im Siedlungsraum. Für Teile des Plangebiets sowie für die Umgebung ist als Maßnahme die Ausschöpfung der Potentiale „zur Entsiegelung unbebauter Flächen“ benannt.

Gewässerqualität und Starkregen: Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Trennkanalisation. Der Anteil unbebauter versiegelter Flächen im Block liegt bei 20 bis 30 %. Das Plangebiet befindet sich im Handlungsraum Trennsystem. Die Versickerungspotentiale sollen vorrangig ausgeschöpft werden.

Aufgrund des großräumigen Betrachtungsmaßstabs sind keine spezifischen Maßnahmen für die Blockebene ableitbar. Jedoch führt der StEP Klima eine Reihe allgemeiner Instrumente auf (z. B. Entsiegelung unbebauter Flächen, Dachbegrünung, Grünflächenqualifizierung), die den durch den Klimawandel absehbaren negativen Auswirkungen entgegenwirken können.

Der StEP Klima KONKRET ergänzt den 2011 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Klima, profiliert und vertieft dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Der ergänzende StEP, der im Juni 2016 veröffentlicht wurde, fokussiert sich dabei auf die immer häufiger auftretenden Wetterextreme Hitzetage / Tropennächte (Urbane Hitze) und Starkregen (Urbane Überflutung) und beschreibt verschiedene Anpassungsmaßnahmen.

Zudem sind Maßnahmen- und Strategiebündel für sieben in Berlin gängige Baustruktur- und Flächentypen entwickelt worden. Zu diesen Stadtstrukturtypen zählen neben der verdichteten Blockrandbebauung, der Nachverdichtung von Zeilenbebauung, dem Geschosswohnungsneubau, Schulen, Gewerbe und Industrie auch Straßen und Plätze sowie Grün- und Freiflächen. Für jeden Baustrukturtyp werden spezielle Anpassungspotenziale aufgezeigt und beschrieben. Für die Stadtstrukturtypen Gewerbe und Industrie sowie Geschosswohnungsneubau werden folgende in der planerischen Umsetzung anzuwendende Instrumente und Anpassungsmaßnahmen genannt:

- Gebäudeausrichtung und Durchlüftung (z. B. luftdurchlässige Hofeinfahrten)
- Verschatten (z. B. Pflanzung von Bäumen)
- Rückstrahlung erhöhen – Albedo (z. B. helle Fassadengestaltung)
- Gebäudebegrünung (z. B. Fassaden und Dächer)
- Dezentrale Regenwasserentsorgung und Überflutungsvorsorge (z. B. Berücksichtigung von Retentionsräumen)



Ein weiteres Ziel ist eine Anpassung in Form von No-Regret-Maßnahmen, die auch ohne den Klimawandel sozial, ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind. Daher sind im StEP Klima KONKRET Instrumente und Wege enthalten, um die Anpassungen auf allen Planungsebenen in Prozesse, Programme und Projekte einzubinden. Insgesamt sind die Maßnahmenempfehlungen jedoch nicht räumlich auf einzelne Stadtteile Berlins spezifiziert.

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) wird angesichts veränderter Rahmenbedingungen als strategisches räumliches Konzept durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aktualisiert.

Der Bebauungsplan 12-58 berücksichtigt insbesondere mit den Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Grundstücksflächen die Vorgaben des StEP Klima.

3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1. Planwerk Westraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-58 befindet sich innerhalb des im August 2004 veröffentlichten Planwerks Westraum. Für das Plangebiet wird im Planwerk Westraum lediglich der Bestand dargestellt. Im Rahmen der Grundlagenermittlung für die Fortschreibung des Planwerks werden die Leitbilder und Strategien für den Westraum dahingehend überprüft, ob und inwieweit sie noch Bestand haben beziehungsweise an aktuelle Rahmenbedingungen und Erwartungen anzupassen sind. Die Planungsziele des auf eine Nachverdichtung ausgerichteten Bebauungsplans 12-58 entsprechen bereits den aktuellen Anforderungen der wachsenden Stadt.

3.5.2. Luftreinhalteplanung

Das Land Berlin hat im Jahr 2005 auf Grundlage der 22. BImSchV (mittlerweile geltend: 39. BImSchV) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, der insbesondere auf die Verringerung von Feinstaubbelastungen bis zum Jahr 2010 abzielte. Da weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) und des Zielwertes für Benzo(a)pyren auftraten, wurde vom Senat am 18. Juni 2013 eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2011 bis 2017 beschlossen.

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde am 23. Juli 2019 vom Senat beschlossen. Hintergrund für dessen Aufstellung war, dass der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) in Berlin noch an zahlreichen Straßen überschritten wird und auch bei Feinstaub (PM₁₀) bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen zu vermindern.

Der Luftreinhalteplan basiert auf folgenden vier Pfeilern:

- Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen
- Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings)
- Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30
- Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und LKW)

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



3.5.3. Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Der Berliner Senat hat am 23. Juni 2020 den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Dieser schreibt die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fort und enthält ein umfangreiches Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre. Neben der Weiterführung bewährter Lärminderungsmaßnahmen wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um den Straßenverkehrslärm, der nach wie vor die dominierende Lärmquelle ist, zu mindern.

Zentrales Vorhaben des neuen Lärmaktionsplans ist die Ausweitung von Tempo 30 zur Lärminderung, sowohl nachts als auch tagsüber. Es wird eine stadtweite Untersuchung des Hauptstraßennetzes durchgeführt, welche Straßenabschnitte sich für eine Tempo-30-Ausweisung in der Nacht eignen. In einem zweiten Schritt wird eine Tempo-30-Konzeption für ganztägige Anordnungen von Tempo 30 in Form eines an der Lärmbelastung orientierten Stufenplans entwickelt.

Geplant ist außerdem ein berlinweites Konzept gegen verhaltensbedingten Verkehrslärm, der durch zu schnelles Fahren oder Beschleunigen erzeugt wird. Weitere Synergieeffekte für die Minderung von Verkehrslärm ergeben sich durch die Umsetzung des Mobilitätsgesetzes. Zudem wird erstmals die Lokalisierung und Bewahrung (inner-)städtischer Ruhe- und Erholungsräume in den Lärmaktionsplan aufgenommen.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. In den strategischen Lärmkarten für das Jahr 2017 wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Gesamtverkehrslärm L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) von 50 bis 55 dB(A) dargestellt; Teilflächen liegen sogar unterhalb von 50 dB(A). Der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex für Gewerbelärm liegt unterhalb von 55 dB(A) und damit in einem Bereich, für den die strategischen Lärmkarten keine differenzierten Darstellungen enthalten. Im Bebauungsplan 12-58 erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Lärmbelastungen (siehe II./3.5.).

3.5.4. Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der am 26. Februar 2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan (NVP) für 2019-2023 setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Zum Plangebiet und dessen näherer Umgebung beinhaltet der Nahverkehrsplan keine konkreten Aussagen. Im Hinblick auf das gemeinsame Ziel der BVG und des Landes Berlin, alle nicht barrierefrei ausgebauten U-Bahnhöfe möglichst bereits bis 2020 vollständig auszubauen, wird jedoch der östlich gelegene Bahnhof „Borsigwerke“ der U-Bahn-Linie 6 erwähnt. Nach derzeitigem Stand kann hier, wie auch an anderen einzelnen Standorten nicht sicher mit einer rechtzeitigen Fertigstellung des barrierefreien Ausbaus bis zum 1. Januar 2022, dem Stichtag des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG), gerechnet werden. Die Gründe für die Verzögerungen liegen im Wesentlichen in den Anforderungen des Brandschutzes sowie komplexer Baumaßnahmen und sonstiger technischer Anforderungen. Mittelfristig ist zudem die Einführung eines 3,3-Minuten-Takts in der Hauptverkehrszeit der U-Bahn-Linie 6 geplant (bislang 4 $\frac{2}{3}$ - Minuten-Takt).

3.5.5. „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 28. August 2014 vom damaligen Stadtentwicklungssenator Michael Müller unterzeichnet und am 14. April 2015 überarbeitet. Am 16. Juni 2015 wurde die Leitlinie mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindlich zu berücksichtigende Planung beschlossen. Es handelt sich um Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge, die angewendet werden, wenn für ein Wohnungsbauprojekt ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden



muss. Im Einzelnen muss der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls. Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen sind.

Zu den Regelungen gehören:

- Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten,
- Kostenübernahme für die Erschließung,
- Kostenbeteiligung an Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen, Grundschulplätzen und an öffentlichen Spielplatzflächen gedeckt wird,
- Unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke und
- Mietpreis- und Belegungsbindungen

Wohnnutzungen werden im Fall des vorliegenden Bebauungsplans 12-58 in einem Mischgebiet und einem in zwei Teilflächen gegliederten allgemeinen Wohngebiet ermöglicht. Für das allgemeine Wohngebiet soll die Realisierung einer konkreten städtebaulichen Planung des Eigentümers / Investors planungsrechtlich ermöglicht werden. Das Mischgebiet soll hingegen der Bestandssicherung einer gewerblichen Parkplatzfläche sowie zweier kleinteiliger Wohngebäude dienen; ein Wohnungsbauprojekt ist hier nicht absehbar. Die in dieser Begründung aufgeführte Aufstellung zu den Wohnfolgebedarfen und förderfähigen Wohnungen zeigt, dass das MI überschlägig einen Bedarf an drei Kitaplätzen und drei Grundschulplätzen nach sich zieht (siehe III./4.). Zudem wären 7 Wohnungen förderfähig zu errichten. Da sich diese Bedarfe zudem auf zwei private Grundstückseigentümer verteilen und keine konkrete bauliche Entwicklung absehbar ist, wird im Sinne einer Vermeidung unangemessenen Verfahrensaufwands von der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ für das Mischgebiet abgesehen.

Ein städtebaulicher Vertrag wurde daher ausschließlich für den Teil des Geltungsbereichs abgeschlossen, in dem ein Projektträger ein konkretes Bebauungskonzept für ein Wohn- und Gewerbequartier umsetzen möchte (WA 1 und 2 sowie GE 2). Der entsprechende Grundstückseigentümer hat sich anlässlich und auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ mit Zustimmungserklärung vom 22. Oktober 2015 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben nach den Maßgaben der Leitlinie (Stand 14. April 2015) durchzuführen. Er übernimmt zudem die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der hierzu erforderlichen Gutachten. Die entsprechenden Regelungen zu mietpreis- und belegungsgebunden zu errichtenden Wohneinheiten sind Inhalt einer textlichen Festsetzung sowie des städtebaulichen Vertrags (siehe II./3.4.2. und II./3.10.). Da der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan 12-58 bereits Ende 2017 abgeschlossen wurde, kam die zum 1. August 2018 wirksame Fortschreibung der Leitlinie nicht zur Anwendung.

3.6. Bereichsentwicklungsplanung / Zentren- und Einzelhandelskonzept

Für den Geltungsbereich existiert kein Bereichsentwicklungsplan. Gemäß den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) vom 20. Dezember 2019 (ABl. Nr. 3, S. 254) stellen jedoch auch bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte ein Instrument der kommunalen Planungshoheit dar, das als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB und als Bereichsentwicklungsplanung im Sinne von § 4 Absatz 2 AGBauGB gilt. Sie sind in Ergänzung zu den gesamtstädtischen Planungen, wie dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030, Grundlage für planerische und recht-

liche Betrachtungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) zu berücksichtigen.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Reinickendorf von Berlin wurde am 7. Oktober 2020 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Ziel des Konzeptes ist es, die „Attraktivität der bestehenden Zentren und Geschäftsstraßen zu erhöhen und gleichzeitig die verbrauchernahen Versorgungen mit Waren des täglichen Bedarfs zu strukturieren und zu stabilisieren“. Für das zwischen Egellsstraße und Biedenkopfer Straße gelegene Plangebiet des Bebauungsplans 12-58 ergeben sich keine konkreten Aussagen hinsichtlich einer Eignung für Einzelhandelsnutzungen.

In der Konzeptkarte, die die Zentren- und Fachmarktstruktur des Bezirks darstellt, ist rd. 1 km nördlich des Plangebiets das Hauptzentrum Tegel um die Gorkistraße / Berliner Straße dargestellt. Der zentrale Versorgungsbereich dieses Hauptzentrums erstreckt sich beiderseits der Berliner Straße zwischen den „Hallen am Borsigturm“ und U-Bahnhof „Tegel“, mit Fortsetzungen in die Querstraßen, insbesondere in die Gorkistraße bis zum S-Bahnhof „Tegel“.

Eine „besondere Streulage“, also eine für die Nahversorgung im engeren Einzugsbereich wichtige Einzelhandelskonzentration, wird in rd. 450 m Entfernung südwestlich des Plangebiets an der Bernauer Straße dargestellt. Das Plangebiet liegt dabei knapp im 500 m-Einzugsradius der beiden am Bottroper Weg 18 und an der Bernauer Straße 69-73 gelegenen Verbrauchermärkte. Der Einzugsbereich des rd. 550 m Luftlinie nördlich gelegenen Einkaufszentrums „Hallen am Borsigturm“ erstreckt sich ebenfalls bis über das Plangebiet.

3.7. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.7.1. Spielhallenentwicklungskonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung Reinickendorf hat am 15. Juni 2011 ein gesamtbezirkliches Steuerungskonzept für die Ansiedlung von Spielhallen beschlossen. Es entfaltet als städtebauliches Entwicklungskonzept zwar keine unmittelbare Rechtswirkung, ist jedoch u. a. Grundlage für die Erarbeitung, Änderung und Ableitung von Festsetzungsinhalten für Bebauungspläne. Das Konzept stellt im Ergebnis Eignungsflächen für die Ansiedlung von Spielhallen innerhalb des Bezirkes Reinickendorf dar und schließt damit im Gegenzug alle anderen Flächen von derartigen Nutzungen aus.

Eignungsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Fußgängerzone in der Gorkistraße sowie am C&A Kaufhaus im Zentrum von Tegel. Im Umkehrschluss ist das Plangebiet für die Ansiedlung von Spielhallen nicht geeignet.

3.7.2. Soziales Infrastruktur-Konzept

Das Bezirksamt Reinickendorf hat ein Soziales Infrastruktur-Konzept (SIKo) für den Bezirk erarbeitet und in seiner Sitzung am 15. Mai 2018 beschlossen. Grundlage hierfür waren die vorliegenden Daten und Planungen der Senats- und Bezirks-Fachverwaltungen sowie die Daten der Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030. Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt, der prognostizierten Bevölkerungszunahme und des dringend zu schaffenden neuen Wohnraumes sind im SIKo die derzeitigen und künftigen Flächenbedarfe für öffentliche Einrichtungen der wohnungsnahen sozialen und grünen Infrastruktur für Reinickendorf ermittelt und ihre räumliche Verteilung im Bezirk nach Standorten dargestellt worden.

Dazu gehören insbesondere Grund- und Oberschulen, Sporthallen und -plätze, Kindertagesstätten, Jugendfreizeiteinrichtungen, Kinderspielplätze und Grünanlagen. Darüber hinaus wurden auch Senioreneinrichtungen, Stadtteil- und Familienzentren, betreute Wohnformen und Hospize



sowie kulturelle Einrichtungen wie Volkshochschulen, Musikschulen und Bibliotheken in die Betrachtung einbezogen.

Das SIKo soll künftig für das Bezirksamt als Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die bezirklichen Fach- und Investitionsplanungen zur Herstellung und Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung der Reinickendorfer Bevölkerung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen dienen. Um den im Laufe der Zeit sich ändernden Rahmenbedingungen und Erfordernissen Rechnung zu tragen, soll das Soziale Infrastruktur-Konzept in regelmäßigen Abständen (ca. alle drei Jahre) aktualisiert und überarbeitet werden.

Im Maßnahmenplan für die Bezirksregion West 5 (Tegel / Tegeler Forst) wird innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 12-58 bereits der geplante Neubau einer Kita mit 70 Plätzen dargestellt.

3.8. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Im Norden und Westen setzt sich das Plangebiet des am 2. August 2005 festgesetzten einfachen Bebauungsplans 12-7 B, Teilbereich g fort, das auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-58 umfasst (siehe I./2.4.). Dieser Bebauungsplan setzt im Norden Industriegebiet und im Westen Gewerbegebiet fest. Für die im Süden und Osten an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen weist der Baunutzungsplan von 1961 allgemeines Wohngebiet aus.

3.9. Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-58 befinden sich keine planfestgestellten Anlagen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den gewerblichen und industriellen Nutzungen westlich und nördlich des Plangebiets war für selbiges über einen langen Zeitraum ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Diese Planungsintention geht sowohl aus den übergeordneten Planungen, insbesondere aus dem FNP und dem vormaligen StEP Industrie und Gewerbe, als auch aus der Festsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan 12-7 B, Teilbereich g hervor. Gleichwohl wurde das Plangebiet bislang nur in eingeschränktem Maße (Verwaltung, Parkplätze) für gewerbliche Zwecke in Anspruch genommen und ist teilweise ungenutzt.

Vor dem Hintergrund des Konflikts zwischen dem aktuell dringenden gesamtstädtischen Bedarf an neuem Wohnraum und den bisher bestehenden Planungszielen für das Plangebiet erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz des Bezirksamtes, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm, seit Neubildung der Berliner Landesregierung am 08.12.2016: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz), der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (SenWTF, neu: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe) sowie den Grundstückseigentümern mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung der Flächen.

Neben weiteren Grundstücken, die für eine Wohnungsbauentwicklung geprüft wurden, war das Plangebiet schließlich Gegenstand einer Abstimmung zwischen SenStadtUm und SenWTF auf Staatssekretärebene im Januar 2015. Dort wurde Einvernehmen über eine Standortentwicklung erzielt, die eine Wohnungsbauentwicklung bei Sicherung eines signifikanten gewerblichen Anteils und unter Ausschluss von Einzelhandel ermöglicht. Der zwischenzeitlich beschlossene Stadtent-



wicklungsplan Wirtschaft 2030 weist demnach für das Plangebiet bereits eine beabsichtigte Nutzungsänderung der gewerblichen Bauflächen bzw. eine anhängige Klärung im FNP-Verfahren aus (siehe I./3.4.4.).

Das städtebauliche Konzept, auf dem insbesondere die Festsetzungen für die derzeitigen Brach- und Parkplatzflächen im zentralen und nordöstlichen Plangebiet basieren, berücksichtigt gleichsam die gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklungen auf dem Berliner Immobilienmarkt.



II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Durch den Bebauungsplan soll ein konkretes Bauprojekt mit rd. 13.215 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen und 755 m² Geschossfläche für eine Kindertagesstätte sowie wohnverträglichen Gewerbenutzungen mit rd. 47.050 m³ Baumasse planungsrechtlich ermöglicht werden. Die geplante Abschirmung der Wohnnutzungen gegenüber den Emissionen bestehender Gewerbe- und Industriebetriebe durch eine geschlossene gewerbliche Bebauung entlang der verlängerten Egellsstraße entspricht dabei dem Grundsatz eines lärmrobusten Städtebaus. Zudem sollen die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen und zwei kleinere bislang auf den Bestandsschutz reduzierte Wohngebäude gesichert werden.

Insgesamt werden durch die Festsetzung eines gegliederten allgemeinen Wohngebiets, eines gegliederten Gewerbegebiets und eines Mischgebiets kurz- bis mittelfristig die Wohnungsbaupotentiale des Standorts erschlossen sowie eine signifikante gewerbliche Nutzung des Plangebiets ermöglicht. Durch die Festsetzungen zur zeitlichen Abfolge der Neubebauung und eine Feinsteuerung der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen soll potentiellen Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen vorgebeugt und damit eine stadtverträgliche Planung sichergestellt werden.

Die beabsichtigten Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen, die das Anpflanzen von Bäumen und die Begrünung der Dachflächen sicherstellen, sollen zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen. Diese Festsetzungen sichern zudem ausgleichende Maßnahmen, durch die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der planungsrechtlich ermöglichten baulichen Dichte bzw. Überschreitung der in der BauNVO verankerten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gewahrt werden (siehe II./3.2.2.).

Zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Erschließung des Plangebiets und der angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen über die verlängerte Egellsstraße, soll diese Verkehrsfläche als Privatstraße mit Geh-, und Fahrrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt werden.

Zudem soll der Standort des im Südosten des Plangebiets gelegenen Umspannwerks durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert werden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans 12-58 ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße	Anteil
Gewerbegebiet GE 1	rd. 6.010 m ²	rd. 20 %
Gewerbegebiet GE 2	rd. 4.705 m ²	rd. 16 %
Mischgebiet	rd. 3.630 m ²	rd. 12 %
Allgemeines Wohngebiet WA 1	rd. 7.930 m ²	rd. 27 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	rd. 1.560 m ²	rd. 5 %
Private Verkehrsfläche	rd. 2.775 m ²	rd. 9 %
Flächen für Versorgungsanlagen	rd. 3.015 m ²	rd. 10 %
Gesamter Geltungsbereich	rd. 29.625 m²	rd. 100 %

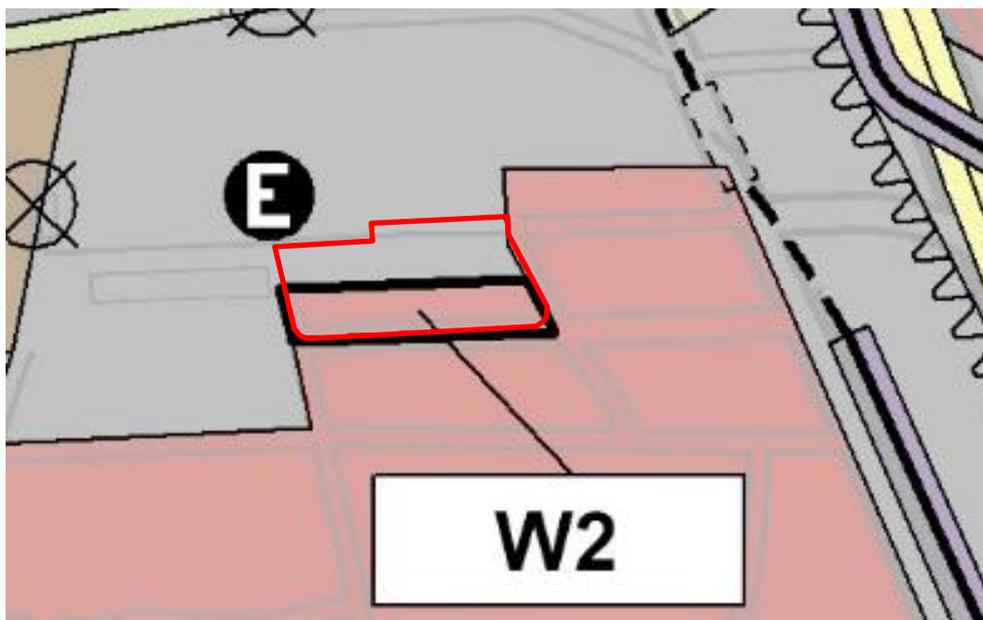
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan war ursprünglich nicht aus den Darstellungen des Berliner Flächennutzungsplans (FNP) entwickelbar. Die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets wurde jedoch durch das für „Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte“ zuständige Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (seit 12/2016: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) grundsätzlich befürwortet (siehe IV./1. und IV./3.).

Da im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB vorliegen und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, konnte der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die zuständige Senatsverwaltung stellte in Aussicht, die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung zu prüfen, wenn entlang der gesamten Länge der Egellsstraße eine gewerbliche Nutzung zur Abschirmung der Wohnbebauung festgesetzt wird.

Um den FNP im Wege der Berichtigung anzupassen, war ein Senatsbeschluss erforderlich. Die entsprechende Beschlussfassung zur Berichtigung des Berliner Flächennutzungsplans im Bereich Egellsstraße / Biedenkopfer Straße des Bezirks Reinickendorf erfolgte in der Sitzung des Senats am 23. Oktober 2018. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der südliche Teilbereich der Fläche im FNP als Wohnbaufläche W2 statt gewerblicher Baufläche dargestellt.

Abbildung 2: Künftige FNP-Darstellung mit Abgrenzung des Plangebiets 12-58



Diese Berichtigung wird nach Festsetzung des Bebauungsplans bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 der Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan vom 18. Juli 2017 können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete kleiner als drei Hektar sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (z. B. Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als 3 ha aus dargestellter Wohnbaufläche). Diese Voraussetzungen sind im Falle der im Bebauungsplan 12-58 festgesetzten



Misch- und Gewerbegebiete sowie der Flächen für Versorgungsanlagen erfüllt, so dass die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Bebauungsplan ist für den zentralen südlichen und nordöstlichen Teil des Plangebiets die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Die geplante Festsetzung dient der angestrebten Entwicklung von Geschosswohnungsbauten für unterschiedliche Nutzergruppen sowie einer Kindertagesstätte und orientiert sich an den östlich und südlich anschließenden baulichen Nutzungen. Die Gesamtgröße des aufgrund unterschiedlicher Bauweisen in zwei Teilbereiche gegliederten allgemeinen Wohngebiets beträgt rd. 0,95 ha.

Neben Wohnungen (einschließlich Sonderwohnformen wie z. B. Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige oder Menschen mit Behinderungen) sind im allgemeinen Wohngebiet auch die im Nutzungskatalog des § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig, sofern sie nicht durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 eingeschränkt werden. Auf Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen wird verzichtet, so dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Von schädlichen Auswirkungen auf den naheliegenden zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Tegel um die Gorkistraße / Berliner Straße wird nicht ausgegangen.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit I - II Vollgeschoss als festgesetztem Mindest- und Höchstmaß nur die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für soziale Zwecke) der Baunutzungsverordnung fallenden Kindertagesstätten zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO

Das Plangebiet liegt formal außerhalb der Bezirksregion Tegel-Süd / Waldidyll und grenzt an deren nördlichen Rand. Aufgrund der Barrierewirkung des sich nördlich erstreckenden Gewerbegebiets wird eine räumliche Orientierung des Plangebiets in südliche Richtung vorausgesetzt.

Die Bezirksregion Tegel-Süd / Waldidyll weist derzeit hinsichtlich der Kita-Versorgung keine Platzreserven und einen prognostisch steigenden Bedarf auf. Die aktualisierte Bevölkerungsprognose wie auch die Anhebung des Einschulungsalters zum Schuljahr 2017/2018 und die damit verbundene längere Verbleibzeit von Kindern in einer Tageseinrichtung lassen einen steigenden Fehlbedarf an Plätzen erwarten. Innerhalb des Plangebiets soll daher eine Kindertagesstätte errichtet werden, die neben der unmittelbaren Bedarfsdeckung des allgemeinen Wohngebiets auch der Versorgung der näheren Umgebung mit Kita-Plätzen zugutekommt. Die Einrichtung der Kita wird durch einen auf Basis der Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ geschlossenen städtebaulichen Vertrag und dessen Nachtrag gesichert, wobei hier nur die aus dem Wohnungsbauvorhaben resultierenden Kita-Plätze verpflichtend sind (siehe II./3.10.).

Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde berücksichtigt, dass grundsätzlich auch die Errichtung einer größeren Kindertagesstätte möglich sein soll. Durch die als



Solitargebäude im Hofbereich des Wohngebiets vorgesehene Kita ergeben sich eine optimale Abschirmung gegenüber Emissionen aus gewerblichen Nutzungen sowie eine große Flexibilität bei der architektonischen Gestaltung und der Anordnung der Freiflächen, die der Kita zuzuordnen sind.

Für das Baufenster im Innenhof des WA 1 wird festgesetzt, dass hier ausschließlich eine Nutzung als Kindertagesstätte zulässig ist. Wohnungen und andere in den allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen sollen hingegen in der Geschosswohnbebauung untergebracht und nicht in der städtebaulich hervorgehobenen Position im Innenhof verortet werden. Mit dieser textlichen Festsetzung zur Sicherung des geplanten Kita-Standorts wird das allgemeine Wohngebiet WA 1 gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung intern gegliedert. Aufgrund des untergeordneten Umfangs der betroffenen Teilfläche des Baugebiets bleibt dessen allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

Textliche Festsetzung Nr. 2

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Um die Eigenart des südlich der Biedenkopfer Straße angrenzenden Wohngebiets fortzuführen, sollen durch diese textliche Festsetzung die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen werden. Dadurch können Störungen der Wohnruhe vermieden werden.

Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen führt nicht dazu, dass das allgemeine Wohngebiet seine vorwiegend durch das Wohnen bestimmte Prägung verliert. Das im Geltungsbereich gelegene allgemeine Wohngebiet darf nicht isoliert betrachtet werden, sondern ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Wohngebieten als ein zusammengehöriges, gegliedertes Wohngebiet einzustufen. Auch bei einem Ausschluss der Ausnahmen sowie einer Beschränkung zulässiger Nutzungen in einem kleinen Baufenster im Hofbereich bleibt die allgemeine Zweckbestimmung einer vorwiegenden Wohnnutzung mit ergänzenden wohnverträglichen Nutzungen gewahrt. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind neben Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben allgemein zulässig, da sie keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen. Gewerbliche Nutzungen sollen innerhalb des Plangebiets zulässig sein, dabei aber räumlich im Gewerbegebiet als „Pufferzone“ gegenüber den nördlich und westlich angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen angeordnet werden (siehe II./3.1.3.).

3.1.2. Mischgebiet (MI)

Der südwestliche Teil des Plangebiets wird als Mischgebiet festgesetzt. Gegenwärtig befinden sich an der Sterkrader Straße zwei kleinere Wohngebäude mit zugeordneten Gartenflächen. Wohnnutzungen sind bislang aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebiets lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes oder als betriebszugehöriges Wohnen zulässig. Der übrige Bereich des Mischgebiets an der Biedenkopfer Straße wird als Parkplatz des Sirius Business Parks Berlin-Borsigwerke genutzt, wobei die Zufahrt über die Biedenkopfer Straße erfolgt. Das Mischgebiet erstreckt sich über rd. 0,35 ha Fläche.

Für die betroffenen Grundstücke ist derzeit keine bauliche Entwicklung oder Nutzungsänderung absehbar, so dass der Bebauungsplan hier die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich sichert



und dabei in überschaubarem Umfang die Möglichkeit zur Schaffung weiteren dringend benötigten Wohnraums herstellt. Gleichzeitig bildet das Mischgebiet im Sinne des bau- und immissionsrechtlichen Trennungsgrundsatzes eine „Pufferzone“ zwischen den westlich gelegenen Gewerbe- und Industrienutzungen sowie dem östlich vorgesehenen und gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen stärker schutzwürdigen allgemeinen Wohngebiet.

Neben Wohnungen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind im Mischgebiet auch die im Nutzungskatalog des § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig, sofern sie nicht durch die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 eingeschränkt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur als der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Grundsätzlich sind im Mischgebiet nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die die Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO („Vermutungsregel“) unterschreiten. Dies betrifft jedoch unter Umständen auch Lebensmitteldiscounter, die ein auf einen hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges Warenangebot des Massenbedarfs anbieten. Discounter verfügen über einen relativ großen Einzugsbereich von mind. 5.000 Einwohnern.

Aufgrund der Auswirkungen bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen auf die Wohnnutzungen im Umfeld, soll insbesondere der Liefer- und Kundenverkehr von Einzelhändlern möglichst gering gehalten werden. In diesem Zusammenhang ist herauszustellen, dass das geplante Mischgebiet einem Mix aus Wohnnutzung und lediglich bestimmten gewerblichen Nutzungen wie beispielsweise Dienstleistungsbetrieben unterliegen soll. Daher sollen im Mischgebiet nur die ebenfalls im allgemeinen Wohngebiet zulässigen, der Gebietsversorgung dienenden Läden ermöglicht werden. Die Beschränkung auf der Versorgung des Gebietes dienende Läden bezieht sich nicht ausschließlich auf die Versorgung des Mischgebiets, sondern auf den verbrauchernahen Einzugsbereich, womit die fußläufig erreichbaren Gebiete gemeint sind. Bei den genannten Gründen handelt es sich um besondere städtebauliche Gründe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO. Zudem wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass sich keine schädlichen Auswirkungen auf den naheliegenden zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Tegel um die Gorkistraße / Berliner Straße ergeben und dieser in seiner zentralen Versorgungsfunktion gestärkt und gesichert wird. Damit wird insbesondere dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ Rechnung getragen. Zugleich werden die Festlegungen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts, das auf die Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums ausgerichtet ist, berücksichtigt.

Zur Nahversorgung für die Bewohner des geplanten Wohnquartiers und der näheren Umgebung können beispielsweise Nachbarschaftsläden beitragen, die primär fußläufig oder per Fahrrad erreicht werden und Waren des kurzfristigen Bedarfs anbieten.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Die im MI gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen (**Gartenbaubetriebe und Tankstellen**) sollen ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind u. a. aufgrund der absehbaren Emissionen (z. B. Liefer- und Kundenverkehr



auch in der Nachtzeit) sowie aufgrund des hohen Flächenbedarfs von Gartenbaubetrieben und Tankstellen städtebaulich nicht vereinbar mit dem Planungsziel, da sie im Bereich des Mischgebietes mit der kleinteiligen Parzellenstruktur kollidieren und Nutzungskonflikte mit den Grundstücksnachbarn nicht ausgeschlossen wären. Zielstellung ist eine mehrgeschossige Bebauung, die sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen umfasst.

Darüber hinaus sind in der Umgebung Tankstellen zum Beispiel auf den Grundstücken Berliner Straße 24 und 67 sowie Holzhauser Straße 34 vorhanden (Entfernung zum Plangebiet jeweils unter / bis zu 1 km mit Pkw gemessen von der Biedenkopfer Straße / Ecke Beckumer Straße), so dass eine ausreichende Versorgung trotz der Festsetzung gewährleistet ist.

Grundsätzlich sind **Vergnügungsstätten** nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nur in den Teilen des Mischgebiets allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Zudem sind sie im Mischgebiet auf nicht kerngebietstypische Vergnügungsnutzungen beschränkt. Die Ansiedlung dieser Einrichtungen kann jedoch zu Spannungen mit den vorhandenen bzw. hinzukommenden Nutzungen führen, so dass die Konfliktbewältigung bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen und nicht dem nachfolgenden Zulassungsverfahren vorbehalten bleiben soll. Vergnügungsstätten können unterschiedlichste Ausstattungen und Betriebsformen aufweisen, sind jedoch z. B. als Nachtlokale, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen üblicherweise mit Lärmbelästigungen und zum Teil auch mit Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes verbunden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten an dieser Stelle ist erforderlich, da durch diese Nutzung und durch das dadurch induzierte Verkehrsaufkommen Störungen zu erwarten sind, die mit der Wohnnutzung im Mischgebiet und insbesondere der Wohnnutzung in den südlich und östlich angrenzenden Baugebieten nicht vereinbar sind. Zudem sieht das bezirkliche Spielhallenentwicklungskonzept im Plangebiet keine Eignung von Spielhallen (siehe I./3.7.1.).

Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen führt nicht dazu, dass das Mischgebiet seine durch das Wohnen und die Unterbringung von wohnverträglichen Gewerbebetrieben bestimmte Prägung verliert. Die Nutzungen Wohnen und Gewerbe sind unverändert gleichberechtigt nebeneinander möglich und die Mehrzahl der im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen kann realisiert werden. Die Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt dadurch gewahrt.

3.1.3. Gewerbegebiet (GE)

Der nördliche und nordwestliche Teil des Plangebiets, der über die verlängerte Egellsstraße (Privatstraße) erschlossen ist, soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Damit wird zum einen den Darstellungen gewerblicher Bauflächen im Bereich Borsigwerke in FNP und StEP Wirtschaft 2030 entsprochen. Zum anderen sollen dadurch ein signifikanter Gewerbeanteil innerhalb des Geltungsbereichs sowie, durch die Beschränkung auf „wohnverträgliches Gewerbe“, eine „Pufferzone“ entlang der verlängerten Egellsstraße erreicht werden. Die Gesamtgröße des aufgrund unterschiedlicher Bauweisen in zwei Teilbereiche gegliederten Gewerbegebiets beträgt rd. 1,07 ha.

Im nordwestlichen Bereich (GE 1) befindet sich ein durch die beiden größten im Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke ansässigen Unternehmen (BORSIG GmbH und MAN Energy Solutions SE) genutztes Bürogebäude. Bauliche Entwicklungsabsichten sind hier nicht bekannt, so dass der Bebauungsplan die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich sichert. Für den nördlichen, zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans 12-58 noch zur Miete / Pacht als Parkplatz genutzten Bereich (GE 2) liegen konkrete Bebauungsvorstellungen vor. Neben einem mehrgeschossigen Bürogebäude sieht der Grundstückseigentümer hier ein Boardinghouse als wohnverträgliche Gewerbenutzungen vor. Eine geschlossene Geschossbauweise soll die



südlich geplanten Wohngebäude gegenüber den Gewerbe- und Industrienutzungen des Sirius Business Parks Berlin-Borsigwerke abschirmen.

Neben Gewerbebetrieben sind im Gewerbegebiet auch die im Nutzungskatalog des § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig, sofern sie nicht durch die textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6, 7 und 8 eingeschränkt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Für das Gewerbegebiet wird eine nutzungsseitige Gliederung vorgenommen. Die Einschränkung zulässiger Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der Vorbelastung durch Gewerbelärm und der planerischen Zielsetzung, südlich des Gewerbegebiets Wohnen zu entwickeln. Zudem sind die Grundstücke im Plangebiet bereits durch eine Grunddienstbarkeit aus dem Jahr 1938 in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. So sind Produktionsbetriebe unzulässig, die durch ihre Emissionen die Nutzung der Nachbargrundstücke stören könnten. Die textliche Festsetzung vollzieht diese Einschränkung nun planungsrechtlich nach und stuft die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf das in einem Mischgebiet zulässige Maß herunter.

In den Gewerbegebieten des festgesetzten Bebauungsplans 12-7 B, die westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzen, wurde keine Gliederung der Baugebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO vorgenommen. Gewerbebetriebe sind hier im Hinblick auf ihre Störwirkungen weniger eingeschränkt als im Bereich des Bebauungsplans 12-58. Die Voraussetzungen für eine Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach eine Gliederung auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden kann, sind damit erfüllt.

Textliche Festsetzung Nr. 6

In den Gewerbegebieten sind die unter Gewerbebetriebe aller Art fallenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in Gewerbegebieten die unter Gewerbebetriebe aller Art fallenden Einzelhandelsbetriebe zulässig. In den geplanten Gewerbegebieten sollen jedoch nur bestimmte Gewerbebetriebe mit Büronutzung zugelassen werden, wie zum Beispiel Betriebe des Dienstleistungsgewerbes oder der Kreativwirtschaft. Einzelhandelsbetriebe hingegen werden grundsätzlich ausgeschlossen. Diese sind mit der bestehenden städtebaulichen Situation sowie mit dem zugrunde liegenden planerischen Konzept nicht kompatibel und daher nicht gewollt. Zudem soll der Charakter von Gewerbegebieten, der sich im Allgemeinen dadurch auszeichnet, dass in ihnen produziert wird, gewährleistet und dem Produktionsstandort der weiteren, direkt angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete Rechnung getragen werden. Angesichts bereits bestehender Immissionsvorbelastungen kann das Plangebiet über diese Regelung auch von weiteren Störungen, wie z. B. einzelhandelsbedingtem Kunden- und Anlieferverkehr freigehalten werden.

Bei den im Rahmen des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben genannten Gründen handelt es sich um besondere städtebauliche Gründe i. S. d. § 1 Abs. 9 BauNVO. Durch diese Regelung werden auch schädliche Auswirkungen auf das rd. 1,2 km nördlich des Plangebiets gelegene Hauptzentrum Tegel um die Gorkistraße / Berliner Straße ausgeschlossen und die Festlegungen des Zentren- und Einzelhandelskonzepts, das auf die Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums ausgerichtet ist, berücksichtigt. Damit wird



dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung Nr. 7

In den Gewerbegebieten sind Tankstellen sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Der Ausschluss der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen **Tankstellen** erfolgt, da diese Anlagen aufgrund ihrer baulichen Eigenart und der sonstigen betrieblichen Rahmenbedingungen mit dem nutzungsstrukturellen Konzept und dem städtebaulichen Planungsziel der Errichtung einer mehrgeschossigen Bebauung mit wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen im Norden und Wohnbebauung im Süden bzw. Osten unvereinbar sind.

Darüber hinaus sind in der Umgebung Tankstellen zum Beispiel auf den Grundstücken Berliner Straße 24 und 67 sowie Holzhauser Straße 34 vorhanden (Entfernung zum Plangebiet jeweils unter / bis zu 1 km mit Pkw gemessen von der Biedenkopfer Straße / Ecke Beckumer Straße), so dass eine ausreichende Versorgung trotz der Festsetzung gewährleistet ist.

Weiterhin werden im Gewerbegebiet die unter die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art fallenden **Bordelle oder bordellartigen Betriebe** ausgeschlossen.

Auch Einrichtungen zur Befriedigung des Sexualtriebs (Bordelle) sowie bordellartige Betriebe (z. B. sogenannte Terminwohnungen sowie Massagesalons oder Saunacclubs mit eindeutiger Ausrichtung ihres Geschäftsmodells auf sexuelle Dienstleistungen) sind aufgrund ihrer milieubedingten Auswirkungen dazu geeignet, der städtebaulichen Zielvorstellung entgegenzuwirken. Mehr noch als Vergnügungsstätten können Bordelle zu einer Abwertung eines Gebiets führen und das Gebiet für vorhandene Nutzungen und Neuan-siedlungen unattraktiv machen. Es ist zu befürchten, dass die Zulässigkeit von Betrieben im Erotikgewerbe (Bordelle und bordellartige Betriebe) zu einem Trading Down-Effekt und zu einem Imageverfall des Standorts führen würde. Da diese Betriebe regelmäßig bei einem eher geringen Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen erzielen, sind sie geeignet, andere „normale“ Gewerbebetriebe, für die die Gebietsausweisung originär vorgesehen war, mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Bordelle und bordellartige Betriebe können daher zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und zu Verdrängungseffekten führen. Darüber hinaus muss mit einem Imageverlust, einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebietes gerechnet werden.

Im vorliegenden Fall soll eine abschirmende wohnverträgliche Gewerbenutzung entwickelt werden. Angesichts bereits bestehender Immissionsvorbelastungen soll das Plangebiet von weiteren Störungen freigehalten werden. Das Vorhandensein von Bordellen oder bordellartigen Betrieben erschwert auf Grund der negativen Imagewirkung die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Anwohnern im Baugebiet und der näheren Umgebung. Der Ziel- und Quellverkehr überwiegend in den Abend- und Nachtstunden verbunden mit Parksuchverkehr, Lärmbelästigungen durch klappende Türen, aufheulende Motoren von Autos und Motorrädern zählen ebenfalls zu Störfaktoren.

Mögliche Begleiterscheinungen wie Abwanderung, Leerstand und die Veränderung des Miet- und Kaufpreisgefüges auch im Hinblick auf die umgebenden geplanten und bestehenden Wohnnutzungen sollen mit dem Ausschluss dieser Einrichtungen verhindert



werden. Möglichen Interessenkonflikten innerhalb des Plangebiets soll dadurch bereits im Vorfeld begegnet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen eine hochwertige Gebietsstruktur entwickelt werden, die einen gegliederten Übergang zwischen der angrenzenden Wohnbebauung sowie den nahegelegenen Gewerbe- und Industriegebieten ermöglicht. Dieses Ziel ist aus den vorgenannten besonderen städtebaulichen Gründen bei einer Zulässigkeit von Bordellen oder bordellartigen Betrieben nicht erreichbar. Zudem sind Betriebe dieser Art in den unmittelbar angrenzenden Gewerbegebieten zulässig. Es erfolgt ein Ausschluss gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Der § 8 BauNVO subsumiert Vergnügungsstätten, die wegen ihres Umfangs nur im Kerngebiet allgemein zulässig sind – kerngebietstypische Vergnügungsstätten –, aber auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und lässt sie ausnahmsweise zu. Das bedeutet, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung einen überörtlichen Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.02.1986), im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind.

Zu den Vergnügungsstätten zählen z. B.:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sexshops mit Videokabinen
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros

Auch vor dem Hintergrund, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Rahmen einer erforderlichen Einzelfallprüfung nicht der Funktion und der Charakteristik eines Gewerbegebiets entsprechen können und mit ihnen weiterhin städtebaulich nicht vertretbare Auswirkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) verbunden sein könnten, sollen bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um eine eindeutige und für jeden Antragsteller nachvollziehbare Regelung zu erzielen.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in diese Regelung einbezogen worden, da ihre Ansiedlung zu Spannungen mit den vorhandenen bzw. hinzukommenden Nutzungen führt und die Konfliktbewältigung ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen und nicht dem nachfolgenden Zulassungsverfahren vorbehalten bleiben soll. Die oben aufgeführten Vergnügungsstätten können unterschiedlichste Ausstattungen und Betriebsformen haben, sind aber verbunden mit Lärmbelästigungen und zum Teil auch mit Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes. Zudem sieht das bezirkliche Spielhallenentwicklungskonzept hier keine Eignung für Spielhallen (siehe I./3.7.1.).

Mit der Einschränkung der Nutzungen durch die vorgenannten textlichen Festsetzungen verändert sich die Zweckbestimmung des gesamten Gewerbegebiets nicht. Das im Geltungsbereich gelegene Baugebiet darf nicht isoliert betrachtet werden, sondern ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbegebieten als ein zusammengehöriges, gegliedertes Gewerbegebiet einzustufen. Da in diesen Teilbereichen beispielsweise nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe allgemein zulässig bleiben und das im Plangebiet befindliche Gewerbegebiet flächenmäßig untergeordnet ist, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.



3.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. der zulässigen Geschossfläche sowie der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen vorgesehen. Im Gewerbegebiet werden die GRZ, die Baumassenzahl (BMZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Für die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ soll neben der GRZ lediglich die BMZ festgesetzt werden.

Die vorgesehenen Maßfestsetzungen gewährleisten einen abgestuften Übergang von der südlich angrenzenden Wohnbebauung geringerer Dichte zu dem von einer teilweise hohen Bebauungsdichte geprägten nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet.

3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Gewerbegebiet ist die Festsetzung einer GRZ von 0,6 (entsprechend dem geltenden Planungsrecht) sowie für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Mit der GRZ wird in den Baugebieten eine – bezogen auf die jeweiligen Nutzungen – standortgerechte bauliche Entwicklung ermöglicht. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ in Gewerbegebieten (0,8) bzw. in allgemeinen Wohngebieten (0,4) und Mischgebieten (0,6) werden nicht überschritten.

Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Mit dem Bebauungsplan werden keine hiervon abweichenden Regelungen getroffen.

Für die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ ist, ausgehend von der bestehenden Bebauung und den langfristigen Neubauplanungen, die Festsetzung einer GRZ von 0,4 vorgesehen. Die Baunutzungsverordnung trifft für Flächen für Versorgungsanlagen keine Aussagen hinsichtlich der Nutzungsmaßobergrenzen. Die geplante Festsetzung bewegt sich auf dem Niveau allgemeiner Wohngebiete (0,4) und damit deutlich unterhalb der GRZ-Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete (0,6) sowie Gewerbe- und Industriegebiete (0,8).

Art der Nutzung	Fläche	GRZ	GRZ-Obergrenze gem. § 17 BauNVO	Zulässige Grundfläche
GE 1	rd. 6.010 m ²	0,6	0,8	rd. 3.610 m ²
GE 2	rd. 4.705 m ²	0,6	0,8	rd. 2.825 m ²
MI	rd. 3.630 m ²	0,4	0,6	rd. 1.450 m ²
WA 1	rd. 7.930 m ²	0,4	0,4	rd. 3.170 m ²



WA 2	rd. 1.560 m ²	0,4	0,4	rd. 625 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	rd. 3.015 m ²	0,4	-	rd. 1.210 m ²
Gesamt	rd. 26.850 m²			rd. 12.890 m²

Rechnerisch ergibt sich für das Plangebiet eine Gesamt-GRZ von rd. 0,48. Angesichts der derzeit planungsrechtlich zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und einer fehlenden Regelung zu Nebenanlagen nach der Baunutzungsverordnung 1968 (theoretisch vollständige Versiegelung des Grundstücks möglich), ist mit Festsetzung des Bebauungsplans von einer erheblichen Verringerung zulässiger Versiegelungen und einer Verbesserung der Bedingungen für den Naturhaushalt auszugehen. In Kapitel II./4. der Begründung wird die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dargelegt.

3.2.2. Zulässige Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im **allgemeinen Wohngebiet** wird die zulässige Geschossfläche (GF) für die drei Baufelder der Teilfläche WA 1 mit zusammen 11.635 m² und für die Teilfläche WA 2 mit 2.355 m² festgesetzt. Diese Werte basieren auf dem konkreten Baukonzept des Grundstückseigentümers. Insgesamt wird dadurch für das allgemeine Wohngebiet eine Geschossfläche von 13.990 m² ermöglicht, woraus sich bei einer Baugebietsgröße von rd. 9.490 m² rechnerisch eine GFZ von 1,47 ergibt. Dieser Wert stellt eine Orientierung für die Baugebiete dar, die zwischen der höher verdichteten gewerblichen Bebauung und den durch eine geringe städtebauliche Dichte geprägten Siedlungsbereichen südlich der Biedenkopfer Straße und östlich der Beckumer Straße liegen. Folglich wird auch für das **Mischgebiet** eine GFZ von 1,5 festgesetzt, so dass die städtebauliche Dichte hier dem Maß des zukünftig angrenzenden allgemeinen Wohngebiets entspricht.

Im Bereich des WA 1 werden die Geschossflächen differenziert je Baufeld festgesetzt. Den überbaubaren Flächen, in denen eine ein- bis zweigeschossige Kindertagesstätte realisiert werden soll, wird eine GF von 775 m² zugeordnet. Im Bereich des viergeschossigen Wohngebäudes entlang der Biedenkopfer Straße ist eine GF von maximal 8.840 m² zulässig. Der in den Hofbereich ausragende Bauteil mit fünf Vollgeschossen darf eine GF von 2.020 m² nicht überschreiten. Durch diese Gliederung soll, unabhängig von möglichen Grundstücksteilungen, die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts im WA 1 gefördert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 in dem Bereich mit fünf zulässigen Vollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Angesichts der südlich und östlich angrenzenden dreigeschossigen und durch hohe Satteldächer geprägten Wohnbebauung sollen die Neubauten im allgemeinen Wohngebiet eine Zahl von vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss nicht überschreiten (siehe II./3.2.4.). Einzige Ausnahme bildet der nordwestliche und von den Straßen abgewandte Bereich des WA 1, in dem unter Einhaltung der in diesem Baugebiet festgesetzten maximalen Gebäudeoberkante, auch ein Gebäudeteil mit fünf Vollgeschossen zulässig ist. Um die städtebauliche Wirkung dieses Gebäudes zu mindern und einheitliche Geschosshöhen im WA 1 zu fördern, soll hier jedoch die Ausbildung eines zusätzlichen



Staffelgeschosses verhindert werden. Aufgrund der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 25 erforderlichen Dachbegrünung ist im gesamten Plangebiet von der Ausbildung von Flachdächern auszugehen, die ohnehin den baulichen Standard mehrgeschossiger Neubauten darstellen.

Dazu wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind. Die festgesetzte Geschossfläche von 2.020 m² basiert auf der konkreten Projektplanung, die hier fünf Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss vorsieht.

In den übrigen Bereichen des WA 1 und im WA 2 soll die Ausbildung von Staffelgeschossen hingegen gemäß der baulichen Entwicklungskonzeption des Grundstückseigentümers zugelassen werden. Da dies aufgrund der landesrechtlichen Regelungen der Berliner Bauordnung der Regelfall ist, erübrigen sich planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Jedoch wird durch ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag klargestellt, dass die Staffelgeschosse deutlich gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt sind (siehe II./3.10.).

Für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet ergeben sich die nachfolgend angegebenen maximal zulässigen Geschossflächen. Aus der für das in zwei Teilbereiche gegliederte Gewerbegebiet festgesetzten Grundflächenzahl (siehe II./3.2.1.) und der zulässigen Gebäudehöhe (siehe II./3.2.4.) lässt sich auch hier die maximal mögliche GFZ zumindest rechnerisch ermitteln. Dabei sind eine GRZ von 0,6 und eine maximale Gebäudehöhe von 20,1 m zugrunde zu legen. Aus der bauordnungsrechtlichen Definition des Vollgeschosses gem. § 2 Abs. 12 BauO Bln lässt sich eine lichte Höhe von 2,3 m je Geschoss ableiten; unter Berücksichtigung mind. 0,3 m starker Geschossdecken ergibt sich eine Gesamtgeschosshöhe von mind. 2,6 m. Demnach kann die Bebauung in GE 1 und GE 2 maximal 7 Vollgeschosse aufweisen, woraus sich bei einer GRZ von 0,6 eine rechnerische GFZ von 4,2 ergibt.

Art der Nutzung	Fläche	Festgesetzte (bzw. resultierende) GFZ	GFZ-Obergrenze gem. § 17 BauNVO	Festgesetzte (bzw. resultierende) zulässige Geschossfläche
GE 1	rd. 6.010 m ²	(4,2)	2,4	rd. 25.240 m ²
GE 2	rd. 4.705 m ²	(4,2)	2,4	rd. 19.760 m ²
MI	rd. 3.630 m ²	1,5	1,2	(5.445 m ²)
WA 1	rd. 7.930 m ²	(1,46)	1,2	11.635 m ²
WA 2	rd. 1.560 m ²	(1,50)	1,2	2.355 m ²

Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ in allgemeinen Wohngebieten (1,2) sowie im Mischgebiet (1,2) und in den Gewerbegebieten (2,4) wird durch die geplanten Festsetzungen überschritten.

Die Baunutzungsverordnung ermöglicht im Rahmen des § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der Obergrenzen, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen und Prämissen eingehalten werden. Die Obergrenzen des Absatzes 1 können danach aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an



gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe zur Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO

Im Baugesetzbuch, in den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie in den Zielen des Flächennutzungsplans findet sich der im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gebotene Vorrang der Innenentwicklung wieder. Das Plangebiet ist dabei durch seine städtische Lage innerhalb des Ortsteils Tegel und die gute Anbindung an den ÖPNV für eine erhöhte Ausnutzung der bestehenden Bebauungspotentiale prädestiniert. Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieses gut erschlossenen, bislang jedoch baulich nur in geringem Umfang genutzten Standorts wird eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont.

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbVO)). Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans 12-58 ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird durch die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke Rechnung getragen. Bei Einhaltung der Obergrenzen zur städtebaulichen Dichte gemäß § 17 BauNVO ließen sich eine entscheidend geringere Anzahl der geplanten Wohnungen realisieren. Der Bebauungsplan 12-58 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben mit rd. 13.215 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums. Durch den dabei im Bereich der allgemeinen Wohngebiete zu schaffenden Anteil an Wohnungen, für die eine Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen werden könnte, soll eine soziale Mischung im Plangebiet begünstigt und der Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte an den Stadtrand entgegengewirkt werden. Über Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass diese Wohnungen nur Haushalten zum Gebrauch überlassen werden, die ihre Wohnberechtigung gegen Übergabe eines nach § 27 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ausgestellten und zum Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) nachweisen. Da im Bereich des Mischgebiets derzeit keine bauliche Entwicklung absehbar ist, wurde hier von einem städtebaulichen Vertrag und planungsrechtlichen Festsetzungen zur Schaffung förderfähigen Wohnraums abgesehen.

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 weist das Plangebiet des Bebauungsplans 12-58 als im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche aus, für die generell von einer Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen auszugehen ist (siehe I./3.4.4.). Bedarf ergibt sich vorrangig aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und ihrer Inanspruchnahme sowohl durch Gewerbe, Industrie und Logistik als auch durch nicht produktionsbezogene Nutzungen. Da die kurz- und mittelfristig aktivierbaren Flächenpotenziale insbesondere im Teilraum Nord-West des Stadtgebiets sehr gering sind und auch die Nachfrage auf dem Büroflächenmarkt stark zugenommen hat, besteht ein besonderer Bedarf zur Sicherung von gewerblich nutzbaren Flächen. Das diesbezügliche Potenzial des Bebauungsplans 12-58 wurde bereits 2015 erkannt, da ein Einvernehmen über die Standortentwicklung zwischen den betroffenen Senatsverwaltungen nur unter der Voraussetzung eines signifikanten gewerblichen Anteils erreicht wurde (siehe IV./1.). Neben der Schaffung von Wohnraum stellt daher auch die Förderung wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen ein wesentliches Planungsziel dar. Der Bebauungsplan 12-58 schafft die Voraussetzungen für eine erhebliche Ausweitung der gegenwärtigen Gewerbenutzungen auf bis zu 45.000 m² Geschossfläche; für die Bestandsbebauung im Bereich des Grundstücks Egellsstraße 21 ist bereits von rd. 10.000 m² Geschossfläche auszugehen. Der vergleichsweise urban geprägte Gewerbestandort an der Egellsstraße macht diesen insbesondere für Büronutzungen des Dienstleistungsgewerbes und die Kreativwirtschaft interessant. Bei einer Einhaltung der Obergrenze zur städtebaulichen Dichte gemäß § 17 BauNVO ließen sich einschließlich des Bestandes lediglich rd. 26.000 m² Geschossfläche für Gewerbe realisieren. Die hohe Bebauungsdichte im Bereich des GE 2 resultiert zudem aus der erforderlichen Abschirmung



der südlich geplanten Wohnnutzungen gegenüber Gewerbelärm. Eine ausreichend abschirmende Wirkung der Bebauung macht aufgrund der dafür notwendigen Gebäudehöhe und geschlossenen Bauweise eine Überschreitung der Obergrenzen städtebaulich erforderlich.

Durch das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet GE 2 zu Grunde liegt, wird ein Kompromiss zwischen Wohnungsneubau im Rahmen der Innenverdichtung, der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich von Wohn- und Gewerbegebieten sowie einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt, erreicht.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen zur Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO

Die Planung sieht ein Vorhaben der Innenentwicklung vor, mit dem die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt werden. Über die im Plangebiet ermöglichte Nutzungsmischung von Wohnungen, Arbeitsstätten und Dienstleistungsstandorten können Verkehrsabläufe reduziert werden. Einen weiteren ausgleichenden Umstand für die vorgesehene bauliche Dichte bildet die gute vorhandene verkehrliche Erschließung.

Wesentliche ausgleichende Maßnahmen zur erhöhten baulichen Dichte stellen die vorgesehenen Grünfestsetzungen (z. B. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Dächer sowie Neuanpflanzung von Bäumen) dar. Wie sich aus den Aussagen zur Grundflächenzahl (siehe II./3.2.1.) ergibt, werden die gegenwärtig planungsrechtlich zulässigen umfassenden Bauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten des Grundstücks zugunsten der städtebaulichen Ordnung sowie der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes eingeschränkt. Die Begrünungsmaßnahmen werden zu einer hohen Erholungs- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen beitragen und sich zudem günstig auf das lokale Klima und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung auswirken. Zudem wird durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag die Umsetzung des für das allgemeine Wohngebiet und das GE 2 vorliegenden Entwässerungskonzepts (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, August 2017) gesichert, so dass sich die Wasserbilanz dieser Gebiete wieder dem natürlichen Zustand annähern kann.

Als ausgleichende Maßnahme wird sich auch der weitgehende Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen auswirken, da hierdurch die von an- und abfahrenden Pkw ausgehenden Belästigungen der Bewohner und Beschäftigten reduziert und zudem großzügige Freiflächen ermöglicht werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan sind die Regelungen des Abstandsflächenrechts grundsätzlich einzuhalten, so dass davon ausgegangen wird, dass die hierdurch geschützten Rechtsgüter (z. B. Belichtung und Besonnung, Sozialabstand, Brandschutz) nicht beeinträchtigt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Einzigste Ausnahme bildet die für das Gewerbegebiet GE 2 getroffene ausdrückliche Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 12) im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), da hier die Abstandsflächenvorschriften formal nicht zu beachten sind. Im vorliegenden Fall stellt die Festsetzung der verlängerten Egellsstraße als Privatstraße jedoch sicher, dass auf gesamter Breite der Verkehrsfläche (rd. 19 m) nicht an die Grundstücksgrenze angebaut werden darf, so dass von einer Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen ist.



Fazit

Die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, die durch den Bebauungsplan im Hinblick auf die Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sowie im Gewerbegebiet überschritten werden, ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Durch ausgleichende Umstände und Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umfassend sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wurden untersucht (siehe III./1.). Für die untersuchten Schutzgüter entstehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. können erhebliche Beeinträchtigungen z. B. durch Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan vermieden werden. Darüber hinaus werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl sowie (im Falle des Gewerbegebiets) der Baumassenzahl eingehalten.

3.2.3. Baumassenzahl (BMZ)

In Anlehnung an die bisher geltenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung soll in den Teilbereichen GE 1 und GE 2 des Gewerbegebiets eine Baumassenzahl festgesetzt werden. Dabei soll die BMZ von derzeit 8,4 auf einen Wert von 10,0 erhöht werden. Damit wird die für Gewerbegebiete geltende Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO erreicht, aber nicht überschritten. Die Erhöhung des Nutzungsmaßes ergibt sich zum einen aus der konkreten Projektplanung für das GE 2 und dem Grundsatz der Gleichbehandlung vergleichbarer Flächen. Insbesondere aufgrund des Anspruchs, möglichst flexibel auf die spätere Grundrissgestaltung und -anordnung innerhalb des „Gewerberiegels“ eingehen zu können, ist die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen mit 21,5 m festgesetzt worden. Zudem ist der „Gewerberiegel“ im GE 2, welcher eine schallabschirmende Wirkung gegenüber der südlich anschließenden, sensiblen Wohnnutzung entfalten soll, mit einer Mindestgebäudehöhe und in geschlossener Bauweise auszuführen. Bei einer Beibehaltung der BMZ von 8,4 wäre dies unter Umständen schwierig zu realisieren. Eine BMZ von 10,0 ermöglicht hingegen das Ausschöpfen der zulässigen GRZ unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen.

Darüber hinaus soll im GE 1 die Gebäudehöhe perspektivisch aufgrund städtebaulicher Belange an die nähere Umgebung angeglichen werden (siehe II./3.2.4.). Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung bildet in diesem Teilbereich des Gewerbegebiets einen Ausgleich für die Beschränkung der bau- und planungsrechtlichen Zulässigkeit des Hochhauses auf den Bestandsschutz. Für die hier derzeit bestehenden Gebäude ergibt sich nach überschlägiger Prüfung eine BMZ von rd. 7,0.

Für die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ ist die Festsetzung einer BMZ von 6,0 vorgesehen, um eine zukünftige Entwicklungsmöglichkeit der Teilfläche zu gewährleisten. Die geplante Festsetzung bewegt sich sowohl unterhalb der derzeit gemäß Bebauungsplan 12-7 B i. V. m. dem Baunutzungsplan von 1961 zulässigen BMZ von 8,4 als auch unterhalb der BMZ-Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete von 10,0.

Art der Nutzung	Fläche	BMZ	BMZ-Obergrenze gem. § 17 BauNVO	Zulässige Baumasse
GE 1	rd. 6.010 m ²	10,0	10,0	rd. 60.100 m ³
GE 2	rd. 4.705 m ²	10,0	10,0	rd. 47.050 m ³
Flächen für Versorgungsanlagen	rd. 3.015 m ²	6,0	-	rd. 18.090 m ³



3.2.4. Zulässige Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der Gebäude soll in den Baugebieten durch die Festsetzung von Oberkanten sowie, im allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt werden. Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Wandabschlusses.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im **allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet** orientieren sich an der Bestandsbebauung südlich der Biedenkopfer Straße und östlich der Beckumer Straße. Dort befindet sich eine in den 1930er Jahren errichtete überwiegend dreigeschossige Wohnsiedlung, wobei die Gebäude stark geneigte, bislang nicht zu Wohnzwecken ausgebaut Satteldächer aufweisen. Durch die Festsetzung von maximal vier zulässigen Vollgeschossen in den Teilen der Baugebiete, die unmittelbar an die vorgenannten Straßen angrenzen, wird sichergestellt, dass die neu zu errichtenden Gebäude die Bestandsbebauung nicht wesentlich überragen. Einzig der in den Blockinnenbereich orientierte und damit städtebaulich deutlich weniger wahrnehmbare westliche Gebäudeflügel im WA 1 weist einen Bereich mit bis zu fünf Vollgeschossen auf. Hierdurch kann unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.

Die Ausbildung von Staffelgeschossen gem. BauO Bln, die aufgrund ihrer Zurücksetzung gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Vollgeschosse eine geringere Wahrnehmbarkeit aufweisen, ist im Rahmen der festgesetzten maximalen Gebäudeoberkanten zulässig. Bei einer festgesetzten OK von 53,0 m über NHN und einem durchschnittlichen Geländeniveau von 35,2 m über NHN entlang der Biedenkopfer Straße sind hier Gebäude mit maximal vier Vollgeschossen + Staffelgeschoss und 17,8 m Gesamthöhe zulässig. Für die Beckumer Straße ergibt sich bei einer festgesetzten OK von 52,0 m über NHN und einem durchschnittlichen Geländeniveau von 34,8 m über NHN ein Gebäude mit ebenfalls maximal vier Vollgeschossen + Staffelgeschoss und 17,2 m Gesamthöhe. Im Bereich des Gebäudeteils mit fünf zulässigen Vollgeschossen soll durch eine spezifizierte Festsetzung zur Ermittlung der GF in Verbindung mit der festgesetzten Oberkante sichergestellt werden, dass hier kein zusätzliches Staffelgeschoss ausgebildet wird (siehe II./3.2.2.).

Für das Baufenster im Innenhof des WA 1, in dem ausschließlich eine Kita-Nutzung zulässig ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 1), wird entsprechend des Raumbedarfs einer Kita eine Gebäudehöhe von lediglich ein bis zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Bestandsbebauung im Mischgebiet unterschreitet mit Oberkanten von maximal 42,4 m über NHN das festgesetzte Höchstmaß deutlich, so dass sich hier keine Einschränkungen hinsichtlich der vorhandenen baulichen Nutzung ergeben. Zukünftig soll hier eine Bebauung zulässig sein, die den Gebäudehöhen im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet WA 1 entspricht und damit einen Übergang zwischen den südlich der Biedenkopfer Straße bestehenden Wohngebäuden und der Gewerbebebauung im Norden bildet.

Im **Gewerbegebiet GE 2** leitet sich die zulässige Bebauungshöhe vor allem aus der abschirmenden Wirkung ab, welche die Bebauung erfüllen soll. Um die Errichtung niedriger Gebäude (z. B. Flachbauten), die nicht ausreichend abschirmend auf die südlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet wirken, zu vermeiden, wird eine Mindesthöhe der Gebäude von 53,0 m über NHN festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Gebäude in diesem Teil des Gewerbegebiets die südlich geplanten Wohngebäude überragen oder zumindest gleich hoch sind. Nach gutachterlicher Einschätzung ermöglicht dies einen ausreichenden Schutz vor Schallemissionen der umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe. Um die städtebauliche Wirkung der Gebäude im Einklang mit den bestehenden und geplanten Bauten zu steuern, wird eine maximale Höhe der Oberkante mit 55,0 m über NHN festgesetzt. Entlang der verlängerten Egellsstraße mit einem durchschnittlichen Geländeniveau von 34,9 m über NHN ergeben sich Bebauungshöhen von mind. 18,1 m und höchstens 20,1 m.



Im **Gewerbegebiet GE 1** sind keine baulichen Entwicklungsabsichten bekannt. Das Bestandsgebäude der Sirius Facilities GmbH, das den im Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke ansässigen Unternehmen als Verwaltungsgebäude dient, setzt sich aus einem eingeschossigen (OK 40,5 m über NHN) sowie einem siebengeschossigen (OK 62,0 m über NHN) und einem achtgeschossigen (OK 66,0 m über NHN) Gebäudeteil zusammen. Die höheren Gebäudeteile überschreiten dabei die zukünftige maximal zulässige Oberkante von 55,0 m über NHN um 7 bzw. 11 m. Diese Bereiche werden mit Festsetzung des Bebauungsplans auf den Bestandsschutz beschränkt. Planungsziel ist in diesem Teil des Gewerbegebiets eine Bebauung, die sich an den deutlich niedrigeren Strukturen der näheren Umgebung orientiert und analog zum Gewerbegebiet GE 2 bei einem durchschnittlichen Geländeniveau von 34,9 m über NHN entlang der Egellsstraße rd. 20,1 m nicht überschreitet. Eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Neubaufall ist durch die BMZ 10,0 gegeben.

Von einer Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Bereich des Gewerbegebiets wird abgesehen, da hinsichtlich der Geschosshöhen ein Gestaltungsspielraum der gewerblichen Nutzungen belassen werden soll und die Gebäudekubaturen über die BMZ-Festsetzung sowie die zulässige Oberkante ausreichend definiert sind.

Im Bereich der **Flächen für Versorgungsanlagen** ist keine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erforderlich, da die Kubatur des Umspannwerks hier über die Baumassenzahl begrenzt wird.

3.2.5. Technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien

Für notwendige Gebäudetechnik sowie für Dachaufbauten zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird eine Überschreitung der in m über NHN festgesetzten Gebäudeoberkanten zugelassen, jedoch wird diese hinsichtlich der Gesamthöhe beschränkt. Zu den Baugrenzen ist zudem ein Mindestabstand einzuhalten. Die städtebauliche Zielstellung für das Plangebiet liegt u. a. darin, wegen der nördlich und westlich angrenzenden denkmalgeschützten Bereiche sowie der südlich und östlich gelegenen, in den 1930er Jahren errichteten überwiegend dreigeschossigen Wohnsiedlung eine städtebauliche Lösung mit einer möglichst zurückhaltenden Dachlandschaft zu sichern. Zusammen mit der für die Bebauung vorgegebenen Oberkante sollen sich die neuen Gebäudetypen durch eine ruhige und den Baukörper nicht dominierende Dachlandschaft darstellen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

In den Baugebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und allseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Technische Dachaufbauten (z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) werden durch die Festsetzung zudem auf Ausnahmen beschränkt, damit die Begrünung der Dächer möglichst über das festgesetzte Mindestmaß hinausgeht und dabei gegenüber technischen Einrichtungen deutlich überwiegt.

Textliche Festsetzung Nr. 10

In den Baugebieten sind Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der



festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie allseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Anders als bei technischen Dachaufbauten erfolgt bei Anlagen für erneuerbare Energien keine Beschränkung auf Ausnahmen, da sich diese Aufbauten unter Umständen auch mit einer Dachbegrünung kombinieren lassen. Damit wird der im Sinne des Klimaschutzes gewünschte möglichst hohe Anteil an Gründächern und kombinierten Anlagen zur nachhaltigen Energieversorgung planungsrechtlich ermöglicht. Zur Minimierung der städtebaulichen Wirkung entsprechender, hinsichtlich ihres Umfangs nicht reglementierter Aufbauten ist jedoch ein Mindestabstand zu den Außenwänden des Gebäudes einzuhalten.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Den Festsetzungen zu Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet GE 2 liegt das konkrete städtebauliche Konzept des Grundstückseigentümers zugrunde, welches unter Berücksichtigung der Immissions- sowie der Baum- und Biotopschutzgutachten entwickelt wurde.

Durch die Vorgabe einer geschlossenen Bauweise innerhalb des **Gewerbegebiets GE 2 und des allgemeinen Wohngebiets WA 2**, bei der an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss, sollen zum einen die angrenzenden Straßenabschnitte baulich gefasst werden. Langfristig werden damit Anbauten im Bereich des Gewerbegebiets GE 1 ermöglicht. Egellsstraße und Beckumer Straße weisen im an das Plangebiet angrenzenden Bereich bereits eine weitgehend geschlossene Bebauung auf. Zum anderen gewährleistet die geschlossene Bauweise in Zusammenhang mit den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die aus lärmschutztechnischer Sicht zwingend erforderliche abschirmende Wirkung für das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet. Die entlang der Straßen festgesetzten überbaubaren Flächen werden in ihrer Tiefe beschränkt, um möglichst umfassende, von Immissionen abgeschirmte Hofflächen zu gewährleisten. Bei Vorbauten, die in den öffentlichen Straßenraum hineinragen, ist mit der bezirklichen Straßenbaubehörde abzustimmen, inwieweit diese Baulichkeiten einen zulässigen Anliegergebrauch darstellen oder ggf. eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich ist. Bei einer zukünftig möglichen Aufteilung der Baugebiete GE 2 und WA 2 auf unterschiedliche Grundstücke, ist aufgrund der auf den Bereich des allgemeinen Wohngebiets fallenden Abstandsflächen des Boardinghouses die Eintragung von Baulasten erforderlich.

Im **allgemeinen Wohngebiet WA 1** wird hingegen keine Bauweise festgesetzt, so dass sowohl die im Bebauungskonzept vorgesehene offene (für das Hofgebäude) als auch die aufgrund der Gebäudelänge abweichende Bauweise (für das straßennahe Gebäude) umgesetzt werden können. Die Festsetzung einer Bauweise ist zudem entbehrlich, da sich die Bebauungsmöglichkeiten bereits aus dem Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben. Sollten die derzeit im selben Grundstück verorteten Baugebiete WA 1 und GE 2 zukünftig getrennt werden, wäre zum Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen für die dann grenznahe Bebauung des WA 1 die Eintragung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Die überbaubaren Flächen gewährleisten die Umsetzung des Bebauungskonzepts einer kompakten Bebauungsstruktur mit großen Grünflächen. Ein Mindestabstand der Bebauung zur Biedenkopfer Straße ermöglicht dabei die Ausbildung einer Vorgartenzone und stärkt den promenadenähnlichen Charakter dieser Straße. Die festgesetzten Mindestabstände der Bebauung zum Mischgebiet und zu den Flächen für Versorgungsanlagen nehmen Bezug auf die vorhandenen Abstände zwischen den Gebäudezeilen auf der Südseite der Biedenkopfer Straße. Darüber hinaus sichert der Abstand zum Grundstück des Umspannwerks die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der



TA Lärm im allgemeinen Wohngebiet; der von Seiten des Fachgutachters auf Basis der bestehenden Geräuschabstrahlung ermittelte Mindestabstand von 7,5 m wird im Bebauungsplan übertroffen (Müller-BBM GmbH, Berlin, Mai 2017).

Für das **Gewerbegebiet GE 1**, das bereits mit dem Hauptverwaltungsgebäude der ansässigen Betriebe bebaut ist, und für das nur in geringem Umfang bebaute **Mischgebiet** sind derzeit keine konkreten Entwicklungsabsichten bekannt, so dass hier keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen werden. Da es sich bei den beiden betroffenen Baugebieten um bereits teilweise bebaute und genutzte Flächen handelt, für die keine Projektplanungen vorliegen, wird im Sinne der besseren Verwertbarkeit und Wirtschaftlichkeit auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Weder mit einer offenen Bauweise, die Gebäudelängen von weniger als 50 m vorgibt, noch mit einer geschlossenen Bauweise, die eine Grenzbebauung festlegt, wird der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprochen. Da auch keine abweichende Bauweise definiert wird, werden so für die künftige bauliche Entwicklung der Grundstücke größere Spielräume zur zweckmäßigen Anordnung der Gebäude eröffnet. Es sind lediglich die Vorgaben der Bauordnung (z. B. im Hinblick auf die erforderlichen Abstandsflächen) zu berücksichtigen. Die Festsetzung weiterer Vorgaben ist im Sinne der planerischen Zurückhaltung städtebaulich nicht erforderlich. Entlang der Biedenkopfer Straße berücksichtigt die überbaubare Fläche die angestrebte Vorgartenzone. Die Baugrenze wird zudem gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 um 5 m zurückgesetzt um hier die Ausbildung einer dem Wohngebiet vergleichbaren Bebauung zu ermöglichen und zugleich der auf der südlichen Straßenseite gegebenen Lücke zwischen den Zeilenbauten zu entsprechen. Die grundstücksübergreifend festgesetzten überbaubaren Flächen werden zudem im nordwestlichen Bereich des GE 1 eingeschränkt, da sich hier der Freihaltebereich des Borsigkanals befindet (siehe II./3.7.2.).

Das im Bereich der **Flächen für Versorgungsanlagen** bestehende Umspannwerk soll langfristig (frühestens 2025) durch ein größeres Umspannwerk ersetzt und nach Fertigstellung des Neubaus abgerissen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass sich der Neubau näher an den angrenzenden Straßen befinden wird. Die überbaubaren Flächen sichern hierbei einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, wobei die Vorgartenzone im Kreuzungsbereich von Beckumer Straße und Biedenkopfer Straße aufgrund der Sicherung einer auf dem Grundstück lokalisierten ortsbildprägenden Schwarz-Pappel einen einschränkenden Faktor darstellt. Im Rahmen der Sicherung des Baumes berücksichtigt die Baugrenze den Kronenradius von 7 m sowie einen zusätzlichen Sicherheitsabstand von 1,5 m. Im Neubaufall ist auf den halbrunden Verlauf der Baugrenzen gegebenenfalls baulich zu reagieren. Um auch für den Neubau bereits sicherstellen zu können, dass der Einwirkungsbereich des Umspannwerks die angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebiete nicht betrifft, wird auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme zur Beurteilung elektromagnetischer Felder (Müller-BBM GmbH, Planegg bei München, Oktober 2015) ein Mindestabstand von 5 m zu den entsprechenden Grundstücksgrenzen berücksichtigt (siehe III./1.1.).

Textliche Festsetzung Nr. 12

Im Gewerbegebiet GE 2 darf an die Baugrenzen entlang der verlängerten Egellsstraße bezogen auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 S. 4 BauO Bln

Anders als bei den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch bei einer geschlossenen Bauweise bei allen übrigen Grundstücksgrenzen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Dabei dürfen gem. § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sofern sie deren Mitte nicht überschreiten. Für die Beckumer Straße ist daher aufgrund ihrer öffentlichen Widmung eine Straßenrandbebauung auch ohne Eintragung einer Baulast oder eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan zulässig. Da es sich bei der verlängerten Egellsstraße jedoch um eine Privatstraße handelt, wäre hier straßenseitig das Abstandsflächenrecht



einzuhalten oder öffentlich-rechtlich auf dem betroffenen Grundstück zu sichern, dass hier keine Überbauung erfolgt. Daher wird für das Gewerbegebiet GE 2 eine ausdrückliche Festsetzung gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln getroffen, die die Unterschreitung der Abstandsflächenregelung ermöglicht (siehe auch II./3.4.4.).

Textliche Festsetzung Nr. 13

Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker oder ähnliche Vorbauten, bis zu 1,5 m vor die Baugrenzen zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und dem Gewerbegebiet GE 2 ermöglichen mit einer Tiefe von 20,0 bzw. 21,5 m bei gängigen Gebäudetiefen die Ausbildung vortretender Gebäudeteile innerhalb der überbaubaren Flächen. Aufgrund des angestrebten Erhalts einzelner im Gebiet befindlicher Schwarz-Pappeln ermöglicht das allgemeine Wohngebiet WA 1 hingegen einen insgesamt geringeren Spielraum bei der Anordnung der Gebäude (Tiefe der überbaubaren Flächen 18,5 m für Wohngebäude bzw. 20,0 m für die Kita). Die Festsetzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt Erker, Fassadengliederungen oder Balkone dabei nur teilweise. Mithilfe einer textlichen Festsetzung wird die Zulässigkeit von Balkonen, Erkern oder ähnlichen Vorbauten als Ausnahme geregelt, wenn diese die Baugrenzen um maximal 1,5 m Breite überschreiten. Eine Längenbeschränkung erfolgt nicht, so dass die entsprechenden Vorbauten auch mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge betreffen können. Dadurch ergibt sich bei der baulichen Umsetzung eine Flexibilität, beispielsweise die Außenwohnbereiche an den hierfür am besten geeigneten Gebäudeseiten anzuordnen. Gleichwohl sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Für das Gewerbegebiet GE 1 und das Mischgebiet ist eine solche Regelung entbehrlich, da die überbaubaren Flächen hier bereits einen erheblichen Gestaltungsspielraum ermöglichen.

3.4. Weitere Arten der Nutzung

3.4.1. Stellplätze und Garagen

Das städtebauliche Konzept für das allgemeine Wohngebiet sieht vor, das Plangebiet zugunsten hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität weitgehend frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten (der Verkehr soll sich auf Rettungs-, Müll- und Versorgungsfahrzeuge beschränken). Daher wird bestimmt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen im in zwei Teilflächen gegliederten allgemeinen Wohngebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind.

Stellplätze für die Bewohner sowie für die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen sollen stattdessen in einer das Bürogebäude und das Boardinghouse unterlagernden Tiefgarage im Gewerbegebiet GE 2 konzentriert werden. Im städtebaulichen Vertrag bzw. dessen Nachtrag ist geregelt, dass mindestens 100 Stellplätze für alle Nutzerinnen und Nutzer der Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 entstehen sollen. Eine Unterlagerung der Wohngebäude durch Tiefgaragen ist derzeit nicht vorgesehen, soll jedoch aufgrund der dadurch gegebenen effizienten Ausnutzung der Bauflächen grundsätzlich möglich sein. Ebenso soll die Anlegung wohnungsnaher Behindertenstellplätze ermöglicht werden.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende so-



wie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze) sind bei baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen (z. B. Wohnungsbauvorhaben und Bürogebäude) Fahrradstellplätze zu errichten. Diese können, wie die übrigen Nebenanlagen auch, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Ihre Lage ist in dem qualifizierten Freiraumkonzept, das dem städtebaulichen Vertrag bzw. dessen Nachtrag zum Bauvorhaben im allgemeinen Wohngebiet und im GE 2 beiliegt, festgelegt.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

3.4.2. Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Daher dürfen auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

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

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist sowohl die bisherige als auch die prognostizierte Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Allein in den Jahren 2010 bis 2018 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um rd. 360.000 Personen (von 3.388.000 auf 3.748.000 Einwohner) erhöht. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist zumindest bis zum Prognosejahr 2025 nicht abzusehen. Die aktuelle Prognose (Senatsbeschluss vom 25. Februar 2020) geht von einer Bevölkerungszunahme im Zeitraum von 2018 bis 2030 um insgesamt 177.000 Personen aus. Auf Basis der Bevölkerungsprognose und des Wachstums der vergangenen Jahre ergibt sich gemäß StEP Wohnen 2030 ein rechnerischer Neubaubedarf von rund 194.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Da sich das Bevölkerungswachstum vor allem in den kommenden Jahren vollziehen und erst ab Mitte des Jahrzehnts abschwächen wird, beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen.

Bereits in der Vergangenheit hat die erhöhte Nachfrage bei stagnierendem Angebot zu steigenden Mietpreisen geführt. Die Angebotsmieten verzeichnen seit vielen Jahren einen dynamischen Anstieg; 2019 zeichnete sich erstmals eine Stagnation ab. Gemäß dem im März 2020 veröffentlichten IBB Wohnungsmarktbericht betrug die mittlere Angebotsmiete 10,45 €/m² (netto kalt). Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten haben innerhalb weniger Jahre zu einem spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus geführt (mittlere Angebotsmiete 2016: 9,07 €/m²). Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen. 2018 wurden in Berlin durchschnittlich mehr als 28 % des Haushaltseinkommens für die Miete (bruttokalt) aufgebracht. Immerhin zwei Fünftel der Haushalte lagen jedoch bei mindestens 30 % Mietbelastung (bruttokalt).

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen. Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Sozialmietwohnungen hat sich gemäß StEP Wohnen 2030 im Zeitraum von 2011 bis 2016 von 150.000 auf 115.000 reduziert.



Aufgrund auslaufender Bindungen wird sich die Zahl der Sozialmietwohnungen bis 2026 voraussichtlich auf ca. 65.000 reduzieren. Demgegenüber liegt der Anteil der Haushalte, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben, berlinweit bei 38,3 % (IBB Wohnungsmarktbericht). Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken.

Spätestens seit 2013 ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Seitdem liegt die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Fluktuationsreserve in Form leerstehender Wohnungen unter 3 %, mit stetig fallender Tendenz. Die Folge ist eine Versorgungsknappheit, die zu höheren Marktpreisen (Miete, Kauf) beiträgt und zu suboptimalen Wohnsituationen von Haushalten führt (z. B. Verbleib in zu klein oder zu groß gewordener Wohnung). Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung eine „nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ bestätigt (Urteil vom 03. Juli 2014 - 67 S 121/14).

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat unter anderem folgende Instrumente und Maßnahmen zur Anwendung gebracht:

- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Kommunaler Baulandbeschluss),
- Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung,
- Genossenschaftsförderung,
- Kappungsgrenzen-Verordnung,
- Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften,
- Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen,
- Liegenschaftspolitik zur Förderung des Wohnungsbaus,
- Mietpreisbremse,
- Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB („Milieuschutz“),
- Städtebauförderung,
- Umwandlungsverordnung,
- Wohnraumförderung im Neubau,
- Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG) sowie
- Zweckentfremdungsverbot von Wohnungen.

Zudem trat am 23. Februar 2020 das vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in Kraft („Mietendeckel“). Kern dieses Gesetzes ist die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten in Berlin für fünf Jahre, wobei u. a. Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sowie alle ab Anfang 2014 erstmals bezugsfertigen Neubauten hiervon ausgenommen sind. Für rund 1,5 Millionen Berliner Mietwohnungen (rd. 90 %) werden die Mieten damit auf dem Stand des 18. Juni 2019 „eingefroren“.

In Berlin besteht insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Gemäß IBB Wohnungsmarktbericht 2019 wurden die höchsten Angebotsmieten unabhängig von der Wohnungsgröße in der jüngsten Baualterklasse ab 2011 erzielt. Hier variierten die mittleren Mietpreise zwischen 13,57 €/m² und 18,00 €/m² (netto kalt). Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um ein städtebauliches Erfordernis, dem aufgrund der Offenheit des Wohnungsmarkts im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich berlinweit Rechnung zu tragen ist.



Entsprechend der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird auch im Bezirk Reinickendorf grundsätzlich angestrebt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein bestimmter Anteil der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt wird. Im vorliegenden Fall kommt die bis 1. August 2018 geltende Fassung der Leitlinie des „Berliner Modells“ zur Anwendung, die einen Anteil von 25 % der geplanten Wohneinheiten als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorsieht. Eine Untersuchung dieser Quote ist bei Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplans und der städtebaulichen Einbindung in die angrenzenden Gebiete nicht angezeigt.

Lediglich für den Bereich des Mischgebiets soll aufgrund des geringen Umfangs möglicher Wohnnutzungen, der Verteilung auf zwei private Grundstückseigentümer sowie der nicht bekannten baulichen Entwicklungsabsichten vom Abschluss städtebaulicher Verträge und damit von der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ abgesehen werden (siehe I./3.5.5.).

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen für das Plangebiet sowie der Bebauungs- und Eigentümerstruktur in dessen Umfeld soll der durch die Planung des in zwei Teilflächen gegliederten allgemeinen Wohngebiets begünstigte Grundstückseigentümer Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Anteil von 25 Prozent der geplanten Wohnungen übernehmen (siehe II./3.10.). Eine entsprechende Zustimmungserklärung liegt vor. Der Projektträger hat zudem im Oktober 2015 eine Programmvormerkung für das Wohnungsbauvorhaben im Bereich Biedenkopfer Straße 44 beantragt. Im Bebauungsplan soll daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für die Wohnbauflächen festgesetzt werden, dass nur Wohngebäude mit einem Anteil von 25 % geförderten Wohnraum errichtet werden dürfen. Aus dem Umfang der in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzungen (13.215 m²) und der statistisch ermittelten Anzahl von 132 Wohneinheiten (siehe III./4.) ergibt sich ein Bedarf an rd. 33 förderfähig zu errichtenden Wohnungen. Die Festsetzung stellt keine Bindung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln dar. Es wird jedoch sichergestellt, dass ein Mindestanteil an Wohnungen entsteht, die den Förderbestimmungen entsprechen. Dabei bezieht sich die Festsetzung auf die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Bauvorhabens geltenden Förderbedingungen. Die Verpflichtung zur Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude dieser allgemeinen Wohngebiete erbracht wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

3.4.3. Straßenbegrenzungslinien

Bei den südwestlich, südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnitten der Sterkrader Straße, der Biedenkopfer Straße sowie der Beckumer Straße / Egellsstraße handelt es sich um gewidmete Verkehrsflächen, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden. Da die entsprechende Straßenbegrenzungslinie, die den derzeitigen Ausbauzustand der Straßen berücksichtigt, mit der Geltungsbereichsgrenze zusammenfällt, ist eine zeichnerische Festsetzung nicht möglich und es erfolgt eine textliche Regelung.

An der Ecke Sterkrader Straße / Biedenkopfer Straße befindet sich das ebenfalls dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flurstück 899, das jedoch nicht in Landeseigentum sondern Bestandteil des Privatgrundstücks Sterkrader Straße 60 ist. Da hier auch langfristig kein Bedarf für eine Erweiterung der Verkehrsfläche besteht, soll die öffentliche Widmung für diese rund 24 m² große Fläche



gelöscht werden. Der Bebauungsplan bereitet diese Anpassung des Bau- und Planungsrechts an die bestehenden Verhältnisse vor, indem das Flurstück 899 dem Mischgebiet zugeordnet und die bisher bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien (siehe textliche Festsetzung Nr. 32) aufgehoben werden. Grundlage für die öffentlichen Verkehrsflächen ist damit die aktuelle Grundstückseinteilung und nicht die im Jahr 1939 förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinie.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c, d und e ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.4.4. Private Verkehrsfläche

Wie oben beschrieben, ist der Abschnitt der verlängerten Egellsstraße, der als Privatstraße die Zufahrt zum Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke sowie zu den nördlich und südlich der Straße gelegenen Flächen sichert, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-58 einbezogen worden. Konkret handelt es sich um die westlich der Beckumer Straße gelegenen und bereits als Verkehrsflächen genutzten Flurstücke 3186/49 und 45/1, wobei das letztgenannte Flurstück nur bis einschließlich des im Bereich der Egellsstraße stehenden Pfortnerhäuschens Teil des Plangebiets ist. Die betroffene rd. 150 m lange und rd. 19 m breite Verkehrsfläche sowie der hierüber erschlossene Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke befinden sich im Privateigentum einer Investmentgesellschaft. Beidseitig der u. a. für den Schwerlastverkehr vorgesehenen Fahrbahn von 10 m Breite befinden sich gepflasterte Gehwege, wobei der Gehweg entlang der nördlichen Straßenseite gegenwärtig vollständig durch markierte Motorradstellplätze in Anspruch genommen wird. Der Bebauungsplan setzt die Verlängerung der Egellsstraße von der Beckumer Straße bis zur Höhe der Grenze zwischen den Flurstücken 2545/25 und 1017 in ihrer bestehenden Breite als private Verkehrsfläche fest. Dadurch wird zum einen der bestehenden Erschließungsfunktion dieser Straße im Hinblick auf die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sowie auf den Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke entsprochen. Zwischen der Eigentümerin des Sirius Business Parks Berlin-Borsigwerke und dem Projektträger der Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 wurde eine privatrechtliche Vereinbarung geschlossen, in der u. a. die Einräumung von Geh- und Fahrrechten für den als Privatstraße festgesetzten und zur Erschließung des Grundstücks notwendigen Abschnitt der Egellsstraße geregelt ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 29).

Zum anderen wird für das Gewerbegebiet GE 2 über eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln eine grenzständige Bebauung entlang der Privatstraße angestrebt (siehe textliche Festsetzung Nr. 12). Mit der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass auch bei einer Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen im Gewerbegebiet GE 2 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche (z. B. Gehwege, Baumstreifen und Fahrstreifen) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt dem Eigentümer. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, wenngleich in der Planunterlage der Bestand dargestellt ist. Durch den Verzicht



auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Anforderungen an Mobilität und Verkehr erleichtert.

3.5. Immissionsschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung der künftigen Bebauung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist sicherzustellen, dass erkennbare Lärmkonflikte gelöst werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet vorhanden sein werden. Darüber hinaus dürfen durch das Vorhaben nur solche Geräuschbelastungen in der Umgebung erzeugt werden, die auch dort die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren.

Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den maßgeblichen Emissionsquellen vorgenommen (Müller-BBM GmbH, Berlin, Mai 2017). Aufgrund der Fortschreibung der Projektplanung im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine ergänzende Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit, die auf die erfolgten Änderungen Bezug nimmt (Müller-BBM GmbH, Berlin, Februar 2021). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-58 ist dabei insbesondere hohen Lärmbelastungen ausgesetzt, die von den angrenzenden gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie den an das Plangebiet angrenzenden Straßen ausgehen.

Als maßgebliche Geräuschquellen sind vorhanden:

- Straßenverkehrslärm
- Gewerbelärm

Als Schutzziele wurden betrachtet:

- Schutz von Aufenthaltsräumen
- Schutz von baulichen verbundenen Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen)
- Schutz des Aufenthalts im Freien
- Schutz der Freiflächen von Kindertagesstätten

Nach gutachterlicher Einschätzung kommt es durch die Umsetzung der Planung zu keiner wesentlichen Änderung der Straßenverkehrsgeräuschsituation. Gleichwohl kann der Verkehrslärm der umliegenden Straßen insbesondere zur Nachtzeit zu einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte führen.

Aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets und der angrenzenden lärmemittierenden Verkehrswege (z. B. Egellsstraße, Beckumer Straße, Biedenkopfer Straße) ist jedoch keine 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 würden. Zudem wären die resultierenden Freiflächen entlang der Verkehrswege nicht sinnvoll nutzbar. Eine deutliche Verringerung der überbaubaren Fläche würde gegen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstoßen und eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke erschweren.

Zum Lärmschutz gegenüber den Verkehrsgeräuschen scheidet aufgrund der örtlichen und der akustischen Bedingungen die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Walles gegenüber der geplanten Bebauung weitgehend aus. Dies gilt umso mehr, da die Schwelle ab der eine Gesundheitsgefährdung (tags/nachts: 70/60 dB(A)) nicht ausgeschlossen werden kann, im vorliegenden Fall nicht erreicht wird. Höhe und Struktur von Lärmschutzwänden stehen in einem engen Abhängigkeitsverhältnis zu Entfernung, Höhenlage und Charakter der schutzbedürftigen Nutzung; Lärmschutzanlagen sind darüber hinaus in der Regel möglichst nah an der Lärmquelle anzuordnen. Eine entsprechend hohe



Lärmschutzwand entlang der Straßen wird der städtischen Lage des Plangebiets jedoch nicht gerecht, da hier neben der Erschließung (z. B. notwendige Wegequerungen) auch stadtgestalterische Belange zu berücksichtigen sind.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung scheidet ebenfalls aus, da für die umliegenden Straßen bereits Tempo-30 gilt. Auch der Einsatz lärmarmen Fahrbahnbeläge erscheint vor diesem Hintergrund nach gutachterlicher Einschätzung nicht sinnvoll, da dadurch zwar das Rollgeräusch reduziert wird, dieses jedoch aufgrund der vorgeschriebenen Geschwindigkeitsbeschränkung im Gegensatz zum Antriebsgeräusch noch nicht dominiert.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die im Bebauungsplan 12-7 B festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete maßgeblich, die sich nördlich und westlich des Plangebiets befinden und größtenteils dem Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke zuzuordnen sind. Ein Betrieb der Anlagen findet auch im Nachtzeitraum statt; zusätzlich können Lkw-Fahrten im Bereich der Zufahrt zum Gelände nicht ausgeschlossen werden. Zudem treten durch das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Umspannwerk und den gewerblich genutzten Parkplatz im Bereich des Mischgebiets sowie des Gewerbegebiets GE 1 Geräuschbelastungen auf.

Die Trennung der Nutzungen gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde im vorliegenden Fall durch das räumliche Abrücken der vorgesehenen Wohnbebauung von den maßgeblichen gewerblichen Emissionsorten berücksichtigt. Eine durch wohnverträgliche Gewerbenutzungen geprägte „Pufferzone“ bildet den Übergang zwischen der geplanten Wohnbebauung und den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben. Zum Schutz vor Gewerbelärm werden zudem eine Festsetzung zur Anlage geschlossener Vorbauten (siehe II./3.5.3.) und zur Bauabfolge (aufschiebende Bedingungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe II./3.7.3). Entlang eines Fassadenabschnitts an der verlängerten Egellsstraße (GE 2) ist eine mögliche Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) prognostiziert worden. Würden sich hier Aufenthaltsräume mit einem nächtlichen Schutzanspruch, wie z. B. Wohnungen für Betriebsleiter oder Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten befinden, würde dies voraussichtlich zu einer lokalen Einschränkung der möglichen Geräuschemissionen der benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete führen. Die Projektplanung sieht jedoch im betroffenen Bereich des GE 2 die Errichtung eines Bürogebäudes vor, bei dem nicht von Aufenthaltsräumen mit einem nächtlichen Schutzanspruch auszugehen ist. Da im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine derartige Verträglichkeit zu prüfen ist, wird aus fachgutachterlicher Sicht kein gesondertes Regelungserfordernis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesehen.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung bzw. der ergänzenden Hinweise wurde die an der geplanten Bebauung zukünftig zu erwartende Lärmbelastung durch Straßenverkehr bestimmt und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt.

Für Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) erforderlich. Dies bedeutet, dass bei Überschreitungen zunächst eine generelle Grundrissbindung zu berücksichtigen ist, die eine Ausrichtung der Wohnung zur lärmabgewandten Seite sicherstellt. Für die Aufenthaltsräume von Wohnungen, die keine lärmabgewandte Seite aufweisen, sind „besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“ festzusetzen, um nachts eine schalldämmende nutzerunabhängige Belüftungsmöglichkeit (z. B. Prallscheiben, schalldämmte Lüftungen) gewährleisten zu können.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass die nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 (WA: 45 dB(A)) an den der Biedenkopfer Straße zugewandten Fassaden im WA 1 nur um 1-2 dB(A) überschritten werden und die Anwendung geltender Rechtsverordnungen (z. B. Energieeinsparverordnung – EnEV) bereits einen hohen baulichen Schallschutz der Außenbauteile, einschließlich der Fenster, gewährleistet. Darüber hinaus ist das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ darauf ausgerichtet, bei Wohnbauvorhaben einen Mindestanteil



mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen zu schaffen, die den Wohnungsbauförderungsbestimmungen entsprechen. Diese Wohneinheiten sind im Vergleich mit den Neubauwohnungen des freien Wohnungsmarktes i. d. R. kleiner und können daher häufig nicht „durchgesteckt“ sondern nur einseitig realisiert werden. Für die betroffenen Wohnungen im Gebäude an der Biedenkopfer Straße würde eine Orientierung zur Hofseite allerdings bedeuten, dass die kleineren Wohnungen ausschließlich nach Norden ausgerichtet sind, wodurch die Belichtungsverhältnisse stark beeinträchtigt würden. Zudem legen die Regelungen der 16. BImSchV nahe, dass bei einem an ein Wohngebäude heranrückenden (neuen) Verkehrsweg erst oberhalb von 49 dB(A) Minderungsmaßnahmen zu prüfen sind. Auch wenn die Voraussetzungen zur Anwendung der 16. BImSchV im vorliegenden Fall nicht gegeben sind, kann der Umkehrschluss gezogen werden, dass bis zu diesem Beurteilungspegel fachlich eine ausreichende Luftzufuhr durch ein angekipptes Fenster unterstellt werden kann. Aus den vorgenannten Gründen wird auf Schallschutzfestsetzungen an den von geringfügigen Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Fassaden verzichtet.

Im Hinblick auf die baulich verbundenen Außenwohnbereiche besteht kein Regelungsbedarf im Bebauungsplan, da die aus Verkehrslärm herrührenden Beurteilungspegel $L_{r, tags}$ im gesamten Plangebiet weniger als 60 dB(A) betragen. Der möglichst nicht zu überschreitende Orientierungswert von 64 dB(A) wird also deutlich unterschritten. Über den Schutz von Aufenthaltsräumen und baulich verbundenen Außenwohnbereichen hinausgehend, wurde auch der Schutz eines Aufenthalts im Freien und der Schutz von Freiflächen von Kindertagesstätten im Zuge der schalltechnischen Untersuchung beurteilt. Die Geräuschbelastung ist bei Festsetzung von riegelförmigen Gebäuden entlang der Egellsstraße jedoch ausreichend gering, so dass diesbezüglich (abgesehen von der Mindesthöhe des Gewerberiegels) kein Regelungsbedarf besteht.

3.5.1. Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden

Für die Bereiche entlang der Egellsstraße und der Beckumer Straße, die eine deutliche Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 aufweisen, sind Maßnahmen zum Lärmschutz zwingend erforderlich. Auf eine Festsetzung zu „durchgesteckten“ Wohnungen wird hierbei jedoch verzichtet. Gemäß „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin, Mai 2017) hat die Grundrissregelung insbesondere dann Priorität, wenn der Pegelunterschied zwischen „lauterer Seite“ und „leiserer Seite“ subjektiv deutlich wahrnehmbar ist (Größenordnung > 5 dB(A)) und wenn auf der „lauteren Seite“ die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung überschritten sind (65 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts). Da an der Biedenkopfer Straße (WA 1) straßenseitig lediglich Werte von maximal 56 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts erreicht werden, kommt eine Regelung zu Wohnungsgrundrissen vorrangig im WA 2 in Frage. Die Grundrissbindung ist im WA 2 aufgrund der beengten Grundstückssituation und der Restriktionen durch das angrenzende Umspannwerk jedoch nur sehr schwer durchsetzbar. Der Projektträger plant hier ebenfalls, wie vorstehend im Hinblick auf das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ dargelegt, Wohnnutzungen mit überwiegend kleinen, einseitig ausgerichteten Wohneinheiten. Daher erfolgt hier eine Festsetzung bewerteter Luftschalldämmmaße für die von starken Lärmbelastungen betroffenen Bereiche. Die erforderlichen Schalldämmmaße gelten für Außenbauteile einschließlich der Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Durch die Festsetzung, auf welcher Fläche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich sind und durch die Vorgabe des zu erreichenden Schutzziels, erfolgt eine zulässige Verlagerung der Konfliktlösung in das nachfolgende Verfahren. Für die Erstellung des Schallschutznachweises führt dies zu einem gewissen Gutachteraufwand, da der Bauherr die erforderlichen Schalldämmmaße ermitteln lassen muss. Dies ist aber insofern gerechtfertigt, da erst im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen feststeht, wie der jeweilige



Raum nach Größe und Höhe bemessen sein wird und dann erst konkret darauf bezogen die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden kann, um die erforderlichen Beurteilungspegel im Innenraum zu erreichen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist damit dem Bauherrn überlassen, die geeignete Dämmung seiner Außenbauteile unter Anwendung der textlichen Festsetzung herzustellen bzw. gleichwertige Vorkehrungen zu treffen, um die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Ziel ist es, unabhängig von den verschiedenen Verkehrsarten durch die zu ermittelnde Schalldämmung einen ausreichend niedrigen Innenpegel einhalten zu können. Die textliche Festsetzung Nr. 18 bezieht sich ausdrücklich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen; Schallschutzansprüche für den Bestandsschutz leiten sich daraus nicht ab. Im Hinblick auf das Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster wird über eine ergänzende textliche Festsetzung zu besonderen Fensterkonstruktionen sichergestellt, dass eine nutzerunabhängige ausreichende Frischluftzufuhr auch bei den ausschließlich lärmzugewandten Aufenthaltsräumen des WA 2 gewährleistet ist (siehe II./3.5.2.).

Textliche Festsetzung Nr. 18

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Egellsstraße und der Beckumer Straße 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, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien 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 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 (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.5.2. Besondere Fensterkonstruktionen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der Beckumer Straße und der Verlängerung der Egellsstraße auch in der Nacht deutlich überschritten werden und bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind, genügen Regelungen allein zur Dämmung von Außenbauteilen zur umfassenden Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht. Während bei Arbeitsstätten davon ausgegangen werden kann, dass ein kurzzeitiges Lüften durch geöffnete Fenster und die damit kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte in Innenräumen hinnehmbar ist, sollen insbesondere in Gebäuden, die Nutzungen mit nächtlichem Schutzbedarf aufweisen, hier nur entlang der Beckumer Straße, spezielle Fensterkonstruktionen angewendet werden, die eine nutzerunabhängige ausreichende Frischluftzufuhr sicherstellen. Es können in diesen Fällen auch in Bezug auf Belüftung und Schalldämmung gleichwertige bauliche Maßnahmen an der Fassade durchgeführt werden. Im Übrigen werden gesunde



Wohn- und Arbeitsverhältnisse hier durch die übrigen Festsetzungen zum Immissionsschutz gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 19

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.5.3. Akustische Pufferräume

Die schalltechnische Untersuchung belegt, dass die Geräuschbelastungen aus den Gewerbeflächen außerhalb des Plangebiets einschließlich einer unterstellten Nutzung von Pkw-Stellplätzen im GE 1 und MI im allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag (55 dB(A)) einhalten. Zur Nachtzeit tritt hingegen an der Westfassade des im WA 1 geplanten Wohngebäudes eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts (40 dB(A)) auf. Bei einer Nutzung der vorgenannten Pkw-Stellplätze führen bereits kurzfristige Pegelspitzen zu einem Handlungsbedarf an der West- und Nordfassade des Wohnhauses im WA 1. Durch den Gutachter werden als Lösungsmöglichkeit Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe (z. B. Verzicht auf Aufenthaltsräume oder akustische Pufferräume an den betroffenen Fassaden) vorgeschlagen, die in einer entsprechenden textlichen Festsetzung berücksichtigt wurden (siehe III./1.1.2.).

Wie dargelegt, sind die den westlich und nördlich direkt zugewandten Fassadenbereiche im WA 1 gegenüber Gewerbelärm zu schützen. Im Gegensatz zum Verkehrslärm muss gemäß TA Lärm die Geräuschbelastung bereits „0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines Aufenthaltsraums“ ausreichend niedrig sein. Entweder ist somit an den betroffenen Fassadenbereichen auf die Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen zu verzichten oder es muss allen Fenstern an dem betroffenen Fassadenbereich ein „akustischer Pufferraum“ vorgelagert werden. Die Maßnahme dient dazu, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem Fenster des (in den „Pufferraum“ führenden) Aufenthaltsraumes eingehalten werden. Der „akustische Pufferraum“ darf damit selbst kein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum sein. Um die äußeren Verglasungen zumindest zu Reinigungszwecken öffnen zu können, wird ergänzend zur Festsetzung der baulichen Maßnahmen, eine Selbstbindung der Mieter / Bewohner angestrebt (sogenanntes „Schöneberger Modell“).

Textliche Festsetzung Nr. 20

Zum Schutz vor Lärm im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen vor Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder Beherbergungsbetrieben der West- und Nordfassaden entlang der Linie f, g und h geschlossene Vorbauten oder geschlossene Laubengänge errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



3.5.4. Schwingungstechnische Abkoppelung

Das Plangebiet und die überbaubaren Grundstücksflächen grenzen unmittelbar an die westlich und nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete an. Da es durch die gewerblichen Nutzungen zu Erschütterungsimmissionen im Bereich der geplanten Bebauung kommen kann, wurde im Zuge einer gutachterlichen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Planegg bei München, Oktober 2016) zunächst festgestellt, welche Erschütterungsemissionen derzeit im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung (Beckumer Straße und Biedenkopfer Straße / Sterkrader Straße) möglich sind. Daraus wurde im Anschluss abgeleitet, welche Immissionen im Plangebiet zu erwarten wären.

Bezüglich der prognostizierten Immissionen im Plangebiet kam die erschütterungstechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass je nach Lage der Erschütterungsquelle und der betroffenen Fläche in einem Großteil des Geltungsbereichs erschütterungsreduzierende Maßnahmen erforderlich sind. Davon ausgenommen ist lediglich der als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzte Bereich des Umspannwerks, so dass sich die textliche Festsetzung auf die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt (WA, GE, MI). Die Anhaltswerte der einschlägigen DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“, Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) sind für Wohnräume und vergleichbar genutzte Räume vorgesehen. In diesem Sinne werden gewerblich genutzte Büroräume als „mit Wohnräumen vergleichbar“ betrachtet, wobei für die Beurteilung der Immissionen der Tagzeitraum herangezogen wurde. Dementsprechend wurde in der Untersuchung sowohl ein Handlungserfordernis für Wohnnutzungen als auch für Büronutzungen nachgewiesen.

Durch die Festsetzung zur schwingungstechnischen Abkoppelung von Gebäuden (elastische Gebäudelagerung) wird die Umsetzung der fachgutachterlich empfohlenen Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen gesichert. Die textliche Festsetzung gewährleistet, dass bei der Baumaßnahme entsprechende oder vergleichbar wirksame Maßnahmen (z. B. Optimierung der Abstimmfrequenzen der Fußbodenaufbauten sowie der Deckeneigenfrequenzen im Hinblick auf Spannweiten und Rohdeckenstärken) in der Gründungs- und Tragwerkstruktur ergriffen werden. Ein entsprechender rechnerischer Nachweis dieser Wirkung, welcher die dynamischen Eigenschaften der geplanten Gesamtbauwerke berücksichtigt, obliegt dem Bauherrn und muss im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 21

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen in den Baugebieten schwingungstechnisch abgekoppelt von den Anlagen der nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.6. Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan setzt mehrere Maßnahmen zur Begrünung fest, die der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes dienen sollen. Die getroffenen Festsetzungen werden zugleich als ausgleichende Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gewertet (siehe II./3.2.2.). Sie tragen dazu bei, dass diese Überschreitungen nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet führen und dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.



3.6.1. Anpflanzfläche

Gemäß vorliegendem Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan, Berlin, Dezember 2016) werden durch die Umsetzung der Planung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und der Teilfläche GE 2 des Gewerbegebiets die Habitats von zwei Brutrevieren der Vogelart Girlitz anteilig in Anspruch genommen (siehe III./1.2.). Aufgrund der Beeinträchtigung der Habitatfunktionen dieser geschützten Vogelart sollen auf einer Fläche von mehr als 1.000 m² Brut- und Nahrungshabitate in Form von samenreichen Staudenfluren und Gebüschgruppen neu geschaffen werden.

Die Festsetzung zur Anpflanzung ist dabei nicht nur artenschutzfachlich begründet, sondern gewährleistet zudem eine gestalterische Aufwertung des Innenhofes. Ziel der Planung ist es, bei der Umsetzung des durch einen Projektträger entwickelten Bauvorhabens für die Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Die textliche Festsetzung Nr. 22 trägt dazu bei, die Hofflächen entsprechend zu begrünen.

Dem halboffenen Lebensraum der Vogelart Girlitz entsprechend, soll im besonnten nördlichen „Hofbereich“ der Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 ein möglichst zusammenhängendes Mosaik aus lockerem Baumbestand, Gebüschgruppen und Freiflächen mit niedriger bzw. lückenhafter Bodenvegetation und samentragenden Stauden angelegt werden. Hierzu sind Initialansaat mit Kräutern und Stauden durchzuführen, die zu den Nahrungspflanzen des Girlitz zählen:

- Cruciferen (*Capsella bursa-pastoris*, *Erophila verna*, *Brassica*, *Sinapis arvensis*, *Raphanus*),
- Compositen (*Senecio*, *Lactuca*, *Cichorium*, *Taraxacum*, *Sonchus*, *Matricaria*),
- Oenotheraceen (*Epilobium*, *Circaea*),
- Polygonaceen (*Rumex*, *Polygonum*, *Fagopyrum*),
- Caryophyllaceen (*Stellaria*),
- Plantaginaceen (*Plantago*),
- Boraginaceen (*Myosotis*),
- Primulaceen (*Anagallis*)
- und Urticaceen (*Urtica*).

Bei der Anpflanzung von Gehölzen wird empfohlen, gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2.1 (Ostdeutsches Tiefland) sowie zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 4 (Ostdeutsches Tiefland) gemäß der im Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2013 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Innerhalb der betroffenen Baugebiete entstehen somit mehrere kleine Flächen mit samenreichen Kraut-, Gras- und Staudenfluren. Das Vorhandensein von Ansaatflächen und gebietsheimischen Gehölzstrukturen trägt zu einem insgesamt höheren naturschutzfachlichen Wert der gärtnerischen Fläche bei. Die Vegetationsstrukturen bieten verschiedenen Arten der Wirbellosenfauna einen Lebensraum, die wiederum als Nahrungsgrundlage für weitere Vogelarten dienen.

Darüber hinaus soll die festgesetzte Dachbegrünung einen entsprechenden Ausgleich bieten (siehe II./3.6.4.).

Textliche Festsetzung Nr. 22

In den allgemeinen Wohngebieten und im Gewerbegebiet GE 2 ist eine Fläche von insgesamt 1.250 m² mittels lockerer Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartiger samenreicher Kraut-, Gras- und Staudenfluren als avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat anzulegen. Diese Strukturen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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



3.6.2. Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch eine textliche Festsetzung, die die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Wohngebieten vorschreibt, soll ein wirksamer Beitrag zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung und somit auch zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im allgemeinen Wohngebiet geleistet werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen. Durch diese Ausnahmeregelung soll der künftigen Gestaltung des Baugebiets ein angemessener Spielraum eröffnet werden.

Indem die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sichert die Festsetzung im Einklang mit der beabsichtigten Baudichte einen hohen Grünanteil im Plangebiet. Sie fördert auch in Verbindung mit dem Anpflanzgebot für Bäume das attraktive Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers. Mit der Maßnahme sind zugleich positive Wirkungen auf den Boden, das Wasser, das lokale Klima (thermische Entlastung des Umfeldes im Sommer) und das biotische Gefüge verbunden. Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Auf diese Weise dient die Festsetzung auch der Sicherung von Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsmaßüberschreitungen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO.

Für das Mischgebiet findet die Festsetzung aufgrund des begrenzten Umfangs der nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Anwendung. Hier gilt das aus § 8 Abs. 1 BauO BIn abgeleitete Begrünungs- und Bepflanzungsgebot, wonach die unbebauten Flächen von Grundstücken u. a. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Textliche Festsetzung Nr. 23

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

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

3.6.3. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Zur dauerhaften Sicherung einer durchgrünten Siedlungsstruktur erfolgt im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet die Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen. Um einen Anreiz zu bieten, vorhandene und gemäß BaumSchVO geschützte Bäume im Zuge der Neubebauung zu erhalten, sind diese auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar. Die textliche Festsetzung Nr. 24 sieht vor, dass in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet mindestens ein gebietstypischer, großkroniger Laubbaum pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Durch die textliche Festsetzung Nr. 26 wird zudem gesichert, dass auf den ebenerdigen Stellplatzflächen im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten je vier Stellplätze ein gebietstypischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist.

Um im Mischgebiet durch die hier ebenfalls notwendige Eingrünung ebenerdiger Stellplatzflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 26) kein Übermaß an Baumpflanzungen vorzuschreiben, können die hierüber entsprechend erbrachten Baumpflanzungen auf die Eingrünung der Grundstücksfläche angerechnet werden. Mit dieser Vorgabe soll ein bestimmter Baumanteil auf den nicht überbauten Grundstücksflächen gesichert werden.

Neben der Bedeutung von Bäumen für die Biotopentwicklung wirken sich der Erhalt und die Neupflanzungen durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung positiv auf



den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Festsetzung werden die positiven Wirkungen von Bäumen auf den Naturhaushalt und die menschliche Gesundheit nachhaltig gesichert; zudem wird eine Durchgrünung der betroffenen Baugebiete sichergestellt. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung wird die Verwendung einer Pflanzliste empfohlen (siehe II./3.9.).

Textliche Festsetzung Nr. 24

In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen gebietstypischen, großkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 26 zu pflanzen sind, einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

In der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellten Baumkartierung wurde die Empfehlung zum Erhalt der fünfstämmigen Schwarz-Pappel im Kreuzungsbereich von Beckumer Straße und Biedenkopfer Straße ausgesprochen (Baum Nr. 175, PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEMERT, Berlin, September 2017). Für den auf der Fläche für Versorgungsanlagen lokalisierten Baum erfolgt eine entsprechende Festsetzung als Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Planzeichen 13.2. gemäß Planzeichenverordnung).

Bei der Schwarz-Pappel handelt es sich um einen im städtebaulichen Kontext prägenden Baum, der neben seiner ökologischen Bedeutung eine positive Wirkung auf das Ortsbild entfaltet und einen Fixpunkt im Kreuzungsbereich zwischen Biedenkopfer Straße und Beckumer Straße darstellt. Der Baum ist ein attraktiver Blickfang für die ankommenden Bewohner und Besucher und stellt einen naturräumlichen Identifikationspunkt für den südlichen Teil des Geltungsbereichs und sein Umfeld dar.

Durch die Sicherung des Baumes wird das positive städtebauliche Erscheinungsbild langfristig garantiert. Zudem wird der Erwärmung der Flächen um den Kreuzungsbereich entgegengewirkt. In diesem Kontext ist die Verortung der überbaubaren Fläche ebenfalls auf den langfristigen Erhalt des Baumes abgestellt. Dieser ist zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

3.6.4. Dachbegrünung

Das Plangebiet liegt gemäß StEP Klima aktuell in einem von Wärmebelastung am Tag betroffenen Siedlungsraum, bei dem zukünftig sowohl tags als auch nachts ein Zuwachs der Wärmebelastung zu erwarten ist. Ein hoher Anteil bebauter und versiegelter Bereiche kann insbesondere in den Sommermonaten durch eine starke Aufheizung und Wärmespeicherung im Gebiet einhergehend mit einer verminderten nächtlichen Abkühlung potentiell erhöhte gesundheitliche Belastungen nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund des globalen Klimawandels wird sich diese Problematik voraussichtlich noch weiter verschärfen. Neben anderen Maßnahmen (Baumpflanzungen, Stellplatzgliederung, gärtnerische Anlegung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen) soll durch die Dachbegrünung eine Verbesserung der Bedingungen für Natur- und Klimahaushalt erreicht werden.

Dachbegrünungen tragen wesentlich zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereiches, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten. Wie im Artenschutzfachbeitrag dargelegt, kann mit der Dachbegrünung in erheblichem Umfang zur Schaffung von Brut- und Nahrungshabitaten für den Girlitz beigetragen werden (siehe III./1.2.). Durch Verdunstung sowie ihr Speichervermögen bei



Niederschlagsereignissen und den dadurch verzögerten Wasserabfluss tragen Dachbegrünungen zu einer Senkung der Abflussspitzen bei und entlasten damit wirkungsvoll die Kanalisation und die Oberflächengewässer. Darüber hinaus wirken Dachbegrünungen als Isolationsschicht (Wärme / Kälte) für die darunter liegenden Räume und leisten damit einen Beitrag zu Energieeinsparungen.

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

Die extensive Begrünung der Dachflächen mit Gräsern und Kräutern (Gras-Kraut-Begrünung) soll einerseits eine möglichst hohe Blattmasse und damit Effektivität der beabsichtigten klimatischen und lufthygienischen Funktionen bewirken, andererseits aber den erforderlichen finanziellen Mehraufwand für Gebäudekonstruktion und Pflege gering halten.

Die Festlegung eines durchwurzelbaren Dachaufbaus von mindestens 18 cm Stärke soll für die Gras-Kraut-Vegetation ein weitestgehend unbeschadetes Überdauern auch von sommerlichen Hitze- und Trockenperioden ermöglichen. Geringere Aufbaustärken führen zu einer schnelleren Durchtrocknung des Pflanzsubstrats und damit zu einem schnelleren Absterben auch des Wurzelanteils der Pflanzen. Zur Speicherung eines ausreichenden Feuchtegehalts im Substrat und der Dränschicht sind für die betroffene Klimazone (Jahresniederschlag 500 bis 600 mm) mindestens 18 cm Aufbaustärke für einen dauerhaften Erhalt der Gras-Kraut-Vegetation erforderlich.

Nebenanlagen wie Garagen sind aufgrund der statischen Konstruktion in der Regel geringer belastbar als Wohn- / Gewerbegebäude. Sie sind aufgrund einer Kosten-Nutzen-Abwägung von der Festsetzung, die sich auf Hauptanlagen beschränkt, ausgenommen.

Der Regelungsinhalt der textlichen Festsetzung Nr. 25 umfasst ein Begrünungsgebot für mindestens 50 % aller Dachflächen von Hauptanlagen. Dies bedeutet, dass nicht nur die Dachflächen der obersten Geschosse in die Berechnung des Dachbegrünungsanteils einzubeziehen sind, sondern auch die Flächen, die durch das Zurücksetzen möglicher Staffelgeschosse gegenüber den Gebäudeaußenkanten entstehen. Die restlichen Dachflächenanteile sind beispielsweise für technische Einrichtungen oder Terrassen vorgesehen. Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung, die sich explizit nur auf Baugebiete bezieht, betrifft nicht die festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen, da diese gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO nicht zu den Baugebieten zählen.

Textliche Festsetzung Nr. 25

In den Baugebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen der baulichen Hauptanlagen extensiv mit gebietsheimischen Gräsern und Kräutern zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

3.6.5. Eingrünung von Stellplatzflächen

Um einen angemessenen Übergang von den durch grüne Höfe geprägten Wohngebieten zu den stark versiegelten Gewerbe- und Industrieflächen der näheren Umgebung zu gewährleisten, sollen Stellplatzflächen eingegrünt werden. Um einen Anreiz zu bieten, vorhandene und gemäß BaumSchVO geschützte Bäume im Zuge der Neubebauung zu erhalten, sind diese auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar. Da oberirdische Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind, betrifft dies nur das in zwei Teilflächen gegliederte Gewerbegebiet sowie das Mischgebiet. Um im Mischgebiet durch die hier ebenfalls notwendige Eingrünung der Grund-



stücksfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 24) kein Übermaß an Baumpflanzungen vorzuschreiben, können die hierüber entsprechend erbrachten Baumpflanzungen auf die Eingrünung ebenerdiger Stellplatzflächen angerechnet werden.

Die mit der Entwicklung der Bäume zunehmende Verschattung der versiegelten Stellplatzflächen wirkt einer Aufheizung des Gebietes entgegen und verbessert damit die mikroklimatische Situation im Sinne der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die textliche Festsetzung sichert eine grüngestalterische Mindestanforderung an die anzulegenden Freianlagen in den betroffenen Baugebieten. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung wird die Verwendung einer Pflanzliste empfohlen (siehe II./3.9.).

Textliche Festsetzung Nr. 26

Ebenerdige Stellplatzflächen im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen gebietstypischen, großkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 24 zu pflanzen sind, einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 25 a) BauGB

3.6.6. Aufbau von Wegen und Zufahrten

Um den Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung zu begrenzen, wird bestimmt, dass in dem in zwei Teilflächen gegliederten allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet eine Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand / Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen. Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster oder ähnlichen Materialien können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzung nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen – im Rahmen der textlichen Festsetzung ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers im Bereich des Baugrundstücks Biedenkopfer Straße 44 liegt ein Entwässerungskonzept vor (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, August 2017). Entsprechende Regelungen zur vollständigen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers (z. B. Versickerung und Verdunstung) sind in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden.

Textliche Festsetzung Nr. 27

In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet 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 oder Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Feuerwehr- und Tiefgaragenzufahrten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn



3.7. Sonstige Festsetzungen

3.7.1. Flächen für Versorgungsanlagen

Für das Grundstück Biedenkopfer Straße 42 sieht der Bebauungsplan die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ vor. Mit der Festsetzung wird die vorhandene Nutzung planerisch gesichert. Gleichzeitig wird das durch die Stromnetz Berlin GmbH mittel- bis langfristig (frühestens 2025) vorgesehene Neubauprojekt, bei dem zunächst das neue Umspannwerk errichtet und im Anschluss das alte Gebäude abgerissen werden soll, ermöglicht. Wegen der öffentlichen Versorgungsfunktion der Anlage wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB gewählt.

3.7.2. Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Zur Sicherung der derzeit bestehenden Erschließung der Grundstücke im Plangebiet sowie zur Berücksichtigung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufenden übergeordneten Leitungstrassen werden Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 28

Die festgesetzten Flächen A und C sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Bereich des innerhalb des Betriebsgeländes des Sirius Business Parks Berlin-Borsigwerke gelegenen Abschnitts der verlängerten Egellsstraße (Fläche A) verlaufen neben einem Abwasserkanal auch Strom- und Trinkwasserleitungen. Nach Auswertung der Leitungspläne ist zudem davon auszugehen, dass der Borsigkanal innerhalb der rd. 19 m breiten Trasse der Egellsstraße verläuft. Auch wenn dieser Kanal die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-58 nicht direkt tangiert, so wirken sich die einzuhaltenden Freihalteflächen beidseitig dieses verrohrten Gewässers dennoch in marginalem Umfang einschränkend auf die Bauungsmöglichkeiten im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 aus. Nach Abstimmung mit der für Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie zuständigen Fachbehörde des Landes Berlin (SenUVK II B) wurde ein entsprechendes Leitungsrecht im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Egellsstraße 21 berücksichtigt (Fläche C). In diesem Bereich sind die Schutzbestimmungen zum Betrieb und Erhalt der jeweils betroffenen Leitungen / Kanäle zu beachten.

Textliche Festsetzung Nr. 29

Die festgesetzte Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr bzw. der Rettungsdienste sowie der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke zu belasten. Die Fläche ist zudem mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie der Verfügungsberechtigten der anliegenden Grundstücke zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Der Bebauungsplan setzt entlang der verlängerten Egellsstraße Geh- und Fahrrechte zugunsten der Feuerwehr bzw. der Rettungsdienste sowie der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke fest. Betroffen sind Teile des Flurstücks 45/1, die die eigentliche Verkehrsfläche der Egellsstraße bilden sowie das kleine Flurstück 3186/49, das sich im Kreuzungsbereich der Egellsstraße mit der Beckumer Straße befindet. Zwi-



schen der Eigentümerin des Sirius Business Parks Berlin-Borsigwerke und dem Projektträger der Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 wurde eine privatrechtliche Vereinbarung geschlossen, in der u. a. die Einräumung von Geh- und Fahrrechten für den als Privatstraße festgesetzten und zur Erschließung des Grundstücks notwendigen Abschnitt der Egellsstraße geregelt ist.

Die textliche Festsetzung schafft im Bereich dieser Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftig vorzunehmende Eintragung einer Baulast und vollzieht den grundsätzlich bereits bestehenden halböffentlichen Charakter der Privatstraße im Abschnitt zwischen Beckumer Straße und Toranlage des Sirius Business Parks Berlin-Borsigwerke nach. Das Gewerbegebiet GE 2 soll, wie die hier vormals verortete Stellplatzfläche, auch zukünftig über die Privatstraße erschlossen werden. Entsprechende Baulasten zur Erschließung der Gewerbeneubauten sind Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung. Für das betroffene Flurstück 45/1 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Zugangs- und Zufahrtsrecht für Schwerlastverkehr) zugunsten des Landes Berlin in das Grundbuch eingetragen, so dass die Erschließungsfunktion der Fläche im Hinblick auf den Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke und den Borsighafen bereits dauerhaft gesichert ist.

Das für den durch die Toranlage abgegrenzten Bereich der Verkehrsfläche festgesetzte Leitungsrecht (Fläche A) zugunsten der Ver- und Versorgungsunternehmen (siehe TF Nr. 28) gilt zudem auch für die öffentlich zugänglichen Bereiche der Privatstraße.

3.7.3. Aufschiebende Bedingungen

Da die abschirmende Bebauung in der Teilfläche GE 2 des Gewerbegebiets einen wesentlichen Bestandteil des Schallschutzkonzeptes ausmacht, wurde in der schalltechnischen Untersuchung sowie den ergänzenden Hinweisen ein Regelungserfordernis hinsichtlich der Abfolge der Gebäudeerrichtung festgestellt (Müller-BBM GmbH, Berlin, Mai 2017 und Februar 2021). Um eine effektive Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen gegenüber den pegelbestimmenden Lärmquellen zu erreichen, ist entlang der verlängerten Egellsstraße im Gewerbegebiet GE 2 eine geschlossene Bebauung zu errichten, bevor die Nutzungsaufnahme der im Wohngebiet geplanten Gebäude zu Wohn- oder anderen Zwecken erfolgen darf. Eine geschlossene Bebauung ist schalltechnisch vorhanden, wenn die Mindesthöhe erreicht wurde (siehe II./3.2.4.) und zumindest eine längsseitige Fassade geschlossen, d. h. mit eingebauten Fenstern oder vergleichbar, ausgeführt wurde.

Da sich die Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 über ein Flurstück erstrecken, das nur einen Eigentümer aufweist, liegt die Schaffung der Voraussetzungen für eine Bebauung der Wohngebiete in der Hand des Eigentümers. Die Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung hat damit keine erheblichen Auswirkungen im Hinblick auf deren Umsetzbarkeit. Gleichwohl ist über eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag auch für den Fall von Grundstücksveräußerungen Vorsorge getroffen worden.

Textliche Festsetzung Nr. 30

Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebiets GE 2 unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB



3.7.4. Werbeanlagen

Aus der engen räumlichen Verflechtung der Baugebiete im Straßengeviert aus Egellsstraße, Beckumer Straße, Biedenkopfer Straße und Sterkrader Straße ergibt sich ein besonderer Gestaltungsbedarf gem. § 12 AGBauGB. Durch die im Bebauungsplan geregelte Begrenzung von Werbeanlagen auf den Ort der Leistung soll zudem sichergestellt werden, dass keine den öffentlichen Raum dominierenden Werbeanlagen errichtet werden, die vor allem bei einer Massierung mehrerer solcher Anlagen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen könnten. Damit wird vor allem dem verträglichen Nebeneinander ausgeübter und geplanter Wohnnutzungen mit gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen.

Fremdwerbeanlagen wirken störend auf das umliegende Ortsbild, da sie typischerweise auf Fernwirkungen zielen. Sie treten in Konkurrenz mit der Firmenwerbung ansässiger Gewerbebetriebe. Gerade diese sind jedoch auf die Sichtbarkeit für ihre Kunden angewiesen. Somit beginnt ein Wettlauf um die Aufmerksamkeit des Betrachters, der in immer grelleren Werbeauftritten münden kann. Im Mischgebiet ist Wohnen allgemein zulässig; das Gewerbegebiet grenzt direkt an zulässige Wohnnutzungen im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet an. Fremdwerbeanlagen würden hier beeinträchtigend wirken. Auch wechselndes oder bewegtes Licht zulässiger Eigenwerbung stellt eine störende Emission dar, da es durch Schlagschatten zu erheblichen Belästigungen für die Bewohner kommen kann. Mit der Festsetzung wird eine verträgliche Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzungen gefördert. Werbung am Ort der Leistung bleibt zulässig, damit die bisherigen und künftigen Nutzer von Gewerbegebieten und Mischgebiet auf sich und ihre Angebote aufmerksam machen können.

Textliche Festsetzung Nr. 31

Im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 AG BauGB

3.7.5. Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften

Die im Gebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festlegungen werden durch eine textliche Festsetzung außer Kraft gesetzt. Auch die festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgehoben. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Textliche Festsetzung Nr. 32

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

3.8. Nachrichtliche Übernahme (Wasserschutzgebiet)

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel sind die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen zu berücksichtigen.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III B nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Tegel vom 31. August 1995, GVBl S. 579.



3.9. Hinweis (Pflanzliste)

Im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen (siehe II./3.6.3. und II./3.6.5.) soll die nachfolgende Pflanzliste die Verwendung geeigneter Arten für die Grundstücksbegrünung sicherstellen.

Hinweis

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 24 und 26 wird die Verwendung folgender Pflanzliste empfohlen:

- *Betula pendula* (Sandbirke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Ulmus glabra* (Bergulme)
- *Ulmus x resista* (Resista-Ulmen „New Horizon“ und „Rebona“)

3.10. Städtebaulicher Vertrag

Für das mit diesem Bebauungsplan konkret ermöglichte Bauvorhaben im Bereich des Grundstücks Biedenkopf Straße 44 (WA 1, WA 2 und GE 2) werden planergänzende Vereinbarungen in einem vom 12. Oktober / 7. Dezember 2017 datierenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und dem Land Berlin (vertreten durch den Bezirk Reinickendorf) getroffen. Dabei wird die Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ berücksichtigt. Aufgrund einer Änderung in der Eigentümerstruktur des Projektträgers und einer hiermit zusammenhängenden Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde mit Datum vom 18. November 2019 ein Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Die vertraglichen Regelungen umfassen insbesondere folgende Inhalte:

Übernahme der dem Land Berlin und dem Bezirk entstehenden Kosten

- Verpflichtung des Projektträgers, die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Untersuchungen (z. B. Immissionsschutzgutachten, artenschutzrechtliche Untersuchung, Bodenuntersuchungen) auf eigene Kosten durchzuführen sowie die anfallenden Kosten der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung erforderlichen Presseveröffentlichungen zu übernehmen
- Verpflichtung des Projektträgers, anteilig für den von seinem Vorhaben ausgelösten Bedarf, die Kosten zur geplanten Erweiterung der Havelmüller-Grundschule zu übernehmen
- Verpflichtung des Projektträgers, anteilig für den von seinem Vorhaben ausgelösten Bedarf, die Kosten zur geplanten Anlage eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück Borsigdamm 4 zu übernehmen

Durchführungspflichten

- Verpflichtung des Projektträgers, anteilig für den von seinem Vorhaben ausgelösten Bedarf, eine Kindertageseinrichtung im Vertragsgebiet einzurichten und dauerhaft zu erhalten
- Verpflichtung des Projektträgers zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist auf eigene Kosten



- Verpflichtung des Projektträgers bei der Ausbildung von Staffelgeschossen die Außenwände deutlich gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückzusetzen
- Verpflichtung des Projektträgers zur Kompensation der entfallenden und gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume (insbesondere durch Wurzelbrutverpflanzung der Schwarz-Pappeln)
- Verpflichtung des Projektträgers zur Realisierung des schallrobusten Städtebaus und der Baureihenfolge
- Verpflichtung des Projektträgers zur Fassadenbegrünung, falls fensterlose Abschnitte auf der rückwärtigen Fassade des Gebäuderiegels im GE 2 geplant werden
- Verpflichtung des Projektträgers zur Herstellung von mindestens 100 Stellplätzen zugunsten der Nutzerinnen und Nutzer des Vertragsgebiets
- Verpflichtung des Projektträgers zur Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung, Umsetzung eines Ameisennestes, Anlage eines avifaunistischen Brut- und Nahrungshabitats, Anlage einer Dachbegrünung)
- Verpflichtung des Projektträgers zur Umsetzung der mit der Wasserbehörde des Landes Berlin abgestimmten Maßnahmen zur Versickerung / Verdunstung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets
- Verpflichtung des Projektträgers zur Freimachung des Baugrundstücks sowie zur Beseitigung möglicher Kampfmittel und nachgewiesener Bodenbelastungen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Landes Berlin
- Verpflichtung des Projektträgers zur Umsetzung bzw. rechtlichen Sicherung der Erschließung über die private Egellsstraße durch Eintragung einer Baulast
- Verpflichtung des Projektträgers zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsmaßnahmen im Vertragsgebiet

Bindungen im Mietwohnungsbau

- Verpflichtung des Projektträgers einen Anteil von 25 % der Wohnungen so kostengünstig zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin 2015 förderfähig wären und hierfür Fördermittel in Anspruch zu nehmen

Sicherheitsleistungen

- Verpflichtung des Projektträgers zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie für den Betrieb und den Erhalt der Kindertagesstätte
- Verpflichtung des Projektträgers zur Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten (z. B. hinsichtlich der Erschließung)
- Verpflichtung des Projektträgers zur Vorlage einer Bürgschaft über die Kosten für die Grundschulplätze, für die Errichtung des aus dem Vorhaben resultierenden Bedarfs an öffentlichen Spielplatzflächen sowie über die Kosten für Baumerhalt, -neupflanzung und -pflege
- Vertragsstrafen

Verpflichtungen Berlins

- Verpflichtung Berlins, die geplante Erweiterung der Grundschule spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen



- Verpflichtung Berlins, die geplante Herstellung des Spielplatzes spätestens bis zum Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen abschließen

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Teilweise lassen sich die möglichen Betroffenheiten im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (siehe IV./3., IV./4., IV./6. und IV./7.). Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden gutachterliche Untersuchungen zu den Themen Lärm, Erschütterungen und elektromagnetische Spannungen angestellt. Die von Seiten der Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Darüber hinaus sind die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu den Abstandsflächen einzuhalten.

Innerhalb des Plangebiets werden private, zur Erholung der zukünftigen Bewohner des Quartiers dienende Grünbereiche mit Kinderspielflächen entstehen. Über die Grünfestsetzungen wird eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität erreicht, die sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsbedingungen auswirkt.

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

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der für die Umsetzung der Projektplanung Biedenkopfer Straße 44 notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen. Vorgesehen sind Geschosswohnbauten und eine Kindertagesstätte sowie wohnverträgliche Gewerbenutzungen in gut erschlossener Lage unweit ausgedehnter Erholungsflächen und dem Hauptzentrum Tegel. Die vorliegende Planung entspricht somit den gesamtstädtischen Interessen Berlins durch Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in gut erschlossener Lage sowie unter Berücksichtigung eines Mindestanteils an Wohnungen (25 %), die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung



Der Bebauungsplan in Verbindung mit dem unter Berücksichtigung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ geschlossenen städtebaulichen Vertrag sowie dessen Nachtrag berücksichtigt die durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen und trägt diesem Belang hinreichend Rechnung.

Die durch das Neubauvorhaben Biedenkopfer Straße 44 ausgelösten Bedarfe im Bereich der Kindertagesstätten werden innergebietlich gedeckt. Den erforderlichen 12 Kita-Plätzen steht die angestrebte Schaffung einer Einrichtung mit 45 Betreuungsplätzen gegenüber, so dass hier auch Bedarfe aus angrenzenden Wohnquartieren gedeckt werden können. Hinsichtlich der kitazugehörigen Freiflächen wird der Richtwert von 8 m² je Kita-Platz (6 m² Spielfläche + Nebenflächen) mit der Ausbildung einer großen Spielfläche im Innenhofbereich eingehalten. Bei den Grundschulen wird durch den Projektträger eine finanzielle Kompensation für die erforderliche Schaffung weiterer Kapazitäten an der Havelmüller-Grundschule geleistet. Selbiges gilt für die Neuanlage eines öffentlichen Spielplatzes in der Umgebung des Plangebiets. Der durch das Bauvorhaben ausgelöste bauordnungsrechtliche Bedarf an privaten Spielplatzflächen kann durch die in der Freianlagenplanung im Hofbereich ausgewiesenen Spielbereiche innerhalb des Plangebiets gedeckt werden.

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Ein wichtiger öffentlicher Belang ist die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Tegel im Allgemeinen und des Plangebietes im Besonderen. Dabei soll vor allem die Vereinbarkeit von Gewerbe- und Wohnnutzungen verbessert werden. Die geplante Bebauung im Plangebiet 12-58 leistet durch die Schaffung eines gemischt genutzten Übergangsbereichs einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieses Entwicklungsziels auf einer Fläche, die bislang eine unbefriedigende städtebauliche Situation aufweist.

Durch die angestrebte Bebauungsstruktur wird der Straßenraum entlang der angrenzenden Straßen räumlich gefasst. Dies führt insgesamt zu einem positiven städtebaulichen Gesamtbild der Umgebung.

- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende städtebauliche Konzept orientiert sich hinsichtlich der Bauweise und Gebäudehöhe an den südlich bzw. östlich angrenzenden Wohngebieten. Aufgrund der hier gegebenen hohen Satteldächer wird in den neuen Baugebieten entlang der Biedenkopfer Straße und der Beckumer Straße ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht, da hier aufgrund der geforderten Dachbegrünung von Flachdächern auszugehen ist. Um die Wahrnehmbarkeit von Staffelgeschossen zu mindern, erfolgen entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gliederung in die angrenzende Bebauung ein. Die Planung trägt dazu bei, die Wohnfunktion zu stärken und das Quartier bei gesicherter städtebaulicher Qualität differenziert zu entwickeln.

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Im Falle festgestellter erheblicher Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan angemessene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.



Aussagen zum Immissionsschutz (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) sowie zur Grün- und Freiflächenversorgung (soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung) und zum Verkehr (Mobilität) sind den vor- und nachstehenden Abschnitten dieses Kapitels zu entnehmen. Durch die bauliche Nachnutzung einer in großen Teilen brachliegenden Fläche wird dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bewältigt potentielle Nutzungskonflikte, die durch das Nebeneinander von Wohnnutzungen und bestehenden, teilweise mit dem Wohnen unverträglichen gewerblichen Nutzungen, entstehen könnten. Die Schaffung einer abschirmenden Bebauung entlang der Egellsstraße und der Beckumer Straße sowie eines attraktiven Wohnquartiers an der Biedenkopfer Straße wirkt sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfeldes und mindert im Hinblick auf die Lärmbelastungen von Industrie und Gewerbe aus.

Der Verlust nicht geschützter Biotope innerhalb des Plangebietes wird durch die Herstellung von gärtnerischen Anlagen und Dachbegrünungen sowie durch die Schaffung eines avifaunistischen Brut- und Nahrungshabitats kompensiert. Ein Ausgleich für die auftretenden Baumverluste erfolgt entsprechend der Vorgaben gem. BaumSchVO Bln und wird zum Teil gebietsintern erfolgen. Der wertvolle Baumbestand an Schwarz-Pappeln wurde durch eine Anpassung der überbaubaren Flächen und die im städtebaulichen Vertrag gesicherte Wurzelbrutverpflanzung der nicht zu erhaltenden Bäume berücksichtigt.

Zum Schutz der Fauna sind Bauzeitenregelungen sowie Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu berücksichtigen. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Artenschutzfachbeitrag detailliert dargestellt und im städtebaulichen Vertrag beachtet worden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ist beabsichtigt, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten. Eine entsprechende Entwässerungskonzeption, die intensiv mit der Wasserbehörde abgestimmt wurde, liegt vor. Dabei sind auch die vorliegenden Bodenbelastungen berücksichtigt worden. Im Zuge der Baudurchführung sollen die im Hinblick auf die Altlastensituation und Kampfmittel erforderlichen Schutz- und Sanierungsmaßnahmen getroffen werden. Entsprechende Regelungen wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, ein vormals nur teilweise gewerblich genutztes und derzeit städtebaulich unbefriedigend erscheinendes Grundstück in gut erschlossener Lage baulich zu entwickeln. Die erzielbare bauliche Dichte trägt dabei dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und vermeidet die Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen im Außenbereich. Durch den Bebauungsplan werden zudem die planungsrechtlich bestehenden Versiegelungsmöglichkeiten reduziert.

- die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Durch die Festsetzung von Wohn- und wohnverträglichen Gewerbenutzungen im Plangebiet bildet das Quartier zwischen Egellsstraße und Biedenkopfer Straße einen Übergangsbereich zwischen Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten, wodurch potentielle Nutzungskonflikte vermieden werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen neben unterschiedlichen Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen, solange diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch soll zum einen dem bisher das Plangebiet prägenden gewerblichen Charakter entsprochen und der Verbleib der ansässigen wohnverträglichen Nutzungen gewährleistet werden. Zum anderen sollen neue Gewerbebetriebe in gut erschlossener Lage und in direkter Nähe zu den Wohnungen ermöglicht und dadurch kurze Wegebeziehungen begünstigt werden.



- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die verkehrlichen Belange werden durch die Sicherung der Egellsstraße in ihrem bisherigen Verlauf als Privatstraße mit teilweise halböffentlichem Charakter grundsätzlich berücksichtigt. Durch eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme wurde die Leistungsfähigkeit dieses Straßenabschnitts im Falle einer Umsetzung der Projektplanung nachgewiesen. Darüber hinaus ist der Standort gut über den ÖPNV angebunden. Die zentrale Lage begünstigt somit den Verzicht auf motorisierten Individualverkehr im Quartier.

Zudem fließen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke, der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe sowie der im Plangebiet bestehenden Wohnnutzungen

Mit dem Bebauungsplan werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert und eindeutige Beurteilungsgrundlagen für zukünftige Entwicklungen geschaffen. Dies betrifft neben dem Grundstück Biedenkopfer Straße 44, auf dem ein spezifisches Bauprojekt des Eigentümers ermöglicht werden soll, auch die angrenzenden Grundstücke.

Im Bereich des Grundstücks Biedenkopfer Straße 42 sichern die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowohl den Betrieb des bestehenden Umspannwerks, als auch dessen langfristig vorgesehenen Ersatz durch eine Neubebauung. Über die Berücksichtigung gutachterlich vorgeschlagener Maßnahmen zum Immissionsschutz (Lärm, elektromagnetische Spannungen) ist die Verträglichkeit mit den umgebenden Wohnnutzungen gewährleistet. Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans kann durch die Festsetzung von Versorgungsflächen ein Entschädigungs- oder Übernahmeananspruch der Grundstückseigentümer gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ausgelöst werden. Die aufgrund des am 2. August 2005 festgesetzten Bebauungsplans 12-7 B bestehenden Baurechte werden im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung zukünftig eingeschränkt; anstelle eines Gewerbegebiets wird eine Versorgungsfläche festgesetzt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich etwaige Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nur auf die ausgeübte Nutzung beziehen können, da die 7-Jahresfrist (7 Jahre ab Zulässigkeit einer Nutzung) bereits abgelaufen ist. Da die Festsetzung von Versorgungsflächen im Einklang mit den Entwicklungsabsichten des Eigentümers ist, ergeben sich keine Hinweise darauf, dass ein Entschädigungs- oder Übernahmeananspruch geltend gemacht wird.

Für die Grundstücke Sterkrader Straße 60 und 62, in denen die gegebenen Wohnnutzungen bislang nur über den Bestandsschutz gesichert waren, ermöglicht der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Mischgebiets auch bauliche Erweiterungen. Zudem soll das Flurstück 899, das Bestandteil des Privatgrundstücks Sterkrader Straße 60 ist, dem Mischgebiet zugeschlagen und die derzeit noch bestehende öffentliche Widmung als Verkehrsfläche gelöscht werden.

Die im Bereich des Grundstücks Egellsstraße 21 verorteten gewerblichen Nutzungen (Bürogebäude und Stellplätze) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Einschränkungen bestehender Baurechte erfolgen jedoch im Hinblick auf die Zulässigkeit der Gebäudehöhen. Im Hinblick auf mögliche Entschädigungsforderungen regelt § 42 Abs. 3 BauGB: *„Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf [einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit] aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung*



der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.“ Im vorliegenden Fall werden die Einschränkungen der zulässigen Gebäudehöhe durch ein fortan höheres Nutzungsmaß (Erhöhung der BMZ von 8,4 auf 10,0) ausgeglichen.

Die Beschränkung auf das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vollzieht hingegen inhaltlich eine für das Bebauungsplangebiet bereits vorliegende Grunddienstbarkeit nach. Die auch zur Nachtzeit genutzte Stellplatzanlage, die bereits durch die südlich der Biedenkopfer Straße bestehende Wohnbebauung in ihrer Nutzung beschränkt ist, fällt mit Festsetzung des Bebauungsplans auf den Bestandsschutz zurück. Die Verträglichkeit einer langfristigen Stellplatznutzung mit den östlich geplanten Wohnnutzungen wird jedoch durch Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Der Bebauungsplan 12-58 bleibt im Bereich der allgemeinen Wohngebiete, des Mischgebiets sowie der Flächen für Versorgungsanlagen mit der Festsetzung zur zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hinter dem bislang planungsrechtlich zulässigen Maß zurück. Auch hinsichtlich der bisher im gesamten Geltungsbereich ohne Beschränkung zulässigen Versiegelungen durch Nebenanlagen erfolgt durch den Bebauungsplan eine Einschränkung. Da die ursprüngliche Planung des im Jahr 2005 festgesetzten Bebauungsplans 12-7 B nicht mehr der aktuellen Bedarfslage entspricht, soll der bislang zulässige Umfang an Überbauung und Versiegelung reduziert werden. Insbesondere die Stärkung der Wohnnutzungen im Plangebiet sowie die gestiegenen Anforderungen des Klimaschutzes (Bepflanzung, Entwässerung) rechtfertigen die Schaffung eines höheren Anteils unbebauter und unversiegelter Freiflächen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bestimmungen des § 42 Abs. 3 BauGB ist von keinen Entschädigungsforderungen auszugehen, da die Festsetzung des Bebauungsplans 12-7 B mehr als 7 Jahre zurückliegt. Die reduzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen dabei grundsätzlich weiterhin die Ausübung der verwirklichten Nutzungen, so dass (entschädigungslose) Auswirkungen nur hinsichtlich möglicher (baulicher) Erweiterungen zu erwarten sind.

- die Belange der benachbarten Gewerbe- und Industriebetriebe sowie die Belange der benachbarten Wohnnutzungen

Primäres Planungsziel war es, die Nutzung der nördlich und westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete durch heranrückende schutzbedürftige Nutzungen nicht zusätzlich einzuschränken. Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene Immissionsschutzgutachten erstellt (Lärm, Erschütterungen), um ein störungsfreies Nebeneinander gewährleisten zu können. Zu berücksichtigen ist, dass sich Beschränkungen der zulässigen Emissionen bereits aus dem Bestand ergeben können. Zusätzliche Beschränkungen sind nach gutachterlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die vertraglich vereinbarten Regelungen und die Verträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet eingehalten und Einschränkungen für die gewerblichen und industriellen Nutzungen vermieden werden. Zudem wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit der als Privatstraße festgesetzten Egellsstraße für den Fall der Umsetzung des Bauprojekts nachgewiesen.

Für die östlich und südlich gelegenen Wohngebiete ergibt sich durch die Ermöglichung von Wohnnutzungen auf Teilen der vormals ausschließlich für gewerbliche Nutzungen



vorgesehenen Flächen eine deutliche Verbesserung im Hinblick auf mögliche Immissionen. Die neuen Baugebiete bilden mit ihrem lärmrobusten Städtebau einen Puffer gegenüber den westlich und nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Durch die Schaffung einer Kita im allgemeinen Wohngebiet wird sich zudem voraussichtlich die Versorgungslage für diesen Bereich an Wohnfolgeeinrichtungen verbessern. Die geplanten Gebäudehöhen berücksichtigen den Bebauungsbestand in der Umgebung; das vorhandene Bürogebäude fällt auf den Bestandsschutz zurück, da hier zukünftig eine niedrigere einheitliche Gebäudehöhe angestrebt wird. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu den Abstandsflächen werden eingehalten.



III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 12-58 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ergibt sich aus dem Planungsrecht kein Kompensationserfordernis.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bleiben davon unberührt.

Auch auf die Pflicht zur Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die sich aus dem besonderen gesetzlichen Artenschutz ergeben, haben die bestehenden Baurechte keinen Einfluss.

1.1. Schutzgut Mensch

1.1.1. Bestand und Bewertung

Verkehrslärm

Für die Beurteilung der Geräuschbelastung von Verkehrswegen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Müller-BBM GmbH, Berlin, Mai 2017 und Februar 2021). Die Eingangsdaten für die an das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnitte wurden dabei durch einen Verkehrsplaner bereitgestellt. Da im Plangebiet derzeit Nutzungen mit einem nächtlichen Schutzbedarf nur in stark eingeschränktem Rahmen zulässig sind (z. B. Beherbergungsbetriebe, Betriebsleiterwohnungen), besteht angesichts der ermittelten Verkehrsmengen gegenwärtig kein Handlungsbedarf.

Gewerbelärm

Im beauftragten Lärmgutachten werden auch Gewerbelärmbelastungen berücksichtigt. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die im Bebauungsplan 12-7 B festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete maßgeblich, die sich nördlich und westlich des Plangebiets befinden und großteils dem Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke zuzuordnen sind. Ein Betrieb der Anlagen findet auch im Nachtzeitraum statt; zusätzlich können Lkw-Fahrten im Bereich der Zufahrt zum Gelände nicht ausgeschlossen werden. Zudem treten durch das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Umspannwerk und den gewerblich genutzten Parkplatz im Bereich des Mischgebiets sowie des Gewerbegebiets GE 1 Geräuschbelastungen auf.

Aufgrund des Schutzanspruchs bestehender Nutzungen im räumlichen Umfeld werden die Geräuschansätze für Gewerbelärm in der Praxis bereits beschränkt. Dies betrifft nach gutachterlicher Einschätzung insbesondere den Nachtzeitraum und wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.



Elektromagnetische Felder

Zur Beurteilung der elektromagnetischen Felder des bestehenden Umspannwerks gemäß 26. BImSchV wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt (Müller-BBM GmbH, Planegg bei München, Oktober 2015). Demnach beträgt der Einwirkungsbereich eines Umspannwerkes maximal 5 m, das heißt, dass außerhalb dieses Abstandes die Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder an Orten, die für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, eingehalten werden. Der Abstand des Flurstücks 1017 zum Umspannwerk beträgt 7,5 m bzw. 12,2 m, so dass gegenwärtig von einer Einhaltung der Grenzwerte auszugehen ist.

Erschütterungen

Die Betriebstätigkeit in den nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten kann mit Erschütterungen einhergehen. Art und Grad der Belästigung hängen dabei von der Stärke der Erschütterungsbelastung und der Wechselwirkung mit individuellen Eigenschaften und situativen Bedingungen der betroffenen Menschen ab.

Zur Ermittlung der das Plangebiet betreffenden Immissionen wurde eine gutachterliche Untersuchung erstellt (Müller-BBM GmbH, Planegg bei München, Oktober 2016). Hierbei wurde zunächst sichergestellt, dass es zu keiner unzumutbaren Einschränkung der Bestandsnutzungen kommt. Darüber hinaus dürfen auch zukünftige Nutzungen, soweit sie planungsrechtlich zu berücksichtigen sind, nicht unzumutbar eingeschränkt werden.

Für die bestehende Wohnbebauung (Beckumer Straße und Biedenkopfer Straße / Sterkrader Straße) wurden für die einzuhaltenden Erschütterungsimmisionen gemäß dem hier geltenden Planungsrecht (Baunutzungsplan von Berlin) die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 für ein allgemeines Wohngebiet angesetzt. Bei Einhaltung dieser Anhaltswerte können in der Regel erhebliche Belästigungen von Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen vermieden werden. Es wurde zudem davon ausgegangen, dass seitens der Gewerbe- und Industriegebiete ein kontinuierlicher Betrieb von möglichen erschütterungserzeugenden Anlagen über 24 Stunden möglich sein sollte.

Auf Basis der ermittelten zulässigen Erschütterungen im Nahbereich der bestehenden Wohnbebauung wurde die höchstmögliche Erschütterungseinwirkung im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete rückgerechnet.

Im Ergebnis der erschütterungstechnischen Untersuchung wurde im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplan 12-58 angestrebten Nutzungen je nach Lage der Erschütterungsquelle und der betroffenen Fläche in einem Großteil des Geltungsbereichs das Erfordernis für erschütterungsreduzierende Maßnahmen nachgewiesen. Dadurch kann die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 bei Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb des Plangebiets sichergestellt werden. Lediglich im Bereich der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen werden keine Maßnahmen erforderlich. Prinzipiell können mit zunehmendem Abstand von der Emissionsquelle von der Wohnbebauung entsprechend höhere Erschütterungseinwirkungen an den Emissionspunkten zugelassen werden.

1.1.2. Umweltauswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Verkehrslärm

Die gutachterliche Untersuchung zeigt hinsichtlich der Verkehrslärmbelastungen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundene Zunahme des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu keinen wesentlichen Veränderungen der Geräuschsituation führt und diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. Die unterhalb der an der verlängerten Egellsstraße vorgesehenen Gebäude geplante Tiefgarage wurde dabei berücksichtigt.



Die durch Verkehrslärm hervorgerufenen Beurteilungspegel liegen an den straßenseitigen Fassaden in der Größenordnung bis zu 60 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Alle übrigen Fassaden im Plangebiet weisen aufgrund des lärmgeschützten Innenhofbereichs lediglich Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) am Tag und bis zu 44 dB(A), vereinzelt 48 dB(A) in der Nacht auf. Für die Nutzungen im Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags/nachts: 65/55 dB(A)) unabhängig von der tatsächlichen Gebäudeanordnung eingehalten. Im Mischgebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags/nachts: 60/50 dB(A)) sowohl an der Bestandsbebauung als auch im Bereich der unbebauten Flächen bei beliebiger Gebäudeanordnung eingehalten. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag (55 dB(A)) und auch für die Nacht (45 dB(A)) mit Ausnahme der Fassaden an der Biedenkopfer Straße sowie der Beckumer Straße eingehalten. Damit ist aus fachgutachterlicher Sicht in Teilbereichen des Plangebiets ein Regelungsbedarf zum Schutz vor Verkehrslärm vorhanden.

Zur Konfliktlösung wird durch den Gutachter empfohlen, die schallabschirmende Gebäudeanordnung im GE 2 umzusetzen, auf die Grundrissgestaltung (Ausrichtung schutzbedürftiger Räume) Einfluss zu nehmen sowie auf die Dimensionierung des Schallschutzes von Außenbauteilen und besondere Fensterkonstruktionen zurückzugreifen.

Gewerbelärm

Bezüglich der gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebiets dienen die schalltechnische Untersuchung sowie deren auf Basis der fortgeschriebenen Projektplanung ergänzende Hinweise der Einschätzung, ob sich durch die Umsetzung der Planung in den Baugebieten eine im Vergleich zur bestehenden Bebauung weitergehende Einschränkung des Gewerbelärms ergibt. Auch für die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets (z. B. Umspannwerk, Parkplatz) ist sicherzustellen, dass aus den neuen schutzbedürftigen Nutzungen keine zusätzlichen Einschränkungen resultieren. Zudem ist die Verträglichkeit neuer Gewerbenutzungen (z. B. Lieferverkehre) mit den geplanten Wohnnutzungen zu gewährleisten.

Das Lärmgutachten belegt, dass die Geräuschbelastungen aus den Gewerbeflächen außerhalb des Plangebiets einschließlich einer unterstellten Nutzung von Pkw-Stellplätzen im GE 1 und MI im allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag (55 dB(A)) einhalten. Zur Nachtzeit tritt hingegen an der Westfassade des im WA 1 geplanten Wohngebäudes eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts (40 dB(A)) auf. Bei einer Nutzung der vorgenannten Pkw-Stellplätze führen bereits kurzfristige Pegelspitzen zu einem Handlungsbedarf an der West- und Nordfassade des Wohnhauses im WA 1. Durch den Gutachter werden als Lösungsmöglichkeit Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe (z. B. Verzicht auf Aufenthaltsräume oder akustische Pufferräume an den betroffenen Fassaden) vorgeschlagen, die in einer entsprechenden textlichen Festsetzung berücksichtigt wurden (siehe II./3.5.3.). Zudem ist die im GE 2 geplante geschlossene Bebauung in einer Höhe, die die schutzbedürftige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet überragt, zu realisieren, bevor die Wohnnutzungen aufgenommen werden.

In Teilen des Baugebiets GE 2 kann aufgrund von Lkw-Fahrten im Zufahrtsbereich des Sirius Business Parks Berlin-Borsigwerke eine Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowohl im Hinblick auf den Beurteilungspegel (zeitlicher Mittelwert) als auch im Hinblick auf kurzzeitige Geräuschspitzen nicht ausgeschlossen werden. Betroffen ist ein rd. 33 m langer Fassadenabschnitt im westlichen Bereich der nördlichen Baugrenze (Müller-BBM GmbH, Berlin, Februar 2021); die Westfassade kann hingegen unbeachtet bleiben, da aufgrund der festgesetzten geschlossenen Bauweise an dieser Gebäudeseite keine Fenster ausgebildet werden können und hier keine Schutzansprüche vorhanden sind.

Würden sich am betroffenen Teilbereich der Nordfassade Aufenthaltsräume mit einem nächtlichen Schutzanspruch, wie z. B. Wohnungen für Betriebsleiter oder Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten befinden, würde dies voraussichtlich zu einer lokalen Einschränkung der



möglichen Geräuschemissionen der benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete führen. Die Projektplanung sieht jedoch im betroffenen Bereich des GE 2 die Errichtung eines Bürogebäudes vor, bei dem nicht von Aufenthaltsräumen mit einem nächtlichen Schutzanspruch auszugehen ist. Da im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Verträglichkeit möglicher schutzbedürftiger Nutzungen mit den angrenzenden Nutzungen zu prüfen ist und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe im Rahmen der Baugenehmigung als Nebenbestimmung angeordnet werden, wird aus fachgutachterlicher Sicht kein gesondertes Regelungserfordernis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 12-58 gesehen.

Im Mischgebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tags (60 dB(A)) als auch nachts (45 dB(A)) eingehalten. Auch im Gewerbegebiet werden die Immissionsrichtwerte eingehalten (tags/nachts: 65/50 dB(A)).

Im Hinblick auf das Umspannwerk werden Mindestabstände der schutzbedürftigen Wohnbebauung zu den Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Elektromagnetische Felder

Mit Durchführung der Planung wird direkt an das Grundstück des Umspannwerks (Flächen für Versorgungsanlagen) angrenzend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach gutachterlicher Einschätzung besteht aufgrund der gegebenen Abstände des Umspannwerks von den Grundstücksgrenzen derzeit kein Handlungsbedarf. Der Vorsorgebedarf es jedoch für die durch den Betreiber angekündigte Errichtung einer neuen Anlage.

Um auch im Falle eines Neubaus des Umspannwerks schädlichen Umwelteinwirkungen vorzubeugen, werden die Baugrenzen im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen auf einen Abstand von 5 m zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zurückgenommen.

Erschütterungen

Die Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen in einem Gebäude werden im Wesentlichen durch die Anregung schwingfähiger Gebäudeteile (vor allem Deckenbauteile und Fußbodenaufbauten) verursacht. Mit einer schwingungsoptimierten Gestaltung der Gebäudedecken (Deckenstärken und -spannweiten) und Fußbodenaufbauten können die zu erwartenden Immissionen in den Gebäuden im Rahmen der Prognosebandbreite verringert werden. Im vorliegenden Fall sind nach gutachterlicher Einschätzung Deckeneigenfrequenzen mit $f_D \leq 25$ Hz bzw. ≤ 20 Hz sowie die Abstimmfrequenz der Fußbodenaufbauten mit $f_E \geq 63$ Hz bzw. Verbundestriche zu wählen. Planungsbegleitend ist bei der vorgegebenen Deckeneigenfrequenz eine rechnerische Überprüfung erforderlich, da diese Anforderungen Auswirkungen auf die Deckenspannweiten und / oder Rohdeckenstärken und / oder zulässigen Toleranzen der Rohdeckenstärken haben.

Sollten sich durch die schwingungsoptimierte Gestaltung der Gebäudeecken und Fußbodenaufbauten das Niveau der Erschütterungs- und / oder sekundären Luftschallimmissionen nicht auf das angestrebte Niveau senken lassen, ist als weiterführende Maßnahme eine elastische Gebäudelagerung erforderlich. Da dies einen erheblichen Eingriff in Statik und Bauablauf darstellt, sollte vorab geklärt werden, ob sich durch die elastische Lagerung in einem noch vertretbaren Aufwand eine ausreichend große Minderungswirkung erzielen lässt. Die elastische Gebäudelagerung muss unter fachlicher Begleitung geplant und korrekt durchgeführt werden, damit die volle Effektivität der Maßnahme gewährleistet ist.

Um sicherzustellen, dass geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ergriffen werden, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung zur schwingungstechnischen Abkoppelung von Gebäuden (elastische Ge-



bündelagerung) bzw. zu vergleichbar wirksamen Maßnahmen (z. B. Optimierung der Abstimmfrequenzen der Fußbodenaufbauten sowie der Deckeneigenfrequenzen im Hinblick auf Spannweiten und Rohdeckenstärken).

1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

1.2.1. Bestand und Bewertung

Flächige Biotope

Die vorhandenen Biotope wurden auf Basis der „Biotoptypenliste Berlins und der Beschreibung der Biotoptypen“ (Köstler et al. 2005) im Oktober 2015 sowie Ende Mai 2016 kartiert (PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT, Berlin, Juni 2016). In der nachfolgenden Bewertung werden die Biotoptypennummern in Klammern dargestellt:

Rund ein Drittel des Plangebiets ist versiegelt, wobei sich ein Großteil dieser Versiegelung durch die verlängerte Egellsstraße sowie die angrenzende und zwischenzeitlich aufgegebene Kfz-Stellplatzanlage ergibt. Ebenso sind das Bürogebäude im nordwestlichen Plangebiet sowie das Umspannwerk im Südosten zu nennen.

Das Gelände, auf dem sich die Hauptverwaltungen der beiden Unternehmen Borsig GmbH und MAN Energy Solutions SE befinden, wird durch eine parkähnlich gepflegte Fläche mit Rasen (05162) und Baum- und Strauchpflanzungen (10272) geprägt. An der südwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich an der Sterkrader Straße zwei kleinere Wohngebäude mit Garagen und Ziergärten (101112).

Im nördlichen Teil des zentralen Plangebiets befand sich zum Zeitpunkt der Erhebung eine Stellplatzanlage mit rd. 300 Kfz-Stellplätzen. Die südlich angrenzende Fläche umfasst ein rund 0,8 ha großes, von der Stellplatzanlage aus zugängliches Gelände, das mit 0,5 ha den Gartenbrachen (10113) und mit rund 0,3 ha den ruderalen Landreitgrasfluren (03210G) zuzuordnen ist.

Die Gartenbrache (10113) ist dabei geprägt durch arten- und strukturreiche Wiesen und Staudenfluren mit einem flächendeckenden jungen Gehölzaufwuchs aus Sandbirken und Robinien. Im Randbereich befinden sich Laubgebüsche heimischer und nicht heimischer Arten und junge Gehölzbestände, hauptsächlich aus Spitz-Ahorn, die ebenfalls der Gartenbrache zuzuordnen sind. An der Grundstücksgrenze zum östlich anschließenden Standort des Umspannwerks erstreckt sich eine ruderale Landreitgrasflur (03210G). Das konkurrenzstarke Landreitgras bildet in diesem Bereich flächige artenarme Dominanzbestände und ist daher von der heterogenen und artenreichen Gartenbrache getrennt zu betrachten. Die gesamte Plangebietsfläche ist mit einem locker stehenden Baumbestand mittleren Alters bestanden.

Auf dem Grundstück des Umspannwerks im südöstlichen Plangebiet befindet sich überwiegend ein artenreicher Zier- / Scherrasen (05161) trocken warmer Standorte. Der Scherrasen weist einen hohen, wie bei alten Parkrasen typischen, Moosanteil auf. Der Rasen ist durch die intensive Pflege stark ausgehagert und weist vereinzelt trockenrasige Aspekte auf. „Scherrasen“ auf trockenen, ungedüngten Sandstandorten können sich zu Sandtrockenrasen entwickeln.

Nördlich des Umspannwerks befindet sich ein junger, mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Arten (07312).

Im Plangebiet kommen derzeit keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vor.

Abbildung 3: Kartierung der Bäume und flächigen Biotopstrukturen



Quelle: PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT, Berlin, Juni 2016 / September 2017

Bäume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 195 Bäume kartiert und nach Gattung, Art, Stammumfang und Schadstufen bewertet (PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT, Berlin, September 2017). 156 Gehölze sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. 39 Bäume unterliegen nicht dem Schutz nach BaumSchVO. Die Bestandserfassung erfolgte im Oktober 2015 und wurde im Hinblick auf das Vorkommen der Schwarz-Pappel im Zeitraum 2016/2017 überprüft und aktualisiert:

Den größten Anteil mit 70 Bäumen nimmt die Gattung der Ahorne ein, die sich überwiegend im westlichen Plangebiet (Mischgebiet und Gewerbegebiet GE 1) befinden. Im zentralen und östlichen Plangebiet (Gewerbegebiet GE 2 und allgemeine Wohngebiete) wurden überwiegend Pappeln kartiert, wobei acht unterschiedliche Pappel-Arten nachgewiesen werden konnten.

Mit 32 Exemplaren der Schwarz-Pappel bildet der Standort einen seltenen und bemerkenswerten Bestand in Berlin. Als „Baum des Jahres 2006“ steht die Art deutschlandweit als gefährdete Pflanzenart in der Roten Liste (BFN 1996). In der „Roten Liste und Gesamtartenliste der etablierten Farn- und Blütenpflanzen von Berlin“ (Stand: Januar 2018) werden für die Schwarz-Pappel ein seltener Bestand sowie eine Gefährdung ungekannten Ausmaßes angegeben; auch aus den Gefährdungseinschätzungen der Roten Listen Brandenburgs und Deutschlands ergibt sich eine (starke) Gefährdung. In den Zielartenlisten der „Konzeption zum Florenschutz im Land Berlin“ aus den Jahren 2008 und 2017 wurde die Schwarz-Pappel nach Prüfung des Etablierungsgrads bereits mit sehr hoher Schutzpriorität aufgenommen.

Der weitere Baumbestand wird aus Robinien, Sand-Birken, einer Winter-Linde und Weiden gebildet.

Die Schadstufenbeurteilung erfolgt in fünf Stufen (0-4). Die Einstufung im Plangebiet wird von gesund (0-10 % Schädigung) bis stark geschädigt (26-60 % Schädigung) vorgenommen. Die durchschnittliche Vitalität liegt bei 1 und entspricht einer nachlassenden bis eingeschränkten Vitalität.



Die fünfstämmige Schwarz-Pappel im Kreuzungsbereich von Beckumer Straße und Biedenkopfer Straße wird in der besten Schadstufe 0 (gesund bis leicht geschädigt) eingestuft und hat zudem eine herausragende Bedeutung für das Ortsbild mit Stammumfängen zwischen 160 und 230 cm sowie einem Kronendurchmesser von mind. 20 m.

Tiere

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auf Grundlage einer Strukturkartierung in den Jahren 2015 und 2016 faunistische Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien und Altholz-Käfern durchgeführt. Die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen wurden in einem Bericht nebst anhängenden Karten dargelegt (Ökoplan, Berlin, November 2016).

Brutvögel

Zur Erfassung der europäisch und streng geschützten Arten erfolgte in fünf Begehungen eine flächendeckende Erfassung aller Brutvogelarten (Revierkartierung). Insgesamt wurden 23 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen, davon wurden 19 Arten als Brutvögel und 4 Arten als Nahrungsgäste festgestellt. Die überwiegende Anzahl der Brutvogelarten zählt zu den weit verbreiteten Brutvögeln der Gehölze inklusive begleitender Saumstrukturen. Von den Brutvogelarten wird der Star als einzige Art auf der deutschlandweiten Roten Liste als gefährdet eingestuft. Gartenrotschwanz und Haussperling werden in der deutschlandweiten Vorwarnliste aufgeführt. Der als Nahrungsgast vorkommende Grünspecht ist nach Anlage 1 Spalte 3 Bundesartenschutzverordnung streng geschützt. Somit wurden im Untersuchungsgebiet vier wertgebende Arten festgestellt. Hervorzuheben ist zudem das Vorkommen des Girlitzes, einer im Vergleich zu den ubiquitären Arten weniger verbreiteten und in Berlin rückläufigen Art, die auf Halboffenlandschaften mit einem Mosaik aus lockerem Baumbestand, Gebüschgruppen und Freiflächen mit niedriger bzw. lückenhafter Bodenvegetation und samentragenden Stauden angewiesen ist.

Zusammenfassend betrachtet, besitzt das Gebiet insgesamt nur eine geringe avifaunistische Bedeutung.

Fledermäuse

Zur Vorbereitung der Untersuchung wurde in der laubfreien Zeit eine Fledermaus-Strukturkartierung zur Feststellung potentieller Quartiere durchgeführt. Dabei wurden alle potentiellen Quartiermöglichkeiten wie Baumhöhlen und sichtbare oder vermutete Hohlräume an Gebäuden sowie Jagdgebiete und Flugkorridore erfasst. Während der Vegetationsperiode erfolgte innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes die Erfassung der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Fledermausarten mit dem Ziel des Nachweises von Jagdgebieten und Flugkorridoren. Die eigentliche Fledermauserfassung wurde in fünf Begehungen mithilfe der Detektormethode durchgeführt.

Im Plangebiet konnten mit der Breitflügelfledermaus, dem Großen Abendsegler, den Langohren (Graues bzw. Braunes Langohr), der Mückenfledermaus, der Rauhautfledermaus und der Zwergfledermaus sechs Fledermausarten sicher nachgewiesen werden.

Mithilfe von Detektorbegehungen konnten keine Hinweise auf Winterquartiere festgestellt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass frostfreie Gebäudestrukturen von Einzeltieren als Winterquartier aufgesucht werden und dessen Schwärmverhalten später im Jahr (außerhalb des Untersuchungszeitraumes) stattfand.

Sommerquartiere werden auf der West- und Ostseite des achtgeschossigen Verwaltungsgebäudes im nordwestlichen Plangebiet aufgrund des Schwärmverhaltens von mehreren Fledermäusen an spezifischen Stellen auf der Südseite des Hochhauses sowie auf der West- und Ostseite des Dachaufbaus vermutet.



Flug- und Jagdrouten der Zwergfledermäuse und Großen Abendsegler wurden hauptsächlich entlang der Wege und Bäume festgestellt. Nahezu das gesamte Plangebiet wird als Jagdgebiet aller nachgewiesenen Arten genutzt.

Zusammenfassend ist eine hohe Bedeutung für die Fledermausfauna festzustellen.

Reptilien

Das Plangebiet weist zwar potentiell geeignete Habitatstrukturen auf, jedoch erbrachten die durchgeführten Begehungen und auch die sonstigen Fauna-Untersuchungen keinen Nachweis von Reptilien.

Altholzkäfer

Im Rahmen der Strukturkartierung wurden keine als Altholzkäferhabitate geeigneten Bäume bzw. Strukturen festgestellt. Daher wurde von weitergehenden Untersuchungen abgesehen.

Waldameisen

Auf dem brach liegenden Gelände westlich des Umspannwerks wurde im Rahmen von Kartierarbeiten zum Artenschutzfachbeitrag ein Ameisenvorkommen der zur Gattung der Waldameisen zählenden Großen Wiesenameise (*Formica pratensis*) nachgewiesen. Es handelt sich hierbei um eine Art, die nach Bundesartenschutzverordnung Anlage 1, Spalte 2 besonders geschützt ist. Bundesweit steht diese Ameisenart auf der Vorwarnliste.

1.2.2. Umweltauswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans 12-58 erfolgt aufgrund der angestrebten zügigen Aktivierung von Wohnungsbaupotentialen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ergibt sich aus dem Planungsrecht kein Kompensationserfordernis oder Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Dem Bebauungsplan und dem zugeordneten städtebaulichen Vertrag bzw. dessen Nachtrag für das Grundstück Biedenkopfer Straße 44 (WA 1, WA 2 und GE 2) liegt eine Projektplanung des Eigentümers zugrunde, die die Errichtung von Wohngebäuden, einer Kita und einem gewerblich genutzten Gebäude inklusive einer Tiefgarage vorsieht. Die Umweltauswirkungen können daher für dieses Grundstück konkreter benannt werden, als für das übrige Plangebiet, in dem mit Ausnahme der nicht näher spezifizierten Neubauabsichten des Umspannwerks keine Kenntnisse über die geplante bauliche Entwicklung vorliegen.

Flächige Biotop

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen flächenhaften vegetationsgeprägten Biotoptypen innerhalb des Plangebietes weitgehend entfernt und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt werden.

Über eine Festsetzung im Bebauungsplan sowie eine Regelung im städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass im Bereich des Grundstücks Biedenkopfer Straße 44 auf einer Fläche von rd. 1.250 m² eine blüten- und samenreiche Staudenflur mit einzelnen Gebüschgruppen geschaffen wird.

Für die neu zu errichtenden Gebäude wird eine Dachbegrünung festgesetzt; auch hierzu trifft der städtebauliche Vertrag Regelungen. Auf dem Grundstück der Biedenkopfer Straße 44 werden begrünte Dachflächen mit einer Nettofläche von rd. 3.900 m² gesichert. Abzüglich der notwendigen Fläche für technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungs- und Drosselschächte, verbleiben rd. 3.700 m² (95 % der Nettofläche), welche tatsächlich begrünt werden. Eine Substratdicke von



mindestens 18 cm soll die Entwicklung einer arten- und samenreichen Vegetation aus Kräutern und Gräsern ermöglichen.

Zusätzlich wird die Begrünung ggf. fensterloser Abschnitte der rückwärtigen Fassade des entlang der verlängerten Egellsstraße im Gewerbegebiet (GE 2) verlaufenden Gebäuderiegels im städtebaulichen Vertrag bzw. dessen Nachtrag geregelt.

Bäume

Die Umsetzung der Planung ist im Plangebiet mit dem Verlust von insgesamt 135 Bäumen verbunden. Davon sind 112 Bäume (in der Abbildung 4 schwarz umrandet) nach der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt, 23 Bäume (in der Abbildung 4 blau umrandet) unterliegen nicht dem Schutz der BaumSchVO.

Solange keine konkreten Projektplanungen für das westliche Gewerbegebiet GE 1, das Mischgebiet und das Umspannwerk vorliegen, wird ein vollständiger Baumverlust (in der Abbildung 4 orange dargestellt) angenommen. Ausgenommen davon ist die fünfstämmige Schwarz-Pappel im Kreuzungsbereich von Beckumer Straße und Biedenkopfer Straße, für die eine Erhaltungsfestsetzung erfolgt.

Im Sinne des Vermeidungsprinzips konnte während der Projektentwicklung für das Grundstück Biedenkopfer Straße 44 in Abstimmung mit den bezirklichen Fachämtern die Erhaltung von Teilen des Schwarz-Pappel-Bestandes sowie weiterer geschützter Bäume berücksichtigt werden (grün dargestellt; Schwarz-Pappeln fett umrandet). Insgesamt ist ein Verlust von 85 Bäumen (rot und magenta dargestellt) zu erwarten, wovon 69 Bäume (rot eingefärbt) nach der Baumschutzverordnung ausgleichspflichtig sind, darunter auch 15 Schwarz-Pappeln (fette Umrandung). Aufgrund der besonderen Bedeutung der Schwarz-Pappeln soll die zur Kompensation des Baumverlustes zu entrichtende Ausgleichsabgabe in Höhe von rd. 75.000 € für die Verpflanzung der Wurzelbrut dieser Baumart verwendet werden. Dazu sind in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt an zwei Standorten außerhalb des Plangebiets insgesamt fünf Verpflanzungen herzustellen und zu erhalten. Der Projektträger wird im städtebaulichen Vertrag zur sachgerechten Durchführung der Verpflanzung, der Fertigstellung und Pflege sowie zur ökologischen Baubegleitung dieser Maßnahme verpflichtet.

Die textliche Festsetzung Nr. 24 sieht vor, dass in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet mindestens ein gebietstypischer, großkroniger Laubbaum pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Durch die textliche Festsetzung Nr. 26 wird zudem gesichert, dass auf den ebenerdigen Stellplatzflächen im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten je vier Stellplätze ein gebietstypischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist.

Die vorhandenen, nach der BaumSchVO geschützten Bäume (mit einem Mindeststammumfang von 80 cm) sind in beiden Festsetzungen einzurechnen. Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 24 und 26 werden die positiven Wirkungen von Bäumen auf den Naturhaushalt und die menschliche Gesundheit (Schattenspende, Staubbinding, Kühlwirkung, Stabilisierung des Wasserhaushalts) nachhaltig gesichert.

Abbildung 4: Baumbewertung



Quelle: PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT, Berlin, September 2017

Die abschließenden Berechnungen der Ausgleichsabgaben werden nach Vorlage von Fällanträgen durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt durchgeführt.

Tiere

Auf Grundlage der durchgeführten faunistischen Untersuchungen (Ökoplan, Berlin, November 2016) wurde ein Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 12-58 erstellt (Ökoplan, Berlin, Dezember 2016). Darin werden die nachfolgend angegebenen Einschätzungen der Verbotstatbestände dargelegt sowie CEF-Maßnahmen aufgeführt (CEF-Maßnahmen: continuous ecological functionality-measures; Übersetzung sinngemäß „Vorkehrungen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität“), durch welche Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten vermieden werden können. Sofern Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, sind FCS-Maßnahmen (FCS-Maßnahmen: favorable conservation status; Übersetzung sinngemäß „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes“) durchzuführen, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten zu verhindern.

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen wurden mit den zuständigen Fachbehörden des Bezirks und des Landes Berlin abgestimmt.

Prüfung der Verbotstatbestände in GE 1, MI und Umspannwerk

Fledermäuse, Gebäude- und Höhlenbrüter

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete GE 1, MI und die Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) sind derzeit keine konkreten Bauabsichten bekannt. Eine detaillierte Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann erst erfolgen, wenn eine verfestigte Planung vorliegt. Insofern wird bei der Einschätzung der Verbotstatbestände vom Worst Case, d. h. von einer vollständigen Ausnutzung der geplanten Baurechte und dem Abriss von Gebäuden ausgegangen.



Von Gebäudeabrissen können Gebäudebrüter und Fledermäuse betroffen sein. Hinsichtlich der Fledermäuse ist insbesondere das achtgeschossige Verwaltungsgebäude im GE 1 von Bedeutung. Im Falle eines Abrisses dieses Bürohochhauses oder des Umspannwerks würden daher vermutete und potentielle Quartiere der genannten Arten verloren gehen und eine Tötungsgefahr bei den Abrissarbeiten bestehen.

Fledermausquartiere in Bäumen wurden nicht nachgewiesen, lassen sich jedoch in Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen (potentielle Quartiere) nicht ausschließen. Die Bäume werden z. T. auch als Brutplatz von Vögeln genutzt. Bei der Rodung von Gehölzen sind daher Tötungen von Tieren möglich, ebenso wie ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, der den Verbotstatbestand erfüllt.

Girlitz

Mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Überbauung der Freiflächen in den Baugebieten GE 1 und MI geht voraussichtlich ein Brutrevier des Girlitzes verloren. Bei einem Revierverlust sind als Ausgleich neue Habitatstrukturen für diese Vogelart zu schaffen (siehe unten Kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) in GE 1, MI und Umspannwerk). Gegebenenfalls ist dies innerhalb des Plangebiets möglich. Da davon auszugehen ist, dass die Maßnahmen nicht zeitlich vorgezogen umsetzbar sind, wird von einem Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 Abs. 5 BNatSchG ausgegangen, so dass eine Ausnahmeprüfung erforderlich wird. Der Mittelpunkt eines weiteren Girlitz-Reviers wurde außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 12-58 verortet, so dass durch zukünftige Nutzungsänderungen und Bebauungen des Geländes für dieses Revier kein Verlust zu erwarten ist.

Bei artenschutzrechtlich relevanten Nutzungsänderungen und Bebauungen wird eine Neukartierung bzw. eine Überprüfung der Habitatstrukturen empfohlen, wenn die derzeit aktuelle Erfassung (Ökoplan, Berlin, November 2016) älter als fünf Jahre ist.

Prüfung der Verbotstatbestände in WA 1, WA 2 und GE 2

Fledermäuse

Hinsichtlich der Fledermäuse werden baubedingte Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie baubedingte Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 Abs. 5 BNatSchG) durch den Erhalt aller potentiellen Quartierbäume wirksam vermieden. Entsprechende Regelungen von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz und Dachbegrünung finden sich im städtebaulichen Vertrag wieder. Erhebliche Störungen sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans in diesen Baugebieten (Grundstück Biedenkopfer Straße 44) nicht zu erwarten.

Brutvögel

Hinsichtlich der Brutvögel werden baubedingte Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Bauzeitenregelungen bei der Baufeldfreimachung wirksam vermieden. Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) kann für die Baumhöhlenbrüter ausgeschlossen werden, da durch den Erhalt von Habitatbäumen (siehe unten Vermeidungsmaßnahmen in WA 1, WA 2 und GE 2) gewährleistet wird, dass keine Höhlenbäume gefällt werden.

Girlitz

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und GE 2 wurden Anteile von zwei Brutrevieren des Girlitzes nachgewiesen. Im Bereich der vorgenannten Baugebiete können durch Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Art (siehe unten Kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) in WA 1, WA 2 und GE 2) Brut- und Nahrungshabitate für den Girlitz neu geschaffen



werden. Allerdings ist eine zeitlich vorgezogene Umsetzung der Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang nicht möglich, so dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 Abs. 5 BNatSchG erfüllt ist (siehe unten Prüfung der naturschutzfachlichen Ausnahmeveraussetzungen - Grlitz).

Vermeidungsmaßnahmen in GE 1, MI und Umspannwerk

Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Bauzeitenregelung bei Gebäudeabrissen

Um eine mögliche Tötung von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung beim Abriss der Gebäude zu beachten. Die Abrissarbeiten sind in den Wintermonaten (Ende November bis Mitte März) durchzuführen. Da nie ganz ausgeschlossen werden kann, dass in den Gebäuden nicht entdeckte Fledermausquartiere bestehen, sollte bei den Abrissarbeiten auf versteckte Quartiere und Tiere geachtet werden. Dabei sind die im Artenschutzfachbeitrag genannten Anweisungen zu beachten.

Anbringen von Nisthilfen für Baumhöhlen- / -nischenbrüter an Bäumen

Durch die Fällung von Bäumen mit Eignung für Baumhöhlenbrüter können ggf. Brutplätze von Baumhöhlen- / -nischenbrütern verloren gehen. Als Ausgleichsmaßnahme für entfernte Fortpflanzungsstätten sind Nisthilfen in gleicher Anzahl zu schaffen (Verhältnis 1:1). Die Nistkästen müssen spätestens im Winterhalbjahr der Baumfällungen aufgehängt werden, so dass sie in der darauffolgenden Brutperiode funktionsfähig sind.

Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- / Nischenbrüter an Gebäuden (gemäß Gebäudebrüterverordnung)

Gebäudeabriss in den Bereichen GE 1, MI und Umspannwerk wären mit dem Verlust mehrerer Niststätten von Gebäudebrütern verbunden.

Entsprechend § 3 der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ sind als ökologischer Ausgleich für die entfernten Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln an Gebäuden Nisthilfen in gleicher Anzahl zu schaffen (Verhältnis 1:1). Gemäß § 3 der vorgenannten Verordnung ist der Ausgleich bereits im Zuge der Baumaßnahmen oder unverzüglich nach deren Abschluss zu leisten. Nisthilfen könnten im Umfeld an Gebäuden der betroffenen Eigentümer angebracht werden.

Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden (gemäß Gebäudebrüterverordnung)

Im Rahmen der Fledermauskartierung konnten mit hoher Wahrscheinlichkeit zwei Sommerquartiere der Zwergfledermaus auf der Südseite des achtgeschossigen Verwaltungsgebäudes im GE 1 nachgewiesen werden. Darüber hinaus wurde am Umspannwerk ein Quartierpotential für Fledermäuse festgestellt (Nischen an der Dachverblendung).

Als ökologischer Ausgleich für entfernte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen an Gebäuden sind Ersatzquartiere in doppelter Anzahl zu schaffen (Verhältnis 1:2). Gemäß § 3 der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“, die sich auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen bezieht, ist der Ausgleich bereits im Zuge der Baumaßnahmen oder unverzüglich nach deren Abschluss zu leisten. Neue Quartiermöglichkeiten könnten im Umfeld an Gebäuden der betroffenen Eigentümer angebracht werden.



Kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) in GE 1, MI und Umspannwerk

Mit der Überbauung der Freiflächen in den Baugebieten GE 1 und MI kann ein Brutrevier des Girlitzes verloren gehen. Als Ausgleich wären Habitatstrukturen für diese Vogelart neu zu schaffen.

Ggf. können Brut- und Nahrungshabitate innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geschaffen werden. Dazu sind lockere Baumbestände, Gebüschgruppen sowie Freiflächen mit niedriger Vegetation und mit samenreichen Staudenfluren anzulegen. Durch Dachbegrünung könnten Nahrungshabitate ergänzt werden. Da davon auszugehen ist, dass die Maßnahmen nicht zeitlich vorgezogen umsetzbar sind, sind diese als kompensatorische Maßnahmen im Rahmen der Ausnahmeregelung zu realisieren.

Vermeidungsmaßnahmen in WA 1, WA 2 und GE 2

Für das Grundstück Biedenkopfer Straße 44 werden zusätzliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Erhalt von Habitatbäumen mit Quartierpotential für Fledermäuse

Um eine nachhaltige Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zu vermeiden, ist der Erhalt aller im Rahmen der Baumstrukturkartierung erfassten Habitatbäume, die ein Quartierpotential für Fledermäuse aufweisen, vorgesehen. Es handelt sich dabei um vier Bäume mit den im Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan, Berlin, Dezember 2016) gekennzeichneten Baumnummern 48, 473, 482b und 514 (entspricht den Baumnummern 24, 108, 128 und 139 in Abbildung 4). Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen einzuhalten, so dass eine Beschädigung der Bäume ausgeschlossen werden kann.

Umsetzung eines Ameisennestes

Um Tötungen und eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Großen Wiesenameise westlich des Umspannwerks zu vermeiden, ist im Mai 2017 eine fachgerechte Umsetzung des Hügelnestes durch einen sachkundigen Ameisengutachter durchgeführt worden. Für die Maßnahme bedurfte es nach Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde keiner gesonderten Ausnahmegenehmigung.

Bei der Umsiedlung wurde nach den Empfehlungen der Deutschen Ameisenschutzwerke e. V. vorgegangen. Dafür wurde am 25.05.2017 das Nest manuell schichtweise abgetragen und nach Bodenaushub an einem hinsichtlich Exposition und Bestockung vergleichbaren Ersatzstandort im Wald- und Heidegebiet Jungfernheide schichtweise wieder neu aufgebaut. Da bei einer Nachkontrolle im Juni 2017 am alten Neststandort keine Ameisen mehr festgestellt werden konnten, war eine Nachsiedlung nicht erforderlich. Ein Abschlussbericht der Maßnahme liegt vor (Dipl.-Ing. Timothy Kappauf, Berlin, Juli 2017). Die Erfolgskontrolle wurde im Oktober 2018 durchgeführt und dokumentiert (Dipl.-Ing. Timothy Kappauf, Berlin, Juli 2019). Am Umsiedlungsstandort konnte trotz der oben beschriebenen fachgerechten Umsiedlung keine intakte Neststruktur festgestellt werden. Laut Kappauf (mündlich 9.3.2021) kann eine Ursache für die erfolglose Umsiedlung darin liegen, dass das umzusiedelnde Nest nur wenige Individuen aufwies und das Vorhandensein von wenig Lockermaterial die Umsiedlung erschwerte. Mit der durchgeführten, oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahme sind keine weiteren Handlungsschritte erforderlich.



Kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) in WA 1, WA 2 und GE 2

Entwicklung von Brut- und Nahrungshabitaten für den Girlitz (FCS-Maßnahme)

Im Bereich des Grundstücks Biedenkopfer Straße 44 werden auf den zwischen der Wohn- und Gewerbebebauung liegenden Flächen im Gewerbegebiet (GE 2) sowie auf Teilflächen der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) Brut- und Nahrungshabitats für den Girlitz neu geschaffen.

Die betroffene Fläche ist zurzeit teilweise versiegelt und wird größtenteils als Parkplatz genutzt. Nach Entsiegelung der Fläche sind Freiflächen mit niedriger Vegetation und mit samenreichen Staudenfluren sowie einzelne Gebüschgruppen mosaikartig anzulegen.

Entwicklung von Nahrungshabitaten für den Girlitz - Dachbegrünung (FCS-Maßnahme)

In Ergänzung zur vorgenannten Maßnahme werden durch die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung sämtlicher Dächer der obersten Geschosse potentielle Nahrungshabitats für den Girlitz neu geschaffen. Die begrünten Dachflächen weisen insgesamt eine Nettofläche von rd. 3.900 m² auf. Abzüglich der notwendigen Fläche für technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungs- und Drosselschächte, verbleiben rd. 3.700 m² (95 % der Nettofläche), welche tatsächlich begrünt werden. Die Artenzusammensetzung bei einer Dachbegrünung ist im Wesentlichen von der Mächtigkeit der Auflage, d. h. des durchwurzelbaren Substrats abhängig. Um eine artenreichere Vegetation mit Kräutern und Gräsern zu schaffen, werden eine Substratdicke von mindestens 18 cm gewählt und bei der Pflanzenwahl nur Gräser und Kräuter verwendet. Der Umfang der Dachbegrünung wird durch vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Brutrevierverluste vom Girlitz können nicht durch CEF-Maßnahmen umgangen werden. Der Verbotstatbestand der Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird für den Girlitz erfüllt.

Prüfung der naturschutzfachlichen Ausnahmenvoraussetzungen - Girlitz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans 12-58 in den Baugebieten WA 1, WA 2 und GE 2 ist von der Erfüllung des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für den Girlitz auszugehen. Zwei anteilige Brutrevierverluste des Girlitzes im Bereich südlich der Egellstraße können nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden. Die möglichen Brutrevierverluste des Girlitzes durch Überbauung im GE 1 / MI werden an dieser Stelle nicht betrachtet, da derzeit für diese Bereiche keine baulichen Entwicklungsabsichten bekannt sind.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, wird durch die zuständige oberste Naturschutzbehörde eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nur zugelassen, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses oder wirtschaftlicher Art vorliegen, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und wenn sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert.

Zur Stabilisierung der lokalen Population werden die zwei im vorhergehenden Abschnitt erläuterten FCS-Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses liegen durch die Schaffung dringend benötigten Wohnraums vor. Eine zumutbare Alternative, mit der die verfolgten Planungsziele an anderer Stelle oder mit geringeren Beeinträchtigungen für die betroffene Art Girlitz erreicht werden können, besteht nicht. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit der Population auf übergeordneter Ebene ist nicht zu erwarten. Zur Stabilisierung der lokalen Population werden FCS-Maßnahmen durchgeführt.

Somit sind die Voraussetzungen für die Genehmigung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt. Eine Zustimmung zu den oben beschriebenen Maßnahmen liegt durch die



oberste Naturschutzbehörde vor; die förmliche Genehmigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

1.3. Schutzgut Boden und Grund- / Oberflächenwasser

1.3.1. Bestand und Bewertung

Boden / Altlasten

Geologisch wird das Gebiet dem Warschau-Berliner-Urstromtal zugeordnet. Die Geländeoberkante (GOK) liegt zwischen 33 und 33,55 m über NHN (zweiplan UG, Berlin, November 2014).

Im Plangebiet kommen vor allem anthropogen veränderte Böden vor. Oberflächennah ist der Untergrund durch bis zu zwei Meter mächtige Auffüllungen geprägt. Bei den Bodenuntersuchungen in den Jahren 2013 und 2014 (zweiplan) wurden unter der Aufschüttung fein- bis grobkörnige Sande mit teilweise schluffigen bis kiesigen Beimengungen erbohrt, die z. T. auch Ziegelbruch, Beton, Bauschutt, und Asche sowie teilweise Schlacke, Glas und Kohlestücke enthielten. Die Aufschüttungen sind zum Teil mit humosem Feinsand (Mutterboden) in Mächtigkeiten bis 0,4 m überlagert.

In der Umweltatlas-Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz“ sind für das Plangebiet keine Anforderungen an Planungsentscheidungen dargestellt.

Zu beurteilen ist die Gefährdung hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden-Mensch“, „Boden-Nutzpflanze“ und „Boden-Grundwasser“ nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Das Grundstück Biedenkopfer Straße 34-62 ist aufgrund seiner langjährigen, seit 1872 nachweisbaren industriellen Nutzung Teil einer umfassenden altlastenverdächtigen Fläche (Borsigwerke, ehemaliges Gaswerk Tegel), die mit der Nummer 717 im Bodenbelastungskataster Berlin registriert ist. Hinsichtlich der Bodenbelastungen im Bereich der geplanten **allgemeinen Wohngebiete** WA 1 und WA 2 und des **Gewerbegebiets** GE 2 kann auf eine orientierende Altlastenuntersuchung (zweiplan UG, Berlin, November 2013) sowie eine nach Abstimmung mit SenStadtUm ergänzende Eingrenzungsuntersuchung (zweiplan UG, Berlin, November 2014) Bezug genommen werden, die im Auftrag des Grundstückseigentümers vorgenommen wurden. Zur orientierenden Untersuchung wurden 44 Rammkernbohrungen bis maximal 6 m u. GOK abgeteuft, um Bodenmischproben zu entnehmen. Die Bodenmischproben wurden im Feststoff auf den Mindestuntersuchungsumfang der LAGA TR Boden für unspezifischen Verdacht zuzüglich der gaswerktypischen Parameter BTEX, Cyanide gesamt und Alkylphenole analysiert. Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse der orientierenden Erkundung können auf dem Grundstück Biedenkopfer Straße 34 - 62 keine zusammenhängenden Kontaminationen des Bodens, jedoch fünf einzeln zu bewertende kontaminierte Bereiche mit Überschreitung der Beurteilungswerte Boden der Berliner Liste festgestellt werden. Ebenfalls räumlich begrenzt wurden Bereiche mit Überschreitungen einzelner Parameter (Benzo(a)pyren) nach Prüfwerten der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke ermittelt.

Die Eingrenzungsuntersuchung im Jahr 2014 erfolgte über 29 Rammkernbohrungen bis maximal 3 m u. GOK. Aus gutachterlicher Sicht geht von den festgestellten Belastungen im Boden keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser aus. Bei Grundwasseruntersuchungen im Jahr 2012 wurde keine Belastung des Grundwassers festgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-58 wurde zwischenzeitlich hinsichtlich des Wirkungsfades „Boden-Grundwasser“ vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit.

Für den Bereich des **Mischgebiets** wurden ergänzende orientierende Bodenerkundungen und eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt (Taww GmbH, Berlin, Juli 2016). Das Untersuchungskonzept für die Teilfläche orientiert sich an dem Untersuchungsumfang vorangegangener



Erkundungen. Zur Beurteilung der relevanten Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Nutzpflanze“ erfolgt ein Ergebnisabgleich mit den Prüf- bzw. Beurteilungswerten der BBodSchV bzw. der Berliner Liste.

Die durch Rammkernsondierungen festgestellten Mächtigkeiten der Auffüllungen betragen mit Ausnahme eines Messpunktes (RKS 3) an der Grenze zum WA 1 weniger als einen Meter. Im Ergebnis der Untersuchung der Feststoff-Mischproben zeigten sich lediglich einzelne auffällige Werte innerhalb der Auffüllungen. Der anstehende Boden zeigt vollständig unauffällige Befunde und ist als unbelastet zu bewerten.

Grund- / Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Tegel. Die nächste Brunnengalerie (Galerie Ost 1) befindet sich in rd. 0,9 km Entfernung südwestlich des Grundstücks. Das nächste Oberflächengewässer ist der in rd. 0,7 km Entfernung westlich gelegene Borsighafen des Tegeler Sees.

Im Verlauf der verlängerten Egellsstraße befindet sich der Borsigkanal, der ein verrohrtes Fließgewässer zweiter Ordnung darstellt und als Regenwasserkanal genutzt wird.

Der Grundwasserflurabstand auf dem Grundstück liegt bei rd. 4,5 - 5,0 m (zweiplan UG, Berlin, November 2014). Auf Basis der Grundwassergleichenkarte ist auf dem untersuchten Gelände eine Grundwasserfließrichtung nach Südwest in Richtung Wasserwerk zu erwarten.

Kampfmittel

Für das Grundstück Biedenkopfer Straße 44 (WA 1, WA 2 und GE 2) wurde auf Antrag des Eigentümers ein Kurzbericht zur Klärung einer eventuellen Belastung mit Kampfmitteln durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erstellt (SenUVK, Mai 2017). Im Ergebnis der Auswertung vorhandener Luftbilder aus der Zeit des zweiten Weltkrieges wurden mehrere Bombentrichter identifiziert, die auf ein mögliches Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen.

1.3.2. Umweltauswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Boden / Altlasten

Auf Basis der Auswertung der erfolgten Bodenuntersuchungen (zweiplan UG, Berlin, November 2013 und November 2014) sowie auf Grundlage der fachlichen Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit dem belasteten Boden im Baugebiet (Ingenieurbüro Y. Pollak, Berlin, April 2016) werden für die **allgemeinen Wohngebiete** (WA 1 und WA 2) und das **Gewerbegebiet** GE 2 nachfolgende Aussagen getroffen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) befinden sich drei Bereiche mit höherer Schadstoffkonzentration bzw. höheren Parametern (Nr. 3, 4 und 5 nach Pollak 2016).

Der wesentliche Teil des Bereichs 3 befindet sich an der südwestlichen Baugrenze des im WA 2 festgesetzten Baufeldes. Hier liegt entsprechend der Bundesbodenschutzverordnung eine Überschreitung für den Parameter Chrom im Feststoff vor. Neben dem im Rahmen der Bautätigkeit ohnehin durchzuführenden Bodenaustausch ist zur Gefahrenabwehr der Nahbereich des Aufschüttungsbereiches in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde einzugrenzen und ggf. ein Bodenaustausch vorzunehmen.

Im an der östlichen Baugrenze des WA 1 gelegenen Bereich 5 wurden erhöhte Konzentrationen von Benzo(a)pyren festgestellt. Zur Eingrenzung des Schadenbereiches sind im Rahmen der Bautätigkeit weitere Untersuchungen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde durchzuführen



und in Bereichen, in denen empfindliche Nutzungen, wie Kinderspielplätze geplant sind, ein Bodenaustausch durchzuführen.

Die übrigen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete festgestellten Schadstoffkonzentrationen bzw. Parameter verpflichten entsprechend Bundesbodenschutzverordnung nicht zum Eingreifen, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Abwehr der direkten Aufnahme von Schadstoffen aus der vorhandenen Aufschüttung im Bereich der geplanten Wohnbebauung erforderlich sind. Dies betrifft auch den Bereich 4 am südlichen Rand des Baufeldes der geplanten Kita.

Die beiden hoch belasteten Bereiche des Bodens im Gewerbegebiet GE 2 (Bereiche 1 und 2 nach Pollak 2016) können durch den im Zuge der Baumaßnahmen (z. B. Gründungsarbeiten) notwendigen Bodenaushub beseitigt und durch unbelasteten Boden ersetzt werden. Der anfallende Bodenaushub ist abfallrechtlich zu bewerten. Die Bodenschutzbehörde ist bei Baumaßnahmen zu beteiligen. Der im gewerblich genutzten Grundstück nicht entfernte, belastete Aufschüttungshorizont kann voraussichtlich im Untergrund verbleiben, da bei den festgestellten Parameterkonzentrationen die Grenzwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke entsprechend Bundesbodenschutzverordnung nicht überschritten werden. Der Projektträger verpflichtet sich durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag, in Abstimmung mit Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz die erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen im gutachterlich festgelegten Umfang durchzuführen.

Um die Versickerung von Niederschlagswasser ohne Mobilisierung der im Boden vorhandenen Schadstoffe durchzuführen, sollte an den für die Versickerung vorgesehenen Flächen die Aufschüttung bis auf den unbelasteten, gewachsenen Boden ausgehoben und durch einen sauberen, unbelasteten Bodenaustausch ersetzt werden.

Die Gefährdungsabschätzung für den Bereich des **Mischgebiets** (Taww GmbH, Berlin, Juli 2016) zeigt bezüglich des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ innerhalb der Auffüllung einzelne Grenzwertüberschreitungen für Kinderspielflächen durch Chrom im nördlichen Bereich des Mischgebiets (RKS 4 bis RKS 6). Auch lässt sich für den östlichen Bereich (RKS 3) der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung hinsichtlich des Wirkungspfades nicht abschließend ausräumen. Eine grundlegende Nutzungsänderung der Fläche wäre jedoch ohnehin mit einem vollständigen oder teilweisen Rückbau der derzeit großflächig vorhandenen Oberflächenversiegelung (Parkplatz mit Rasengittersteinen) verbunden. In Abhängigkeit der Baumaßnahmen und Nutzungsplanung wäre dann nochmals darüber zu entscheiden, ob eine weitergehende Untersuchung gem. Vorgaben der BBodSchV für die relevanten Beurteilungshorizonte der verbleibenden Auffüllung erforderlich wird.

Die Freiflächen des an der Sterkrader Straße 62 bestehenden Wohnhauses (Teilfläche 2) weist eine Prüfwertüberschreitung hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ bezüglich des Parameters Benzo(a)pyren für die Nutzungsart „Kinderspielflächen“ auf. Ist eine derartige Nutzung auf dieser Teilfläche geplant, ist ein Aushub des Auffüllungsmaterials bis in eine Tiefe von mind. 30 cm einschließlich LAGA-Bewertung nötig. Bei derzeitiger Nutzung als Wohnfläche und Rasen besteht aus gutachterlicher Sicht jedoch keine Gefährdung. Auf dem südlichen Wohngrundstück Sterkrader Straße 60 (Teilfläche 1) sind keine Hinweise auf eine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Mensch“ gegeben.

Hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Nutzpflanze“ weisen nur die Teilflächen 1 und 2 eine Prüfwertüberschreitung bezüglich des Parameters Benzo(a)pyren auf, so dass eine Gefährdung bei entsprechender Nutzung als Nutzgarten nicht ausgeschlossen werden kann. Ist eine solche Nutzung geplant, empfiehlt sich ein Aushub des Auffüllungsmaterials bis in eine Tiefe von min. 60 cm einschließlich LAGA-Bewertung. Ein Gefährdungspotential hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Nutzpflanze“ für den östlichen Bereich des Untersuchungsareals (Parkplatz) lässt sich nicht ableiten.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Eluatuntersuchungen und der Standortverhältnisse (Grundwasserflurabstand bis 5 m und unauffällige Befunde im gewachsenen Boden unmittelbar unterhalb der Auffüllung) wird eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser aus gutachterlicher



Sicht für das Mischgebiet ausgeschlossen. Die zuständige Bodenschutzbehörde (SenUVK II C) hat der vorgenannten gutachterlichen Einschätzung zugestimmt.

Grund- / Oberflächenwasser

Da die Niederschlagswasserbewirtschaftung in § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) geregelt ist und für große Teile des Plangebiets (z. B. GE 1) weder bauliche Entwicklungskonzepte noch detaillierte Bodenuntersuchungen vorliegen, wird auf eine textliche Festsetzung zur Versickerung verzichtet.

Für das Grundstück Biedenkopfer Straße 44 mit den Baugebieten WA 1, WA 2 und GE 2 liegt auf Grundlage eines konkreten Projektentwurfs ein zwischen den Planungsbeteiligten und den Behörden abgestimmtes Entwässerungskonzept vor (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, August 2017) vor. Für den Nachweis der Machbarkeit der Rückhaltung / Versickerung des Niederschlagswassers in den vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftungsanlagen wurden Langzeitsimulationen mit Regendaten einer ortsnahen Regenstation in 5 Minuten Zeitschritten über einen Zeitraum von 30 Jahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Konzeptes wurde die Einleitung in die Trennkanalisation nicht gesondert geprüft, da für das Baugebiet ein Versickerungsgebot gilt. Dies liegt in der insgesamt guten Durchlässigkeit des Untergrundes, dem geplanten Bodenaustausch und dem Fehlen von hohen Grundwasserständen begründet.

Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung sichert eine Nettofläche von rd. 3.900 m² (rd. 3.700 m² tatsächlich zu begrünende Fläche) mit einer Aufbaustärke von 18 cm Substratschicht. Für die Versickerung der Gründachabläufe sind in der Vorzugsvariante des Entwässerungskonzeptes Mulden mit einer Tiefe von 10/15 cm vorgesehen. Die Entwässerung von Terrassenflächen / Staffelgeschossen soll ebenfalls über den Anschluss an die vorgeschlagenen Mulden erfolgen.

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen und -wege sowie der Feuerwehrezufahrten kann durch gezielte Einleitung in die grundstückseigenen Grünflächen erfolgen. Der besonderen Schutzwürdigkeit des Grundwassers im Wasserschutzgebiet wird durch eine ausreichend große Bodenpassage des versickernden Wassers Rechnung getragen. Die Durchführung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Bei der Bewertung des Wasserhaushalts mit den Komponenten Verdunstung, Oberflächenabfluss und Versickerung verbessert sich die Abflusssituation im Vergleich zum Ist-Zustand deutlich. Die Wasserbilanz nähert sich dem natürlichen Zustand an, die verbleibende Abweichung ist auf unterschiedliche Ansätze zur Berechnung der Verdunstung bei den Gründächern zurückzuführen.

Für die Baugebiete GE 1, MI und die Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) bestehen derzeit keine konkreten Planungsabsichten. Aufgrund der sehr guten Ausgangsbedingungen zur Rückhaltung / Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück Biedenkopfer Straße 44 sowie durch die Festsetzung zur Begrünung auf mind. 50 % der Dachflächen ist davon auszugehen, dass auch auf diesen Flächen eine Ableitung des Niederschlagswassers in die bestehende Kanalisation vermieden werden kann und eine vollständige Rückhaltung / Versickerung in den jeweiligen Baugebieten möglich ist.

Das Einholen einer wasserrechtlichen Genehmigung bei der Wasserbehörde ist im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Kampfmittel

Seitens des für die Ermittlung und Bergung von Kampfmitteln zuständigen Objektbereichs der Abteilung „Objektmanagement Tiefbau“ (SenUVK V OA) wird dringend empfohlen, vor einem Baubeginn zumindest die von Bodeneingriffen betroffenen Merkmale / Anhaltspunkte durch eine



Fachfirma der Kampfmittelräumung auf eigene Kosten untersuchen zu lassen. Die erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

1.4. Schutzgut Klima

1.4.1. Bestand und Bewertung

Die Wohn- und Gewerbegebiete von Alt-Tegel befinden sich gemäß Umweltatlas in einer stadtklimatischen Zone mit mäßigen Veränderungen und einer hohen Schwülegefährdung. Das Plangebiet befindet sich im Randbereich dieser Zone. In den Planungshinweisen Stadtklima (Umweltatlas, Klimamodell Berlin) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-58 als Siedlungsraum mit ungünstiger thermischer Situation dargestellt. Im Plangebiet besteht ein schwacher Wärmeinseleffekt. Der westlich gelegene Tegeler See stellt im Hinblick auf den Luftaustausch zwar eine großräumige Luftleit- und Ventilationsbahn dar. Im Bestand ist im Plangebiet jedoch nur ein verhältnismäßig geringer Kaltluftvolumenstrom vorzufinden. Dem Plangebiet kommt mithin für den Luftaustausch keine maßgebliche Bedeutung zu.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner derzeitigen Gebäude- / Flächennutzung keine Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima auf. Die südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete weisen jedoch aufgrund ihrer demographischen Struktur und des niedrigen Versorgungsgrads mit Grünflächen eine geringe bis hohe Vulnerabilität auf, so dass davon auszugehen ist, dass mit der geplanten Nutzungsänderung im Plangebiet eine entsprechend höhere Schutzbedürftigkeit in stadtklimatischer Hinsicht einhergeht.

1.4.2. Umweltauswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Insgesamt ergeben sich aus der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Klima. Kaltluftleitbahnen sind von der Planung nicht betroffen. Durch das Planvorhaben kommt es zu keiner relevanten Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen.

Die geplante Anlage einer extensiven Dachbegrünung hat positive Effekte für die thermische Situation im Plangebiet und das Mikroklima. Dadurch können die Auswirkungen einer im Vergleich zum Bestand höheren Versiegelung für das Schutzgut Klima verringert werden. Die geplante Dachbegrünung stellt zugleich eine Maßnahme zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels dar. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans werden die derzeit planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten verringert. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung wirken sich dabei positiv auf die klimatischen Bedingungen des Plangebiets aus (siehe II./3.6.).

1.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

1.5.1. Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch seine bisherige gewerbliche Nutzung und Brachflächen geprägt, wobei das Erscheinungsbild insbesondere durch großflächige Stellplatzanlagen beeinträchtigt wird. Positiv wirkt sich hingegen der Gehölzbestand im Geltungsbereich aus.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind nicht öffentlich zugänglich und überwiegend eingefriedet.



1.5.2. Umweltauswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Die mit Festsetzung des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung fügt sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gliederung in die angrenzende Bebauung ein. Die Planung trägt dazu bei, den städtebaulichen Übergang zwischen den Wohn- und Gewerbefunktionen in diesem Stadtgebiet verträglich zu gestalten. Die bestehenden Zweck- und Bürobauten sowie die kleinteiligen Wohngebäude werden in das städtische Umfeld eingegliedert.

Mit der Umsetzung der Planung geht der Verlust einer großen Anzahl an Bäumen einher. Im städtebaulichen Entwurf für das allgemeine Wohngebiet und bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde jedoch in Abstimmung mit den bezirklichen Fachämtern der erhaltenswerte Schwarz-Pappel-Bestand zum Teil berücksichtigt. Bei notwendigen Baumfällungen sichern die zu Baumpflanzungen getroffenen textlichen Festsetzungen Nr. 24 und 26, dass ein Ausgleich durch Nachpflanzung und Pflege erfolgen muss.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag und dessen Nachtrag (u. a. Sicherung einer zurückspringenden Dachlandschaft; Einschränkung oberirdischer Stellplätze; Begrünung von Dach- und Freiflächen; Begrünung ggf. fensterloser Fassaden) können Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild vermieden und bestehende Defizite ausgeglichen werden.

1.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

1.6.1. Bestand und Bewertung

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich nördlich und westlich der Denkmalsbereich Berliner Straße 19-37 „Werksanlage Borsig“ mit zahlreichen Werkhallen sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden, die unter den Objekt-Dok-Nr. 09011842 (Gesamtanlage) und 09012530 (Ensemble) in die Berliner Denkmalliste eingetragen ist.

Gemäß § 10 DSchG Bln dürfen Eigenart und Erscheinungsbild der Denkmale nicht wesentlich durch Änderungen von Bau- und Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz).

Andere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

1.6.2. Umweltauswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der Festsetzungen zur Höhe und Dichte der Bebauung, die sich ebenso wie die Vorgaben zur Nutzung an den Bedingungen der näheren Umgebung orientieren, ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Umgebungsschutzes der Denkmale keine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben zum Tragen kommt. Über die Beteiligung der Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung der Denkmale eintritt.

1.7. Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch, den Schutzgütern des Naturhaushalts sowie den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.



2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Bauprojekt mit Wohngebäuden und einer Kindertagesstätte sowie wohnverträglichen Gewerbenutzungen in gut erschlossener Lage unweit ausgedehnter Grün- und Forstflächen geschaffen. Zudem werden die im Plangebiet bereits bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen gesichert.

Mit der Planung wird der gegenwärtig hohen Nachfrage nach städtischem Wohnraum Rechnung getragen. Die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung wird um vielfältige Wohnformen und notwendige Wohnfolgeeinrichtungen wie eine Kindertagesstätte sowie einen begrünten Innenhof ergänzt. Auch kleinere Nahversorgungseinrichtungen werden ermöglicht.

Die lärmabschirmende Wirkung der geplanten Blockrandbebauung entlang der Egellsstraße kommt auch den Bewohnern der südlich der Biedenkopfer Straße und östlich der Beckumer Straße bestehenden Wohngebäude zugute. Insgesamt wirkt sich der Bebauungsplan deshalb positiv auf die angrenzende Wohnbebauung aus.

Bezüglich der Arbeitsstätten ist mit der Umsetzung der Planung zum einen teilweise eine Überplanung vormals bestehender Parkplatzflächen verbunden. Zum anderen wird jedoch die Ansiedlung wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen sowie einer Tiefgarage im Plangebiet ermöglicht. Diese Nutzungen stellen eine sinnvolle Ergänzung der geplanten Wohngebäude dar und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur konfliktfreien Durchmischung des Gebiets. Das gewerblich genutzte achtgeschossige Gebäude, das die Hauptverwaltungen von Borsig GmbH und MAN Energy Solutions SE beherbergt, genießt Bestandsschutz. Das Umspannwerk im südöstlichen Plangebiet wird planungsrechtlich gesichert. Für eine zukünftige bauliche Entwicklung dieser Flächen werden im Bebauungsplan, in Orientierung an der umgebenden Bebauung, angemessene Spielräume ermöglicht.

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

Direkte Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht. Die Planung und Umsetzung des konkreten Bauvorhabens – einschließlich Gutachter- und Erschließungskosten – erfolgt durch den Eigentümer / Investor. Dem Land Berlin und dem Bezirk Reinickendorf entstehen durch Übernahmeregelungen von Kosten im städtebaulichen Vertrag sowie dessen Nachtrag zwischen dem Eigentümer des Grundstücks Biedenkopfer Straße 44 und dem Bezirk keine Kosten für die Planung und Realisierung des Bauvorhabens. Überdies übernimmt der begünstigte Grundstückseigentümer die Kosten für die Herstellung erforderlicher Wohnfolgeeinrichtungen.

Für die sich aus dem Mischgebiet rechnerisch ergebenden sehr geringen Wohnfolgebedarfe wird von einer Kostenübernahme durch die betroffenen Grundstückseigentümer abgesehen (siehe I./3.5.5.). Bei einer, derzeit nicht absehbaren, wohnbaulichen Entwicklung dieser Fläche wäre die resultierende Nachfrage nach sozialer Infrastruktur demnach durch das Land Berlin bzw. den Bezirk Reinickendorf zu decken.

Die hoheitlichen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vom Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz des Bezirksamtes Reinickendorf übernommen.

Von Seiten der betroffenen Grundstückseigentümer sind Entschädigungen, Übernahmeverlangen o. ä. durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

4. Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen

Zur Ermittlung des aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen wurde eine vollständige Ausnutzung des Baurechtes angenommen. Das Gewerbegebiet, in dem Wohnnutzungen nicht bzw. nur in der untergeordneten Form von betriebszugehörigem Wohnen zulässig sind, wird dabei nicht berücksichtigt.

Nach den Kennwerten, die der Bewertung städtebaulicher Verträge gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zugrunde liegen (Leitlinie, Stand: 14. April 2015) wird in Mehrfamilienhäusern, die innerhalb des Plangebiets die dominante Bauform bilden werden, eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m² Bruttofläche (75 m² Nettofläche) und eine durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2 Bewohnern angenommen. Für das Mischgebiet wird dabei ein Wohnanteil von 50 % angesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht folgende Flächenausnutzung:

Baugebiet	Flächengröße	GFZ	Zulässige Geschossfläche	Geschossfläche Wohnen	Wohneinheiten	Einwohner
Mischgebiet	rd. 3.630 m ²	1,5	rd. 5.445 m ²	rd. 2.723 m ²	27	54
Allgemeines Wohngebiet WA 1	rd. 7.930 m ²	-	11.635 m ²	10.860 m ²	109	218
Allgemeines Wohngebiet WA 2	rd. 1.560 m ²	-	2.355 m ²	2.355 m ²	24	48
<i>WA Gesamt</i>				<i>13.215 m²</i>	<i>132</i>	<i>264</i>

Mit Festsetzung des Bebauungsplans ergeben sich damit für das allgemeine Wohngebiet (WA 1 + WA 2) ein möglicher Zuwachs von 132 Wohneinheiten mit 264 Einwohnern sowie für das Mischgebiet ein möglicher Zuwachs von 27 Wohneinheiten mit 54 Einwohnern, der hinsichtlich des Bedarfs an Wohnfolgeeinrichtungen zugrunde zu legen ist.

Die vorgenannten Angaben sind maßgeblich zur Abschätzung des durch die Planung hervorgerufenen Infrastrukturbedarfs. Gemäß den Planungsannahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sind jeweils 6 % der Einwohner für die Bestimmung der Anzahl der Kita- und Grundschulkinder anzusetzen. Aus der statistischen Ermittlung der möglichen Bevölkerungszahl ergibt sich für Kita und Grundschule jeweils ein Bedarf für 16 Kinder im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 + WA 2) und für 3 Kinder im Mischgebiet.

Im Modell reduziert sich die Anzahl der Kita und Grundschulplätze, da bei Kitas ein Versorgungsgrad von 75 % und bei Grundschulen von 90 % angenommen wird. Nach den gängigen Kennwerten resultieren hieraus die folgenden zusätzlichen Bedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Freiflächen:

Wohnfolgebedarf	Berechnungsgrundlage	Allgemeines Wohngebiet (WA 1 + WA 2)	Mischgebiet
Kindertagesbetreuung	75 % Versorgungsgrad für unter 6-Jährige (6 Jahrgänge)	rd. 12 Plätze	rd. 3 Plätze



Freiflächen für Einrichtungen der Kindertagesbetreuung	8 m ² je Platz (6 m ² Spielfläche + Nebenflächen)	120 m ²	30 m ²
Grundschulen	90 % Versorgungsgrad für 6- bis 12-Jährige (6 Jahrgänge)	rd. 15 Plätze	rd. 3 Plätze
Wohnungsnah Grünflächen	6 m ² je Einwohner	1.584 m ²	324 m ²
Siedlungsnah Grünflächen	7 m ² je Einwohner	1.848 m ²	378 m ²
Öffentliche Spielplätze	1 m ² je Einwohner	264 m ²	54 m ²
Private Spielplätze gem. Berliner Bauordnung	4 m ² je Wohneinheit	528 m ²	108 m ²

Das Plangebiet grenzt an die Bezirksregion Tegel-Süd / Waldidyll an, in der es im Hinblick auf die Kita-Versorgung keine Platzreserven und einen prognostisch steigenden Bedarf gibt. In der vom Juli 2017 datierenden Prognose für die nächsten 5 Jahre wird von einem Defizit an 148 Plätzen ausgegangen, dass sich durch das Bauvorhaben Biedenkopfer Straße 44 auf 160 Plätze erhöhen wird. Die Deckung der aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultierenden zusätzlichen Bedarfe im Bereich **Kindertagesbetreuung** (Kitaplätze und Freiflächen) wird über den städtebaulichen Vertrag sowie dessen Nachtrag für das Grundstück Biedenkopfer Straße 44 (WA 1, WA 2, GE 2) geregelt. Nach derzeitigem Planungsstand soll eine auf 45 Plätze ausgelegte Kita errichtet werden. Da die angestrebte Platzzahl über den aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultierenden Bedarf von 12 Plätzen hinausgeht, kann die Kita voraussichtlich auch Kindern aus den umliegenden Wohngebieten zur Verfügung stehen. Dadurch verbessert sich die Versorgungslage in diesem Segment der Wohnfolgeeinrichtungen insgesamt.

Mit Stellungnahme vom 24.10.2016 teilte das bezirkliche Schulamt hinsichtlich der **Grundschulversorgung** mit, dass sich innerhalb der Schulregion Tegel-Süd, zu der das Plangebiet des Bebauungsplans 12-58 zählt, die Havelmüller-Grundschule (12G01) und die Alfred-Brehm-Grundschule (12G14) befinden. Beide Schulen sind nach Einschätzung des Fachamtes ausgelastet und werden auch in den nächsten Jahren laut den Prognosen über die künftigen Schulanfängerinnen und Schulanfänger des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 31.12.2015 bis 2022/23 gleichbleibende Schülerzahlen aufweisen. Zusätzlich werden durch die geplanten Wohnungsbaumaßnahmen in dieser Region die Schulen nicht in der Lage sein, die zu erwartenden Schülerinnen und Schüler zu beschulen, so dass eine Erweiterung der Grundschulkapazitäten erforderlich ist. Mit Schreiben vom 26.07.2017 stellte das Schulamt klar, dass das Plangebiet an der Biedenkopfer Straße dem Einzugsgebiet der südlich der Namslaustraße und östlich der Sterkrader Straße gelegenen Havelmüller Grundschule (12G01) zuzuordnen ist. Zur Deckung der benötigten Schulplätze wurde in der bezirklichen Investitionsplanung 2017-2021 ein Erweiterungsbau für einen kompletten Grundschulzug mit 144 Schulplätzen und voraussichtlichen Kosten von 3,8 Millionen € beschlossen. Die auf das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans 12-58 entfallenden Bedarfe in einem Umfang von 15 Grundschulplätzen sollen nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ finanziell kompensiert werden. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet entsprechende Regelungen.

Der Mehrbedarf an Plätzen an **weiterführenden Schulen** ist grundsätzlich nicht über Bebauungspläne zur Deckung zu bringen, da es sich hier, anders als bei Grundschulen, nicht um die ortsbezogene fußläufige Versorgung handelt. Stattdessen kann die Nachfrage im ganzen Stadtgebiet gedeckt werden.

Die gemäß allgemeiner Richtwerte des Landes Berlin anzustrebende Schaffung von **wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen** kann nicht innerhalb des Plangebiets berücksichtigt werden. Hinsichtlich siedlungsnaher Grünflächen (Flächen ab 10 ha Größe im Einzugsbereich bis 1 bzw.



1,5 km) ist jedoch von einem guten Versorgungsgrad auszugehen. Rund 1 km südlich des Plangebiets, am südlichen Ende der Sterkrader Straße befindet sich die öffentliche Grünanlage am Flughafensee (50 ha), die in westliche Richtung in das Waldgebiet Jungfernheide übergeht, das sich bis zum Tegeler See erstreckt. Auch der Versorgungsgrad mit wohnungsnahen Grünflächen kann angesichts der Grünanlage „Borsigpark“ an der Berliner Straße, nördlich der Ernststraße (1,2 ha bei 350 m Entfernung) und der Grünanlage Borsigdamm, einschließlich des Ufer-Wanderwegs am Tegeler See (11,1 ha bei 500 m Entfernung), die sich nördlich in der Grünanlage Greenwichpromenade fortsetzt, als gut bezeichnet werden.

Im Ortsteil Tegel wird sich bei steigender Einwohnerzahl ein erhöhter Bedarf an gedeckten und ungedeckten **Sportflächen** ergeben. Die Bereitstellung von Sportflächen ist dabei Aufgabe des Landes Berlin bzw. des Bezirks Reinickendorf. Eine Übertragung der sich ergebenden Kosten auf die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans sieht das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ nicht vor.

Aus der Vorhabenplanung resultiert ein gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz des Landes Berlin quantifizierter Mehrbedarf an nutzbarer **öffentlicher Spielplatzfläche**, der aufgrund der beschränkten räumlichen Verhältnisse und der angrenzenden Gewerbenutzungen nicht innerhalb des Plangebiets gedeckt werden kann. Im Kinderspielplatzgesetz ist der Richtwert von 1,0 m² nutzbarer öffentlicher Spielfläche pro Einwohner festgelegt. Zur Ermittlung der Spielplatzversorgung werden im Umweltatlas die Planungsräume weiter in Versorgungseinheiten unterteilt. Das Plangebiet befindet sich im Planungsraum „Tegel Süd“. Aufgrund der gegenwärtigen Festsetzung als Gewerbegebiet ist der Geltungsbereich momentan keiner Versorgungseinheit zugeordnet, grenzt jedoch direkt östlich der Beckumer Straße sowie südlich der Biedenkopfer Straße an die Versorgungseinheit 122141126B, die sich bis zur Berliner Straße im Osten und der Namslaustraße im Süden erstreckt. Da in dieser Versorgungseinheit (1.651 Einwohner) keine öffentlichen Spielplätze vorhanden sind, wird ihr die niedrigste (1) der fünf Versorgungsstufen zugewiesen; berücksichtigt man zusätzlich private Spielplätze erreicht die Versorgungsstufe den zweitniedrigsten Wert (2). Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze befinden sich in der Berliner Straße 82, Bernauer Straße 136a und Ascheberger Weg (Bolzplatz) in einer Entfernung von 600 bis 750 m Luftlinie zum Plangebiet. Durch den Fachbereich Gartenbau des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamtes wurde mit Stellungnahme vom 25.07.2017 die deutliche Unterversorgung des Planungsraums Tegel-Süd bestätigt. Das Defizit beträgt 48 %. Damit die Umsetzung des Bebauungsplans 12-58 nicht zu einer Erhöhung dieses Defizits führt, soll der durch das Bauvorhaben Biedenkopfer Straße 44 ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen in einem Umfang von rd. 264 m² über einen neu vom Bezirk zu entwickelnden Spielplatz abgedeckt werden. Das westlich des Plangebiets rd. 500 m Luftlinie entfernt liegende bezirkseigene Grundstück Borsigdamm 4 in 13507 Berlin-Tegel ist als Eignungsfläche identifiziert worden. Seitens des Bezirks wird hier der Neubau eines rd. 2.000 m² großen Spielplatzes geplant. Der Projektträger wird über eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zur finanziellen Kompensation für die Bedarfsdeckung im Umfeld verpflichtet.

Der durch das konkret geplante Wohnungsbauvorhaben im Bereich des allgemeinen Wohngebiets ausgelöste Bedarf an **privaten Spielplatzflächen** kann in dem entsprechenden Baugebiet gedeckt werden und ist in der Freianlagenplanung, die dem städtebaulichen Vertrag bzw. dessen Nachtrag als Anlage beigefügt wurde, nachgewiesen.

5. Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Verkehrsflächen von Beckumer Straße und Biedenkopfer Straße und ist über diese erschlossen. Darüber hinaus sind die Grundstücke im Geltungsbe-



reich teilweise über die in Verlängerung der Egellsstraße verlaufende Privatstraße und einen kurzen Abschnitt der öffentlich gewidmeten Sterkrader Straße angebunden. Die benannten Straßen zählen dabei nicht zum übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz (siehe I./3.4.1.).

Zur Bewertung eventueller Verkehrslärmbelastungen in der schalltechnischen Untersuchung war es erforderlich, die maßgebenden Verkehrsstärken für den Bestand und den Planfall zu ermitteln. Dazu wurden eine Verkehrszählung, eine Hochrechnung auf den durchschnittlich werktäglichen Verkehr sowie eine Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens vorgenommen (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Januar 2016). Aus der Umsetzung des Bauvorhabens Biedenkopfer Straße 44 ergeben sich in Summe des Verkehrsaufkommens für Wohnen, Gewerbe / Büro, Kita und Wirtschaftsverkehr (z. B. Kurierdienste, Abfallentsorgung) insgesamt 614 zusätzliche Kfz-Fahrten / 24 h. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Lage der für Anwohner und gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Tiefgarage an der Privatstraße das zusätzliche Verkehrsaufkommen mehrheitlich über die Egellsstraße abgewickelt wird. Nur ein geringer Anteil der zusätzlichen Fahrbewegungen wird die Biedenkopfer Straße betreffen.

Im Zusammenhang mit der zwischen der Eigentümerin des Sirius Business Parks Berlin-Borsigwerke und dem Projektträger der Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 abgeschlossenen privatrechtliche Vereinbarung, in der u. a. die Einräumung von Geh- und Fahrrechten für den als Privatstraße festgesetzten Abschnitt der Egellsstraße geregelt ist, wurde zudem die Leistungsfähigkeit dieser Straße gutachterlich beurteilt (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2016). Aus verkehrstechnischer Sicht sind mit der absehbaren baulichen Entwicklung im Plangebiet keine Einschränkungen für die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen zu erwarten.

Nach Einschätzung der Verkehrsbehörde des Landes Berlin (SenUVK Referat IV B „Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr“, ehem. SenStadtUm VII B) bestehen bezüglich der zur Erschließung des Bauvorhabens zusätzlich auftretenden Verkehre im Hauptverkehrsstraßennetz keine verkehrlichen Bedenken. Gleichwohl ist im Hinblick auf die planungsinduzierten verkehrlichen Auswirkungen am Knotenpunkt Egellsstraße / Berliner Straße eine verkehrstechnische Bewertung vorgenommen worden (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Januar 2018). Auf Basis der bislang erbrachten Ergebnisse zur Bestandszählung, Aufkommensermittlung und der Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den Ein- und Ausfahrbereich des vormals geplanten Parkhauses (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Januar / Oktober 2016) wird von Seiten der Gutachter von einem geringen Einfluss der Planung auf den signalisierten Knotenpunkt ausgegangen. Unter Berücksichtigung des verfolgten Maximalansatzes im Hinblick auf den zusätzlich erzeugten Verkehr und die tageszeitliche Verteilung (Anteil des zusätzlichen Tagesverkehrs in der Spitzenstunde) wird sich die Verkehrssituation kaum ändern. In der Stellungnahme zur Leistungsfähigkeitsbetrachtung sind – rein rechnerisch – 142 Kfz/h in der maßgebenden Spitzenstunde (Summe ein- und ausfahrende Fahrzeuge) angesetzt worden. Mit Bezug darauf, dass ein Teil des Verkehrs sich sowohl über die Beckumer Straße bzw. über die Biedenkopfer Straße als auch über die Egellsstraße verteilen wird, sind in der Spitzenstunde weniger als zwei Fahrzeuge pro Minute am Knotenpunkt zu erwarten. In den übrigen Tagesstunden ist der Anteil entsprechend deutlich geringer. Maßgebend für die Leistungsfähigkeit wird weiterhin der bereits bestehende Verkehr sein. Insofern ist auch in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Abteilung VII B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (nun: SenUVK IV B) von einer Unbedenklichkeit der verkehrstechnischen Auswirkungen auszugehen.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass das städtebauliche Konzept der Projektplanung aufgrund einer Änderung in der Eigentümerstruktur des Projektträgers im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens überarbeitet wurde. Von der vormals angestrebten Entwicklung eines Garagengebäudes mit über 300 Stellplätzen wurde abgesehen und stattdessen eine Tiefgarage mit 125 Stellplätzen vorgesehen. Durch die nunmehr deutlich geringere Stellplatzanzahl ist davon auszugehen, dass sich die resultierenden Zu- und Abfahrten über die Egellsstraße gegenüber dem in den vorgenannten Untersuchungen prognostizierten Umfang



ebenfalls erheblich reduzieren. Aufgrund der Annahme eines mit dem bestehenden Verkehrsnetz verträglichen Worst Case wird von einer Überarbeitung der Verkehrsuntersuchungen abgesehen.

Zum ruhenden Verkehr ist davon auszugehen, dass die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland ausgeschöpft sind. Die vormals durch den Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke angemieteten Stellplätze im Bereich der Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 sind inzwischen zwar entfallen, jedoch wurde zur Kompensation eine Stellplatzanlage auf dem Werksgelände beantragt und durch das Bezirksamt genehmigt. Im Hinblick auf das Bauvorhaben Biedenkopfer Straße 44 strebt der Grundstückseigentümer die Errichtung einer Tiefgarage mit einem Umfang von mindestens 125 Stellplätzen an. Damit werden die Belange der zukünftigen Bewohner sowie der Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen berücksichtigt. Abgesehen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bestehen im Land Berlin jedoch keine bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen zur Herstellung von Stellplätzen. Aufgrund der zudem beschränkten planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan wird daher im zugehörigen städtebaulichen Vertrag bzw. dessen Nachtrag gesichert, dass mindestens 100 Stellplätze zugunsten der mit dem Bauvorhaben Biedenkopfer Straße 44 realisierten Nutzungen hergestellt werden. Dadurch kann einer Verschärfung der Parkplatzsituation in der Umgebung des Plangebiets entgegengewirkt werden.



IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplan 12-58 aufzustellen und dabei das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden, wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Bau-gesetzbuchs (AGBauGB) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II C „Bauplanungsrecht, verbindliche Bauleitplanung, planungsrechtliche Einzelangelegenheiten“ und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) zeitgleich mit Schreiben vom 12. März 2015 informiert.

Gemäß **Stellungnahme SenStadtUm II C vom 7. April 2015** bestehen gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungs-plänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 AGBauGB durchgeführt.

Der beabsichtigte Umfang der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist aus den Darstellungen des FNP (gewerbliche Baufläche) nicht bzw. nur eingeschränkt entwi-ckelbar. Die beabsichtigten Planungsziele werden jedoch grundsätzlich befürwortet. Wenn die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB vorlie- gen und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebau-ungsplan aufgestellt werden, obwohl er von den Darstellungen des FNP abweicht. Für dieses Verfahren ist ein Senatsbeschluss erforderlich, der gemäß im Januar 2017 erfolgter Abstimmung mit dem für Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte zuständigen Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen frühestens nach erfolgreicher Durchführung der öffentlichen Auslegung (Beschluss über die Auswertung der eingegangenen Stellungnah- men) zum Bebauungsplan herbeigeführt werden kann. Erst danach kann der Bebauungsplan festgesetzt werden. Anschließend wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst. Entspre- chend der Weiterentwicklung der Planungsziele wäre eine Darstellung als gemischte Baufläche M 2 möglich.

Regionalplanerische Festlegungen des FNP werden nicht berührt.

Gemäß Stellungnahme liegen die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor. Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB bestehen keine Bedenken.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktions-geprägten Bereich (EpB) im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe. Der Standort war Ge-gegenstand einer Abstimmung zwischen SenStadtUm und SenWTF im Januar 2015. Dort wurde Einvernehmen über eine Standortentwicklung erzielt, die eine Wohnungsbauentwicklung bei Si-cherung eines signifikanten gewerblichen Anteils und unter Ausschluss von Einzelhandel ermög-licht. Einzelhandel sollte deshalb nicht nur beschränkt, sondern gänzlich ausgeschlossen werden (zur Abwägung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen siehe II./3.1.). Po-tentielle Konflikte im Übergangsbereich zu den nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industrie-nutzungen sind planerisch zu bewältigen. Dies gilt vor allem auch hinsichtlich der weiteren unein-geschränkten (24 h-)Nutzung der Egellsstraße als Hauptzufahrtstraße zum Borsig-Gelände (Bu-siness Park Berlin-Borsigwerke). Die planerisch erforderliche „Pufferzone“ zwischen Wohnen und Gewerbe ist deshalb zwingend auf der gesamten Länge der Egellsstraße im Plangebiet zu reali-sieren.

Mit **Schreiben vom 22. Juli 2015 teilte SenStadtUm II C** mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach Inkrafttreten des Vierten Gesetzes zur Änderung des AGBauGB vom 23. Juni 2015 nun-mehr nach § 7 AGBauGB fortgeführt wird, da gemäß Abs. 1 Nr. 5 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan hat ein Wohnungsbauvorhaben zum Gegenstand, das wegen seiner Eigenart



von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist, da Strategien zur Baulandentwicklung und insbesondere zur Beteiligung Dritter an den Folgekosten der Bauleitplanung umgesetzt werden sollen (Anwendung des „Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung“).

Die **GL teilte mit Schreiben vom 15. April 2015** mit, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Im Gestaltungsraum Siedlung sind die beabsichtigten Festsetzungen grundsätzlich zulässig.

Die Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B werden berücksichtigt. Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Reinickendorf hat am 26. Mai 2015 beschlossen, den Bebauungsplan 12-58 für die Grundstücke Egellsstraße 21 (teilweise), Biedenkopfer Straße 42, 44 und 64, Sterkrader Straße 60 und 62 sowie einen Abschnitt der verlängerten Egellsstraße im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Tegel aufzustellen.

Der Beschluss des Bezirksamts Reinickendorf über die Aufstellung des Bebauungsplans 12-58 sowie die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB und § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 5. Juni 2015 bekannt gemacht worden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 durchgeführt. Sie wurde durch Anzeigen in der Tagespresse sowie über die Internetseite des Bezirksamts Reinickendorf bekannt gemacht. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Anzeige am 23.10.2015 in den Berliner Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Tagesspiegel hingewiesen. Zudem wurde die Bekanntmachung, die auch einen Link zu den auf der Website des Bezirksamtes hinterlegten Unterlagen beinhaltet, in der Ausgabe November 2015 der Reinickendorfer Allgemeinen Zeitung veröffentlicht.

Während der Auslegungsfrist haben im Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz zwei Bürger die Planung eingesehen. Auf den auf der Homepage des Bezirksamts Reinickendorf bereit gestellten Planentwurf und seine Begründung (Stand: 20.10.2015) gab es 53 Zugriffe. Es liegen zwei schriftliche Äußerungen von im Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke ansässigen Firmen vor.

Mit Schreiben vom 23.10.2015 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung (Stand: 20.10.2015) eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 23.11.2015. Insgesamt wurden 37 Stellen beteiligt. Es liegen 25 Antwortschreiben vor, von denen 21 abwägungsrelevante Themen berühren.

Die eingegangenen Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgende Inhalte:



Natur und Umwelt

- Forderung von Ersatzlebensstätten geschützter Tiere, falls im Rahmen der Beräumung des Geländes diese notwendig werden (Fachgutachten)
- Besondere Anforderung im Falle von Regenwasserversickerung aufgrund von Bodenbelastungen
- Bodenbelastung im Bereich allgemeines Wohngebiet: Ausschluss von Gefährdungen aufgrund sensibler Nutzungen
- Auf Gewerbegebiet anfallendes Niederschlagswasser in Kanalisation ableiten

Immissionsschutz

- Nutzungskonflikt Wohnen Gewerbe
- Schallschutzmaßnahmen
- Hinweise zu produktionsbedingten Lärmimmissionen, Erschütterungsemissionen und sonstigen Emissionen
- Berücksichtigung einer Immissionsmessung elektromagnetischer Felder (Umspannwerk)
- Ausschluss großflächiger Fremd- und Leuchtwerbung gewerblicher Nutzung

Verkehr / Parken

- 3-Schicht-System und 24h Nutzbarkeit der Egellsstraße
- Schwerlastverkehr auf vorgesehener öffentlicher Verkehrsfläche der Egellsstraße
- Parkraumbedarf der Betriebsmitarbeiter des anliegenden Gewerbeparks
- Keine verkehrlichen Bedenken hinsichtlich der zur Erschließung des Bauvorhabens zusätzlich auftretenden Verkehre im Hauptverkehrsstraßennetz

Wirtschaftliche Auswirkungen

- Unzureichende Berücksichtigung der Belange des Gewerbe- und Industriestandorts innerhalb des Entwicklungskonzepts produktionsgeprägter Bereich

Zonierung / Nutzungsart

- Realisierung eines „Puffers“ zwischen Wohnen und gewerblich-industrieller Nutzung
- Forderung gewerblicher Nutzung entlang der Egellsstraße

Entwässerung

- Probleme der Straßenentwässerung im Kreuzungsbereich des privaten Teils der Egellsstraße und der Beckumer Straße
- Sicherung der Entwässerung im Bereich der verlängerten Egellsstraße



Sonstiges

- Kooperative Baulandentwicklung: frühzeitige Abstimmung des städtebaulichen Vertrags mit der Wohnungsbauleitstelle
- Hinweis auf fehlende Vermaßungen

Änderungen im Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen sind neben redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Begründung folgende Änderungen bzw. ergänzende Untersuchungen erforderlich:

- Vergrößerung des Gewerbegebiets bis zur Beckumer Straße
- Festsetzung eines Mischgebiets im südwestlichen Plangebiet
- Festsetzung einer Privatstraße im Bereich der Verlängerung der Egellsstraße
- Ergänzung textlicher Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der Privatstraße
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Bauzeitenreihenfolge (abschirmender Gewerberiegel)

Im Ergebnis der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind neben redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Begründung folgende Änderungen bzw. ergänzende Untersuchungen erforderlich:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Fremdwerbung sowie von blinkender Werbung
- Ergänzung von Vermaßungen in der Planzeichnung
- Rücknahme der überbaubaren Flächen im Bereich des Umspannwerks um 5 m gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet
- Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags
- Streichung der textlichen Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers
- Berücksichtigung erforderlicher Leitungsrechte
- Rücknahme der überbaubaren Flächen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets um mind. 7,5 m gegenüber der westlichen Grenze des Flurstücks 901
- Erhöhung der GRZ für den Bereich des Umspannwerks auf 0,4
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zur Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan
- Frühzeitige Abstimmung zum städtebaulichen Vertrag sowie zur Angemessenheitsprüfung mit der WBL
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Bauzeitenreihenfolge
- Durchführung ergänzender Bodenuntersuchungen im südwestlichen Plangebiet
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zum Umgang mit Bodenbelastungen im Zuge der Baudurchführung



4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1. Art und Weise der Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 24.08.2016 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung (Stand: 19.07.2016) eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 26.09.2016. Insbesondere im Zuge der Abstimmung des städtebaulichen Vertrags gingen auch nach Ablauf der Beteiligungsfrist weitere Stellungnahmen ein. Eine Stellungnahme des Bereichs Jugendhilfeplanung zur Kita-Entwicklungsplanung wurde bereits im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens eingeholt.

4.2. Ergebnis der Behördenbeteiligung

Von 10 der insgesamt 39 beteiligten Stellen erfolgte keine Rückmeldung; 7 Stellen äußerten, dass keine Bedenken bestehen würden und gaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Hinweise und Anregungen von 22 Stellen fanden wie folgt Berücksichtigung:

Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Bauen, Bildung und Kultur; ehem. Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe (Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Gartenbau)

Stellungnahme:

Nach dem Kinderspielplatzgesetz des Landes Berlin und den vom Berliner Senat am 4. Mai 1999 beschlossenen „Leitlinien für eine kinder- und jugendfreundliche Stadt“ sind öffentliche Spielplätze anzulegen, zu unterhalten und weiter zu entwickeln. Untersuchungen zum Sozialen Infrastruktur-Konzept (SIKO) weisen im Hinblick auf den Richtwert von 1 m² nutzbarer Spielfläche je Einwohner bereits jetzt auf eine deutliche Unterversorgung des Planungsraums Tegel-Süd hin (Defizit: 48 %), welche sich durch die geplante Wohnbebauung weiter verstärken wird.

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf in Höhe von 264 m² kann im Rahmen eines vom Bezirk neu zu entwickelnden ca. 2.000 m² großen Spielplatzes auf dem nahegelegenen, bezirkseigenen Grundstück Borsigdamm 4 abgedeckt werden. Eine finanzielle Beteiligung des Investors wird vorausgesetzt. Für einen öffentlichen Spielplatz ist von Planungs- und Baukosten in Höhe von 180 € je m² auszugehen, so dass sich eine Gesamtsumme von 47.520 € ergibt. Die Anmeldung kann frühestens für das Jahr 2022 erfolgen.

Abwägung:

Den Anregungen wird gefolgt. Zur Deckung der aus dem konkreten Wohnungsbauvorhaben resultierenden Bedarfe an öffentlichen Kinderspielplätzen wird der Eigentümer des Grundstücks Biedenkopfer Straße 44 über eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zur finanziellen Kompensation verpflichtet. In der Begründung werden hinsichtlich der Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen Aussagen zum Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen ergänzt.

Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe (Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßenbau)

Stellungnahme:

Aufgrund der ausgeschöpften Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland wird die Herstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet angeregt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß StEP Klima vorrangiges Ziel zur Oberflächenentwässerung.

Der Straßenbulasträger ist nicht an einer Übertragung des privaten Teils der Egellsstraße interessiert. Sollte eine Übertragung dennoch vorgesehen werden, so hat diese kostenfrei an das Land Berlin zu erfolgen. Zudem wäre der städtebauliche Vertrag um einen Erschließungsvertrag zu ergänzen, der unter anderem folgende Anforderungen beinhalten muss:

- Straßenausbau gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) mit einer Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge vor dem Pfortnerhaus,
- Baugrund- und Umweltverträglichkeitsprüfungen sowie die eventuell daraus resultierende Entsorgung von kontaminiertem Material sowie
- Berücksichtigung der Lage im Trinkwasserschutzgebiet.

Abwägung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die gegenwärtig durch den Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke angemieteten Stellplätze im Bereich der Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 werden zukünftig entfallen; zur Kompensation wurde eine Stellplatzanlage auf dem Werksgelände beantragt und durch das Bezirksamt genehmigt. Im Hinblick auf das Bauvorhaben Biedenkopfer Straße 44 strebt der Grundstückseigentümer die Errichtung eines Garagengebäudes mit einem Umfang von mehr als 300 Stellplätzen an. Damit ist für die zukünftigen Bewohner sowie für die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen von einer angemessenen Versorgung mit Stellplätzen auszugehen. Abgesehen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bestehen im Land Berlin jedoch keine bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen zur Herstellung von Stellplätzen. Aufgrund der zudem beschränkten planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan wird daher im zugehörigen städtebaulichen Vertrag gesichert, dass mindestens 100 Stellplätze zugunsten der mit dem Bauvorhaben Biedenkopfer Straße 44 realisierten Nutzungen hergestellt werden. Dadurch kann einer Verschärfung der Parkplatzsituation in der Umgebung des Plangebiets entgegengewirkt werden.

[Hinweis: Im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass das städtebauliche Konzept der Projektplanung aufgrund einer Änderung in der Eigentümerstruktur des Projektträgers im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens überarbeitet wurde. Von der vormals angestrebten Entwicklung eines Garagengebäudes mit über 300 Stellplätzen wurde abgesehen und stattdessen eine Tiefgarage mit 125 Stellplätzen vorgesehen. An der Sicherung von mindestens 100 Stellplätzen für die Bewohnerschaft und Nutzenden der Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 wurde festgehalten.] Die Sicherung der Abwasserbeseitigung (u. a. Regenentwässerung) ist Teil der Ausführungsplanung. Da für weite Bereiche des Plangebiets keine hinlänglich konkreten Entwicklungsabsichten bekannt sind und die Niederschlagswasserbewirtschaftung in § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) geregelt ist, wird von der Erstellung eines übergreifenden Entwässerungskonzepts und der Festsetzung entsprechender Maßnahmen abgesehen. Im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind Erfordernis und Machbarkeit der Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen. Für die konkrete Projektplanung im Bereich des Grundstücks Biedenkopfer Straße 44 (WA 1, WA 2 und GE 2) wurde in enger Abstimmung mit der Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dabei wurden neben den Wasserschutzgebietsbestimmungen, den Bodenverhältnissen und der Freianlagenplanung auch die Einleitbedingungen in die umgebende Kanalisation und die festgesetzte Nutzungsart berücksichtigt. Insgesamt ist von sehr guten Versickerungseigenschaften des Bodens auszugehen. Zur gesicherten Umsetzung des Entwässerungskonzepts sind Regelungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden.

Die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Jahr 2015 im Bebauungsplanentwurf vorgesehene öffentliche Widmung der Verlängerung der Egellsstraße wird nicht weiter verfolgt. Gemäß den gegebenen Bedingungen wird die Zufahrtsstraße als Privatstraße mit ergänzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.



Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe (Umwelt- und Naturschutzamt)

Stellungnahme:

Die im Hinblick auf den Immissionsschutz notwendigen Abstände zwischen dem bestehenden Umspannwerk und der Neubebauung sind durch textliche Festsetzungen oder Festsetzungen in der Planzeichnung sicherzustellen. Für den Neubau des Umspannwerks sind Lärmkonflikte hinsichtlich der Bestandsbebauung an der Beckumer Straße nicht ausgeschlossen.

An der vormals im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sollte festgehalten werden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine Ergänzungen notwendig. Bezüglich des städtebaulichen Vertrages werden weitere Abstimmungen erfolgen.

Im Hinblick auf die europäischen Vogelarten sind die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Um unter anderem den erforderlichen ökologischen Ausgleich in Form von künstlichen Nisthilfen einschätzen zu können, ist der Unteren Naturschutzbehörde die Endfassung der artenschutzfachlichen Untersuchung vorzulegen. Hinsichtlich der Zufallsfunde Fuchsbau und Ameisenhügel sind mögliche Beeinträchtigungen der Population durch Sachverständige zu untersuchen und eine Abstimmung mit der Unteren sowie bei Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Befreiung mit der Obersten Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten. Die Entfernung von Vegetation ist außerhalb der Vegetationsperiode (März-Oktober) durchzuführen (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Die Einhaltung der Vermeidungs-, Minderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind durch die ökologische Baubegleitung eines Sachverständigen durchzusetzen, der der Unteren Naturschutzbehörde bekanntzugeben ist.

Eine Beurteilung zum Eingriff in den vorhandenen Baumbestand ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich, da nicht feststeht, welche Bäume eventuell gefällt werden müssen.

Im Hinblick auf die Freiraumplanung sollte der Anteil der Dachbegrünung auf mindestens 70 % erhöht werden. Ziel ist die Minimierung strahlungsintensiver Flächen und damit eine Anpassung an den Klimawandel.

Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 19 [*Anm.: nun textliche Festsetzung Nr. 24*] und Nr. 21 [*Anm.: nun textliche Festsetzung Nr. 26*] ist zu streichen, dass Pflanzgebote aus anderen Festsetzungen bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume einzurechnen sind.

Abwägung:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Wie in der Begründung beschrieben, wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sichergestellt, dass auch bei einem Neubau des Umspannwerks ein Mindestabstand von 5 m zu den allgemeinen Wohngebieten eingehalten wird. Gemäß einer gutachterlichen Stellungnahme betrifft der Einwirkungsbereich des Umspannwerkes damit keine Flächen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind.

In der schalltechnischen Untersuchung werden Aussagen ergänzt, inwieweit sich der Neubau des Umspannwerks auf die Bestandsbebauung auswirken kann. Das neue Umspannwerk müsste nach den Vorgaben des BImSchG den Stand der Technik einhalten. Es ist nach gutachterlicher Einschätzung in jedem Fall sichergestellt, dass auch bei einer Neuerrichtung eines Umspannwerkes die Anforderungen an den Schallschutz mit verhältnismäßigem Aufwand eingehalten werden können.



Bezüglich der Abwägung zur Sicherung der Abwasserbeseitigung (u. a. Regenentwässerung) wird auf die vorstehende Stellungnahme des Bezirksamts Reinickendorf, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe (Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßenbau) verwiesen.

Hinsichtlich des Umgangs mit den in den Baugebieten WA 1, WA 2 und GE 2 vorhandenen Altlasten, wird in der Begründung bereits auf die erforderliche sachgerechte Behandlung, Deklaration und Entsorgung kontaminierten Bodenaushubs bei allen Erdarbeiten in Verbindung mit einer fachgutachterlichen Begleitung der Rückbau- und Aushubarbeiten hingewiesen. Regelungen zum Bodenschutz, wonach die bereits gutachterlich zusammengestellten fachlichen Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit dem belasteten Boden im Baugebiet in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (zwischenzeitlich SenUVK II C) durch den Projektträger durchzuführen sind, werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Artenschutzfachbeitrag und die faunistischen Erfassungen wurden nach Fertigstellung mit den zuständigen Fachbehörden des Bezirks und des Landes Berlin abgestimmt. Mit E-Mail vom 16.03.2017 teilte das Fachgebiet Naturschutz des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes mit, dass zu den faunistischen Erfassungen und dem Artenschutzfachbeitrag keine Einwände bestehen. Bereits am 03.02.2017 hatte das Sachgebiet Artenschutz der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat III B (ehem. SenStadtUm I E) nach Sichtung dieser Unterlagen per E-Mail mitgeteilt, dass es keine Kommentare oder Beanstandungen gebe. Unter Bezugnahme auf den Artenschutzfachbeitrag werden Regelungen zu Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Dabei wird auch die Umsetzung des im Plangebiet vorhandenen Ameisennests berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Wie in der Begründung beschrieben, wird die Kompensation der nach Baumschutzverordnung Berlin geschützten und bei Durchführung des Bauvorhabens in den Baugebieten WA 1, WA 2 und GE 2 entfallenden Bäume, im städtebaulichen Vertrag geregelt. Dabei wird insbesondere auf die Erhaltung bzw. angemessene Ausgleichsmaßnahmen der vorhandenen Schwarz-Pappeln abgezielt. Eingriffe in den geschützten Baumbestand der übrigen Baugebiete sind im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu bewerten bzw. auszugleichen.

Den zur Freiraumplanung vorgebrachten Anregungen wird nicht gefolgt, da die Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet u. a. eine Erhöhung des Anteils unbebauter versiegelter Flächen im Vergleich zum geltenden Planungsrecht (GRZ von 0,6 gemäß Baunutzungsplan 1961) ermöglichen. Über die bestehenden Grünfestsetzungen und ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag für die konkrete Vorhabenplanung (z. B. Fassadenbegrünung im GE 2) wird eine durchgrünte Gebietsstruktur gewährleistet. Dächer von baulichen Hauptanlagen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 25 auf mindestens 50 % ihrer Fläche zu begrünen. Dies bedeutet, dass nicht nur die Dachflächen der obersten Geschosse in die Berechnung des Dachbegrünungsanteils einzubeziehen sind, sondern auch die Flächen, die durch das Zurücksetzen möglicher Staffelgeschosse gegenüber den Gebäudeaußenkanten entstehen. Eine umfassendere Dachbegrünung ist möglich, soll jedoch im Sinne der Gestaltungsfreiheit von Dachflächen (z. B. technische Dachaufbauten, Terrassen) nicht vorgeschrieben werden. Die textliche Festsetzung Nr. 24 sichert bei einer Flächengröße von 13.125 m² (MI + WA 1 + WA 2) die Pflanzung bzw. den Erhalt von 33 gebietstypischen, großkronigen Laubbäumen. Dadurch sind sowohl die Gebietsdurchgrünung als auch Spielräume bei der Gestaltung der Freiflächen (u. a. Feuerwehrumfahrten, Gebäudezuwegungen und Kinderspielplätze) gewährleistet. Bei einem Verzicht auf die wechselseitige Anrechenbarkeit der Baumpflanzgebote wären die dann zu pflanzenden Bäume auf den nicht bebauten Flächen im Mischgebiet und den Gewerbegebieten wahrscheinlich nicht unterzubringen. Da oberirdische Stellplatzanlagen ohnehin nur in den vorgenannten Baugebieten möglich sind, wird die Anrechenbarkeit als notwendig erachtet.



Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Jugend, Familie und Soziales (Jugendamt)

Stellungnahme:

Im Bedarfsatlas der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft ist die Bezirksregion Tegel-Süd / Waldidyll, an deren nördlichem Rand das Bebauungsplangebiet liegt, in die Bedarfskategorie 1 eingestuft (derzeit keine Platzreserven; prognostisch steigender Bedarf). In der im Juli 2017 erstellten Bedarfsberechnung ergibt sich unter Berücksichtigung einer Kapazitätserhöhung (Kita-Neubau Wehrdohler Weg 81) in der Prognose für die nächsten 5 Jahre ein Defizit von 148 Plätzen. Durch das Bauvorhaben Biedenkopfer Straße 44 wird sich dieses Defizit auf 160 Plätze erhöhen. Es bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Vertragsgebiet.

Eine Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 80 Plätzen kann einen Beitrag zur quantitativen Bedarfsdeckung im Einzugsgebiet leisten. Das Jugendamt kann jedoch keine Belegungsgarantie für angebotene Plätze abgeben, da die Auslastung davon abhängig ist, inwieweit das Platzangebot bedarfsgerecht gestaltet wird. Entscheidende Kriterien für ein bedarfsgerechtes Angebot sind das Betreuungskonzept des Trägers der Einrichtung, die Qualität des pädagogischen Angebots und letztlich auch die Frage, ob die Kostenstruktur des Angebots durch die geförderten Platzgelder gedeckt ist. Zusätzliche Plätze durch freie Träger oder den Eigenbetrieb des Landes Berlin sind prioritär aus den Förderprogrammen des Landes und des Bundes förderfähig. Zur Umsetzung eines pädagogisch wie wirtschaftlich bedarfsgerechten Angebots oder zum Einsatz von Fördermitteln für den Neubau kann der Bauherr eine Beratung durch das Jugendamt in Anspruch nehmen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird hinsichtlich der konkretisierten Bedarfsberechnung zur Kitaversorgung an den aktuellen Sachstand angepasst. Der Eigentümer des Grundstücks Biedenkopfer Straße 44 beabsichtigt, im Baugebiet WA 1 eine Kindertagesstätte mit voraussichtlich 80 Plätzen nach den Richtlinien des Landes Berlin sowie zugehörige Spielfreiflächen zu realisieren. Durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass im Zuge des Bauvorhabens eine Kita mit mindestens 12 Plätzen errichtet wird, um den direkt aus dem Bauvorhaben resultierenden Bedarf abzudecken. Grundlage bildet das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“.

[Hinweis: Im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Wohnfolgebedarfe ist zu berücksichtigen, dass das städtebauliche Konzept der Projektplanung aufgrund einer Änderung in der Eigentümerstruktur des Projektträgers im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens überarbeitet wurde. Von der vormals angestrebten Entwicklung einer Kindertagesstätte mit 80 Plätzen wurde abgesehen und stattdessen eine Zahl von 45 Plätzen vorgesehen.]

Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Schule, Bildung und Kultur (Schulamt)

Stellungnahme:

Die in der Schulregion Tegel-Süd befindlichen Schulen (Havelmüller-Grundschule und Alfred-Brehm-Grundschule) sind ausgelastet und werden bis 2022/23 gleichbleibende Schülerzahlen aufweisen. Aufgrund der weiteren geplanten Wohnungsbaumaßnahmen in dieser Region werden die Schulen nicht in der Lage sein, die zu erwartenden Schüler/Schülerinnen zu beschulen.

Gemäß der Stellungnahme vom Juli 2017 ergibt sich nach den geltenden Richtwerten für das Bauvorhaben ein rechnerischer Bedarf an 15 Grundschulplätzen. Das Wohngebiet Biedenkopfer Straße ist dem Einzugsgebiet der Havelmüller Grundschule (12G01) zuzuordnen.



Zur Deckung der benötigten Schulplätze wurde in der bezirklichen Investitionsplanung 2017-2021 ein Erweiterungsbau mit voraussichtlichen Kosten von 3,8 Millionen € beschlossen. Gebaut wird ein kompletter Grundschulzug mit 144 Schulplätzen. Dadurch ergibt sich ein rechnerischer Wert von ca. 26.388 € pro Schulplatz.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird an den aktuellen Sachstand angepasst. Durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag wird die Übernahme der mit der Bedarfsdeckung im Grundschulbereich einhergehenden Kosten durch den Projektträger gesichert. Grundlage bildet das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“.

Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Wirtschaft, Gesundheit und Bürgerdienste (Bezirksstadtrat)

Stellungnahme:

Die Festsetzungen zur vorzeitigen Errichtung der lärmabschirmenden Gewerbebebauung sowie die vorgesehenen Regelungen zu den Gebäudehöhen sollten zur Lösung des Nutzungskonflikts zwischen Wohn- und Gewerbe- bzw. Industriegebieten geeignet sein. Aus wirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf, wenn der Erhalt der industriellen Nutzung im Verfahren absolute Priorität hat.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Bewältigung potenzieller Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe-, Industrie- und Wohnnutzung stellt ein wesentliches Planungsziel dar. Im Bebauungsplan werden im Hinblick auf den Immissionsschutz (Lärm) bereits weitreichende Maßnahmen zur Gewährleistung eines störungsfreien Nebeneinanders der Nutzungen festgesetzt. Auf Anregung der Immissionsschutzbehörde des Landes Berlin wurde eine Konkretisierung des zugrundeliegenden Lärmgutachtens vorgenommen, die zu einer Überarbeitung der Festsetzungen führte (siehe Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Referat IX C Immissionsschutz).

Die zwischenzeitlich fertiggestellte gutachterliche Untersuchung zu Erschütterungsemissionen hat ergeben, dass bauliche Anlagen in den Baugebieten schwingungstechnisch abgekoppelt von den Anlagen der nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete errichtet werden müssen. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt, um unzumutbare Einschränkungen bestehender und zukünftiger Gewerbe- und Industriebetriebe hinsichtlich ansonsten zulässiger Erschütterungsemissionen durch die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (u. a. Büro, Wohnen, Kindertagesstätte) zu vermeiden. Zum Erschütterungsgutachten liegen von Seiten des für den Immissionsschutz zuständigen Fachbereichs des Umwelt- und Naturschutzamtes mit E-Mail vom 25.10.2016 sowie der Abteilung IX C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (nun: SenUVK I C) mit E-Mail vom 12.10.2016 Rückmeldungen vor, in denen die Untersuchung grundsätzlich fachlich bestätigt wird.

Gutachterlich wurde zudem die Leistungsfähigkeit der Egellsstraße im Bereich des Bebauungsplans 12-58 nachgewiesen. Aus verkehrstechnischer Sicht sind mit der absehbaren baulichen Entwicklung im Plangebiet keine Einschränkungen für die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen zu erwarten. Zwischen der Eigentümerin des Sirius Business Parks Berlin-Borsigwerke und dem Projektträger der Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 wurde eine privatrechtliche Vereinbarung geschlossen, in der u. a. die Einräumung von Geh- und Fahrrechten für den als Privatstraße festgesetzten Abschnitt der Egellsstraße geregelt ist.



Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Stellungnahme:

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Die Zustimmung aus den Stellungnahmen zum Bebauungsplan vom 15. April 2015 (Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung) und 20. November 2015 (Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung) behält auch für die aktuell vorgenommene Planänderung - Ausweisung einer Teilfläche als Mischgebiet statt Allgemeines Wohngebiet - weiter ihre Gültigkeit. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung:

Der Hinweis auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)

Stellungnahme:

Grundsätzlich bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Für den Bereich Müllabfuhr werden Hinweise für das weitere Verfahren gegeben (z. B. zur Anlage und Befestigung der Straßen und Wege sowie zur Anlage von Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern).

Abwägung:

Die Hinweise zur Abfallbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkrete Ausführungsplanung, sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet ist gesichert.

Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Stellungnahme:

Im Bereich Biedenkopfer Straße 42 bis 44 und 41 bis 49 ist für das Jahr 2018 die Sanierung der dort vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie der Trinkwasserversorgungsleitungen geplant. Für die von der Baumaßnahme nicht betroffenen Trinkwasserleitungsabschnitte sowie für die Trinkwasserleitung in der Beckumer Straße gilt weiterhin, dass auf Grund der geplanten Verdichtung und des Alters der Leitungen diese gegebenenfalls erneuert bzw. verstärkt werden müssen.

Es wird auf Anlagen der BWB hingewiesen (laut Entwurf liegen diese in den Flächen A, B und C), welche nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland (Eigentümer Land Berlin) liegen und daher dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern sind.

In den privaten Straßenbereichen befinden sich keine öffentlichen Regenwasserkanäle. Daher sind hier keine Anschlüsse für Niederschlagswasser möglich.

In der Egellsstraße (Privatstraße) befindet sich nur im nördlichen Gehwegbereich teilweise eine Trinkwasserversorgungsleitung. In der Sterkrader Straße liegt nur bis zur Nummer 62 eine Trinkwasserversorgungsleitung. Ein Trinkwasserhausanschluss für das Gewerbegebiet GE 1 ist daher gesondert mit den BWB zu klären.

Abwägung:

Die Hinweise auf geplante Erneuerungsmaßnahmen am Leitungsnetz der Berliner Wasserbetriebe werden zur Kenntnis genommen und an den Projektträger der in den Baugebieten WA 1,



WA 2 und GE 2 geplanten Baumaßnahme weitergeleitet. Bei der konkreten Planung der Gebäudetechnik werden ggf. erforderliche Änderungen an der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung berücksichtigt und mit den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt.

Der Bebauungsplan bereitet durch die Festsetzung von Leitungsrechten die Eintragung entsprechender Baulasten im Bereich des nicht öffentlich gewidmeten Straßenlandes lediglich vor und bringt damit die planungsrechtlich relevanten Nutzungseinschränkungen dieser Flächen zum Ausdruck. Die tatsächliche rechtliche Sicherung obliegt dem entsprechenden Grundstückseigentümer bzw. Leitungsträger. In den städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur öffentlich-rechtlichen Erschließung der Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 aufgenommen; so ist beispielsweise eine Baulasteintragung im Bereich der als private Verkehrsfläche festgesetzten Egellstraße zugunsten der anliegenden Grundstücke Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

Hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden in der Begründung die Angaben zur technischen Infrastruktur auf den aktuellen Stand gebracht.

Berliner Feuerwehr

Stellungnahme:

Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden. Weitere brandschutztechnische Anregungen / Anforderungen / Hinweise liegen der Stellungnahme bei.

Abwägung:

Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen; sie haben eine Relevanz für den Bauvollzug, jedoch nicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich daher kein Handlungsbedarf.

Der konkrete Nachweis von Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie gesicherte Zufahrten sind ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (z. B. Brandschutznachweis) und nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Löschwasser kann gemäß der im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe (BWB) im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Der Brandschutz ist über das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellende Brandschutzkonzept, das alle Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes erfüllt und Bestandteil der Baugenehmigung wird, gewährleistet.

Vattenfall Europe Business Services GmbH

Stellungnahme:

In dem betrachteten Gebiet befinden sich das 110-kV-Umspannwerk Tegel, Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die zwei Netzstationen (N35938, N35723) und die Übergabestation Ü35905 der Stromnetz Berlin GmbH. Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten notwendig, da die Kabeltrasse zum Netzanschluss der Übergabestation Ü35905 im Plangebiet verläuft.

Durch die geplante Wohnbebauung dürfen dem Betreiber des vorhandenen Umspannwerks keine Nachteile entstehen. Die Existenz des UW mit möglicherweise erhöhter Lärmbelastung während des Betriebes sollte mindestens für das direkt angrenzende Grundstück im B-Plan berücksichtigt werden (TA Lärm).

Mit der festgesetzten Baumasse und der Grundfläche ist man einverstanden. Jedoch wird um Überprüfung gebeten, ob es sich bei der unter Punkt 3.2.2. der Begründung für die Flächen für Versorgungsanlagen angegebenen Geschossfläche von 1.210 m² um einen Fehler handelt. Für



die Errichtung eines Standardumspannwerkes wird eine Geschossfläche von mind. 2.000 m² benötigt.

In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung kann zurzeit keine Aussage getroffen werden. Die Richtlinien zum Schutz technischer Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH und der Vattenfall Europe Netzservice GmbH sind genau zu beachten.

Abwägung:

Der Hinweis auf die im Bereich des Mischgebiets ggf. erforderliche Leitungsverlegung wird zur Kenntnis genommen. Für dieses Baugebiet, das gegenwärtig als Parkplatz genutzt wird, sind keine Bebauungsabsichten bekannt. Bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren sind ggf. erforderliche Änderungen am Netzanschluss der Übergabestation zu berücksichtigen und mit dem betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Im vorliegenden Lärmgutachten ist auch das bestehende Umspannwerk berücksichtigt worden, um dessen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung zu untersuchen. Nach gutachterlicher Einschätzung ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im allgemeinen Wohngebiet durch die von der Grundstücksgrenze zurückgenommenen Baugrenzen gewährleistet. Dass dies auch für einen (nach dem einzuhaltenden Stand der Technik) errichteten Neubau gilt, ist im Lärmgutachten ergänzt worden.

Die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen sind verbindlich. Die in der Begründung an der benannten Stelle getroffene Geschossflächenangabe von 1.200 m² ist fehlerhaft und wird berichtigt. Für die Flächen für Versorgungsanlagen gelten unverändert eine Baumassenzahl von 6,0 (entspricht in Anlehnung an das sich aus § 17 Abs. 1 BauNVO ergebende Berechnungsverhältnis für vergleichbare Gewerbe- und Industriegebiete einem rechnerischen GFZ-Wert von rd. 1,4) und eine Grundflächenzahl von 0,4.

Die Hinweise auf geplante Erneuerungsmaßnahmen am Leitungsnetz der Stromnetz Berlin GmbH und geltende Richtlinien werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen keine planungsrechtlichen Belange, sondern sind im Zuge der Genehmigungsplanung (z. B. konkrete Planung der Hausanschlussleitungen) durch die Bauherren zu berücksichtigen.

NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co. KG (NBB)

Stellungnahme:

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG.

Im angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Zudem plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Arbeiten in der Planungsphase und vor Baubeginn sind daher mit der NBB abzustimmen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

In der Stellungnahme werden zudem umfangreiche Hinweise zum Umgang mit den Anlagen der NBB gegeben (z. B. bei Baumpflanzungen). Planunterlagen, in denen die Anlagen der NBB zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung verzeichnet sind, liegen der Stellungnahme bei.



Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, ist eine Kontaktaufnahme mit der Vattenfall Europe Netzservice GmbH notwendig. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen, die in den Plänen der NBB nicht vollständig dokumentiert sind, liegt beim Betreiber.

Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist.

Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme betrifft die konkrete Ausführungsplanung und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Aus den beiliegenden Planunterlagen wird deutlich, dass sich alle Leitungen außerhalb des Geltungsbereiches befinden, so dass keine Konflikte erkennbar sind und es keiner gesonderten Sicherung durch die Bauleitplanung bedarf. Es ergeben sich keine Hinweise auf außer Betrieb genommene Gasleitungen innerhalb des Plangebiets. Vattenfall ist als Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt worden; Hinweise auf eine Gas-Straßenbeleuchtung liegen nicht vor.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Stellungnahme:

Es ist grundsätzlich anzumerken, dass durch die Festsetzungen das ansässige Bestandsgewerbe nicht in der Ausübung seiner Tätigkeiten im bisherigen Umfang behindert werden sollte.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Zufahrt über die Egellsstraße - auch vor dem Hintergrund des Drei-Schicht-Betriebs - grundsätzlich rund um die Uhr gewahrt bleiben muss. Im Bereich der geplanten privaten Verkehrsfläche muss darüber hinaus die Möglichkeit des Parkens von LKW für den Lieferverkehr gewährleistet bleiben.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Bezüglich der Abwägung wird auf die oben stehende Stellungnahme des Bezirksamts Reinickendorf, Abt. Wirtschaft, Gesundheit und Bürgerdienste (Bezirksstadtrat) verwiesen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Referat I B (Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte)

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Anpassung des FNP ist im Wege der Berichtigung unter den Voraussetzungen, dass das B-Plan-Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, möglich. Für dieses Verfahren ist ein Senatsbeschluss erforderlich, der frühestens nach erfolgreicher Durchführung der Trägerbeteiligung zum B-Plan herbeigeführt werden kann. Es wird um rechtzeitige Benachrichtigung gebeten. Eine entsprechende Senatsvorlage wird dann durch das Referat I B vorbereitet und das Ergebnis mitteilt. Erst danach kann der B-Plan festgesetzt werden. Anschließend wird der FNP dann im Wege der Berichtigung angepasst.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Mit E-Mail vom 18.01.2017 liegt eine Klarstellung des zuständigen Referats (zwischenzeitlich SenStadtWohn I B) vor, wonach die Senatsvorlage zur Berichtigung



des Flächennutzungsplans erst erarbeitet werden kann, wenn ein Beschluss des Reinickendorfer Bezirksamts zur Auswertung der im Zuge der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen vorliegt. Die zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan in der Begründung getroffenen Aussagen werden an den aktuellen Stand angepasst.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – WBL Nord (Wohnungsbauleitstelle)

Stellungnahme:

Es wird begrüßt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags für die allgemeinen Wohngebiete auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ einhergeht. In diesem Zuge werden 25 Prozent der realisierbaren Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen. Weiterhin werden die Kosten für den durch das Projekt ausgelösten Bedarf an zusätzlichen Kitaplätzen durch den Vorhabenträger übernommen und auf dem Grundstück die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Falls im Aufstellungsverfahren Bebauungsabsichten für das Mischgebiet bekannt werden, ist auch für dieses Baugebiet ein städtebaulicher Vertrag mit dem entsprechenden Vorhabenträger abzuschließen.

Sollte der durch das Projekt ausgelöste Bedarf an Grundschulplätzen im Bestand gedeckt werden können und somit keine Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger notwendig werden, ist dies von der zuständigen Stelle zu bestätigen.

Wie im Rahmen des Berliner Modells vorgesehen, sollen mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 [Anm.: *nun textliche Festsetzung Nr. 15*] die zu realisierenden, förderfähigen Wohneinheiten auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB räumlich verortet festgesetzt werden. Allerdings bezieht sich die räumliche Festsetzung auf das gesamte, im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzende allgemeine Wohngebiet. Hierbei ist die textliche Festsetzung auf einen definierten Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets zu beschränken.

Die WBL regt an, den Entwurf des städtebaulichen Vertrags sowie die Angemessenheitsprüfung rechtzeitig vor der Vertragsunterzeichnung abzustimmen, um Verzögerungen im Verfahrensablauf zu vermeiden.

Abwägung:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Sollten im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Entwicklungsabsichten im Bereich des Mischgebiets bekannt werden, wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem durch die Planung begünstigten Grundstückseigentümer geschlossen.

Eine Einschätzung des bezirklichen Schulamtes zu den Kapazitäten im Grundschulbereich liegt vor (siehe oben stehende Stellungnahme). Im städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung zur Übernahme der mit der Bedarfsdeckung im Grundschulbereich einhergehenden Kosten durch den begünstigten Grundstückseigentümer ergänzt. Grundlage bildet das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“.

Der Anregung, die Errichtung förderfähiger Wohnungen auf einen bestimmten Bereich der Baugebiete zu beschränken, wird nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan gewählte Festsetzung (nun textliche Festsetzung Nr. 15) sichert in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag die Realisierung des gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ erforderlichen Mindestanteils an förderfähigen Wohnungen und ermöglicht dem Projektträger eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der Sozialwohnungen. Eine räumliche Konzentration dieser Wohnungen im Bebauungsplanverfahren ist städtebaulich und sozialpolitisch nicht gewollt, da im Sinne einer heterogenen Bevölkerungszusammensetzung im Quartier eine möglichst breite Verteilung der Sozialwohnungen angestrebt wird. Sollten die Bestimmungen zur Inanspruchnahme der



Wohnungsbauförderung eine Konzentration der betroffenen Wohnungen in abtrennbaren Gebäudeteilen erfordern, so kann über die Verortung im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

Zum städtebaulichen Vertrag wird eine Abstimmung mit der WBL vorgenommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Abteilung X (Tiefbau)

Stellungnahme:

Durch SenStadtUm X OW (Objektbereich Wasser) wird auf den Borsigkanal hingewiesen, der im Bereich des Grundstücks Egellsstraße 21 verläuft. Als verrohrtes Gewässer zweiter Ordnung unterliegt dieser den Bestimmungen des Berliner Wassergesetzes (BWG) und befindet sich in der Unterhaltungslast von SenStadtUm X OW. Veränderungen am Borsigkanal sind daher genehmigungspflichtig. Der Borsigkanal muss grundsätzlich in seinem Bestand erhalten bleiben. Bei Planungen in diesem Bereich ist SenStadtUm, Abteilung X, vertreten durch den Fachbereich X OW, einzubeziehen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Nach Auswertung der Leitungspläne aus einem Baugenehmigungsverfahren im betroffenen Bereich der Egellsstraße ist davon auszugehen, dass der Kanal entgegen der Darstellung im Lageplan von SenStadtUm X OW (zwischenzeitlich SenUVK V O) das Gewerbegebiet GE 1 im Bereich des Grundstücks Egellsstraße 21 nicht schneidet. Stattdessen verläuft der Borsigkanal weiter nördlich, innerhalb der durch Straßenfluchtlinien begrenzten, rd. 19 m breiten Trasse der ehemaligen Egellsstraße.

Die nach Abstimmung mit dem Fachbereich X OW erforderlichen Freihaltebereiche von jeweils 5 m beidseitig der Rohrachse des Kanals betreffen jedoch den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Planentwurf wird daher die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechts zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Abteilung VII B (Verkehrsbelange zentraler Bereich)

Stellungnahme:

Gegenüber der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben sich keine Veränderungen ergeben:

- Das Vorhaben des Bebauungsplans 12-58 umfasst lediglich Straßen, welche nicht zum übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz gehören. Folglich obliegt die Beurteilung evtl. verkehrlicher Auswirkungen vorrangig der Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin.
- Hinsichtlich der zur Erschließung des Bauvorhabens zusätzlich auftretenden Verkehre im Hauptverkehrsstraßennetz bestehen keine verkehrlichen Bedenken.

Ergänzend werden eine luftrechtliche Stellungnahme und folgende Hinweise abgegeben:

- Der Standort der geplanten Bebauung liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin Tegel. Nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a) LuftVG dürfen in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 60,36 m über NHN überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden: Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.
- Daneben ist am Standort zusätzlich auch die Unbedenklichkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf die Störwirkungen auf Navigationsanlagen zu prüfen (§ 18a LuftVG). Diese wird



von der Luftfahrtbehörde für die im obigen Sinne vorlagepflichtigen Bauwerke und Bauhilfsmittel mitgeprüft.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Angesichts der nur das Grundstück Biedenkopfer Straße 44 betreffenden konkreten Neubauplanungen und einer an die nähere Umgebung angepassten Nutzungs- und Bebauungsstruktur wird von einer verkehrlichen Leistungsfähigkeit des untergeordneten Straßennetzes ausgegangen. Für den als Privatstraße festgesetzten Abschnitt der Egellsstraße wurde die Leistungsfähigkeit gutachterlich nachgewiesen, um Beeinträchtigungen der Zufahrt zum Sirius Business Parks Berlin-Borsigwerke auszuschließen.

[Hinweis: Im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass das städtebauliche Konzept der Projektplanung aufgrund einer Änderung in der Eigentümerstruktur des Projektträgers im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens überarbeitet wurde. Von der vormals angestrebten Entwicklung eines Garagengebäudes mit über 300 Stellplätzen wurde abgesehen und stattdessen eine Tiefgarage mit 125 Stellplätzen vorgesehen. Durch die nunmehr deutlich geringere Stellplatzanzahl ist davon auszugehen, dass sich die resultierenden Zu- und Abfahrten über die Egellsstraße gegenüber dem in den vorgenannten Untersuchungen prognostizierten Umfang ebenfalls erheblich reduzieren. Aufgrund der Annahme eines mit dem bestehenden Verkehrsnetz verträglichen Worst Case wird von einer Überarbeitung der Verkehrsuntersuchungen abgesehen.]

Während die Oberkante der Bestandsbebauung im Bereich Egellsstraße 21 teilweise bereits eine Höhe von 66 m über NHN aufweist, sieht der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen eine zukünftige Höhenbeschränkung von 55 m über NHN vor. Insofern wird eine Verträglichkeit der Baumaßnahmen mit den luftrechtlichen Belangen angenommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Referat VIII D (Gewässerschutz)

Stellungnahme:

Gegen die Planungsziele des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings besteht noch erheblicher Klärungsbedarf, ob und inwieweit die Entwässerung des im Wasserschutzgebiet Tegel gelegenen Plangebietes gesichert ist. In den vorliegenden Unterlagen wird auf die spätere Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen. Konkrete Aussagen zur Realisierung fehlen jedoch. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der Grundstücke von der ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung abhängig ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone sowie über technische Anlagen (z. B. Mulden / Rigolensysteme), von u. a. Wege- und Verkehrsflächen, Höfen und Dächern auf Wohngrundstücken ist nur unter bestimmten Voraussetzungen (z. B. Altlastenfreiheit der Versickerungsräume) möglich bzw. wasserrechtlich erlaubnisfähig. Der Untersuchungs- und Sanierungsumfang der Altlasten ist im Zuge der geplanten Maßnahme, v. a. für die Nutzung als Versickerungsfläche im Wasserschutzgebiet mit dem Umweltamt Reinickendorf und dem Referat VIII C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abzustimmen.

Die Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts für das Plangebiet wird empfohlen, um frühzeitig mögliche Flächen für die Niederschlagsentwässerung (ggf. erforderliche Flächen für die Versickerung oder Rückhaltung) planungsrechtlich sichern zu können. Darüber hinaus sind die Anforderungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Tegel konzeptionell zu berücksichtigen. Erst auf der Grundlage eines mit der Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungskonzepts, das die erforderlichen Maßnahmen benennt, wird der erforderliche Flächenbedarf quantifizierbar. Bei der Konzepterstellung sind der zulässige Spitzenabfluss bzw. mögliche Beschränkungen für eine Einleitung des Niederschlagswassers in die umliegende Kanalisation bei SenStadtUm VIII E 2 (Was-



serwirtschaft) für die Egellsstraße sowie bei den Berliner Wasserbetrieben für die übrigen Regenwasserkanäle zu erfragen. Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Flächen (u. a. Verkehrs- oder Hofflächen) muss vor Einleitung in den Regenwasserkanal entsprechend aufbereitet werden.

Aufgrund der historischen Nutzung als Industriefläche ist das Plangebiet, mit Ausnahme der Privatstraße (Flurstück 45/1), Teil der im Bodenbelastungskataster verzeichneten Fläche 717. Vorgenommene Bodenuntersuchungen erlaubten eine Befreiung vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser. Gegen eine weitgehende gewerbliche Nutzung bestehen keine Bedenken, jedoch sind sensible Nutzungen (Wohnen) und Grundwasserhaltungsmaßnahmen mit dem Referat VIII C (Bodenschutz, Altlasten- und Grundwassersanierung) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abzustimmen.

Aufgrund der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes ist unter Umständen eine wasserbehördliche Erlaubnis bzw. ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren notwendig, falls für die Umsetzung der Planungen Grundwasserbenutzungen erfolgen (z. B. Bau von Tiefgaragen, Errichtung und Betrieb von Brunnen, Erdwärmennutzung).

Abwägung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Bezüglich der Abwägung zur Sicherung der Abwasserbeseitigung (u. a. Regenentwässerung) wird auf die oben stehende Stellungnahme des Bezirksamts Reinickendorf, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe (Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßenbau) verwiesen.

Bezüglich der Abwägung zum Umgang mit den in den Baugebieten WA 1, WA 2 und GE 2 vorhandenen Altlasten wird auf die oben stehende Stellungnahme des Bezirksamts Reinickendorf, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe (Umwelt- und Naturschutzamt) verwiesen.

Die zwischenzeitlich abgeschlossene Bodenuntersuchung des Mischgebiets ist bereits mit SenStadtUm VIII C (zwischenzeitlich SenUVK II C) abgestimmt worden. Mit Schreiben vom 17.11.2016 stimmt die Bodenschutzbehörde der erfolgten Prüfung zu. Im Gutachten wird ausgeführt, dass über Prüfwerte erhöhte Schadstoffbelastungen lediglich punktuell und begrenzt auf den Auffüllungshorizont im Untersuchungsareal vorhanden sind. Im darunter liegenden natürlich gewachsenen Boden wurden dagegen keine Belastungen festgestellt. In der Begründung werden Aussagen zum weiteren Umgang mit den im Bereich des Mischgebiets gegebenen Bodenbelastungen ergänzt.

Die Hinweise zum Tiefbau werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen keine planungsrechtlichen Belange, sondern sind im Zuge der Genehmigungsplanung (z. B. konkrete Planung von Tiefgaragen) durch die Bauherren zu berücksichtigen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Referat IX C (Immissionsschutz)

Stellungnahme:

Zum Gewerbelärm werden folgende Hinweise gegeben:

Die schalltechnische Untersuchung legt für das geplante Parkhaus fest, dass nur die Fassaden nach Norden Öffnungen aufweisen dürfen und die gewerbliche Bebauung als Schallschirm bereits vor der Wohnbebauung zu errichten ist. Die Emissionen des Parkhauses werden sachgerecht ermittelt, wobei die Berechnung der Innenpegel nicht nachvollzogen werden kann. Diesbezüglich besteht Erläuterungsbedarf.



Die Emissionen des Umspannwerkes wurden messtechnisch ermittelt. Allerdings wird nicht beschrieben, wie bei den lastabhängigen Emissionen der Anlage sichergestellt wurde, dass der ungünstigste Fall untersucht wurde. Dies sollte ergänzt werden.

Der in Kap. 6.1 der schalltechnischen Untersuchung dargestellte Schluss, dass das neue Umspannwerk im Osten der bestehenden Anlage errichtet wird und bei dem dann größeren Abstand zur geplanten Wohnbebauung keine schädlichen Umweltauswirkungen auftreten, sollte durch konkrete Planungen untersetzt werden, weil das neue Umspannwerk dann näher an der vorhandenen Wohnbebauung entsteht, also Anlass besteht, die maßgeblichen Schallquellen zum geplanten Gebiet zu richten und nicht dargelegt wurde, dass sich die Leistung des neuen nicht von der des alten unterscheidet, sodass die Gesamtemissionen hier nicht abgeschätzt werden können.

Für den Parkplatz im GE 1 im Nordwesten der Planfläche wird auf S. 29 der Untersuchung unterstellt, dass keine nächtlichen Fahrbewegungen stattfinden. Diese Annahme ist nicht gesichert und sollte vertraglich festgeschrieben werden.

Der teilweise detaillierten Analyse der gewerblichen Schallquellen innerhalb des Plangebietes stehen pauschale Ansätze für diese Quellen außerhalb der Planfläche gegenüber bzw. es wird für MAN keine Beschreibung der Emissionen vorgelegt.

Für die Flächen außerhalb des Plangebietes wurden flächenbezogene Schalleistungspegel in Höhe von

- tags/nachts L_{WA} = 60 „dB(A)/m² für Gewerbegebiete bzw.
- tags/nachts L_{WA} = 65 „dB(A)/m² für Industriegebiete

in 2 m Höhe zugeteilt.

Die darauf basierenden Schlüsse bieten keine ausreichende Gewähr dafür, dass es aufgrund der bisher an der vorhandenen Wohnbebauung einzuhaltenden Immissionsbegrenzungen nicht zu Konflikten innerhalb der geplanten Wohnnutzungen kommt.

So ist die Anordnung von Gebäuden und Freiflächen im westlich der Planfläche gelegenen Gewerbegebiet geeignet, sicherzustellen, dass es an der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Biedenkopfer Straße nicht zu Überschreitungen der Richtwerte kommt, dies aber an der Westgrenze des geplanten WA 1 sehr wohl möglich ist.

Um eine realitätsnahe und rechtssichere Beschreibung der Immissionssituation zu generieren, ist den Betrachtungen eine an den tatsächlichen Schallquellen und geometrischen Bedingungen orientierte Analyse der Immissionssituation zugrunde zu legen.

Abwägung:

Den Anregungen wird gefolgt. Zur schalltechnischen Untersuchung ist eine intensive Abstimmung mit den für den Immissionsschutz zuständigen Fachbehörden erfolgt.

Die im Lärmgutachten zum Parkhaus getroffenen Berechnungsansätze werden detaillierter beschrieben. *[Hinweis: Aufgrund der Fortschreibung der Projektplanung im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine ergänzende Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit, die auf die erfolgten Änderungen Bezug nimmt (Müller-BBM GmbH, Berlin, Februar 2021).]*

Zum Umspannwerk werden ergänzende Beschreibungen zu den Eingangswerten und zum geplanten Neubau in die schalltechnische Untersuchung aufgenommen.

Es ist davon auszugehen, dass die im Bereich des Mischgebiets bestehende Parkplatzfläche auch zukünftig genutzt wird. Dabei ist eine Nutzung zur Nachtzeit nach gutachtlicher Einschätzung aufgrund der südlich der Biedenkopfer Straße bestehenden Wohnbebauung nur eingeschränkt möglich. Da keine vertragliche Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern zum Ausschluss nächtlicher Parkplatznutzungen vorliegt, sollen mögliche Konflikte



durch bauliche Maßnahmen („akustische Pufferräume“) im Bereich des allgemeinen Wohngebiets gelöst werden. Das Lärmgutachten wird um entsprechende Aussagen ergänzt. In den Bauungsplan werden Festsetzungen zu den an den Wohngebäuden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

Hinsichtlich der in der Umgebung des Plangebiets bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe wurde im Zuge der Konkretisierung des Lärmgutachtens eine gutachterliche Überprüfung der Immissionssituation vorgenommen, die zu einer Überarbeitung der Festsetzungen führte.

Senatsverwaltung für Finanzen

Stellungnahme:

Es wird angeregt, die in der Begründung zum Landesentwicklungsplan getroffenen Aussagen um Angaben zum laufenden Aufstellungsverfahren des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zu ergänzen.

Die dargestellten Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Schulplätze sollten mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft abgestimmt werden.

Abwägung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Der LEP HR, dessen Entwurf Ende 2016 ein erstes Beteiligungsverfahren durchlief, soll nach derzeitigem Planungsstand im Jahr 2019 den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ablösen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Hinsichtlich der Wohnfolgebedarfe im Bereich Kita / Grundschule ist eine Abstimmung mit der betroffenen Senatsverwaltung (zwischenzeitlich Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie) erfolgt (siehe nachfolgende Stellungnahme).

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft

Stellungnahme:

Durch die geplanten Festsetzungen des B-Plans 12-58 können bis zu ca. 170 Wohnungen entstehen, woraus nach den geltenden Richtwerten ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf von rd. 20 Grundschulplätzen bzw. rd. 0,15 Zügen resultiert. Der Nachweis über die zeitgerechte Deckung des konkreten Grundschulplatz- und Flächenbedarfs ist durch das bezirkliche Schulamt zu führen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Einschätzung des bezirklichen Schulamtes zu den Kapazitäten im Grundschulbereich liegt vor (siehe oben stehende Stellungnahme). Im städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung zur Übernahme der mit der Bedarfsdeckung im Grundschulbereich einhergehenden Kosten durch den begünstigten Grundstückseigentümer ergänzt. Grundlage bildet das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung

Stellungnahme:

Die vorgenommene Verlängerung des GE 2 in den Kreuzungsbereich Egellsstraße / Beckumer Straße trägt der Forderung Rechnung, eine Beeinträchtigung der Erschließung des Gewerbe- und Industrieparks in Verlängerung der Egellsstraße zu vermeiden. Es wird davon ausgegangen, dass damit ein potentieller Konflikt der Lkw-Lieferverkehre und neuen Wohnbebauung ausgeschlossen wird. Gegen das Planverfahren bestehen keine Bedenken.



Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Bezüglich der Abwägung wird auf die oben stehende Stellungnahme des Bezirksamts Reinickendorf, Abt. Wirtschaft, Gesundheit und Bürgerdienste (Bezirksstadtrat) verwiesen.

4.3. Änderungen im Ergebnis der Abwägung zur Behördenbeteiligung

Im Ergebnis der im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind neben redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Begründung folgende Änderungen bzw. ergänzende Untersuchungen erforderlich:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss schädigender Erschütterungseinwirkungen aus angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zum Schutz des WA 1 vor Gewerbelärm
- Ergänzung eines Leitungsrechts zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers im Bereich des Borsigkanals (GE 1)
- Überarbeitung des Lärmgutachtens in Abstimmung mit SenStadtUm IX C (zwischenzeitlich SenUVK I C)
 - Prüfung der Auswirkungen des (bestehenden / geplanten) Umspannwerks auf die (bestehende / geplante) Wohnbebauung
 - Prüfung der Eingangswerte angrenzender Gewerbe- und Industrienutzungen
 - Prüfung der Eingangswerte der geplanten Garagennutzung
 - Ergänzung von Aussagen zur Parkplatznutzung im MI
- Erstellung eines Entwässerungskonzepts für die Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 in Abstimmung mit SenUVK II D
- Überarbeitung der Begründung
 - Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan
 - Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LEP HR)
 - Bodenbelastungen im MI
 - Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)
 - Flächen für Versorgungsanlagen (Geschossfläche)

Auf Basis des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ soll ein städtebaulicher Vertrag für die Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 abgeschlossen werden. Dabei sind gemäß den vorliegenden Stellungnahmen insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Regelungen zur Bedarfsdeckung im Kita- und Grundschulbereich sowie bei öffentlichen Kinderspielflächen
- Regelungen zur Herstellung von Stellplätzen für die planungsrechtlich ermöglichten Nutzungen
- Regelungen zum Umgang mit vorhandenen Bodenbelastungen in Abstimmung mit UmNat und SenUVK II C
- Regelungen zu artenschutzfachlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit UmNat und ggf. SenUVK III B
- Regelungen zum Ausgleich des geschützten Baumbestandes (insbesondere Schwarzpappel) in Abstimmung mit UmNat



- Regelung zur Begrünung ggf. fensterloser Fassaden
- Regelungen zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts
- Regelungen zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung
- Abstimmung der Vertragsinhalte und zugrunde liegender Angemessenheitsprüfung mit der WBL vor Vertragsunterzeichnung

Sollten im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Bauabsichten im Baugebiet MI bekannt werden, soll auch hierfür ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

5. Änderungen im Rahmen der Planfortschreibung

Im Zuge der Überarbeitung der Projektplanung, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt, wurde ein gutachterlicher Nachweis zur Leistungsfähigkeit der Egellsstraße bei Umsetzung des geplanten Bauvorhabens erbracht (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Oktober 2016). In der Folge kam es zum Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den betroffenen Eigentümern über die Nutzung der Egellsstraße zur Erschließung des Grundstücks Biedenkopf Straße 44 (WA 1, WA 2 und GE 2).

Im Rahmen der weiteren Planentwicklung sind folgende Änderungen an den Festsetzungen erfolgt:

- Neufassung der Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm und der aufschiebenden Bedingung unter Berücksichtigung der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung und der aktuellen Muster-Festsetzungen des Landes Berlin
- Anpassung der Baugebietsabgrenzung zwischen WA 1 und GE 2 (Verschiebung um rd. 3 m in Richtung Norden) und der überbaubaren Flächen in diesen Baugebieten (insbesondere im Hinblick auf die Garagennutzung, die Kita und das Wohngebäude an der Biedenkopf Straße) an die konkretisierte Projektplanung
- Umstellung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in GE 1 und GE 2 von einer Geschossflächenzahl auf eine Baumassenzahl
- Geringfügige Erhöhung der zulässigen Geschossfläche in WA 1 und WA 2 um insgesamt 190 m²
- Differenzierung der GF-Festsetzung im WA 1 und Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Berechnung der zulässigen Geschossfläche um im WA 1 die Umsetzung der Projektplanung zu sichern und dabei Staffelgeschosse im Bereich des fünfgeschossigen Gebäudeteils zu verhindern
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung über die gärtnerische Anlage eines avifaunistischen Brut- und Nahrungshabitats im WA 1, WA 2 und GE 2 aufgrund des Artenschutzfachbeitrags
- Anpassung der Festsetzungen im GE 1 aufgrund der hier unbekannt baulichen Entwicklungsabsichten (Verzicht auf Festsetzung einer Bauweise; Lockerung der Festsetzung zur zulässigen Gebäudehöhe; Festsetzung einer BMZ anstelle einer GFZ)
- Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Bordellen im MI, von Stellplätzen und Garagen, von Dachaufbauten sowie von Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Erker und ähnliche Vorbauten
- Ergänzung einer Pflanzliste mit Empfehlungen zur Eingrünung der Baugebiete und Stellplatzflächen



6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom 30. Oktober 2017 bis einschließlich 4. Dezember 2017 im Bezirksamt Reinickendorf von Berlin (Rathaus), Abteilung Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz, Eichborndamm 215, 13437 Berlin, 2. Stock, Zimmer 214 durchgeführt. Während der Dienststunden Montag, Dienstag, Mittwoch von 8:30 bis 16:30 Uhr, Donnerstag von 9:30 bis 18:00 Uhr, Freitag von 8:00 bis 14:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter 90294-3037 bestand die Möglichkeit, den Planentwurf mit Begründung, die u. a. zu den Themen Bodenschutz, Naturschutz, Immissionsschutz und Verkehr vorliegenden Gutachten sowie das Grundstücksverzeichnis einzusehen. Zusätzlich konnten der Bebauungsplanentwurf 12-58 vom 1. August 2017 einschließlich der Planbegründung und die Gutachten über die Internetseite des Bezirksamtes Reinickendorf eingesehen werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 45 vom 20. Oktober 2017 auf der Seite 5171. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zusätzlich durch amtliche Anzeige am 28. Oktober 2017 in den Berliner Tageszeitungen *Berliner Morgenpost* und *Der Tagesspiegel* hingewiesen. Zudem wurde die Bekanntmachung, die auch einen Link zu den auf der Internetseite des Bezirksamtes hinterlegten Unterlagen beinhaltet, in der *Reinickendorfer Allgemeinen Zeitung* (Ausgabe vom 26. Oktober 2017) veröffentlicht.

6.1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Auslegungsfrist haben 5 Bürger die Planung im Bezirksamt Reinickendorf eingesehen. Auf den auf der Internetseite des Bezirksamts bereit gestellten Planentwurf und seine Begründung gab es 468 Zugriffe. Es liegen fünf schriftliche Äußerungen vor; mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen:

Anwohner aus der Beckumer Straße und der Biedenkopfer Straße

Stellungnahmen vom 13., 16., 28. und 30.11.2017

Stellungnahme:

In drei Stellungnahmen wird seitens der Anwohner moniert, dass über den Bebauungsplan 12-58 lediglich in der Berliner Morgenpost und im Internet informiert worden sei und dass man nur über Umwege vom Beteiligungsverfahren erfahren habe. Transparenter, bürgernäher und preiswerter sei ein direktes Anschreiben an alle Anwohner der Umgebung, vorzugsweise bereits in der Ideenphase.

Abwägung:

Im Hinblick auf die Information der Öffentlichkeit über das Beteiligungsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass im Land Berlin die Veröffentlichung im Amtsblatt die gem. § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche ortsübliche Bekanntmachungsform darstellt. Darüber hinausgehende Veröffentlichungen in der Tagespresse stellen eine zusätzliche Informationsquelle für die Bevölkerung dar, die für den plangebenden Bezirk kostenpflichtig ist. Im vorliegenden Fall erschien die amtliche Anzeige nicht nur in der Berliner Morgenpost sondern auch in Der Tagesspiegel sowie in der Reinickendorfer Allgemeinen Zeitung. Wie der Begründung zu entnehmen ist, fand im Herbst 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt, auf die ebenfalls



in den vorgenannten Zeitungen hingewiesen wurde. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden darüber hinaus alle Unterlagen digital auf der Internetseite des Bezirksamts Reinickendorf hinterlegt und waren hier jederzeit abrufbar. Aufgrund der hierfür erforderlichen personellen und finanziellen Kapazitäten ist von weiteren Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit abgesehen worden.

Stellungnahme:

In allen vier Stellungnahmen wird der Planung eines viergeschossigen Gebäudes an der Beckumer Straße widersprochen. Als eines der beiden Hauptargumente wird die geplante Gebäudehöhe hervorgehoben, die als unverträglich mit den zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden der Siedlung Tegel-Süd der Gewobag erachtet wird. Höhere Gebäude gäbe es nur an der Egellsstraße. Zudem entspreche auch die vorgesehene Errichtung direkt an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht der Charakteristik der näheren Umgebung, deren Zeilenbebauung gegenüber dem Straßenland zurückgesetzt sei. Es wird befürchtet, dass die Gebäudehöhe und Bauflucht zu einer stärkeren Verschattung der bestehenden Wohngebäude führt und aufgrund des schmalen Bürgersteigs eine erdrückende Wirkung der Bebauung hervorruft. Zur besseren Einfügung der Bebauung in die Gewobag-Siedlung wird angeregt, das geplante Gebäude stärker am Bebauungsbestand der Biedenkopfer Straße und der Beckumer Straße zu orientieren (max. drei Geschosse mit einem Walm- bzw. Satteldach) und es gegenüber der Straße einige Meter zurückzusetzen. Aufgrund des freigehaltenen Hofbereichs sei dies auch möglich. Im Hinblick auf die Flora und Fauna wäre es nach Ansicht zweier Anwohner ideal, wenn auf die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes vollständig verzichtet und stattdessen die wilde Grünfläche erhalten bleiben würde. Angesichts von Starkregenereignissen wird zudem befürchtet, dass sich eine Bebauung der Fläche negativ auf die dort derzeit mögliche Versickerung von Niederschlagswasser auswirkt.

Abwägung:

An den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und den überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird festgehalten. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Baugrundstück nicht der in den 1930er Jahren entstandenen Wohnsiedlung Tegel-Süd zuzuordnen ist, sondern ein eigenständiges, stärker verdichtetes Quartier darstellt, in dem neben Wohnungen und einer Kita auch wohnverträgliche Gewerbenutzungen zulässig sein sollen. Städtebauliches Planungsziel ist einerseits die Schaffung eines Übergangs zwischen den angrenzend bestehenden Wohn- und Gewerbebebauungen unter Berücksichtigung des geforderten signifikanten Gewerbeanteils sowie dem bestehenden hohen Bedarf an neuen Wohnungen. Andererseits sollen die schutzbedürftigen Nutzungen wirksam gegenüber den westlich und nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten abgeschirmt werden.

Die Bebauung der Gewobag-Siedlung südlich der Biedenkopfer Straße und östlich der Beckumer Straße weist durchgehend drei Vollgeschosse sowie hohe Satteldächer auf. An der Biedenkopfer Straße beträgt die Firsthöhe dabei rd. 14 m über Gelände. Demgegenüber wurde das nordöstlich des Plangebiets bestehende drei- bis viergeschossige Wohnhaus (Beckumer Straße 32, 34, 36 sowie Egellsstraße 22) in der Vergangenheit auf einheitlich vier Vollgeschosse aufgestockt und zusätzlich mit einem ausgebauten Dachgeschoss versehen. Die Häuser weisen nun eine Höhe von rd. 19 m über Gelände auf. Daher wird die für das allgemeine Wohngebiet WA 2 zulässige Gebäudehöhe von maximal rd. 17 m über Gelände mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als angemessener baulicher Übergang erachtet. Eine Orientierung der Neubebauung an dem dreigeschossigen Bebauungsbestand wird dem angestrebten baulichen Übergang ebenso wenig gerecht, wie eine Orientierung an der Bebauung nördlich der Egellsstraße oder am achtgeschossigen Bürogebäude, das sich im nordwestlichen Plangebiet befindet.

Angesichts der westlich und nördlich angrenzenden Gewerbenutzungen soll die Straßenrandbebauung an der Egellsstraße und der Beckumer Straße zur Abschirmung gegenüber Gewerbe-



und Verkehrslärm beitragen sowie ruhige Hofbereiche ermöglichen. Aufgrund eines voraussichtlichen Abstands der Wohngebäude beidseitig der Beckumer Straße von mindestens 20 m und der moderaten Höhenentwicklung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen im Bestand bis zu vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss im Rahmen einer möglichen Neubebauung im WA 2, ist eine erdrückende Wirkung durch die Bebauung nicht zu befürchten. Zudem nimmt die festgesetzte überbaubare Fläche auch auf die bestehenden Bäume innerhalb des Baublocks Rücksicht. Der Spielraum zur „Verschiebung“ des Gebäudes in den Hofbereich ist an dieser Stelle begrenzt, da dem Erhalt einer hier lokalisierten geschützten Schwarz-Pappel Vorrang gegeben wird. Die dreigeschossigen Wohngebäude in der Gewobag-Siedlung weisen zudem überwiegend durchgesteckte Wohnungen auf und verfügen über große Wohnhöfe, so dass hier grundsätzlich günstige Verhältnisse im Hinblick auf die Besonnung vorliegen.

Aus stadtklimatischen Gründen wird von einer Beschränkung der zulässigen Dachformen abgesehen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass in den Baugebieten Gründächer anzulegen sind. Daher ist von der Ausbildung von Flachdächern auszugehen, die sich im Gegensatz zu geneigten Dächern insbesondere hinsichtlich der Verdunstung von Niederschlagswasser sowie u. a. im Hinblick auf die nutzbare Wohnfläche günstig auswirken.

Hinsichtlich des angeregten Erhalts der bestehenden offene Brachfläche mit ruderalem Gehölzbestand und Bäumen ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Vorhabengrundstück um ein gewerbliches Baugrundstück handelt, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-7 B, Teilbereich g, befindet, welcher 2005 beschlossen wurde. Demnach sind innerhalb des Plangebiets bereits jetzt gewerbliche Nutzungen erheblichen Umfangs zulässig. Wie der Begründung zu entnehmen ist, ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 12-58 für den Geltungsbereich rechnerisch eine Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,48. Angesichts der derzeit planungsrechtlich zulässigen GRZ von 0,6 und einer theoretisch möglichen Vollversiegelung des Grundstücks durch Nebenanlagen, ist mit Festsetzung des Bebauungsplans von einer erheblichen Verringerung zulässiger Versiegelungen und einer Verbesserung der Bedingungen für den Naturhaushalt auszugehen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind als wichtiger öffentlicher Belang in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen (biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Im Falle festgestellter erheblicher Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan angemessene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Artenschutzfachbeitrag detailliert dargestellt und im städtebaulichen Vertrag beachtet worden. Hieraus resultierend sind unter anderem der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet und auf Ersatzstandorten geregelt. Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers im Bereich des Baugrundstücks Biedenkopfer Straße 44 liegt ein Entwässerungskonzept vor. Entsprechende Regelungen zur vollständigen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers (z. B. Versickerung und Verdunstung) sind in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden, so dass von keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung auszugehen ist.

Stellungnahme:

In sämtlichen Stellungnahmen wird auf die defizitäre Parkplatzsituation hingewiesen, die sich insbesondere aufgrund der Parkraumbewirtschaftung in Tegel verschlimmert habe. Zum jetzigen Zeitpunkt sei es u. a. aufgrund der parkenden Angestellten und Besucher der umliegenden Gewerbebetriebe, Einzelhändler und Ärzte zu bestimmten Tageszeiten kaum möglich, einen Parkplatz in akzeptabler Reichweite zu bekommen, so dass längere Wege zurückzulegen seien. Es wird befürchtet, dass die geplante Errichtung eines viergeschossigen Wohnhauses ohne Tiefgarage sowie der Verlust einer kompletten Straßenseite zum Parken in der Beckumer Straße zu einer deutlichen Verschärfung des Parkplatzmangels führen werden. Wenn innerhalb des Plangebiets schon keine Tiefgaragen oder Stellplätze im Hofbereich geschaffen werden, so sollten



doch zumindest auch in Tegel-Süd eine Parkraumbewirtschaftung und zudem die konsequente Ahndung von Regelverstößen im Hinblick auf Park- und Halteverbote erfolgen.

Abwägung:

Im Land Berlin bestehen für Bauherren keine Regelungen zur Stellplatzpflicht. Dementsprechend, schließt der Bebauungsplan oberirdische Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten aus, ermöglicht jedoch die Anlage von Tiefgaragen. Damit werden die Begrünung der Freiflächen sowie die Qualität der Außenanlagen als Planungsziel deutlich hervorgehoben. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze erfolgt auch aufgrund der angestrebten Minderung von Emissionsbelastungen (z. B. Lärm, Gerüche).

Gleichwohl sind die voraussichtlichen Stellplatzbedarfe durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt worden; für die im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und im Gewerbegebiet GE 2 entstehenden Gebäude und ihre Nutzer sind mindestens 100 Stellplätze herzustellen. Nach derzeitigem Stand der Projektplanung für das Grundstück Biedenkopfer Straße 44 ist im GE 2 die Errichtung eines Garagengebäudes mit einer erheblich höheren Stellplatzanzahl vorgesehen. Auch eine Unterlagerung der Gebäude durch Tiefgaragen ist aufgrund der dadurch gegebenen effizienten Ausnutzung der Bauflächen grundsätzlich möglich. Zur Kompensation der vormals durch den Sirius Business Park Berlin-Borsigwerke angemieteten Stellplätze im Bereich der Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 wurde eine Stellplatzanlage auf dem Werksgelände beantragt und durch das Bezirksamt genehmigt. Dadurch kann einer Verschärfung der Parkplatzsituation in der Umgebung des Plangebiets entgegengewirkt werden.

[Hinweis: Im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass das städtebauliche Konzept der Projektplanung aufgrund einer Änderung in der Eigentümerstruktur des Projektträgers im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens überarbeitet wurde. Von der vormals angestrebten Entwicklung eines Garagengebäudes mit über 300 Stellplätzen wurde abgesehen und stattdessen eine Tiefgarage mit 125 Stellplätzen vorgesehen. An der Sicherung von mindestens 100 Stellplätzen für die Bewohnerschaft und Nutzenden der Baugebiete WA 1, WA 2 und GE 2 wurde festgehalten.] Die Verkehrsfläche der Beckumer Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die zukünftige Gliederung der Verkehrsfläche (z. B. Fahrbahn, Stellplätze, Gehweg, Baumstreifen) wird durch die zuständige Fachbehörde gemäß den jeweiligen Erfordernissen festgelegt. Im Hinblick auf die angeregte Ausweisung einer Parkraumbewirtschaftungszone werden die Stellungnahmen an die Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V.

Stellungnahme vom 22.11.2017:

Die Ermöglichung eines konkreten Bauprojekts mit bis zu 200 Wohneinheiten, einer Kindertagesstätte und wohnverträglichen Gewerbenutzungen wird bedauert. Zudem soll ein bestehendes Umspannwerk durch eine Fläche für Versorgungsanlage gesichert werden. Bedauerlicherweise führt diese Planung zu einem Verlust von insgesamt 106 Bäumen sowie zu einer Verschlechterung des Lebensraums für Brutvögel, Fledermäuse und auch Insekten.

Die Erhaltungsfestsetzung der fünfstämmigen Schwarz-Pappel (Nr. 175) im Bebauungsplan wird aufgrund der herausragenden Bedeutung für das Ortsbild begrüßt. Außerdem wird empfohlen, den Erhalt der fünfstämmigen Linde (Baum Nr. 172) ausführlich zu prüfen, da mehrstämmige Bäume nach § 2 der BaumSchVO Bln geschützt sind. Beide Bäume sollten als Naturdenkmal durch das Amt für Umwelt und Natur gesichert werden.

Die Umsiedlung des Nestes der Wiesen-Waldameise (*Formica pratensis*) als Vermeidungsmaßnahme wird begrüßt; ebenfalls sind wir interessiert, die Ergebnisse der für Herbst 2018 vorgesehenen Erfolgskontrolle zu erfahren.



Abwägung:

In der Begründung ist umfassend dargelegt worden, dass die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege als wichtiger öffentlicher Belang in die Bebauungsplaninhalte eingegangen sind. So werden durch den Bebauungsplan u. a. die planungsrechtlich bestehenden Versiegelungsmöglichkeiten reduziert. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen (biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Im Falle festgestellter erheblicher Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan angemessene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Artenschutzfachbeitrag detailliert dargestellt und im städtebaulichen Vertrag beachtet worden.

Aus der Begründung ergibt sich ferner, dass innerhalb des Geltungsbereichs von 135 Baumverlusten auszugehen ist, wovon 112 Bäume unter die Baumschutzverordnung fallen. Im Hinblick auf das westliche Gewerbegebiet GE 1, das Mischgebiet und die Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) ist dabei bislang ein vollständiger Baumverlust als Worst Case angenommen worden, da hier keine konkreten Projektplanungen vorliegen. Gesichert ist daher zunächst vom Verlust von 85 Bäumen (davon 69 ausgleichspflichtig gemäß Baumschutzverordnung) im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie im Gewerbegebiet GE 2 auszugehen. Hier wurden insbesondere im Hinblick auf den wertvollen Baumbestand an Schwarz-Pappeln besondere Anstrengungen zum Baumerhalt vorgenommen (Anpassung der überbaubaren Flächen; vertraglich gesicherte Wurzelbrutverpflanzung der nicht zu erhaltenden Bäume).

Auf Seiten des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamts (UmNat) besteht die Absicht, die mehrstämmige Schwarz-Pappel im Kreuzungsbereich Biedenkopfer Straße / Beckumer Straße (Baum Nr. 175) als Naturdenkmal auszuweisen. In diesem Zusammenhang wird, in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und nach Rücksprache mit dem Leitungsträger, auf das hier bislang festgesetzte Leitungsrecht verzichtet und eine Einschränkung der überbaubaren Flächen vorgenommen. Für die betroffene Schwarz-Pappel wird zudem eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB getroffen. Die Bestimmung des erforderlichen Ausgleichs sowie die Prüfung des Erhalts des auf der Fläche für Versorgungsanlagen lokalisierten und unter die BaumSchVO Bln fallenden Baums Nr. 172 erfolgt zu gegebener Zeit durch UmNat auf Basis eines Fällantrags.

Hinsichtlich der Erfolgskontrolle der Ameisenumsiedlung kann Kontakt mit der betroffenen Fachbehörde aufgenommen werden.

6.2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2017 sind insgesamt 39 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter darüber informiert worden, dass der Bebauungsplan 12-58 vom 30. Oktober 2017 bis 4. Dezember 2017 öffentlich ausgelegt wird. Neben Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung (Rathaus Reinickendorf, Zimmer 214, Montag, Dienstag, Mittwoch von 8:30 bis 16:30 Uhr, Donnerstag von 9:30 bis 18:00 Uhr sowie Freitag von 8:00 bis 14:30 Uhr) wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, im Rahmen der Auslegungsfrist zum Entwurf des Bebauungsplans erneut eine Stellungnahme abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zudem darauf hingewiesen, dass die Unterlagen auch auf der Internetseite des Bezirksamts eingesehen werden können. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der Umgang mit den bislang vorgebrachten Stellungnahmen und die Auswirkungen auf den Bebauungsplan sowie die Änderungen der Festsetzungen, welche sich im Rahmen der überarbeiteten Projektplanung ergeben haben, dem Abschnitt Verfahren der Begründung entnommen werden können.



Aufgrund der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen von neun Stellen Rückmeldungen ein:

Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz (Untere Denkmalschutzbehörde)

Stellungnahme vom 25.10.2017:

Die Gebiete GE 1 und MI liegen an der Sterkrader Straße und deren Verlängerung im Gewerbegebiet gegenüber dem Denkmalbereich Berliner Straße 19-37 Werksanlage Borsigwerke (09012530 Ensemble und 09011842 Gesamtanlage). Die geplanten Festsetzungen widersprechen nicht den denkmalrechtlichen Erfordernissen.

Abwägung:

Der Hinweis auf die Vereinbarkeit der Planung mit den denkmalrechtlichen Erfordernissen wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung erfolgt eine Klarstellung im Hinblick auf das unter Denkmalschutz stehende Ensemble und die Gesamtanlage.

Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Bürgerdienste und Ordnungsangelegenheiten, Ordnungsamt (Straßenverkehrsbehörde)

Stellungnahme vom 06.11.2017:

Wie dem Verkehrsgutachten zu entnehmen ist, steigt die Verkehrsbelastung in der Egellsstraße um gut 42 %. Es ist davon auszugehen, dass der zusätzliche Verkehr über die Berliner Straße abfließen wird. Da in diesem Gutachten nicht erwähnt ist, welche Auswirkungen dies auf die Verkehrssituation im Bereich der Ampelanlage Egellsstraße / Berliner Straße haben wird, wird eine entsprechende Untersuchung erbeten.

Abwägung:

Im Hinblick auf die planungsinduzierten verkehrlichen Auswirkungen am Knotenpunkt Egellsstraße / Berliner Straße ist eine verkehrstechnische Bewertung vorgenommen worden (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Januar 2018). Auf Basis der bislang erbrachten Ergebnisse zur Bestandszählung, Aufkommensermittlung und der Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den Ein- und Ausfahrbereich des Parkhauses (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Januar / Oktober 2016) wird von Seiten der Gutachter von einem geringen Einfluss der Planung auf den signalisierten Knotenpunkt ausgegangen. Unter Berücksichtigung des verfolgten Maximalansatzes im Hinblick auf den zusätzlich erzeugten Verkehr und die tageszeitliche Verteilung (Anteil des zusätzlichen Tagesverkehrs in der Spitzenstunde) wird sich die Verkehrssituation kaum ändern. In der Stellungnahme zur Leistungsfähigkeitsbetrachtung sind – rein rechnerisch – 142 Kfz/h in der maßgebenden Spitzenstunde (Summe ein- und ausfahrende Fahrzeuge) angesetzt worden. Mit Bezug darauf, dass ein Teil des Verkehrs sich sowohl über die Beckumer Straße bzw. über die Biedenkopfer Straße als auch über die Egellsstraße verteilen wird, sind in der Spitzenstunde weniger als zwei Fahrzeuge pro Minute am Knotenpunkt zu erwarten. In den übrigen Tagesstunden ist der Anteil entsprechend deutlich geringer. Maßgebend für die Leistungsfähigkeit wird weiterhin der bereits bestehende Verkehr sein. Insofern ist auch in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Abteilung VII B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (nun: SenUVK IV B) von einer Unbedenklichkeit der verkehrstechnischen Auswirkungen auszugehen.

In Abschnitt IV./3. der Begründung wird ergänzt, dass im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine verkehrlichen Bedenken hinsichtlich



der zur Erschließung des Bauvorhabens zusätzlich auftretenden Verkehre im Hauptverkehrsstraßennetz bestanden.

[Hinweis: Im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass das städtebauliche Konzept der Projektplanung aufgrund einer Änderung in der Eigentümerstruktur des Projektträgers im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens überarbeitet wurde. Von der vormals angestrebten Entwicklung eines Garagengebäudes mit über 300 Stellplätzen wurde abgesehen und stattdessen eine Tiefgarage mit 125 Stellplätzen vorgesehen. Durch die nunmehr deutlich geringere Stellplatzanzahl ist davon auszugehen, dass sich die resultierenden Zu- und Abfahrten über die Egellsstraße gegenüber dem in den vorgenannten Untersuchungen prognostizierten Umfang ebenfalls erheblich reduzieren. Aufgrund der Annahme eines mit dem bestehenden Verkehrsnetz verträglichen Worst Case wird von einer Überarbeitung der Verkehrsuntersuchungen abgesehen.]

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referate I A und I B (Vorbereitende Bauleitplanung)

Stellungnahme vom 17.11.2017:

Hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und der Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ist vorzutragen, dass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des FNP (Gewerbliche Baufläche) entwickelbar ist. Die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung ist unter den Voraussetzungen möglich, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Für dieses Verfahren ist ein Senatsbeschluss erforderlich, der frühestens nach erfolgreicher Auswertung der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan herbeigeführt werden kann. Nach rechtzeitiger Mitteilung werden wir dann eine entsprechende Senatsvorlage vorbereiten und das Ergebnis mitteilen. Erst danach kann der Bebauungsplan festgesetzt und der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Im Hinblick auf die Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.

Abwägung:

Der Hinweis auf die nicht gegebene Entwickelbarkeit der Planung aus dem Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind bereits Aussagen zur angestrebten Anpassung des FNP durch Berichtigung und das entsprechend erforderliche Verfahren aufgeführt. Die Auswertung der im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zur Einleitung der notwendigen Schritte an das zuständige Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen weitergeleitet, sobald ein Beschluss des Bezirksamts Reinickendorf vorliegt.

Vattenfall Europe Business Services GmbH

Stellungnahme vom 01.12.2017:

Die Stellungnahme vom 23.09.2016 sowie die übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.

Im Hinblick auf die in der Begründung beschriebenen kompensatorischen Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) zum Ausgleich von Habitatstrukturen des 'Girlitz' in GE 1, MI und Umspannwerk wird dem Zwang der Dachbegrünung widersprochen. Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Begehbarkeit des Daches im Störfall während des Brutzeitraumes.

Des Weiteren widersprechen wir aus gleichem Grund dem Vorhandensein einer Fledermaus-Nistmöglichkeit; eine Störung kann nicht ausgeschlossen werden.



Abwägung:

Die im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachte Stellungnahme vom 23.09.2016 ist bereits in der Abwägung berücksichtigt worden (siehe Kapitel 4. der Begründung).

Die zur Dachbegrünung getroffene textliche Festsetzung Nr. 25 bezieht sich explizit nur auf Baugebiete. Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO zählen Flächen für Versorgungsanlagen nicht zu den Baugebieten. In der Begründung erfolgt eine entsprechende Klarstellung. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass das Grundstück des Umspannwerks gemäß artenschutzfachlicher Untersuchungen nicht vom möglichen Verlust eines Brutreviers für den Girlitz betroffen ist. In der Begründung wird zudem bereits darauf hingewiesen, dass eine Neukartierung bzw. eine Überprüfung der Habitatstrukturen erforderlich ist, wenn die derzeit aktuelle Erfassung (Ökoplan, Berlin, November 2016) älter als fünf Jahre ist. Für die Vattenfall-Planung zur Errichtung eines neuen Umspannwerks nach dem Jahr 2025 sind die konkreten Ausgleichserfordernisse demnach ohnehin voraussichtlich neu zu ermitteln.

Wie in der Begründung dargelegt, wurde im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen ein Quartierpotential für Fledermäuse und Gebäudebrüter festgestellt (Nischen an der Dachverblendung des Umspannwerks). Um eine mögliche Störung oder Tötung von Tieren beim Gebäudeabriss bzw. einer Fassadensanierung auszuschließen, regelt die „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ die notwendigen Handlungsschritte und Maßnahmen, wie z. B. die Einhaltung einer Bauzeitenregelung und den ökologischen Ausgleich (i. d. R. ein Erfordernis für das Anbringen von Nist- und Quartierhilfen im Umfeld bzw. am neu errichteten Gebäude). Die in der Begründung aufgezeigten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden jedoch erst mit der Genehmigungsplanung im Zuge von Abriss- und Neubaumaßnahmen durch die zuständige Naturschutzbehörde beauftragt.

Bezirksamt Reinickendorf, Abt. Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Umwelt, Umwelt- und Naturschutzamt

Stellungnahme vom 12.12.2017:

Für die Durchführung der textlichen Festsetzung Nr. 22 sind auf Grundlage von § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zertifizierte gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2.1 (Ostdeutsches Tiefland) und zertifiziertes gebietseigenes Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 4 (Ostdeutsches Tiefland) zu verwenden.

Innerhalb der Fläche C, die durch die textliche Festsetzung Nr. 28 zugunsten des zuständigen Leitungsträgers (Berliner Wasserbetriebe) mit einem Leitungsrecht belastet werden soll, steht eine mehrstämmige Schwarz-Pappel, die in der Untersuchung des Büros PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT als erhaltenswert eingestuft worden ist. Die Baumart Schwarz-Pappel wurde 2015 auf die Liste der Zielarten des Florenschutzes in Berlin gesetzt und mit einer sehr hohen Schutzpriorität versehen, was der höchsten Einstufung im Berliner Florenschutz entspricht.

Der markante mehrstämmige Baum an der Ecke Biedenkopfer Straße / Beckumer Straße prägt das Ortsbild. Hier ist sein Vorkommen auch typisch für den Standort (grundwassernahe Böden in der Nähe eines Gewässers – Tegeler See) und für die Geschichte (ehemalige Industriestandorte). Nach Sichtkontrolle des Umwelt- und Naturschutzamtes von Dezember 2017 (vorbehaltlich einer eingehenden Untersuchung) ist der Baum vital und erhaltungswürdig.

Es besteht die Absicht, diesen Baum als Naturdenkmal auszuweisen.

Laut Auskunft der Berliner Wasserbetriebe liegt in dem fraglichen Bereich ein Abwasserrohr DN 200. Weder Baum noch Abwasserrohr sind derzeit beeinträchtigt. Wenn jedoch Schäden am Abwasserrohr behoben werden müssen, bzw. ein neues Rohr verlegt werden muss, müsste der



Baum gefällt werden. Daher schlagen wir vor, das Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe nicht in den Plan aufzunehmen. Im Schadensfall muss dann ein neues Rohr im angrenzenden Straßenland verlegt werden.

Um den Baum bei dem geplanten Neubauvorhaben des Umspannwerks zu schützen, muss auch die Baugrenze um 5 m zurück genommen werden.

Abwägung:

Die ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat im Jahr 2013 in einem Rundschreiben Anwendungshinweise zu § 40 Abs. 4 BNatSchG zur Verwendung von gebietseigenem Pflanz- und Saatgut in der freien Landschaft im Land Berlin veröffentlicht (SenStadtUm I E Nr. 1/2013). Demnach kann die Verpflichtung zur Verwendung gebietseigenen Pflanzengutes in der freien Natur zwar auch für bebaute Stadtbereiche gelten, jedoch nur für Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 Abs. 2 BNatSchG, die im Falle des Bebauungsplans 12-58 nicht einschlägig sind (siehe § 18 Abs. 2 BNatSchG, Verhältnis zum Baurecht und § 1a BauGB). In der Begründung soll jedoch ergänzend darauf hingewiesen werden, dass bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 22 die Verwendung zertifizierter gebietseigener Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2.1 (Ostdeutsches Tiefland) und von zertifiziertem gebietseigenem Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 4 (Ostdeutsches Tiefland) empfohlen wird. Aufgrund des großen Umfangs der entsprechenden Pflanzenlisten soll von einer Übernahme in den Bebauungsplan (an Hand von Hinweisen) abgesehen und stattdessen in der Begründung auf die im Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2013 aufgeführten Listen der Gehölze und Kräuter verwiesen werden.

Aufgrund der geäußerten Bedenken im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine erneute Abwägung hinsichtlich des Baumerhalts im Kreuzungsbereich von Biedenkopfer Straße und Beckumer Straße vorgenommen. Im Ergebnis soll der Baum, welcher derzeit einen Kronendurchmesser von 14 m aufweist, in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer (Vattenfall) und nach Rücksprache mit dem betroffenen Leitungsträger (Berliner Wasserbetriebe) geschützt werden, indem die Baugrenze um mindestens 5 m zurückgenommen und für die Schwarz-Pappel eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB getroffen wird.

6.3. Änderungen der Planung

Im Ergebnis der im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind folgende Änderung des Bebauungsplans erforderlich:

- Der Baum Nr. 175 (PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT, Berlin, September 2017) auf der Fläche des Umspannwerks (Kreuzungsbereich Beckumer Straße / Biedenkopfer Straße) soll erhalten werden. Hierzu wird eine Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Zurücknahme der Baugrenze um den als Naturdenkmal vorgesehenen Baum Nr. 175 (PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT, Berlin, September 2017). Die Baugrenze berücksichtigt den Kronenradius von 7 m sowie einen zusätzlichen Sicherheitsabstand von 1,5 m.
- Im Kontext des städtebaulichen Ziels der Baumerhaltung werden das vormalig für den Leitungsträger im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen eingeräumte Leitungsrecht aus dem Bebauungsplan gestrichen sowie die Bezeichnung der vormalig als Fläche D bezeichneten GFL-Fläche in Fläche C geändert. Entsprechend des Ziels der Baumerhaltung ergibt sich für die textliche Festsetzung Nr. 28 folgende Änderung: Die Fläche D wird in Fläche C umbenannt.



Redaktionelle Ergänzungen in der Begründung:

- Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 22 wird die Verwendung zertifizierter gebietseigener Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2.1 (Ostdeutsches Tiefland) und von zertifiziertem gebietseigenem Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 4 (Ostdeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste im Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2013 empfohlen.

Zudem wurde im Hinblick auf die planungsinduzierten verkehrlichen Auswirkungen am Knotenpunkt Egellsstraße / Berliner Straße eine verkehrstechnische Bewertung eingeholt (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Dezember 2017).

Die Stellungnahmen, in denen die Ausweisung einer Parkraumbewirtschaftungszone angeregt wurde, wurden an die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet.

7. Erneute beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 23. April 2018 bis einschließlich 4. Mai 2018 im Bezirksamt Reinickendorf von Berlin (Rathaus), Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe, Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz, Eichborndamm 215, 13437 Berlin, 2. Stock, Zimmer 212 durchgeführt. Während der Dienststunden Montag, Dienstag, Mittwoch von 8:30 bis 17:00 Uhr, Donnerstag von 9:30 bis 18:00 Uhr, Freitag von 8:30 bis 13:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter 90294-3037 bestand die Möglichkeit, den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung einzusehen. Der Inhalt der Änderung bezieht sich auf die Erhaltungsfestsetzung der Schwarz-Pappel im Kreuzungsbereich Biedenkopfer Straße / Beckumer Straße, sowie auf die damit einhergehende Zurücknahme der Baugrenze an dieser Stelle. Neben Planentwurf und Begründung lag zudem die Baum- und Biotopkartierung zur Einsicht aus.

Zusätzlich konnten der Bebauungsplanentwurf 12-58 vom 1. August 2017 mit Deckblatt vom 19. März 2018 einschließlich der Planbegründung und der vorgenannten Untersuchung der Baum- und Biotoptypen über die Internetseite des Bezirksamtes Reinickendorf eingesehen werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 13. April 2018 auf der Seite 1849.

7.1. Ergebnis der erneuten beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Auslegungsfrist haben 3 Bürger die Planung im Bezirksamt Reinickendorf eingesehen. Auf den auf der Internetseite des Bezirksamtes bereit gestellten Planentwurf und seine Begründung gab es 58 Zugriffe. Es liegen keine schriftlichen Äußerungen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans vor. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

7.2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben (E-Mail) vom 20. April 2018 sind insgesamt zwei von der Änderung der Planung berührte Institutionen sowie ein Fachamt darüber informiert worden, dass der Bebauungsplan 12-58 vom 23. April 2018 bis einschließlich 4. Mai 2018 erneut beschränkt öffentlich ausgelegt wird. Neben Ort und Zeit der erneuten beschränkten öffentlichen Auslegung (Rathaus Reinickendorf, Zimmer 212, Montag, Dienstag, Mittwoch von 8:30 bis 17:00 Uhr, Donnerstag von 9:30 bis 18:00 Uhr sowie Freitag von 8:30 bis 13:30 Uhr) wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, im Rahmen der Auslegungsfrist zum Entwurf des Bebauungsplans erneut eine Stellungnahme abzugeben.



Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zudem darauf hingewiesen, dass die Unterlagen auch auf der Internetseite des Bezirksamts eingesehen werden können. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass sich die Änderungen ausschließlich auf die Erhaltungsfestsetzung der Schwarz-Pappel im Kreuzungsbereich Biedenkopfer Straße / Beckumer Straße beziehen, sowie der damit einhergehenden Zurücknahme der Baugrenze an dieser Stelle. Sie wurden bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (30. Oktober 2017 bis 4. Dezember 2017) informiert.

Aufgrund der Unterrichtung der von den Änderungen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange über die erneute beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB gingen von drei Stellen Rückmeldungen ein. Seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes wurden keine betroffenen Belange festgestellt. Die Vattenfall Europe Business Services GmbH teilte mit, dass im Plangebiet kein Anlagenbestand vorhanden oder geplant ist. Somit war nur die nachfolgend aufgeführte Stellungnahme abwägungsrelevant:

Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:

Ergänzend zu unseren bisherigen Stellungnahmen, die in der Begründung berücksichtigt wurden, weisen wir lediglich nochmals auf die erforderlichen leitungsrechtlichen Sicherungen unserer Anlagen in den Flächen A, B und C hin.

Der Schwarze-Graben-Kanal in der Egellsstraße befindet sich in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung.

Grundsätzliche Änderungen unserer Anlagen sind derzeit nicht vorgesehen.

Bereits zur frühzeitigen Trägerbeteiligung (Anschreiben vom 23.10.2015, Fristende 23.11.2015) äußerten sich die Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben vom 16.11.2015 wie folgt:

„Im Bereich Biedenkopfer Straße Ecke Beckumer Straße liegt ein Schmutzwasserkanal im nicht-öffentlichen Straßenland. Die Sicherung dieses Kanals wird derzeit bei der BWB bearbeitet. [...] Der Schmutzwasserkanal und die Trinkwasserleitung befinden sich im Eigentum der BWB. Zur Sicherung und Wahrung unserer Rechte an diesen Anlagen wird die Eintragung einer Dienstbarkeit erforderlich. Diese Dienstbarkeit kann wieder gelöscht werden, wenn sich die betroffene Fläche im Eigentum des Landes Berlin befindet und in das Fachvermögen Straße (früher Tiefbauamt) übergegangen ist. Die Sicherung der Anlagen wird derzeit bei den BWB bearbeitet. Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen. Eventuell erforderliche Erweiterungen unserer Anlagen erfolgen nach wirtschaftlichen Kriterien und nur in öffentlichem Straßenland.“

Abwägung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes Bedenken gegenüber der leitungsrechtlichen Sicherung des Schmutzwasserkanals auf dem Grundstück des Umspannwerks geäußert (Kreuzungsbereich von Beckumer Straße und Biedenkopfer Straße). Hintergrund ist die hier lokalisierte Schwarz-Pappel, welche der Baumschutzverordnung des Landes Berlin unterliegt und zudem vom Gutachterbüro PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT, in der Untersuchung vom 15.02.2016, als erhaltenswert eingestuft wurde.

Über den Zustand der Erhaltenswürdigkeit hinaus wurde vom Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz die herausragende Bedeutung dieses Baumes für das Ortsbild erkannt. Demnach soll eine entsprechende Festsetzung als Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Planzeichen 13.2. gemäß Planzeichenverordnung) den Baum langfristig sichern.



Bei der Schwarz-Pappel handelt es sich um einen im städtebaulichen Kontext prägenden Baum, der neben seiner ökologischen Bedeutung eine positive Wirkung auf das Ortsbild entfaltet und einen Fixpunkt im Kreuzungsbereich zwischen Biedenkopfer Straße und Beckumer Straße darstellt.

Der Baum ist ein attraktiver Blickfang für die ankommenden Bewohner und Besucher und stellt einen naturräumlichen Identifikationspunkt für den südlichen Teil des Geltungsbereichs und sein Umfeld dar. Durch die Sicherung des Baumes wird das positive städtebauliche Erscheinungsbild langfristig garantiert. Zudem wird der Erwärmung der Flächen um den Kreuzungsbereich entgegengewirkt. In diesem Kontext ist die Verortung der überbaubaren Fläche ebenfalls auf den langfristigen Erhalt des Baumes abgestellt. Dieser ist zu pflegen und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

Aufgrund der oben dargestellten Bedeutung des Baumes für das Umfeld sowie dessen ökologischer Relevanz, kann der Forderung des Leitungsträgers, die Eintragung eines Leitungsrechts, nicht nachgekommen werden. Zudem soll die Baugrenze zurückgenommen werden. Dabei berücksichtigt die Baugrenze den Kronenradius von 7 m sowie einen zusätzlichen Sicherheitsabstand von 1,5 m.

Die Bewältigung des vorliegenden Konflikts kann zunächst im Rahmen einer privatrechtlichen Einigung, bspw. durch eine grundbuchliche Sicherung zwischen Leitungsträger und Privateigentümer erfolgen. Somit ist die Erreichbarkeit des Kanals gewährleistet. In diesem Kontext ist hervorzuheben, dass mittlerweile technische Hilfsmittel existieren, die eine Instandhaltung des Kanals auch ohne Beschädigung der Schwarz-Pappel ermöglichen.

Allerdings sollte als dauerhafte, langfristige Lösung die Verlegung des Kanals in das öffentliche Straßenland angestrebt werden. Somit wäre im Falle von umfänglichen Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen eine Beschädigung des Baums gänzlich ausgeschlossen.

7.3. Änderung der Planung

Im Ergebnis sind im Zuge der Unterrichtung der durch die Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die erneute beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen, die eine Änderung oder Ergänzung der Begründung bzw. des Bebauungsplans ausgelöst haben.

8. Planreife / Anzeigeverfahren

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde mit Schreiben vom 4. Juni 2018 entsprechend der AV Unterrichtung zu § 7 Abs. 1 AGBauGB über die beabsichtigte Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 12-58 unterrichtet. Mit Stellungnahme vom 20. Juli 2018 wurde durch die o. g. Senatsverwaltung mitgeteilt, dass bei Beachtung der vorgebrachten Hinweise aus Sicht dringender Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken bestehen.

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat am 29. Mai 2018 beschlossen, dass für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 12-58 auf dem Grundstück Biedenkopfer Straße 44 in Berlin-Reinickendorf geplanten Vorhaben zur baurechtlichen Genehmigung von zwei Wohnbauprojekten, einer Kindertagesstätte, einem Boardinghaus sowie einem Parkhaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit gemäß § 33 Abs. 2 BauGB vorliegen.



9. FNP-Berichtigung

Der Bebauungsplan 12-58 war ursprünglich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (gewerbliche Baufläche) entwickelbar. Die Anpassung des FNP ist im Rahmen der Berichtigung möglich. Grundlage für die Berichtigung ist ein Senatsbeschluss, welcher gemäß Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erst dann erwirkt werden kann, wenn eine erfolgreiche Auswertung der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan herbeigeführt wurde. Die durchgeführte FNP-Berichtigung ist zudem Voraussetzung, um die angestrebte Planreifebestätigung für das Wohnungsbauvorhaben zu erteilen.

Um eine zeitliche Verzögerung bei der Genehmigung des Wohnungsbauvorhabens zu verhindern, hat das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin die Abwägungsergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten beschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 12-58 am 25. September 2018 beschlossen.

Die Beschlussfassung zur Berichtigung des Berliner Flächennutzungsplans im Bereich Egellsstraße / Biedenkopfer Straße des Bezirks Reinickendorf erfolgte in der Sitzung des Senats am 23. Oktober 2018. Auf Basis der Planungsziele wird der Flächennutzungsplan im südlichen Bereich des Baublocks Wohnbaufläche W2 darstellen, der nördliche Bereich verbleibt in der Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

10. Rechtsprüfung / Anzeigeverfahren

Am 26. Februar 2019 fasste das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin einen Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplans 12-58, den Entwurf der Rechtsverordnung und die vorzunehmende Anzeige gegenüber der zuständigen Senatsverwaltung. Mit Schreiben vom 9. Juni 2020 wurde der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB die vorgesehene Festsetzung des Bebauungsplans 12-58 angezeigt.

In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 20. August 2020 wurde der Bebauungsplan nicht beanstandet. Voraussetzung war, dass die vorgeschlagenen Ergänzungen / Änderungen, aus welchen sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans ergeben, berücksichtigt werden. Nach Überarbeitung des Bebauungsplans und der Begründung wäre der Bebauungsplan durch das Bezirksamt erneut zu beschließen. Auf eine erneute Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB konnte unter den genannten Voraussetzungen verzichtet werden.

Die vorgebrachten Hinweise wurden ausgewertet und im Sinne der Rechtssicherheit die erforderlichen redaktionellen Änderungen am Bebauungsplan 12-58 vorgenommen. Es erfolgte eine Überarbeitung der Begründung. Nach erneutem Bezirksamtsbeschluss und BVV-Beschluss sollte der Bebauungsplan 12-58 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden.



11. Festsetzung

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat am 24.03.2021 beschlossen, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplans 12-58 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen.

Der Entwurf des Bebauungsplans 12-58 nebst Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 12-58 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG wurden am 09.06.2021 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (Drucks.Nr.: 3250/XX).

Am 13.08.2021 hat das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin die Festsetzung des Bebauungsplans 12-58 als Rechtsverordnung beschlossen. Die Kenntnisnahme des BA-Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 17.08.2021.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 17.09.2021, 77. Jahrgang, Nr. 69 auf Seite 1010 wurde die Festsetzung des Bebauungsplans 12-58 vom 1. August 2017 mit Deckblatt vom 19. März 2018 veröffentlicht.



B. Rechtsgrundlagen

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

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

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz** - NatSchG Bln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. 2013, S. 140), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist

Berlin, den 09. März 2021

Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter



C. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit I - II Vollgeschossen als festgesetztem Mindest- und Höchstmaß nur die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für soziale Zwecke) der Baunutzungsverordnung fallenden Kindertagesstätten zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur als der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig.
4. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
5. In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
6. In den Gewerbegebieten sind die unter Gewerbebetriebe aller Art fallenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
7. In den Gewerbegebieten sind Tankstellen sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe nicht zulässig.
8. In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

9. In den Baugebieten können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und allseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
10. In den Baugebieten sind Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie allseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
11. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 in dem Bereich mit fünf zulässigen Vollgeschossen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

12. Im Gewerbegebiet GE 2 darf an die Baugrenzen entlang der verlängerten Egellsstraße bezogen auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.



13. Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker oder ähnliche Vorbauten, bis zu 1,5 m vor die Baugrenzen zugelassen werden.

Weitere Arten der Nutzung

14. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
15. Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude dieser allgemeinen Wohngebiete erbracht wird.
16. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c, d und e ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
17. Die Einteilung der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Immissionsschutz

18. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Egellsstraße und der Beckumer Straße 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, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien 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 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 (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

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



20. Zum Schutz vor Lärm im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen vor Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder Beherbergungsbetrieben der West- und Nordfassaden entlang der Linie f, g und h geschlossene Vorbauten oder geschlossene Laubengänge errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
21. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen in den Baugebieten schwingungstechnisch abgekoppelt von den Anlagen der nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Grünfestsetzungen

22. In den allgemeinen Wohngebieten und im Gewerbegebiet GE 2 ist eine Fläche von insgesamt 1.250 m² mittels lockerer Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartiger samenreicher Kraut-, Gras- und Staudenfluren als avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat anzulegen. Diese Strukturen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
23. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
24. In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen gebietstypischen, großkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 26 zu pflanzen sind, einzurechnen.
25. In den Baugebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen der baulichen Hauptanlagen extensiv mit gebietsheimischen Gräsern und Kräutern zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
26. Ebenerdige Stellplatzflächen im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen gebietstypischen, großkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm sowie die Bäume, die aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 24 zu pflanzen sind, einzurechnen.
27. In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet 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 oder Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Feuerwehr- und Tiefgaranzufahrten.



Sonstige Festsetzungen

28. Die festgesetzten Flächen A und C sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
29. Die festgesetzte Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr bzw. der Rettungsdienste sowie der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke zu belasten. Die Fläche ist zudem mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie der Verfügungsberechtigten der anliegenden Grundstücke zu belasten.
30. Auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebiets GE 2 unzulässig.
31. Im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
32. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone III B nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Tegel vom 31. August 1995, GVBl S. 579.

Hinweis

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 24 und 26 wird die Verwendung folgender Pflanzliste empfohlen:

- *Betula pendula* (Sandbirke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Ulmus glabra* (Bergulme)
- *Ulmus x resista* (Resista-Ulmen „New Horizon“ und „Rebona“)