

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

12-VE1

für das Grundstück Schloßstraße 9

im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Tegel

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

i.V.m. § 13a BauGB

April 2025

A. Begründung

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2	Beschreibung des Plangebietes (Vorhabengebiet)	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur	8
2.7	Denkmalschutz	9
2.8	Baulasten, Grunddienstbarkeiten	9
2.9	Altlasten	9
2.10	Kampfmittelbelastung	10
2.11	Wasserschutzgebiet	10
3	Planerische Ausgangssituation	11
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin	12
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	14
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.6	Sonstige bezirkliche städtebaulichen Untersuchungen und Konzepte	18
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	18
3.8	Planfeststellungen	19
4	Entwicklung der Planungsüberlegung	20
II.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	21
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	21
2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	21
3	Vorhaben	22
4	Begründung und Abwägung der Festsetzungen	25
4.1	Art der baulichen Nutzung	25
4.2	Sonstige Arten der baulichen Nutzung	26
4.3	Maß der baulichen Nutzung	29
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	30
4.5	Verkehrsflächen	31
4.6	Immissionsschutz	31
4.6.1	Ergebnisse der Verkehrslärmbetrachtung	33
4.6.2	Ergebnisse der Gewerbelärmbetrachtung	37
4.6.3	Ergebnisse der Baustellenlärmbetrachtung auf dem Grundstück der OWA Tegel	43
4.6.4	Lichtimmissionen	45

4.6.5	Luftschadstoffe.....	46
4.7	Grünfestsetzungen.....	46
4.8	Sonstige Festsetzungen.....	48
4.9	Zulässigkeit von Vorhaben	49
4.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	50
4.11	Hinweise	50
4.12	Durchführungsvertrag	52
5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft.....	54
5.1	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse	54
5.2	Umwelt- und Naturschutzbelange, sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	56
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	57
1	Auswirkungen auf die Umwelt	57
1.1	Planungsbedingte Veränderungen der abiotischen und biotischen Bestandteile des Naturhaushaltes	57
1.2	Planungsbedingte Auswirkungen auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatschG	58
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	60
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	61
4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	61
IV.	VERFAHREN.....	63
1	Mitteilung der Planungsabsicht	63
2	Aufstellungsbeschluss	63
3	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	63
4	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	64
5	Informationsveranstaltung für Anwohnerinnen und Anwohner	81
6	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	82
7	Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	98
8	Weiterer Fortgang der Planung.....	98

B. Rechtsgrundlagen

Anhang

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

Anhang 2: Pflanzliste zum Bebauungsplan 12-VE1 vom Januar 2022

Anhang 3: Bestandsplan Bäume und Biotope vom April 2017, aktualisiert Juli 2023

A Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG beabsichtigt die Errichtung einer ergänzenden Wohnbebauung auf dem Grundstück Schloßstraße 9 (künftig Königsweg 33 - 41) in Berlin Reinickendorf, Ortsteil Tegel. Auf der Fläche zwischen dem wohngeprägten Quartier im Süden und der Oberflächenwasseraufbereitungsanlage (OWA) im Norden soll ein Gebäude mit 46 Wohnungen entstehen. Davon müssen mindestens 30% der Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, weiterhin sieht die GESOBAU AG die Schaffung zusätzlichen geförderten Wohnraums vor. Die an der Schloßstraße 9 bestehende denkmalgeschützte Bebauung bleibt erhalten und wird in die Planung integriert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-VE1 hat eine Größe von ca. 4.500 m².

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen geeignete Flächen für Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert und deren Durchführung auf den Weg gebracht werden. Auf dem genannten Grundstück soll deshalb die Errichtung eines Wohngebäudes mit Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau gesichert werden. Die GESOBAU AG als Vorhabenträgerin kommt mit diesem Vorhaben auch ihrem politischen Auftrag nach, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anbieten zu können.

Das Grundstück bietet aufgrund seiner Lage Potenzial für die Errichtung von Geschosswohnungsbau und rückte daher im Zuge der Wohnungsbaustrategie Berlins in den Fokus der planerischen Überlegungen für den Ortsteil Tegel. Es besteht hier das bezirkliche Interesse, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage zu schaffen. In Abstimmung mit dem Betreiber der benachbarten OWA, der Vorhabenträgerin und dem Bezirksamt Reinickendorf wurden zur Vermeidung betrieblicher Einschränkungen der OWA und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse Maßnahmen zur Bewältigung des Lärmschutzkonfliktes vereinbart und über eine Vereinbarung vertraglich geregelt.

Das Vorhaben kann nach den geltenden planungsrechtlichen Grundlagen (Baunutzungsplan: beschränktes Arbeitsgebiet) nicht verwirklicht werden. Die Planung ist daher nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, um die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange bezogen auf ein konkretes Vorhaben abzuwägen. Zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin ist ein Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens abzuschließen.

2 Beschreibung des Plangebietes (Vorhabengebiet)

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 12-VE1 liegt im nördlichen Umfeld des Hauptzentrums Tegel. Die Entfernung zum U-Bahnhof Alt-Tegel (U6) und den Haltepunkten mehrerer Buslinien beträgt ca. 250 m. Die Berliner Innenstadt ist mit dem ÖPNV in ca. 20 Minuten erreichbar.

Das Plangebiet ist über die Buddestraße sowie die Schloßstraße und den Königsweg erschlossen. Die übergeordnete Verbindung besteht durch die Berliner Straße und den Waidmannsluster Damm mit Autobahnzufahrt zur A 111.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich auf einem weitläufigen Gelände die OWA der Berliner Wasserbetriebe.

Westlich erstreckt sich Richtung Karolinenstraße eine gründerzeitlich geprägte (und neuzeitlich ergänzte), nahezu geschlossene Wohnbebauung mit bis zu sechs Vollgeschossen. Der Tegeler Hafen mit öffentlichen Freiräumen und Wohngebäuden sowie Bibliothek leitet zum Landschaftsraum des Tegeler Sees über. Südlich grenzt ein Wohngebäude in Form einer viergeschossigen Zeilenbebauung an. Sie wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs XX-256 in den Jahren 2000 bis 2005 errichtet. Aus demselben Zeitraum stammen die zwei direkt an der Schloßstraße gelegenen fünf – bzw. siebengeschossigen Punkthäuser, in denen sich Wohnungen sowie ein Ärztehaus und Dienstleistungsbetriebe befinden. Östlich des Plangebietes erstreckt sich auf der anderen Seite der Buddestraße bis zur Bahntrasse ein gewerblich geprägter Bereich. Hier befinden sich zwei Lebensmittelmärkte mit vorgelegten Stellplatzanlagen.

Aufgrund seiner stadträumlichen Lage östlich des Tegeler Sees, der sehr guten Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur und seiner unmittelbaren Nähe zum Hauptzentrum Tegel mit der Fußgängerzone Gorkistraße und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, bietet das Plangrundstück einen geeigneten Standort für Wohnungsneubau.

Die bauliche Entwicklung in der Umgebung ist im Wesentlichen als abgeschlossen zu betrachten. Vorhandene Baulücken wurden seit dem Jahr 2000 bebaut, an der Buddestraße 31 wurde kürzlich eine straßenbegleitende Wohnbebauung errichtet. Leerstände von Geschäften oder Wohnungen sind kaum vorhanden.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 12-VE1 umfasst das Grundstück Schloßstraße 9 (Flurstücke 1360 und 1385, künftig Königsweg 33 – 41 sowie Schloßstraße 9) sowie eine Verkehrsfläche der Schloßstraße (Flurstück 1384) der Flur 2, Gemarkung Tegel im Bezirk Reinickendorf. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,45 ha.

Eigentümerin der Baugrundstücke ist die GESOBAU AG, die Verkehrsfläche liegt im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Lage / Stadträumliche Verflechtung

Das Vorhabengebiet befindet sich im Ortsteil Tegel innerhalb eines Siedlungsgebiets, das überwiegend durch eine offene Zeilenstruktur und blockrandartige Bebauungen geprägt ist.

Im Norden liegt die von den Berliner Wasserbetrieben betriebene OWA (ehemals Phosphateliminationsanlage) mit einem zwei- bis dreigeschossigen Riegelbau, dem eine in einer Aufschüttung gelegene Beckenanlage zugeordnet ist. Das in Form eines Schiffsrumpfes gestaltete Bauwerk von Gustav Peichl ist von besonderem architektonischem Wert. Die im Zuge der IBA 1985 errichtete und 2019 unter Denkmalschutz gestellte Anlage besteht aus einem langgestreckten Betriebsgebäude sowie 3 radial angeordneten Flockern, die durch Erdaufschüttungen in ein Plateau integriert sind. Am Nordgraben mit dem Einlaufbecken liegt das Pumpenhaus mit Trafostation. Die Anlage prägt als Landmarke den nördlichen Siedlungsrand von Alt-Tegel. Das Gelände der OWA reicht bis zum Nordgraben und östlich an die Buddestraße. Die OWA ist zentraler und integraler Bestandteil des Sanierungskonzeptes für den Tegeler See und von erheblicher wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Im Osten zwischen der Buddestraße und der S-Bahntrasse grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Hier haben sich zwei Discountermärkte mit Parkplatzanlagen sowie eine Kfz-Werkstatt angesiedelt. An der Einmündung des Königswegs in die Buddestraße 31 entstanden vor Kurzem fünfgeschossige Townhouses.

Der südliche Rand des Vorhabengebietes wird von vier- bis fünfgeschossigen Wohnzeilen mit Flachdach sowie durch Turmgebäude mit einer Wohn- und Gewerbenutzung und einem Ärztehaus geprägt. Diese Planung erfolgte auf Grundlage mehrerer städtebaulicher Wettbewerbe, die auf Basis eines 1986 erstellten Entwicklungskonzeptes für den Bereich Schloßstraße/Königsweg durchgeführt wurden.

Auf der westlichen Seite des Plangebietes an der Schloßstraße besteht eine zwei- bis viergeschossige Gründerzeitbebauung mit vorwiegender Wohnnutzung sowie ein im Zuge der Internationalen Bauausstellung 1987 errichtetes Geschäftshaus an der Spitze des Baublockes.

Westlich des Vorhabengebiets liegt der Tegeler See mit umgebenen Grünflächen. Nördlich des Gebietes in 650 m Entfernung erstreckt sich der südliche Teil des Tegeler Forsts sowie der Schloßpark Tegel und das Tegeler Fließ. Jenseits der Autobahntrasse befinden sich im Nordosten sowie im Osten Friedhöfe des Bezirksamtes Reinickendorfs.

Das Plangebiet teilt sich in den an der Schloßstraße gelegenen westlichen Bereich, bestehend aus zwei denkmalgeschützten Gebäuden mit Wohn- und Ateliernutzungen und den östlichen, mit einer bewirtschafteten Stellplatzanlage.



Abbildung 1: Lageplan mit markiertem Geltungsbereich (Quelle: Geoportal, SenSBW Berlin)

Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände eines ehemaligen Straßenbahnbetriebshofes. Dieser wurde 1900 von der Großen Berliner Straßenbahn als Bahnhof VI eröffnet. Von den Anlagen sind das ehemalige Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude in der Schloßstraße 9-10 erhalten (heute Wohnungen und Ateliers), welches unter Denkmalschutz steht. Dienst- und Nebengebäude waren in separaten Gebäuden im vorderen Teil des Grundstücks untergebracht, im rückwärtigen Teil befand sich die Wagenhalle mit elf Hallengleisen und Platz für 70 Wagen. In den Hallen waren Werkstatt, Lackiererei und Schlosserei integriert. Mit der Verlängerung der heutigen U-Bahnlinie U6 vom Kurt-Schumacher-Platz nach Alt-Tegel wurde der Betriebshof 1958 durch die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) geschlossen, die Wagenhalle in Tegel wurde abgebrochen und die Gleisanlagen entfernt.

Das insgesamt 4.502 m² große Plangebiet wird am Königsweg durch eine privat bewirtschaftete Parkplatzfläche mit ca. 80 Stellplätzen genutzt. Die baulich ansonsten nicht genutzte Fläche ist überwiegend versiegelt, ohne gestalterische Eingrünung. Die beiden an der Schloßstraße gelegenen denkmalgeschützten Gebäude mit hellen Klinkerfassaden haben dagegen einen begrünten Innenhof. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Ost nach West auf.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Planungsrechtliche Bestimmungen im Geltungsbereich:

Baunutzungsplan von 1960 i.V. mit den planungsrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung Berlin 1958, übergeleitet durch Bebauungsplan XX-A vom 10.04.1970;

Der Baunutzungsplan weist für den Geltungsbereich beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe III/3 aus. Zulässig sind gemäß § 7 Nr. 10 BauO Bln 58 nicht erheblich störende gewerbliche Betriebe, Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, GRZ 0,5; BMZ 3,6.

Am östlichen Rand der Schloßstraße liegt eine förmlich festgestellte Straßenbegrenzungslinie sowie ca. 5,25 m davon zurückgesetzt eine Baufluchtlinie vom 19.02.1901. Die Bestandsgebäude des WA 2 halten diese Linie ein.

2.5 Verkehrserschließung

Das Vorhabengebiet wird östlich durch die Buddestraße (mit Überfahrt an den Königsweg) und westlich durch die Schloßstraße als Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist 500 m nordöstlich mit der Anschlussstelle Waidmannsluster Damm an die BAB 111 gegeben.

Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz besteht über den U-Bahnhof Alt-Tegel (Linie U6 zwischen Alt-Tegel – Alt-Mariendorf), der in knapp 300 m Entfernung liegt. An der Berliner Straße, südlich der Schloßstraße, befindet sich in ca. 200 m Entfernung die Bushaltestelle Alt-Tegel. Hier halten die Buslinien

- 124 (Aubertstr./Französisch-Buchholz – Alt-Heiligensee),
- 125 (U-Osloer Str. – Invalidensiedlung/Frohnau),
- 133 (Alt-Heiligensee – U-Haselhorst),
- 220 (Hainbuchenstr./Frohnau – U-Alt-Tegel),
- 222 (Tegel-Ort – Alt-Lübars) sowie
- mehrere Nachtbuslinien (N6, N22, N24, N25, N33).

In 550 m Entfernung befindet sich die S-Bahnhaltestelle Berlin-Tegel der Linie S25 (Hennigsdorf – Teltow Stadt).

Der Geltungsbereich ist fußläufig sowie für den Radfahrverkehr durch alle angrenzenden Straßen erschlossen. Von der Wendeanlage der Schloßstraße besteht eine Fußwegeverbindung zum Tegeler Hafen. Zwischen den beiden im Geltungsbereich befindlichen Grundstücken besteht derzeit keine direkte fußläufige Verbindung.

2.6 Technische Infrastruktur

Übergeordnete Versorgungsleitungen befinden sich im Straßenkörper der Buddestraße, des Königsweges und der Schloßstraße. Nach Auskunft der entsprechenden Leitungsverwaltungen ist die medientechnische Erschließung für das Plangebiet ausreichend. Es ist daher beabsichtigt, das Vorhabengebiet an die im Umfeld vorhandenen Leitungen der technischen Infrastruktur anzubinden.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich Gebäude, die in der Denkmalliste Berlin als Baudenkmale eingetragen sind (Obj.-Dok.-Nr. 09012332, Schloßstraße 7-10, Straßenbahnwagendepot, Verwaltungsgebäude und Wirtschaftsgebäude, 1899-1900 von der technischen Abteilung der Großen Berliner Straßenbahn). Es handelt sich um den ehemaligen Straßenbahn-Betriebshof Tegel, der 1900 eröffnet und bis 1958 betrieben wurde. Während die Wagenhalle des Depots abgerissen wurde, sind die beiden zwei- bzw. dreigeschossigen in Klinker errichteten Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude am Eingang Schloßstraße erhalten geblieben. Die Gebäude werden als Wohngebäude bzw. Remise mit Atelier genutzt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt die vom Architekten Gustav Peichl geplante und zwischen 1982 - 85 errichtete Phosphateliminationsanlage der Berliner Wasserbetriebe. Die Gesamtanlage „Phosphateliminationsanlage“ in der Buddestraße 33, 35 (Nr. 09097876) und die Einzelobjekte sind denkmalgeschützt.

Bei der Planung wurde eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Denkmale (Umgebungsschutz) vermieden.

2.8 Baulasten, Grunddienstbarkeiten

Laut Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Reinickendorf gibt es für das Grundstück keine Baulasteintragung.

2.9 Altlasten

Die Fläche wird im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 11053 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Die Erfassung des Grundstücks beruhte auf der Vornutzung als Straßenbahndepot mit Wagenschuppen, Werkstatt, Schlosserei und Lackiererei sowie die bestehende Nutzung als Pkw-Parkplatz.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 12-VE1 wurde 2012 eine orientierende Altlastenuntersuchung im Auftrag der ehemaligen Eigentümerin Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG durchgeführt. Der Standort weist eine Auffüllungsschicht mit einer Mächtigkeit von bis zu 3,4 m auf, die jedoch nur wenig mineralische Fremdbestandteile enthält. Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV wurden nicht festgestellt, die Beprobungstiefe entsprach jedoch nicht den Anforderungen der BBodSchV.

Bodenluftuntersuchungen im hinteren Grundstücksbereich zum Königsweg zeigen Spuren von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), die vermutlich von der ehemaligen Nutzung durch die Lackiererei herrühren. Die gemessenen Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der Auffüllung sind abfallrechtlich relevant. Bei Bodenaushubmaßnahmen können von daher erhöhte Entsorgungskosten anfallen.

Bei einer weiteren in 2016 durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchung¹ wurde festgestellt, dass von den fünf entnommenen Proben eine Probe aufgrund ihres erhöhten pH-Wertes von 10,3 nach den Zuordnungswerten der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) mit Z 1.2 einzustufen ist. Alle weiteren vier Proben weisen keine bzw. nur geringe Schadstoffkonzentrationen auf, die eine Einstufung von Z 0 ergeben. Im Ergebnis wurde damit eine geringfügige Kontamination des Oberbodens festgestellt. Dennoch wird die Fläche aufgrund ihrer Auffüllungsschicht weiterhin als Verdachtsfläche eingestuft. Anfallender Bodenaushub ist je nach Deklaration zu verwerten bzw. sachgerecht zu entsorgen. Ein Austausch des Oberbodens wird empfohlen.

Im Zuge der Untersuchung zweier Grundwasserproben in 2016 bzw. 2017 aus einer Grundwassermessstelle südwestlich des geplanten Wohngebäudes wurden LHKW in geringer Konzentration nachgewiesen, PAK waren hingegen nicht nachweisbar.

2.10 Kampfmittelbelastung

Hinsichtlich eventueller Kampfmittelvorkommen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X OA 21/22 einen Hinweis auf Verdachtsmomente für das Vorhabengebiet gegeben, eine entsprechende Prüfung wurde am 12.12.2016 abgeschlossen². Die durchgeführte Maßnahme umfasste die Untersuchung von Erdlöchern mittels einer Luftbilddauswertung für die Antragsfläche. Im Ergebnis trat ein Erdloch unbekannter Herkunft auf, das auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hinweist. Eine Auswertung war zwar möglich, wurde jedoch durch zerstörte Gebäude, Verschattungen, Wolken, Vegetation, unruhige Bodenstrukturen und schlechte Bildqualität erschwert.

Es wird empfohlen, den von Bodeneingriffen betroffenen Bereich mit Verdachtsmoment durch eine Fachfirma untersuchen zu lassen.

2.11 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 12-VE1 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.

¹ Auftraggeber Arnold und Gladisch Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin

² Antragsteller Arnold und Gladisch Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans (FNP)

Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans sind für den Geltungsbereich selbst nicht vorhanden. Hinzuweisen ist jedoch auf die Nähe des Plangebietes zum Hauptzentrum Tegel. Hier ist die Darstellung einer Einzelhandelskonzentration als städtisches Zentrum entlang der Berliner Straße und der Gorkistraße bedeutsam. Des Weiteren verläuft östlich in ca. 50 m Entfernung mit der Trasse der Linie S25 eine regionale Bahnverbindung.

Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (GVBl. S. 629)

Gemäß § 1 LEPro 2007 ist die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral zu entwickeln. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Vorrang hat die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007). Dem Erhalt und der Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen ist erhöhte Bedeutung zuzumessen.

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Nach § 5 Abs. 3 LEPro sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP HR) (GVBl. II Nr. 35)

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. III, 5 des LEP HR (Verordnung vom 01. Juli 2019) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 5.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 5.1. Abs. 1 des LEP HR die bauliche Entwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete konzentriert werden soll. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. Nr. 2 / 16.01.2015, S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754), wird das Vorhabengebiet als gemischte Baufläche, M2 dargestellt. Als gemischte Bauflächen M2 stellt der FNP ein breites Spektrum von Baugebieten mittlerer Nutzungsintensität und -dichte dar. Dazu gehören typische „Gemengelagen“ in der Innenstadt, an Hauptverkehrsstraßen und in den Zentren des äußeren Stadtraums. Dort ist eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen,

Wohnen) vorgesehen. Die Mischung kann kleinteilig innerhalb eines Grundstücks oder Blockteils, aber auch grobkörnig im engen Nebeneinander von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten erfolgen.

Das benachbarte Grundstück der OWA wird im FNP als Fläche mit gewerblichem Charakter mit Ver- und Entsorgungsanlagen für Abfall und Abwasser dargestellt.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin

Im Berliner Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm³ (LaPro) sind für das Vorhabengebiet Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. In den vier Programmplänen werden für den Geltungsbereich unterschiedlich differenzierte Darstellungen vorgenommen. Nachfolgend werden die unterschiedlichen Flächendarstellungen mit Relevanz für die Planung für jeden Programmplán einzeln beschrieben:

Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin

Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Wird im FNP die Nutzungsart oder -dichte einer Fläche geändert, gelten im LaPro die der neuen Nutzungsart oder -dichte entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen. Das LaPro wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst.

Programmplán Naturhaushalt/ Umweltschutz

Im Programmplán Naturhaushalt und Umweltschutz wird das Vorhabengebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Als Ziele des Siedlungsgebietes werden aufgeführt:

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

³ Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. Nr. 24 S. 1314)

Zusätzlich befindet sich das Plangebiet gemäß dem Programmplan in einem Siedlungsbereich mit den Schwerpunkten Anpassung an den Klimawandel, Vorsorgegebiet Klima und Wasserschutzgebiet, Vorsorgegebiet Grundwasser sowie grundwasserabhängige Ökosysteme. Hierdurch sind bei der Planung die aufgezählten Maßnahmen mit Bezug zu den Schutzgütern Klima und Wasser von erhöhter Bedeutung.

Programmplan Landschaftsbild

Der Programmplan „Landschaftsbild“ beschreibt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung, für den folgende für das Plangebiet maßgebliche Ziele genannt werden:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente und Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume sowie Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ werden für den städtischen Übergangsbereich folgende für das Plangebiet maßgebliche Ziele genannt:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestands - insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ stellt das Plangebiet als Bestandteil eines Siedlungsbereichs mit einer Unterversorgung an öffentlichen Grünflächen und durchschnittlichen Anforderungen an den öffentlichen Freiraum dar. Die Versorgung mit privatem und halböffentlichem Freiraum wird als gering bis durchschnittlich eingestuft. Auf dieser Grundlage werden für das Plangebiet folgende relevante Ziele genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Im Folgenden werden die für das Plangebiet bedeutsamen Stadtentwicklungspläne (StEP) aufgeführt.

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 den neu erstellten „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)“ beschlossen. Der StEP Wohnen bildet die Grundlage der Berliner Wohnungspolitik bis zum Jahr 2030. Wesentliches Ziel ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, wobei das Hauptaugenmerk auf der Schaffung preisgünstiger Wohnungen liegt.

Zwar enthält der StEP Wohnen für das Plangebiet keine Darstellungen, doch ist die Fläche in dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, auf Grundlage des StEP Wohnen 2030 aufgebauten Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) unter Schloßstraße 9 (W1221_022) eingetragen. Die Fläche wurde als „kurzfristige Wohnungsbaupotenzialfläche“ mit 46 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der StEP Zentren 2030 wurde am 12. März 2019 vom Senat beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest.

Das dem Vorhabengebiet nächstgelegene Zentrum liegt im Bereich Gorkistraße/ Berliner Straße (Hauptzentrum). Hierbei handelt es sich um einen zentrentragenden Stadtraum mit höchster bzw. hoher Urbanität. Das Hauptzentrum Gorkistraße/ Berliner Straße ist das einzige Hauptzentrum im Bezirk Reinickendorf.

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.

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans machen die Planwerke des StEP Wirtschaft keine Aussagen, da dieser Stadtentwicklungsplan sich auf im FNP dargestellte gewerbliche Bauflächen bezieht. Für das benachbarte Grundstück der OWA (FNP-Darstellung als Fläche mit gewerblichem Charakter mit Ver- und Entsorgungsanlagen für Abfall und Abwasser) wird im räumlichen Leitbild die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Baufläche angezeigt.

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den StEP MoVe als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Im übergeordneten Straßennetz von Berlin mit Stand 2023 wird die östlich anliegende Buddestraße als Straße der Verbindungsfunktionsstufe IV –

Ergänzungsstraße dargestellt. Der Königsweg und die Schloßstraße sind als Anliegerstraßen nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. Dabei geht der StEP auf verschiedene klimabezogene Themen wie Bioklima, städtisches Grün sowie Gewässerqualität und Starkregen ein, wobei der Fokus auf der Umsetzung von Maßnahmen, die der Stärkung blaugrüner Strukturen (Schwammstadt) und der Biodiversität, der Bekämpfung des sogenannten städtischen Wärmeinseleffekts und der Rückhaltung und Abflussverzögerung des Niederschlagswassers liegt. Der Klimawandel stellt für die Stadtentwicklungsplanung eine neue Herausforderung dar. Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe.

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

Prioritärer Handlungsbedarf besteht insgesamt im Handlungsfeld Bioklima. Zur Verringerung der Aufheizung der Gebäude sind Fassadenbegrünungen dort vorzusehen, wo die Fassadengestaltung dies erlaubt oder es sind helle Materialien vorzusehen („Albedo-Effekt“). Die Entsiegelung von Flächen für die Versickerung sowie die Schaffung dezentraler Regenwasserbewirtschaftungssysteme sind obligatorisch, die Implementierung von urban-wetlands⁴ ist anzustreben.

Für die beiden Leitthemen Hitzeanpassung und wassersensible Stadtentwicklung werden im StEP Klima 2.0 Optimierungen von Anpassungsmaßnahmen in unterschiedlichen Stadtstruktur- und Flächentypen aufgezeigt.

Zu den im StEP Klima 2.0 vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehört unter anderem:

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,

⁴ Als „urban wetlands“ werden wassergesättigte Vegetationsbeete bezeichnet, deren Verdunstungsleistung im städtischen Raum nutzbar gemacht wird. Siehe hierzu auch Umweltbundesamt 2019: Untersuchung der Potentiale für die Nutzung von Regenwasser zur Verdunstungskühlung in Städten (S.28)
https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Forschungsdatenbank/ikz_3717_48_240_regenwassernutzung_verdunstungskuehlung_bf.pdf

- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärmaktionsplan 2019-2023

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 den von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz auf Grund des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2019-2023 für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Aktionsplan werden Belastungen durch Verkehrslärm und Maßnahmen zu deren Reduzierung vorgestellt.

Die Lärminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategischen Lärmkarten. In der strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht) werden für Flächen unmittelbar entlang des Königswegs Werte von bis zu 65 dB(A) und an der Schloßstraße im Bereich von 55 bis 60 dB(A) dargestellt⁵. Die Nachtwerte der strategischen Lärmkarte L_N Straßenverkehr betragen im WA 1 und WA 2 zwischen weniger als 50 und maximal 55 dB(A)⁶.

Der Schutz der Neubebauung vor Geräuscheinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie der OWA ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Hierzu erfolgte eine schalltechnische Untersuchung (siehe auch II.4.6 Immissionsschutz).

Luftreinhalteplan, 2. Fortschreibung 2019

Der Senat hat den aktuellen Luftreinhalteplan 2019 am 23. Juli 2019 beschlossen. Mit Hilfe der erneuten Beurteilung der Luftqualität mit verstärkter Ursachenanalyse hoher Luftbelastungen sowie Trendprognosen für die Jahre 2015 und 2020 entstand ein Maßnahmenpaket, welches laufende Maßnahmen und neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst.

In Berlin besteht insbesondere an verkehrsreichen Straßen bei ungünstigen Wetterlagen mit schlechter Verdünnung der lokal freigesetzten Schadstoffe und hohem Schadstoffeintrag von außen die Gefahr der Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) und für Stickstoffdioxid (NO₂). Trotz einer rückläufigen Verkehrs- und somit Schadstoffkonzentration in der Luft durch die Einführung der Umweltzone sind durch den Luftreinhalteplan weitere Maßnahmen notwendig, um das Ziel, die gesetzlichen Grenzwerte berlinweit einzuhalten, umzusetzen. Diese umfassen neben der Reduzierung des Schadstoffausstoßes unter anderem die nachhaltige Verkehrsplanung und -steuerung, die Reduzierung des Wärmebedarfs von Gebäuden sowie die Verminderung von Emissionen im Bausektor.

⁵ Strat. Lärmkarte L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022, Quelle: FIS-Broker
https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoomStart&mapId=k_07_05_14verkehr_gesDEN2022@senstadt&bbox=383627,5828146,384036,5828406

⁶ Strat. Lärmkarte L_N (Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022, Quelle: FIS-Broker
https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoomStart&mapId=k_07_05_15verkehr_gesN2022@senstadt&bbox=383627,5828136,384036,5828397

Im Umweltatlas⁷ wird für den angrenzenden Straßenabschnitt der Karolinenstraße sowie für die Budestraße ein Gesamtindex der Luftbelastung für NO₂ und PM10 von unter 1,2 (gering belastet) angegeben. Die Festlegungen machen keine weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 28. August 2014 erarbeitet und gilt in der überarbeiteten Fassung vom 14. April 2015 mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 vom 16. Juni 2015 als behördenverbindlich. Mit der zum 1. November 2018 aktualisierten Leitlinie steht eine überarbeitete und aktualisierte Fassung zur Verfügung, die Erfahrungen aus der Praxis berücksichtigt und angepasste Kennwerte umfasst. Der Bericht über die Fortschreibung der Leitlinie wurde am 27. November 2018 durch den Senat beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat am 20. Februar 2019 die Fortschreibung zur Kenntnis genommen. In der vorliegenden Fassung ist die Leitlinie seit dem 1. November 2018 anzuwenden.

Es handelt sich um Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge bei Wohnungsbauprojekten, für die ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss. Danach hat der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen zu übernehmen und Maßnahmen zu treffen, die Folge oder Voraussetzungen des Vorhabens sind. Hierbei erfolgt im Vorfeld eine Angemessenheitsprüfung. Der jeweilige Umfang der Maßnahmen 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 sowie öffentlichen Spielplatzflächen gedeckt wird,
- Unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke und
- Mietpreis- und Belegungsbindungen (Seit 1. Februar 2018 gilt ein Schlüssel von 30% der Geschossfläche Wohnen)

Aufgrund stadtentwicklungspolitischer Erwägungen des Bezirkes Reinickendorf wird das Vorhaben nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ entwickelt, obwohl die Bagatellgrenze von weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen nicht erreicht wird. Der Bezirk Reinickendorf will mit der Planung im Ortsteil Tegel das Angebot an Wohnraum mit Mietpreisbindung und Belegungsrechten erhöhen und dieses langfristig sichern. Die Schaffung von gefördertem Wohn-

⁷ Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025, Quelle: FIS-Broker
https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoomStart&mapId=k03_11_2luftbelastverkehr2020@senstadt&bbox=383352,5828028,384171,5828548

raum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entspricht weiterhin dem Planungsziel der Vorhabenträgerin, die sich u.a. als städtische Wohnungsbaugesellschaft in der Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" vom 05.04.2017 zu einem Mindestanteil von 50% gefördertem Wohnraum bei Neubauprojekten verpflichtet hat.

Das Vorhaben der GESOBAU AG sieht die Errichtung von ca. 4.000 m² Bruttogeschossfläche für 46 WE vor. Entsprechend der Vorgaben des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ ist ab dem 01.02.2018 grundsätzlich ein Anteil von 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung (entspricht 1.200 m²) als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren. Dies erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über eine textliche Festsetzung sowie eine Regelung im Durchführungsvertrag, in der sich die GESOBAU AG verbindlich zur Errichtung von 1.200 m² Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gemäß den Anforderungen der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2018) verpflichtet. Nach der Vorhabenplanung entspricht dies 14 WE. Eine Wohneinheit wird jeweils als Kindertagespflegereinrichtung und eine Wohneinheit als Betreuungseinrichtung für Zwecke der Jugendhilfe genutzt. Darüber hinaus wird die GESOBAU AG auf freiwilliger Grundlage zusätzliche mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen errichten. Hierfür ist ein Umfang von 9 WE vorgesehen, so dass insgesamt 23 WE (50 % der geplanten WE) als geförderter und mietsubventionierter Wohnraum errichtet werden.

Für das Vorhaben liegt eine Angemessenheitsprüfung vom 24.09.2019 für das kooperative Baulandmodell Berlin vor, welche zuletzt am 04.04.2022 aktualisiert wurde.

Für das Vorhaben wurde am 10.04.2017 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IV A eine Programmvormerkung für geförderten Wohnungsbau eingereicht. Auf dieser Grundlage wurde die Förderung von 18 Wohnungen bewilligt.

3.6 Sonstige bezirkliche städtebaulichen Untersuchungen und Konzepte

Untersuchung von Wohnungsbaupotenzialen in Tegel, Borsigwalde, und Wittenau

Die Untersuchung aus den Jahren 2013/14 weist für das Plangebiet ein Potenzial von 50 Wohneinheiten aus. Hierfür wird die Umwidmung der Fläche in allgemeines Wohngebiet als erforderlich erachtet.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes besteht folgendes Planungsrecht:

Nördlich; Buddestraße 33 / 35, Grundstück der Berliner Wasserbetriebe: *Baunutzungsplan von 1960;* beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe III/3, GRZ 0,5, BMZ 3,6,

B-Planentwurf XX-256b; künftige Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Oberflächenwasseraufbereitungsanlage“.

Östlich; Grundstücke Buddestraße 32 und 36: *beschränktes Arbeitsgebiet.*

Grundstücke Buddestraße 31-31H / Königsweg 14-32: zum Teil Lage im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XX-256c; *künftige Festsetzung als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet*

Südlich; Grundstücke Schloßstraße 7,8; Königsweg 23 / 31; Buddestraße 31-31J:

Baunutzungsplan von 1960; beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe III/3, GRZ 0,5, BMZ 3,6.

B-Planentwurf XX-256b; künftige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, Baukörperausweisung entsprechend der Bestandsbebauung, IV - VII Vollgeschosse.

Westlich; Grundstücke Schloßstraße 20 - 23:

Bebauungsplan XX-207, festgesetzt am 31.01.2006; Mischgebiet, Baukörperausweisung, III - IV Vollgeschosse.

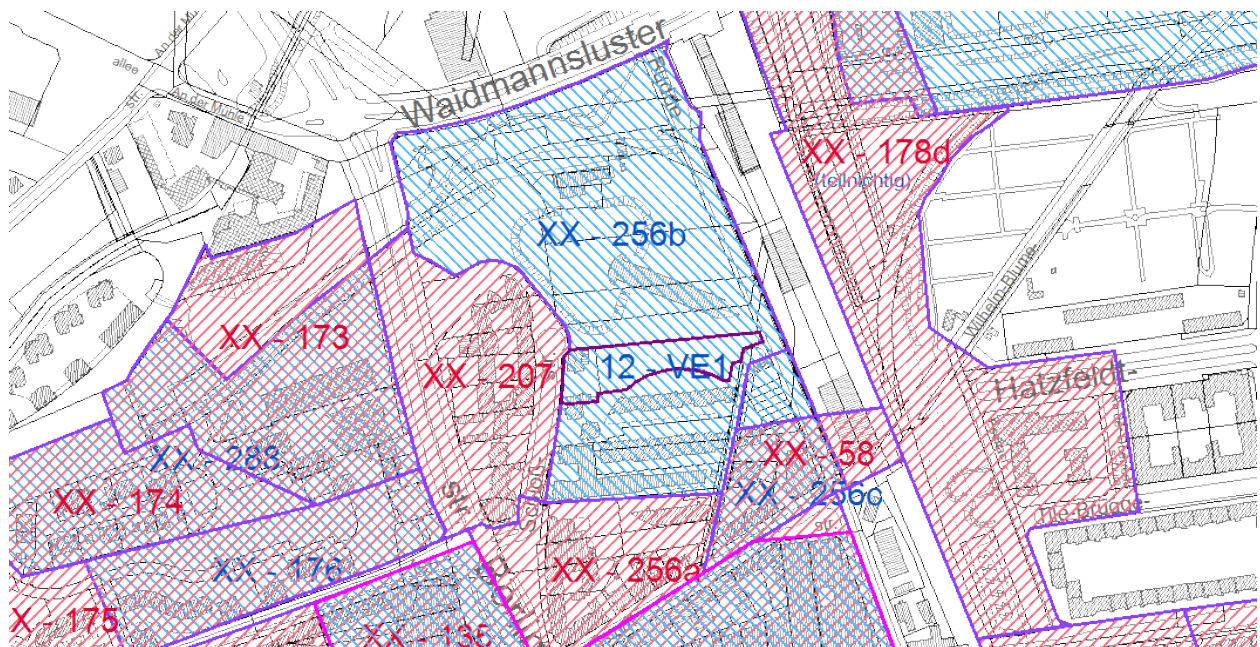


Abbildung 2: Angrenzende Bebauungspläne (Grundlage FIS-Broker, Oktober 2021)

3.8 Planfeststellungen

Im Vorhabengebiet sowie dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine planfestgestellten Bereiche.

4 Entwicklung der Planungsüberlegung

Bereits in den 1980er Jahren gab es von bezirklicher Seite Überlegungen zur Neubeplanung des Bereiches zwischen Schloßstraße, Bernstorffstraße, Buddestraße und Berliner Straße. Die mit der Verlegung des Waidmannsluster Damms und dem Abbruch des alten Straßenbahndepots entstandene Brache sollte entsprechend ihrer herausgehobenen Lage nahe des Zentrums Tegel als hochwertiger Wohn- und Gewerbestandort entwickelt werden. So erfolgten auf der Grundlage eines 1986 erstellten Entwicklungskonzeptes für den Bereich Schloßstraße/Königsweg mehrere städtebauliche Wettbewerbe. Im Ergebnis wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet und eine städtebauliche Figur festgelegt. Diese Inhalte flossen in den 1990 aufgestellten Bebauungsplan XX-256 ein. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit mehreren Änderungen bis zur Planreife fortgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgte in den Jahren 2000 - 2005 die Bebauung eines Großteils der Baugrundstücke. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht festgesetzt. Mit Inkrafttreten des Baugesetzbuchs 2004 fiel dieser auf den Verfahrensstand der Aufstellung zurück. 2011 erfolgte eine Aufteilung des Planungsbereiches in drei Teilbereiche (XX-256a-c). Der Bebauungsplan XX-256b sah für das Plangrundstück hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (3 Vollgeschosse / 0,3 GRZ / 0,9 GFZ / offene Bauweise) vor. Für die angrenzenden Grundstücke ist die planungsrechtliche Sicherung der OWA (nördlich) und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie eines Sondergebiets Ärztezentrum (südlich) geplant. Dieser Planentwurf hat bisher noch nicht öffentlich ausgelegen.

Im Zuge der Ermittlung von Wohnungsbaupotenzialen im Bezirk Reinickendorf wurde die untergenutzte Fläche zwischen Schloßstraße und Königsweg als Standort für Wohnungsneubau identifiziert.

Die sich im Eigentum des Landes Berlin befindliche Fläche wurde an die GESOBAU AG zur Schaffung von Wohnraum übertragen. Durch die GESOBAU AG wurden auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie (April 2015) erste Abstimmungen zur baulichen Nutzung mit dem Bezirk Reinickendorf geführt. Durch ein 2016 durchgeführtes Vergabeverfahren wurde das städtebauliche und architektonische Konzept von Arnold und Gladisch Architekten, Berlin zur Realisierung ausgewählt. Diese Konzeption bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 12-VE1. Mit Datum vom 25.01.2017 wurde durch die GESOBAU AG unter Vorlage der o.g. Konzeption die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Geltungsbereichsänderung des Bebauungsplanes XX-256b erfolgten durch das Bezirksamt am 29. August 2017. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die GESOBAU AG hat am 22.05.2017 die Grundzustimmung für die kooperative Baulandentwicklung unterschrieben.

II. Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 12-VE1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens der GESOBAU AG zur Errichtung einer drei- bis fünfgeschossigen Gebäudezeile mit 46 WE auf einer Parkplatzfläche geschaffen. Des Weiteren wird die denkmalgeschützte und wohngenutzte Bestandsbebauung am westlichen Gebietsrand mit überplant. Daher setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Darüber hinaus ist die langfristige Sicherung eines förderfähigen Anteils der neu errichteten Wohnungen von mindestens 30% der Geschossfläche planerisches Ziel. Für den Neubaubereich schließt die Planung die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus. Für die Bestandsbebauung gilt dagegen ein erweiterter Nutzungskatalog im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes, wobei Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch hier ausgeschlossen werden. Um trotz hoher baulicher Dichte und ungünstigem Grundstückszuschnitt qualitativvolle Außenanlagen zu sichern, werden ausgleichende Grünfestsetzungen, wie begrünte Dächer und Pflanzbindungen Teil der Planung.

Da die Wohnungen förderfähig und damit preisgünstig errichtet werden, wird auf die Anlage von Pkw-Stellplätzen und Garagen zugunsten qualitativvoller Freiflächen gänzlich verzichtet. Die zentrumsnahe Lage mit einer breiten Palette fußläufiger Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr machen die Bereitstellung von privaten Stellplätzen auf dem Grundstück entbehrlich.

Des Weiteren wird durch ein Gehrecht auf dem westlichen Grundstück die Durchwegung für die Bewohner des Neubaus zwischen Schloßstraße und Königsweg ermöglicht.

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an 4 Grundschulplätzen kann ab dem Schuljahr 2023/24 im Einzugsbereich gedeckt werden. Entsprechend der Berechnungsvorschriften zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung resultiert ein Bedarf von 4 Kitaplätzen. Durch die im Vorhaben eingerichteten 10 Betreuungsplätze für Kleinkinder in der Tagespflege werden Betreuungskapazitäten für das Vorhaben sowie die Nachbarschaft bereitgestellt. Hierzu erfolgt eine Regelung im Durchführungsvertrag.

Das Plangebiet wird durch den gewerblichen Lärm sowie Baustellenlärm der nördlich angrenzenden OWA potenziell belastet. Weiterhin ist das Plangebiet Verkehrslärm ausgesetzt. Im Bebauungsverfahren wird die Lärmproblematik umfassend abgearbeitet und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen werden getroffen.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gemischte Baufläche M2 dar. Diese Kategorie bedeutet eine Mischung unterschiedlicher Funktionen mit einer mittleren Nutzungsintensität. Gemäß AV-FNP vom 20.07.2021 können in M2-Flächen in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Das Plangebiet ist deutlich kleiner als drei Hektar und ergänzt

mit der vorgesehenen Wohnbebauung das städtebauliche Gefüge. Die Anforderungen an den Immissionsschutz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Ausweisung von WA-Flächen im Geltungsbereich entspricht somit dem Entwicklungsgrundsatz des FNP.

3 Vorhaben

Das städtebauliche und architektonische Konzept wurde durch Arnold und Gladisch Architekten, Berlin, das Freiraumkonzept durch Fugmann Janotta Partner, Berlin erstellt.

Gestalterische Einbindung



Abbildung 3: Ansicht von Südwesten (Quelle: Arnold und Gladisch / Fugmann Janotta Partner, Berlin)

Das Vorhaben für 46 Wohneinheiten sieht einen dreigeschossigen Zeilenbau mit einem leicht versetzten fünfgeschossigen Kopfbau am Königsweg vor. Der Baukörper nimmt Bezug auf die südlich angrenzende zeilenartige Wohnbebauung. Während der flache Gebäudeteil sich höhenmäßig an der denkmalgeschützten Bebauung an der Schloßstraße orientiert, betont der Kopfbau den Bezug zur fünfgeschossigen Bebauung der Townhäuser an der Buddestraße. Der Baukörper bildet zur nördlich angrenzenden OWA eine klare bauliche Abgrenzung. Er fügt sich damit in den städtebaulichen Kontext ein, ohne die besondere Architektur der Gesamtanlage der OWA zu beeinträchtigen.

Die Fassaden werden durch horizontale Bänder in Brüstungshöhe gegliedert und durch die farbliche Gestaltung wird ein Bezug zu den denkmalgeschützten Klinkergebäuden hergestellt. Zur schallabgewandten Südseite des Gebäudes sind Balkone angeordnet.

Der Kopfbau sowie der Zeilenbau werden zur Unterbringung von Abstellräumen, Fahrradabstellräumen und Technikräumen unterkellert. Der Kopfbau erhält einen Aufzug mit dem alle Geschosse erreicht werden können.

Der Baubeginn ist für Mitte 2024 vorgesehen.

Freiraumgestaltung

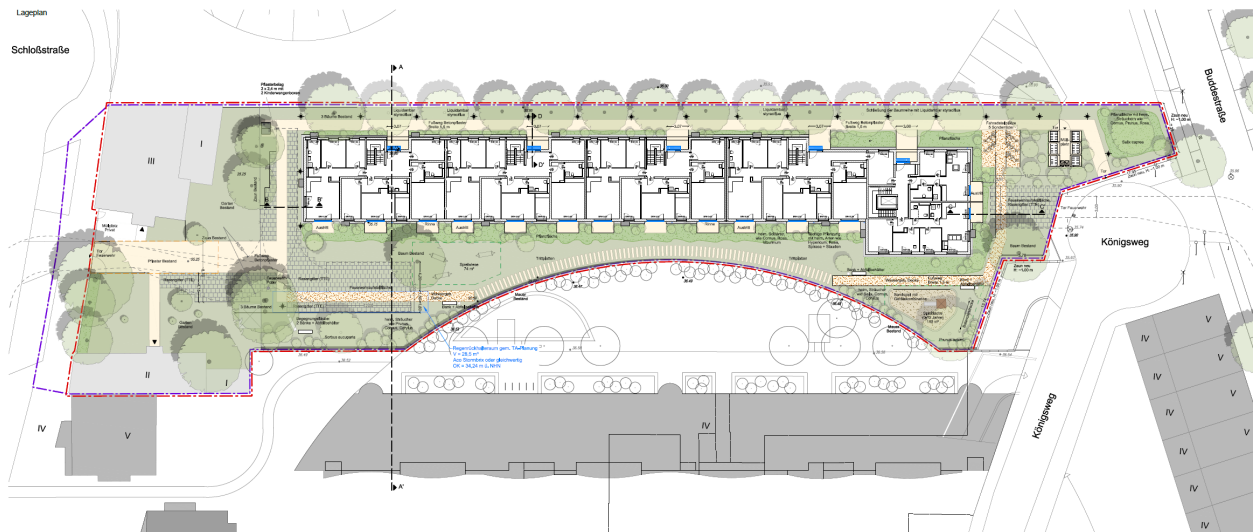


Abbildung 4: Auszug aus dem Freianlagenplan (Quelle: Fugmann, Janotta und Partner, Berlin)

Das durchschnittliche Geländenniveau liegt bei 35,80 m ü. NHN, das Plangebiet fällt vom Königsweg her in westlicher Richtung um ca. 1 m ab und weist damit ein leichtes Gefälle auf.

Die barrierefrei gestalteten Zugänge zum Plangebiet bestehen sowohl vom Königsweg als auch von der Schloßstraße, diese sind nördlich und südlich des Gebäudes durch Wege verbunden. Der Hauptzugang zum Neubau erfolgt vom Königsweg. Entlang des ca. 1 m höher gelegenen kreisrunden Plateaus des südlich angrenzenden Grundstücks wird der Weg mit Trittplatten belegt. Die Durchwegung nördlich des Wohngebäudes sowie die Erschließung von der Schloßstraße aus sind mit Betonpflaster und die übrigen Wege mit Tenne befestigt. Am östlichen Zugang liegen Fahrradabstell- und Müllplätze.

Der begrünte Freiraum wird an den Gebäuden durch Pflanzflächen mit integrierten 14 Terrassen sowie Baumpflanzungen gegliedert. Der vorhandene Bestand an nach § 2 BaumSchVO geschützten Bäumen wird entsprechend der Projekt- und Freiraumplanung überwiegend erhalten werden. Gefällt werden müssen drei nicht geschützte Bäume und sechs geschützte Bäume, die z.T. im Bereich der geplanten Platz- und Wegfläche sowie der Feuerwehrezufahrt stocken (siehe Anlage 3). Demgegenüber werden im Plangebiet acht neue Bäume gepflanzt.

Zwei Kinderspielbereiche (Spielplatz 0-12 Jahre sowie eine Spielwiese) liegen südlich des Gebäudes.

Die Grundstückseinfriedung ist teilweise vorhanden und wird erhalten. Vorhandene Mauern werden erhalten. Der nezugestaltende Grundstücksbereich soll mit Stabgitterzaun eingefriedet werden.

Der Grundstücksteil mit den denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen Straßenbahndepots wird nur im Rahmen der fußläufigen Erschließung und Feuerwehrezufahrt in die Neuplanung miteinbezogen. Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr wird über eine Baulast auf dem künftigen Grundstück Schloßstraße 9, Flurstück 1385 gesichert. Der Hauptzugang des Vorhabens erfolgt von der Buddestraße aus.

Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV werden keine Pkw-Stellplätze im Vorhabengebiet errichtet. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gem. geltender AV Stellplätze (ABl. vom 16.06.2021) werden in erforderlicher Anzahl und Qualität vorgehalten.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Neubauvorhabens mit Energie und Wärme wird nach dem aktuellen Stand der Technik eingerichtet. Für die Wärmeversorgung sind Flächen im Untergeschoss oder auf dem Dach vorgesehen. Auf dem Dach ist darüber hinaus die Installation einer Photovoltaikanlage geplant. Die Wahl des Energieträgers bzw. der Heizungsart wird Bestandteil der Bauantragsunterlagen. Die aktuell gültigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes werden eingehalten. Im weiteren Fortgang der Planung wird die GESOBAU AG eine Verlängerung des Fernwärmeanschlusses über die Trasse der Autobahn bzw. der Kremmener Bahn hinaus prüfen, um das Vorhabengrundstück für Fernwärme zu erschließen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Anschluss an das öffentliche Netz der Berliner Wasserbetriebe.

Regenwasserbewirtschaftung

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III B und der darin geltenden Wasserschutzgebietsverordnung ist eine Versickerung nur über Mulden erlaubt. Aufgrund der beengten Grundstückssituation ist die Anlage von ausreichenden Muldenflächen nicht möglich, daher erfolgt die Einleitung des Regenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe in der Schloßstraße. In einem Regenwasserkonzept⁸ wurden erforderliche Maßnahmen nachgewiesen und ein Überflutungsnachweis geführt. Das Konzept sieht zur Einhaltung der Einleitbeschränkung die Sammlung des auf befestigten Flächen auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers (unter Berücksichtigung der Dachbegrünung von ca. 849 m²) in einem unterirdischen Rückhalteraum auf dem südwestlichen Grundstücksbereich vor (Stauvolumen ca. 28,50 m³). Von dort wird das Regenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal weitergeleitet. Die Einleitbeschränkung von 1 l/s für das Bauvorhaben ergibt sich aus den Anforderungen der BReWa-BE (07/18) und einer Grundstücksfläche von ca. 3.380 m². Das Regenwasserkonzept wurde mit der Wasserbehörde abgestimmt.

Flächenbilanz

Vorhabengebiet gesamt	4.502 m ²
Darunter	
Bauland Allgemeines Wohngebiet	4.319 m ²
Davon	
- WA 1	3.318 m ²
- WA 2	1.001 m ²
Verkehrsflächen	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	183 m ²

⁸ Regenwasserkonzept Wohnbebauung hintere Schloßstraße 9, IBJ Ingenieurbüro Jesorlowitz, Berlin, Januar 2019

4 Begründung und Abwägung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)

Die geplante Gliederung des Wohngebiets in die Wohngebiete WA 1 und WA 2 resultiert aus unterschiedlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Nutzungsmaßen für den Wohnungsneubau (WA 1) sowie den denkmalgeschützten Gebäudebestand (WA 2). Im Vorhabengebiet (WA 1) ist entsprechend der politischen Zielsetzung ein Wohngebäude mit 46 WE vorgesehen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG plant hier als Vorhabenträgerin auf der bisher unbebauten Fläche die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit überwiegend geförderten Wohnungen. In dem Gebäude sollen zwei Wohnungen für soziale Betreuungseinrichtungen (Kindertagespflege und Jugendbetreuung) genutzt werden. Die bestehende Wohn- und Ateliernutzung im westlichen Grundstücksteil (WA 2) wird beibehalten. Entsprechend werden zur planungsrechtlichen Sicherung der Wohnnutzung im Plangebiet die Grundstücksflächen (mit Ausnahme eines Teils für Straßenverkehrsfläche) als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Textliche Festsetzung Nr. 1

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem geplanten Vorhaben der GESOBAU AG zur Errichtung eines Wohngebäudes. Sie sind geeignet, das Wohnen zu stören und unerwünschten Verkehr zu erzeugen. Auf dem Grundstück sollen zudem keine Pkw-Stellplätze entstehen. Die o.g. Nutzungen werden daher im WA 1 ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 2

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Für die Bestandsnutzung im westlichen Grundstücksteil Schloßstraße 9 wird im Vergleich zum WA 1 ein erweiterter Nutzungskatalog festgesetzt, der die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen

ermöglicht. Dadurch wird der an der Schloßstraße bestehenden gemischten Nutzungsstruktur entsprochen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, da sie aufgrund der Verkehrs- und Lärmentwicklung nicht mit der umgebenden Wohnnutzung verträglich und nicht mit der denkmalgeschützten Bestandsbebauung vereinbar sind.

4.2 Sonstige Arten der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 3

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Mit dem Projektträger wird ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums in Höhe von 30 % der Geschossfläche vertraglich vereinbart. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung von Angebot und Nachfrage. In den Jahren 2011 bis 2016 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um ca. 243.000 Personen erhöht⁹. Das Wachstum schwächte sich in den Jahren 2018 und 2019 ab und kam während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 weitgehend zum Erliegen. Seit dem zweiten Halbjahr 2021 wächst die Einwohnerzahl Berlins wieder. Aktuell wird in Summe von 2021 bis 2030 ein Einwohnerzuwachs von ca. 134.000 Menschen (mittlere Variante) prognostiziert¹⁰. Analog nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und wird im Zeitraum zwischen 2011 und 2025 um 7 Prozent auf ca. 2,14 Millionen ansteigen¹¹. Allein um den akuten Bedarf zu decken sind in den nächsten Jahren jeweils 20.000 neue Wohnungen notwendig¹².

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren stadtweit zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

¹⁰ SenSBW, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021 - 2040, Dezember 2022

¹¹ StEP Wohnen 2030, S. 32

¹² Prognose SenStadtWohn

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen: Gab es im Jahr 2015 noch 122.000 „Sozialwohnungen“, so wird ihre Zahl bis 2025 um rund 40 Prozent auf rund 80.000 sinken. Demgegenüber liegt der Anteil der Berliner Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens zum Bezug einer „Sozialwohnung“ berechtigt wären im Jahr 2021 bei ca. 32 Prozent, was rund 630.000 Haushalten entspricht¹³. Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken. Tatsächlich lag die Versorgungsquote für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) im Jahr 2014 bei lediglich 8,0 Prozent (WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf: 9,9 Prozent)¹⁴.

Dass sich die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell verschlechtert hat, zeigt u.a. die Mietversorgungsquote, die das Verhältnis von marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevanten Mieterhaushalten ausdrückt: Lag die Mietversorgungsquote im Jahr 2012 noch bei 98,7 Prozent, ist diese Kennziffer im Jahr 2015 auf einen Wert von 95,5 Prozent gefallen¹⁵. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 Prozent notwendig, woraus sich im Idealfall eine Mietversorgungsquote von 103 Prozent ergibt. Aufgrund der viel geringeren Quote ist der Berliner Wohnungsmarkt daher als nur eingeschränkt funktionsfähig zu betrachten. Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung eine „nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ bestätigt¹⁶.

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 07. Mai 2013, GVBl., S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl., S. 73) erlassen. Zusätzlich hat der Senat am 28. April 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gem. § 556d Abs. 2 BGB erlassen. Mit der Verordnung wird die Stadt Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die sog. Mietpreisbremse im Zeitraum vom 01. Juni 2015 bis einschließlich 31. Mai 2020 in ganz Berlin zur Anwendung kommt. Am 19. Mai 2020 hat der Senat per Verordnung (GVBl. S. 343) die sog. Mietpreisbremse verlängert, mit der Folge, dass die Mietpreisbremse im Zeitraum bis einschließlich 31. Mai 2025 weiter Anwendung findet. Damit darf die Miete in allen ab dem 01. Juli 2015 abgeschlossenen Mietverträgen die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen, sofern keine Ausnahmetatbestände vorliegen.

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

¹³ IBB Wohnungsmarktbericht 2022, Seite 33

¹⁴ Statistik zu erteilten Wohnberechtigungsscheinen durch die bezirklichen Wohnungsämter; eigene Berechnung SenStadtUm

¹⁵ eigene Berechnungen SenStadtUm

¹⁶ Urteil vom 03.07.2014 (67 S 121/14)

neubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das "Berliner Modell" in allen Bebauungsplanverfahren, die den Wohnungsneubau zum Gegenstand haben anzuwenden und durch vertragliche Vereinbarung mit den Projektträgern sicherzustellen, dass ein Anteil von mindestens 30 % der zu errichtenden Geschossfläche mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert werden könnten.

Entsprechend dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ strebt auch der Bezirk Reinickendorf einen Anteil von 30 % der Geschossfläche für förderfähigen Wohnraum bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu Wohnbauprojekten in Abhängigkeit der örtlichen Bedingungen an. Dies schließt im Einzelfall auch Projekte ein, bei denen weniger als 5.000 m² Geschossfläche für Wohnen entstehen. Bei der vorliegenden Planung ist Folgendes zu berücksichtigen: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Tegel. Nach dem Wohnungsmarktreport 2017 der Hypovereinsbank ist in Tegel ein deutlich über dem Mittelwert Reinickendorfs liegender Anstieg der Angebotsmieten zu verzeichnen. Die durchschnittliche Kaltmiete über alle Marktsegmente verteilt, liegt mit 8,50 Euro deutlich über dem Mittelwert Reinickendorfs von 7,90 Euro. Im unteren Marktsegment liegt die durchschnittliche Kaltmiete mit 6,01 Euro sogar über dem Berliner Mittel von 5,84 Euro. Insofern bestehen hier spezifische wohnungspolitische Gründe, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung auch auf der Fläche WA 1 des Plangebietes anzuwenden, obwohl die neu zu errichtende Geschossfläche weniger als 5.000 m² beträgt. Des Weiteren ist anzuführen, dass Berlin das Plangrundstück an die GESOBAU AG zum Zweck der Errichtung sozialen Wohnungsbaus übereignet hat. Die Bindung im Bebauungsplan entspricht daher der Intention des Eigentümers. Da das nähere Umfeld des Plangebietes über keinen bzw. nur einen geringen Anteil an Wohnraum mit Mietpreisbindung und Belegungsrechten verfügt, werden keine negativen Auswirkungen auf die soziale Mischung des Wohnumfeldes erwartet.

Im Bebauungsplan wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für die Fläche WA 1 festgesetzt, dass nur Wohngebäude mit einem Anteil von 30 % der Geschossfläche geförderten Wohnraum errichtet werden dürfen. Aus der zulässigen Geschossfläche von 4.000 m² ergibt sich damit ein Mindestanteil von 1.200 m² förderfähig zu errichtende Wohnungen. Nach Planung der GESOBAU AG sind hierfür 14 WE vorgesehen. Darüber hinaus sieht die GESOBAU AG die Schaffung von weiteren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vor. Die Festsetzung Nr. 3 beinhaltet keine Bindung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln. Sie stellt jedoch sicher, dass ein Mindestanteil an Wohnungen entsteht, die nach Zuschnitt und Ausstattung den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Förderbestimmungen entsprechen.

Die GESOBAU AG hat als Vorhabenträgerin eine entsprechende Grundzustimmung am 22.05.2017 unterzeichnet. Weitere Regelungen, wie auch die Belegungsbindung für die 30 % der Geschossfläche geförderten Wohnraums, erfolgen im Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag wurde am 03.01.2023 geschlossen.

Für das Vorhaben wurde am 10.04.2017 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IV A eine Programmvormerkung für geförderten Wohnungsbau eingereicht. Auf dieser Grundlage wurde die Förderung von 18 Wohnungen bewilligt.

Für die Umsetzung eines Wohnungsneubauvorhabens im Plangebiet wurde bereits am 12.05.2016 zwischen dem Land Berlin und der GESOBAU AG ein Projektvertrag abgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt für den Bereich der Neubebauung im WA 1 durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der zulässigen Geschossfläche (GF).

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen die zulässige Oberkantenhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird im WA 1 für erforderliche technische Aufbauten (wie z.B. Schornsteine, Lüftungs- und Solaranlagen), die ggf. einen größeren Spielraum bei der Höhe benötigen, eine Überschreitungsmöglichkeit von 1,5 m bestimmt.

Mit der im WA 1 festgesetzten Zahl von Vollgeschossen (III bzw. V) sowie der Höhe baulicher Anlagen (Oberkante über NHN) wird der ausreichenden Konkretisierung des Vorhabens Rechnung getragen.

Für den Bereich des WA 2 wird entsprechend des denkmalgeschützten Gebäudebestandes die zulässige Grundfläche zeichnerisch festgesetzt. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die denkmalgeschützten Gebäudekubaturen im WA 2 zu erhalten.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen ergeben für die Baugebiete folgende Nutzungsmaße:

Baugebiet	Grundstücksgröße in m ²	festgesetzte Grundfläche (GR) in m ²	festgesetzte Geschossfläche (GF) in m ²	Rechnerische GRZ	Rechnerische GFZ
WA 1	3.318	1.300	4.000	0,39	1,20
WA 2	1.001	380 (zeichnerisch)	-	0,38	-
gesamt	4.319	1.680	4.000	0,39	1,20

Tabelle 1: Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine GR von 1.300 m² und im WA 2 eine GR von 380 m² festgesetzt, dies entspricht einer GRZ von 0,39 bzw. 0,38. Damit wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 eingehalten.

Entsprechend der Projektplanung sollen für das allgemeine Wohngebiet WA 1 eine drei- und fünfgeschossige Wohnbebauung mit einer Geschossfläche von insgesamt 4.000 m² festgesetzt werden. Dies entspricht einer rechnerischen GFZ von 1,20.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll für die denkmalgeschützte Bestandsbebauung die zulässige Grundfläche zeichnerisch bestimmt werden. Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Bestand liegt im WA 2 eine Versiegelung durch Nebenanlagen (Zuwegungen zu den Gebäuden) von ca. 210 m² vor, durch die geplante befestigte Feuerwehraufstellfläche und Hofumgestaltung wird sich dieser Flächenteil um ca. 20 m² erhöhen.

Da Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen sowie Zuwegungen zum Gebäude nicht in die Berechnung der erhöhten GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO einfließen, ist in den allgemeinen Wohngebieten keine Regelung zur Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen erforderlich.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen bestimmt. Es erfolgt für den Bereich des WA 1 eine erweiterte Baukörperausweisung, die dem geplanten Vorhaben entspricht. Für den westlichen Bereich, WA 2, an der Schloßstraße wird eine grenzständige Bebauung entsprechend des denkmalgeschützten Gebäudebestandes festgesetzt, da hier keine baulichen Erweiterungen geplant ist.

Mit den festgesetzten Baugrenzen werden im WA 1 die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten.

Durch die Mindestabstände werden die öffentlichen und privaten Belange gewahrt und die Schutzziele des Abstandsflächenrechts (Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sicherung ausreichender Sozialabstände im Interesse des Wohnfriedens), die im Rahmen der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan abzuwägen sind, nicht eingeschränkt.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Für die baulichen Anlagen auf den Flächen a kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Terrassen und Wintergärten bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn pro Geschoss maximal zwei Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)

Das städtebauliche und architektonische Konzept sieht einen Hauptbaukörper mit zwei Gebäudeteilen vor. An der Süd- und Ostseite der Gebäudeteile sind Balkone mit einer Tiefe von ca. 1,8 m und Terrassen angeordnet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechend Baugrenzen sowie für die Balkone und Terrassen eine Überschreitungsmöglichkeit innerhalb der Fläche a für untergeordnete Bauteile gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 7

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um einen hohen Anteil an begrünten Freiflächen zu sichern und eine Beeinträchtigung der Gebäude- und Freiflächengestaltung zu vermeiden, sind entsprechend der Projektplanung im WA 1 keine Stellplätze und Garagen zulässig.

4.5 Verkehrsflächen

Die an der Schloßstraße gelegene ca. 183 m² große Gehweg- und Stellplatzfläche (Flurstück 1384) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Teilfläche wurde im laufenden Bebauungsplanverfahren an das Land Berlin übertragen.

Diese Festsetzung entspricht auch der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfes XX-256b.

4.6 Immissionsschutz

Das Vorhabengebiet ist am nördlichen und östlichen Teilbereich des Plangebietes dem Verkehrslärm der Buddestraße, der Autobahn BAB 111 sowie der S-Bahntrasse ausgesetzt. Weiterhin verursachen die unmittelbar nördlich angrenzende OWA der Berliner Wasserbetriebe sowie zwei am östlichen Rand der Buddestraße liegende Discountermärkte mit Stellplatzanlagen Gewerbelärm. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat eine Lösung der Lärmschutzkonflikte für die geplante Bebauung zu erfolgen, eine Verlagerung auf nachfolgende Genehmigungsverfahren ist vorliegend nicht angezeigt.

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung, die im Laufe des Planungsprozesses überarbeitet und ergänzt wurde¹⁷, die zu erwartende Lärmbelastung im Planungsgebiet für das Vorhaben geprüft und Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Diese gewährleisten, dass trotz der Immissionen aus Verkehr und Gewerbe die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, ohne dass die bestehenden Nutzungen der OWA und der Discountermärkte eingeschränkt werden. Im Zuge der Überarbeitung und Vertiefung der schalltechnischen Untersuchung wurden die Hinweise der BWB zum Betrieb der Anlagen (insbesondere Berücksichtigung einer gleichzeitigen Nutzung aller Klärbecken) und die Abstimmungsergebnisse mit SenSW II C zur Anwendung einer Zwischenwertbildung aufgrund der besonderen Situation im Plangebiet mitberücksichtigt.

Im „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ wird hinsichtlich einer sachgerechten Konfliktbewältigung folgende Prüfkaskade, mit Abfolge der grundsätzlich einzubeziehenden Maßnahmen, empfohlen:

- 1. Schritt: Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG
- 2. Schritt: Aktiver Lärmschutz an der Quelle und/oder städtebauliche Maßnahmen (Bauweise und Baukörperanordnung oder -stellung)
- 3. Schritt: Passiver Lärmschutz (Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster).

Prüfung der Zuordnung von Baugebieten zueinander nach § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz)

Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.V.m. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (Trennungsgrundsatz) sind Schallkonflikte durch ausreichende Abstände geplanter Wohngebiete zu anderen Baugebieten zu vermeiden. Entsprechend müsste angrenzend zur OWA ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Somit wäre innerhalb des Plangebietes ein deutlich geringerer Anteil an Wohnnutzung möglich. Weiterhin wären in dem Plangebiet die Hälfte der Nutzungen für andere Funktionen (z.B. Dienstleistungen, Beherbergung, Gewerbe, Gastronomie) vorzusehen. Dies würde jedoch nicht dem Planungsziel zur Schaffung neuen Wohnraums zu sozial verträglichen Kosten im Vorhabengebiet entsprechen. Das Plangebiet ist aufgrund der rückwärtigen Erschließung für Nutzungen mit erheblichem Kunden- und Publikumsverkehr nur bedingt geeignet, weiterhin würden Störungen der südlich angrenzenden Wohnnutzung nicht auszuschließen sein. Da das Plangebiet hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist, eignet es sich für eine innerstädtische Wohnnutzung. Es erfolgt eine Aktivierung des innerstädtischen Grundstücks zugunsten der Schaffung von Wohnraum mit einem Anteil an stark nachgefragten geförderten Wohnungen. Die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in der Neubebauung soll durch geeignete bauliche und technische Anlagen / Vorkehrungen erfolgen.

Um der bestehenden Gemengelage gerecht zu werden und die Schutzansprüche der gewerblichen Nutzung und der beabsichtigten Wohnnutzung zu vereinbaren, wird durch eine gem. Nr. 6.7 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zulässige Zwischenwertbildung das Schutzniveau für die

¹⁷ Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 12-VE1, KSZ Ingenieurbüro GmbH Januar 2020 und Ergänzung Oktober 2021

allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 der besonderen Situation angepasst und eine mischgebietsähnliche Bewertungsgrundlage geschaffen (siehe auch II.4.6.2).

In den folgenden Kapiteln wird näher auf den Verkehrs- und Gewerbelärm sowie den Baustellenlärm eingegangen.

4.6.1 Ergebnisse der Verkehrslärmbetrachtung

Straßen- und Schienenverkehrslärm

Den Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung liegen die Verkehrsbelastungszahlen der Prognose 2030 zugrunde¹⁸. Auf der Basis der ermittelten Verkehrsbelastungen durch den Straßenverkehr erfolgte die Umrechnung auf DTV-Werte gemäß den aktuellen Faktoren der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK). Die Berechnungen berücksichtigen ferner für den Schienenverkehr Daten der Deutschen Bahn AG für den Prognosehorizont 2025 und die neue Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (16. BImSchV, Anlage: Schall 03) entsprechend der Änderungen durch die 16. BImSchV.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bei durch Verkehrslärm verursachten Geräuschemissionen lauten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Erwägung und Abwägung in Bezug auf die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Zielwerte der Lärminderungsplanung Berlin

Die geringen Abstände zur Buddestraße führen an den straßenzugewandten Seiten der Baukörper zu einer hohen Lärmbelastung. Die Orientierungswerte nach der DIN 18005, die für ein allgemeines Wohngebiet bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen, werden an der nördlichen und östlichen Seite des Kopfbaus um bis zu 8 dB(A) tags bzw. 13 dB(A) nachts überschritten. Für die südliche Seite ergeben sich Überschreitungen von nachts bis zu 7 dB(A).

Aufgrund dieser Lärmbelastung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Gebäudeanordnung sowie passiven Schallschutz geeignete Maßnahmen zur Herstellung der gesunden Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB aufzunehmen.

Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Abwägung ist zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes und/oder Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung eine Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 und eine Reduzierung der Lärmbelastung erreicht werden können.

Für eine vollständige Vermeidung des Konfliktes durch aktiven Schallschutz am Schallausbreitungsweg müsste durch Lärmschutzwände oder -wälle entlang der Buddestraße das Wohngebiet geschützt werden. Dies ist städtebaulich nicht vertretbar. Aufgrund des länglichen und schmalen Grundstücksschnittes bestehen keine Alternativen zur Gebäudeanordnung, so dass ein weiteres Abrücken von der

¹⁸ Basis-Version Verkehrsprognose 2030 des Landes Berlin, Modellstand I / 2017

Buddestraße nicht erfolgen kann. Durch die Gebäudestellung wird nur die östliche Stirnseite des Gebäudes zur verkehrslärmbelasteten Seite ausgerichtet.

Eine weitere Möglichkeit zur aktiven Lärminderung, insbesondere im Nachtzeitraum, besteht in einer Geschwindigkeitsbegrenzung für den Kfz-Verkehr der Buddestraße auf 30 km/h. Dadurch sind Minderungen der Geräuschpegel von 2 dB(A) bis 3 dB(A) möglich. Allerdings ist die pegelbestimmende Geräuschquelle im Untersuchungsgebiet die BAB 111.

Die Höchstgeschwindigkeit ist in diesem Bereich bereits auf 60 km/h begrenzt worden, was den Handlungsspielraum einschränkt. Hier wäre der Auftrag einer speziellen Asphaltdecke (offenporiger Asphalt) eine weitere lärmindernde Alternative. Diese Möglichkeit hat nach Untersuchungen bei Geschwindigkeiten bis 50 km/h ein Geräuschminderungspotenzial von bis zu 8 dB(A) bei Pkw und bis zu 5 dB(A) bei Lkw ergeben.

Der Einsatz von geräuschmindernden Fahrbahnbelägen und eine Geschwindigkeitsbegrenzung stellen Empfehlungen dar, die sich aus der Situationsanalyse ableiten und deren Umsetzung perspektivisch von den zuständigen Stellen im Bezirk sowie SenUVK im Rahmen der Fortschreibung der Lärminderungsplanung zu prüfen wäre. Diese Maßnahmen sind nicht im Rahmen der vorliegenden Planung umsetzbar. Aufgrund der übergeordneten Verkehrsfunktion der Buddestraße wird mit keiner nächtlichen Reduzierung der Geschwindigkeit gerechnet. Entsprechend berücksichtigen die Festsetzungen zum passiven Schallschutz die Immissionsbelastung bei Tempo 50 (Buddestraße) und Tempo 60 (BAB 111).

Da wie oben ausgeführt keine Möglichkeiten zur kurzfristigen Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen bestehen, sind passive Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung notwendig. Für eine Schallschutzkonzeption wurden daher folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden untersucht:

Prüfung passiver Lärmschutzmaßnahmen / Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Textliche Festsetzung Nr. 8

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden entlang der Linien zwischen den Punkten A, B, C sowie zwischen den Punkten F und A in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zu den Wohnbedürfnissen gehört auch die Möglichkeit, bei (teil)geöffnetem Fenster zu schlafen. Am östlichen Teil der Wohnbebauung weisen die Berechnungen Beurteilungspegel zur Nachtzeit von bis zu 58 dB(A) als Spitzenbelastung nach. In den übrigen dem Verkehrslärm ausgesetzten Gebäudebereichen variieren die Beurteilungspegel von 46 bis 57 dB(A).

Gemäß den Ausführungen im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Dies betrifft teilweise geöffnete Fenster ohne weitere Schallschutzmaßnahmen. Entsprechende mögliche Schallschutzmaßnahmen werden z. B. im "Berliner Leitfaden: Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021" beschrieben. Um ruhiges Schlafen zu ermöglichen wird ein Innenpegel von 30 dB(A) angestrebt. Herkömmliche Fenster weisen in gekippter Stellung üblicherweise Schallpegeldifferenzen von ca. 15 dB(A) auf, d.h. bei Orientierungswerten von über 45 dB(A) wird der Wert von 30 dB(A) nicht ohne besondere Maßnahmen erreicht.

An der südlichen und westlichen Fassade des III-geschossigen Gebäudeteils werden die Orientierungswerte Tag und Nacht eingehalten. Bei den 4 Einzimmer-, 12 Zweizimmerwohnungen liegen alle Aufenthaltsräume und bei den 20 Dreizimmerwohnungen liegt nur jeweils 1 Aufenthaltsraum lärmabgewandt nach Süden.

Dagegen treten an den zur Buddestraße zugewandten Seiten der Bebauung mit bis zu 58 dB(A) $L_{r,Nacht}$ nachts deutliche Überschreitungen der Beurteilungspegel auf, mit denen sich schutzbedürftige Nutzungen gerade im Nachtzeitraum nur schlecht vereinbaren lassen. Die Wohnungsgrundrisse der Vorhabenplanung ermöglichen aufgrund der städtebaulich bedingten Gebäudestellung sowie des erforderlichen Wohnungsschlüssels für förderfähige Wohnungen keine ausreichende Anzahl von der Lärmquelle abgewandter Aufenthaltsräume. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan keine Regelung zur Grundrissbindung aufgenommen. In dem zur Buddestraße ausgerichteten V-geschossigen Gebäudeteil befinden sich keine lärmabgewandten Seiten, welche für Schlaf- bzw. Aufenthaltsräume genutzt werden könnten. Daher sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 8 die Fassaden des Kopfbaus (Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien A,B,C) und die nördliche Fassade des länglichen Baukörpers (Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien F,A) so auszustatten, dass ein Beurteilungspegel von 30dB(A) während der Nachtzeit in dem Aufenthaltsraum oder den Aufenthaltsräumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen (z.B. Hafencity-Fenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) oder andere bauliche Maßnahmen (z.B. Prallscheibe oder Vorhangfassaden, Schiebeladen, Loggien mit Anordnung öffentlicher Elemente an der lärmabgewandten Seite bei durchgesteckten Wohnungen) erreicht werden.

Die textliche Festsetzung stellt sicher, dass in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume ein ruhiges Schlafen bei gekipptem Fenster möglich ist.

Die Lärmschutzmaßnahmen dienen zugleich der Vorsorge zum Schutz der Wohnnutzung vor Belastung durch Baustellenlärm, der temporär durch Sanierungsarbeiten an der OWA verursacht wird (siehe auch II.4.6.3).

Im Baugenehmigungsverfahren ist durch gutachterliche Untersuchung der Beurteilungspegel zu ermitteln.

Prüfung passiver Lärmschutzmaßnahmen / baulicher Schallschutz

Textliche Festsetzung Nr. 9

Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linien zwischen den Punkten A, B, C, D und E, F, A orientiert

sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997. Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 zu berechnen.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer durch Verkehrslärm sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen.

Die Anforderungen ergeben sich aus der DIN 4109, in der ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel eine Einstufung in verschiedene Lärmpegelbereiche vorgenommen wird und in der die daraus resultierenden erforderlichen Bauschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen vorgegeben werden. Damit soll gewährleistet werden, dass die Lärmbelastung in Aufenthaltsräumen von Wohnungen (nachts) einen Wert von etwa 30 dB(A) sowie 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen (z.B. Kindertagespflege) nicht überschreitet.

Die Festsetzung ist erforderlich, da sich der benötigte bauliche Schallschutz nicht bereits aufgrund anderer gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen zur Wärmedämmung ergibt (z.B. Gebäudeenergiegesetz), d.h. die Beurteilungspegel liegen am Tage bei ≥ 58 dB(A) bzw. bei ≥ 53 dB(A) nachts für Wohnungen und ähnlichen Nutzungen.

Der bauliche Schallschutz wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB durch die textliche Festsetzung Nr. 9 geregelt. Durch die Festsetzung, an welcher Linie 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 nachgelagerte Verfahren. Der Nachweis der tatsächlich erforderlichen Schalldämmmaße ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Der Schallschutznachweis zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

4.6.2 Ergebnisse der Gewerbelärmbetrachtung

Zur Beurteilung der durch die umliegenden Gewerbe erzeugten Geräuschemissionen ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Für die Beurteilung des Gewerbelärms und daraus resultierender gutachterlicher Empfehlungen war zu berücksichtigen, dass keine Einschränkungen gegenüber bestehenden Baurechten und Nutzungen vorgenommen werden sollen.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, für das hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S. 742) i.V. mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung 1958 (GVBl. S. 1087) als übergeleitete Bebauungsplanregelung weiter gilt (siehe auch I.2.4). Nach geltendem Planungsrecht handelt es sich damit um ein beschränktes Arbeitsgebiet.

Nach Nr. 6.1 TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte (IRW) in Gewerbegebieten, die beschränkten Arbeitsgebieten vergleichbar sind, tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Für ein allgemeines Wohngebiet betragen die IRW tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Zwischenwertbildung

Direkt an das Plangebiet grenzen im Westen, Süden und Südosten zum Wohnen dienende Gebäude an. Im Norden liegt eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, die von der OWA Tegel genutzt wird. Demnach grenzen bereits im Bestand zum Wohnen dienende Gebiete an das Grundstück der OWA Tegel an, das hinsichtlich seiner Geräuschauswirkungen einem gewerblich genutzten Gebiet vergleichbar ist. Entsprechend liegt eine Gemengelage nach Nr. 6.7 TA Lärm vor.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung betragen die aufgrund von anlagenbedingtem Lärm vorhandenen nächtlichen Beurteilungspegel an der nördlichen Giebelwand des Wohngebäudes Buddestraße 31 zwischen 46 dB(A) und 47 dB(A), an der nördlichen Fassade des Wohngebäudes Königsweg 23 bis 31 zwischen 38 dB(A) und 44 dB(A) und an den östlichen Fassaden der Wohngebäude Schloßstraße 18 und 19 zwischen 40 dB(A) und 49 dB(A).

Durch die bereits vorliegende Gesamtgeräuschsituation an der bestehenden Wohnbebauung, unter anderem am Königsweg 23, wird für den Nachtzeitraum die Zwischenwertlösung gemäß Nr. 6.7 TA Lärm angewendet. In einer gewachsenen Gemengelage können bestehende vergleichbare Schutzansprüche auf geplante Bereiche angewendet werden. Maßgeblich für die Schutzansprüche der geplanten Bebauung sind die maximalen Lärmbelastungen im Ist-Zustand an Bauten vergleichbarer Nutzung mit vergleichbaren Schutzansprüchen. Für darüberhinausgehende Lärmbelastungen am Neubau sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Zur Ermittlung eines Zwischenwertes ist in diesem Fall das Gebäude am Königsweg 23, bei welchem in der vorliegenden Gesamtgeräuschsituation ein **Nacht-Beurteilungspegel von $L_{r, Zw, nachts} = 44 \text{ dB(A)}$** berechnet wurde, maßgeblich. Im Folgenden wurde dieser aus schalltechnischer Sicht zumutbare nächtliche Zwischenwert als „Richtwert“ zur Beurteilung des geplanten Wohngebäudes im Nachtzeitraum zugrunde gelegt. Dieser Zwischenwert überschreitet den nächtlichen IRW für Mischgebiete nicht und liegt mittig zwischen dem nächtlichen IRW für ein beschränktes Arbeitsgebiet und dem für ein allgemeines Wohngebiet.

In der näheren und direkten Umgebung sind folgende Immissionen zu berücksichtigen, die von gewerblichen Anlagen auf das Plangebiet einwirken:

Discountermärkte

Für die Ermittlung der Lärmauswirkungen durch die Stellplatznutzung der beiden östlich der Buddestraße gelegenen Discountermärkte wurde auf vorliegende schalltechnische Untersuchungen aus dem Jahr 2003 zurückgegriffen. Für den in ca. 40 m Entfernung gelegenen Parkplatz (NETTO, Buddestraße 36) wurde festgestellt, dass sowohl bei der Berechnung anhand der Stellplatzbewegung pro Stunde gemäß Angaben der Betreiber als auch bei der gemäß Parkplatzlärmstudie 2007 vorgenommenen Berechnung keine Überschreitung der IRW für die maßgeblichen Immissionsorte Königsweg 12 und 23 erfolgt. Unter Berücksichtigung der Bewegungshäufigkeit gem. Parkplatzlärmstudie wurden für den Königsweg 12 Beurteilungspegel von 54,9 dB(A) tags und 30,9 dB(A) nachts) und für den Königsweg 23 von 52,7 dB(A) tags und 32,1 dB(A) nachts berechnet. Unter Berücksichtigung eines Aufschlages von 1 dB(A) aufgrund der geringeren Entfernung der östlichen Baugrenze gegenüber der Lage Königsweg 12 und 23 wurde für das Plangebiet abgeleitet, dass die Richtwerte der TA-Lärm deutlich unterschritten werden.

Der in ca. 60 m Entfernung gelegene Parkplatz (ALDI, Buddestraße 32) wird durch die Neubebauung mit viergeschossigen Townhouses in der Buddestraße 31 B-J mit einer Bauhöhe von 12 - 15 m abgeschirmt. Auch hier wird von keiner Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm ausgegangen.

Oberflächenwasser-Aufbereitungsanlage (OWA)

Die von den BWB betriebene OWA ist zentraler und integraler Bestandteil des Sanierungskonzeptes für den Tegeler See und von erheblicher wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Wie bereits ausgeführt ist es Planungsziel, den ungestörten Fortlauf des Betriebes sowie Entwicklungsmöglichkeiten der OWA zu sichern.

Aus den mit den BWB geführten Abstimmungen wurden keine grundlegenden zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten im Betrieb der OWA erkennbar. Hinsichtlich der genehmigungsrechtlichen Situation der OWA nach Sichtung der Akten liegt kein Eintrag zu einer Betriebsgenehmigung oder anderen Informationen vor, die Rückschlüsse auf zulässige Immissionswerte zulässt. Die 1981 zur Baugenehmigung ausgestellte Betriebsbeschreibung bezieht sich hauptsächlich auf den Reinigungsvorgang des Wassers, als die OWA noch eine reine Phosphateliminationsanlage war. Für eine zukünftige Entwicklung der OWA wird daher, auch unter Berücksichtigung der Beibehaltung der baulichen Anlagendimension aufgrund des Denkmalstatus, von einer der aktuellen Situation vergleichbaren Lärmbelastung auszugehen.

Die Bewertung, der von der OWA ausgehenden Schallemissionen erfolgte auf Grundlage von Vor-Ort-Besichtigungen und einer mit den BWB abgestimmten Ermittlung der durchgeführten Tätigkeiten und daraufhin vorgenommenen Bewertung des Regelbetriebes sowie einer Schallmessung (12./13.10.2019). Im Zuge der erneuten Klärung der von der OWA ausgehenden Lärmemissionen und Bewältigung des Lärmkonfliktes wurden in einem umfangreichen Abstimmungsprozess zwischen SenSW und SenUVK, dem Bezirk Reinickendorf, den BWB, der Vorhabenträgerin und den Fachgutachtern die schalltechnische Untersuchung für den 12-VE1 überarbeitet und ergänzt (KSZ Januar 2020 und Oktober 2021) sowie ein Maßnahmenkonzept ausgearbeitet. Die Maßnahmen sollen über vertragliche Regelungen gesichert werden.

Die Überarbeitung und Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung erfolgte mit dem Ziel, alle relevanten Anlagengeräusche der OWA messtechnisch zu erfassen und eine Neuberechnung der Beurteilungspegel vorzunehmen. Im Zuge dessen erfolgte eine erneute Bewertung der Betriebsgeräusche. Hierbei wurden in Abstimmung mit dem Anlagenbetreiber und den Fachgutachtern alle zur Beurteilung relevanten und in Betrieb befindlichen Anlagen messtechnisch erfasst und in das Berechnungsmodell übernommen. Diese lassen sich in zwei Gruppen gliedern:

1.) Betriebsgeräusche der OWA Tegel im 24-Stunden-Klärbetrieb; z.B. Betrieb Rundräumer und Längsräumer, Grobrechen, 3 x Rührbecken (Flocker) mit Räumerbrückenantrieb, Luftaustrittsschächte, Verteilerbauwerk, Dosieranlage, Notstromaggregat, Staplerverkehr, Haupttor

Für die hervorgerufenen Geräuschimmissionen im 24-Stunden-Betrieb der Anlage, die vor allem im Nachtbetrieb vorherrschen, wurden erneute detaillierte Messungen zur Ermittlung der einzelnen Emissionen der Anlage durchgeführt. Die Messungen erfolgten in der Nacht vom 12. zum 13. Oktober 2019 ab 00:00 Uhr. Der Messzeitraum wurde gewählt, um einen möglichst geringen Einfluss der Hintergrundgeräusche des Straßenverkehrs, insbesondere des Lkw-Verkehrs zu erreichen. Parallel erfolgten ebenfalls Messungen durch einen weiteren Gutachter (MÜLLER-BBM). Die Messergebnisse sowie die berechneten Schallleistungspegel wurden verglichen und ein Wert im Sinne des Betreibers der OWA abgestimmt.

Eine der Messungen erfolgte für die Staplerfahrt mit der Vorrichtung „Deckelhebegerät“. Zusätzlich ergab sich bei Ausfahrt aus der Werkstatt eine weitere extreme Geräuschentwicklung, durch die nötige Überwindung eines Niveauunterschieds. Die bei der Fahrt entstehenden Geräusche ergaben einen Schallleistungspegel von $L_{WA} = 106 \text{ dB(A)}$.

Beide Vorgänge stellen im derzeitigen Zustand aus schalltechnischer Sicht eine wesentliche Geräuschbelastung für die bereits vorhandene schutzwürdige Bebauung dar. Bezüglich der Niveauüberwindung zwischen Werkstatt und Außenbereich sollte auch im Sinne der Pflichten des Anlagenbetreibers zur Rücksichtnahme und Vermeidung von unnötigen Geräuschen eine geräuschärmere Lösung gefunden werden. Hier ist eine stabile Holzkonstruktion durchaus denkbar. Aufgrund der Einschätzungen der Gutachter und der BWB wurden diese Geräusche (Staplerfahrt mit $L_{WA} = 106 \text{ dB(A)}$) in der Untersuchung nicht weiter berücksichtigt.

2.) Betriebsgeräusche der OWA Tegel im Zeitraum 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr; z.B. Parkplatz für 14 Mitarbeiter im Tagschichtbetrieb von Mo-Fr 6-19 Uhr und Besucherverkehr, Anlieferungen Chemikalien etc. maximal 2 x pro Tag durch Lkw (Geräusche Pumpenkompressor), sporadischer Staplerverkehr auf dem Betriebsgelände (eine Fahrt pro Stunde im Zeitraum 06:00 Uhr - 19:00 Uhr).

Die Berechnungen für die Parkplatzgeräusche (Ein- und Ausparkvorgänge, Fahrbewegungen in den Fahrgassen, Türeenschlagen u. ä.) für die ca. 20 Mitarbeiterparkplätze erfolgten nach dem anerkannten Berechnungsmodell des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Es wurde der flächenbezogene Schallleistungspegel der Parkplatzfläche ermittelt.

Weiterhin wurden anlagenbezogener Verkehr (Anlieferung, Be- und Entladung) als Schallquelle berücksichtigt. Auf dem Betriebsgelände der OWA findet im Zuge der Be- und Entladung von Lieferfahrzeugen, nach Informationen des Anlagenbetreibers sporadisch im Zeitraum zwischen 06:00 Uhr - 16:00 Uhr auch Staplerverkehr zur Be- und Entladung statt.

Zur Überprüfung der Berechnungsergebnisse wurde am 12./13.10.2019 eine Nachtmessung im Abstand der geplanten Wohnanlage zu den durch die Außenanlage erzeugenden Geräuschen der OWA vorgenommen und als aussagekräftig eingeschätzt.

Mit der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung (Stand 24.01.2020 und 15.10.2021) liegt eine plausible Grundlage für die Bewertung der durch die OWA verursachten Geräusche vor. Im Ergebnis kann zu den Betriebsgeräuschen der OWA Tegel festgestellt werden:

An der geplanten Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag eingehalten. Für den Nachtzeitraum kommen die Berechnungen zu dem Ergebnis, dass es an der Nordfassade des geplanten Wohngebäudes im WA 1 (Immissionsorte IO 01, IO 02 sowie IO 07 bis IO 10) durch den Betrieb der OWA im Nachtzeitraum zu Beurteilungspegeln zwischen 42 dB(A) und 49 dB(A) kommen kann. Es sind also je nach Lage des Immissionsortes Überschreitungen von 2 dB(A) bis 9 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (IRW 40 dB(A)) zu erwarten.

Auch unter Berücksichtigung eines Zwischenwertes von nachts 44 dB(A) sind gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung daher aktive schallmindernde Maßnahmen für die Sicherung der angestrebten Wohnnutzung erforderlich.

Zur Art der überwiegend vorhandenen nächtlichen Betriebsgeräusche der Klärbecken der OWA ist anzumerken, dass durch das wahrnehmbare gleichmäßige „Rauschen“ keine besonders starken Störwirkungen vorliegen. Zusätzlich werden die Betriebsgeräusche die meiste Zeit durch den Straßenverkehrslärm, insbesondere der BAB 111 überlagert. Da die entsprechend der schalltechnischen Regelwerke ermittelten Überschreitungen durch den Betrieb der OWA nicht durch das menschliche Empfinden adäquat abgebildet werden können, sollten daher im Bebauungsplanverfahren alle Spielräume zur Lösung des Immissionskonfliktes genutzt werden.

Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen

Maßnahmen auf dem Grundstück der OWA Tegel

Die Wirksamkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form von z.B. einer Lärmschutzwand wird als nicht sinnvoll angesehen, insbesondere im Hinblick auf die Bauhöhen des geplanten Baukörpers. Bei einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von etwa 2 bis 4 m würden lediglich die unteren Etagen des Gebäudes profitieren. Weiterhin wird keine Übereinstimmung mit denkmalrechtlichen Belangen gesehen.

Im Ergebnis des Abstimmungsprozesses zwischen den BWB und der Vorhabenträgerin wurden im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Lärmreduzierung der Verzicht einer nächtlichen Nutzung der südlichen Stellplätze auf dem OWA-Betriebsgrundstück bestimmt. Diese Maßnahme wird ebenfalls Teil einer Vereinbarung zur Regelung immissionsschutzrechtlicher Belange zwischen Bezirksamt, BWB und Vorhabenträgerin. Durch eine Verlagerung auf die nördliche Seite des Hauptgebäudes und an das Pumpenhaus entstehen keine relevanten Immissionsbelastungen im Nachtzeitraum für die geplante und bestehende Wohnnutzung (Wegfall der Spitzenpegelereignisse auf dem Parkplatz). In diesem Zusammenhang werden auch die durch den Betrieb des Haupttors (südliche Zufahrt) verursachten Geräuschimmissionen im Nachtzeitraum vermieden. Die weiteren benötigten Stellplätze der Mitarbeiter, die nach 06:00 Uhr kommen, werden gemäß dem Vorschlag der BWB nördlich des Hauptgebäudes, mit Zufahrt vom Haupttor (südliche Zufahrt) berücksichtigt.

Prüfung passiver Schallschutzmaßnahmen und Zwischenwertbildung

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Weiterhin wurde entsprechend der vorliegenden Gemengelage mit den Fachbehörden und den Fachgutachtern eine Zwischenwertbildung für die Teilflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 für sachgemäß bewertet:

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Aufgrund der besonderen Situation im Plangebiet liegt ein „Sonderfall“ im Sinne von Punkt 3.2.2 der TA Lärm vor, wonach eine „Ergänzende Prüfung“ möglich ist. Durch die bereits vorliegende Gesamtgeräuschsituation an der bestehenden Wohnbebauung, unter anderem am Königsweg 23, wird für den Nachtzeitraum die Zwischenwertlösung gemäß Punkt 6.7 (Gemengelage) der TA Lärm angewendet. In einer gewachsenen Gemengelage können bestehende vergleichbare Schutzansprüche auf geplante Bereiche angewendet werden. Maßgeblich für die Schutzansprüche der geplanten Bebauung sind die maximalen Lärmbelastungen im Ist-Zustand an Bauten vergleichbarer Nutzung mit vergleichbaren Schutzansprüchen. Für darüberhinausgehende Lärmbelastungen am Neubau sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Zur Ermittlung eines Zwischenwertes ist in diesem Fall das Gebäude am Königsweg 23, bei welchem in der vorliegenden Gesamtgeräuschsituation ein **Nacht-Beurteilungspegel von $L_{r, Zw, nachts} = 44 \text{ dB(A)}$** berechnet wurde, maßgeblich. Im Folgenden wurde dieser aus schalltechnischer Sicht zumutbare nächtliche Zwischenwert als „Richtwert“ zur Beurteilung des geplanten Wohngebäudes im Nachtzeitraum zugrunde gelegt.

Auf Grundlage des Zwischenwertes kommt es im westlichen Teilbereich der Nordfassade im II. OG des Neubaus (IO 08a bis IO 08h) zu Überschreitungen der Lärmimmissionswerte um 1 bis 2 dB(A).

Die gem. Berliner Leitfaden "Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung" genannten Lösungsvorschläge Prallscheiben, Festverglasung und verglaste Vorbauten ("Schöneberger Modell" mit vertraglichen Nutzungsregelungen) werden aufgrund der deutlichen und dauerhaften Einschränkung der Wohnqualität sowie der negativen Beeinflussung der architektonischen Gestaltung der Fassade in Bezug auf die Verhältnismäßigkeit als ungeeignet bewertet.

Daher werden statt der in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen andere Lösungsmöglichkeiten geprüft. Um den an dem Neubauvorhaben verbleibenden geringfügigen Überschreitungen der Lärmimmissionswerte zu begegnen, wurden für die betroffenen 4 Fenster von Aufenthaltsräumen im II. OG als gezielte Maßnahme eine vertragliche Regelung zum Schließen der Fenster im Nachtzeitraum aufgenommen (Schließverpflichtung). Eine ausreichende Belüftung der betroffenen Wohnungen erfolgt über eine geregelte Lüftungsmöglichkeit vom Dach.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im denkmalgeschützten Bestandsgebäude Schloßstraße 9 ist im I. und im II. OG eine Wohnnutzung genehmigt. Die Nordfassade (Brandwand), welche direkt zur OWA gerichtet ist, weist

keine Wandöffnungen auf, so dass nur die östlichen Fassaden von Immissionen betroffen sind. Die beiden relevanten Wohnungen verfügen über je zwei schutzbedürftige Räume. Einer dieser Räume liegt im südöstlichen Eckbereich des Gebäudes und verfügt neben einem Fenster in östliche Richtung zusätzlich über ein Fenster in südliche Richtung. Der zweite Raum verfügt lediglich über ein Fenster in östliche Richtung.

Das Gebäude liegt gemäß Baunutzungsplan in der Gebietskategorie „beschränktes Arbeitsgebiet“, wonach der Schutzanspruch nach heutigen Maßstäben mit dem eines Gewerbegebietes vergleichbar ist. Trotzdem wird das Gebäude schon seit vielen Jahrzehnten als Wohngebäude mit insgesamt fünf Wohneinheiten genutzt. Die westlich der Schloßstraße gelegene Bebauung mit einem hohen Wohnanteil wird im Bebauungsplan XX-207 als Mischgebiet festgesetzt.

Unter der Berücksichtigung einer Gemengelage wird für die ostseitigen Fenster eine Zwischenwertbildung gem. Punkt 6.7 TA Lärm angewendet. Es wird analog zum Vorgehen im WA 1 ein Immissionsrichtwert von **nachts 47 dB(A) als Zwischenwert** herangezogen. Dieser Wert soll gem. Immissionsschutzrechtlicher Vereinbarung auch für das WA 2 vereinbart werden).

Um eine Konfliktbewältigung für die denkmalgeschützte Bestandsbebauung im WA 2 vorzusehen, wurde anhand von Immissionsorten an der Fassade die Lärmbelastung bewertet. Unter Berücksichtigung der zwischen den BWB und der Vorhabenträgerin abgestimmten Maßnahmen (Verlagerung von Kfz-Stellplätzen bzw. eingeschränkte Nutzung dieser in der Nachtzeit und damit Wegfall von Torgeräuschen) werden gemäß der ergänzenden Untersuchung vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume im Bereich der Ostfassade **nächtliche Beurteilungspegel zwischen 44 dB(A) und 47 dB(A)** prognostiziert (IO 20, IO 30a). Vor den zwei Fenstern im I. OG werden jeweils 44 dB(A), vor den zwei Fenstern im II. OG 46 dB(A) und 47 dB(A) prognostiziert.

Für eine Bewältigung der Schallschutzproblematik kann eine Schließverpflichtung (da das "Schöneberger Modell" grundsätzlich nur für Neubauten anwendbar ist und keine anderweitige Lüftungsmöglichkeit gewährleistet werden kann) und Festverglasung sowie Vorbauten an den Fenstern (nicht vereinbar mit den denkmalrechtlichen Belangen) nicht herangezogen werden.

Im Rahmen der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das betroffene Fenster (IO 30a) im II. OG Teil eines schutzbedürftigen Raumes ist, der sich im südöstlichen Eckbereich des Gebäudes befindet. Dieser Raum verfügt über ein zweites, dem Lärm abgewandtes Fenster in südliche Richtung und verfügt damit über eine lärmarme, alternative Belüftungsmöglichkeit. An der Südfassade wird ein Beurteilungspegel von 29 dB(A) nachts prognostiziert (IO 30b). Ferner ist zu berücksichtigen, dass dieser Eckraum als optionaler Schlafraum genutzt werden kann.

Dennoch ist eine Lösung zu finden, die die vorhandenen Beurteilungspegel unabhängig einer möglichen Lüftung des Eckraums aus südlicher Richtung und optionalen Nutzung als Wohn- oder Schlafraum als gegeben berücksichtigt. Die vorhandenen Beurteilungspegel resultieren aus dem Betrieb einer rechtmäßig bestehenden Anlage. Die prognostizierten Beurteilungspegel vor den zwei Fenstern im II. OG von 46 dB(A) und 47 dB(A) liegen um 2 bis 3 dB(A) über dem vereinbarten Zwischenwert von $L_{r, Zw, nachts} = 44 \text{ dB(A)}$. Auch liegen sie geringfügig oberhalb von 45 dB(A), d.h. dem IRW, der nach Nr. 6.7 i.V.m. Nr. 6.1 TA Lärm als möglicher Zwischenwert nicht überschritten werden soll.

In der Bewertung der Auswirkungen auf die Wohnnutzung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist ferner zu berücksichtigen, dass die Beurteilungspegel an der Ostfassade des Bestandsgebäudes im überwiegenden Zeitraum aus dem Betrieb der Flockeranlagen der OWA resultieren, insbesondere dem Flocker 3. Dieser Betrieb ist im Unterschied zu üblichen gewerblichen Betrieben (z.B. Handwerk, Produktionsanlagen), durch eine Geräuschkombi mit einer geringen Tonhaltigkeit gekennzeichnet. Während des Betriebs sind nur wenige Einzeltöne wahrnehmbar, die sich störend auf die Umgebung auswirken können. Vielmehr ist der Betrieb der Flockeranlagen für das menschliche Gehör als gleichmäßiges Rauschen wahrnehmbar.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Wohnnutzungen im Bestandsgebäude bereits seit 1927 genehmigt sind und der Betrieb der OWA bzw. der vorhergehenden Phosphateliminationsanlage seit Jahren bzw. Jahrzehnten neben dem Bestandsgebäude existiert und in diesem Zeitraum seitens der Bewohner des Bestandsgebäudes keine Einwände gegen den Betrieb der Anlage vorgebracht wurden.

Fazit:

Im Ergebnis der Abstimmungen zwischen dem Bezirksamt Reinickendorf, der Senatsverwaltung für Wohnen und Stadtentwicklung, den BWB, der Vorhabenträgerin und den Fachgutachtern wurden zur Vermeidung betrieblicher Einschränkungen der OWA und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse folgende Maßnahmen zur Bewältigung des Lärmschutzkonfliktes anerkannt und über eine immissionschutzrechtliche Vereinbarung vertraglich geregelt:

- Auf Grundlage der Gemengelage wird eine zumutbare Zwischenwertbildung mit folgenden Immissionsrichtwerten anerkannt: Immissionsrichtwert von nachts 44 dB(A) im Verhältnis zu dem geplanten Wohngebiet WA1 und Immissionsrichtwert von nachts 47 dB(A) im Verhältnis zu dem geplanten Wohngebiet WA2.
- Der Verzicht einer nächtlichen Nutzung der südlichen Stellplätze und des südlichen Tores auf dem OWA-Betriebsgrundstück. Durch eine Verlagerung von 16 Stellplätzen auf die nördliche Seite des Hauptgebäudes und an das Pumpenhaus entstehen keine Immissionsbelastungen im Nachtzeitraum für die geplante und bestehende Wohnnutzung. Die Torgeräusche entfallen im Nachtzeitraum.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dass die im WA 1 zur OWA ausgerichteten Fenster in Aufenthaltsräumen an der westlichen Seite des Bauvorhabens während der Nachtzeiten (22:00 bis 06:00 Uhr) geschlossen bleiben (Schließverpflichtung). Dies betrifft 4 Aufenthaltsräume im II. Obergeschoss, an denen unter Berücksichtigung keiner Stellplatznutzung im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 46 dB(A) nachts berechnet wurde. Eine ausreichende Belüftung der betroffenen Wohnungen erfolgt über eine geregelte Lüftungsmöglichkeit vom Dach.
- Eine Duldung der Geräuschemissionen der OWA und Zustimmung zum Bauvorhaben der Vorhabenträgerin.

4.6.3 Ergebnisse der Baustellenlärmbeurteilung auf dem Grundstück der OWA Tegel

Zur Instandhaltung der Filterbecken erfolgen etwa alle 10 Jahre in sechs Bauabschnitten (3 Klärbecken á 2 Bauabschnitte) Sanierungsarbeiten an der Anlage. Dabei erstrecken sich die Bauarbeiten für jedes Klärbecken über einen Zeitraum von zwei Jahren, die Sanierungsmaßnahmen werden nur in den Wintermonaten durchgeführt (verteilt auf insgesamt 6 – 8 Wochen – davon sind im Außenraum Erdbauarbeiten ca. 3 Wochen und Deckenöffnung ca. 8 – 10 Tage sowie Drehkran, Elektrokompressoren und

Absauganlage für 6 – 8 Wochen relevant, Zeitraum 7 – 20 Uhr). Die Anlagen die gerade nicht instandgesetzt werden, laufen im normalen Betrieb weiter. Die Sanierungsarbeiten beinhalten u.a. Rückbau der Böschung, Öffnung der Betondecke und im Inneren der Kammern die Herausnahme des Filtermaterials und Reinigung der Oberflächen. Im Straßenraum der Schloßstraße (Wendeanlage) wurde bei den letzten Sanierungsarbeiten ein Kompressor aufgestellt. Die Baustelleneinrichtung erfolgt nach Angaben der BWB westlich des Beckens 1 (Entfernung zum Wohngebäude ca. 140 m).

Aufgrund der erstmaligen Sanierung 2008/2009 bestand u.a. für das nächstgelegene Klärbecken 1 ein hoher Arbeitsaufwand. Gem. BWB sind weiterhin turnusmäßige Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten vorgesehen. Aufgrund der räumlichen Entfernung von mindestens ca. 90 m bzw. der partiellen Abschirmung durch das Hauptgebäude der OWA sind die Klärbecken 2 und 3 für die Lärmbetrachtung nicht relevant.

Nach Punkt 1 TA-Lärm sind Bautätigkeiten bzw. Baustellen von deren Anwendungsbereich ausgenommen. Es handelt sich bei den durchgeführten Baumaßnahmen um Instandhaltungsarbeiten, die zum Betrieb der Anlage gehören, welche in relativ großen Intervallen und über einen längeren Zeitraum stattfinden. Diese Baumaßnahmen sind jedoch nicht dem Normalbetrieb zuzurechnen, da eine Beurteilung gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) und damit außerhalb der Bauleitplanung erfolgt. Aufgrund des wiederkehrenden Baulärms und möglichen Konflikten mit der Wohnnutzung soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dennoch eine Bewertung erfolgen.

Für die seinerzeit durchgeführten Arbeiten an dem südlich gelegenen Klärbecken 1 liegt eine gutachterliche Untersuchung nach der AVV Baulärm vom Juni 2008 vor. Die Untersuchung diene zur Beurteilung der für das Wohngebäude Schloßstraße 19 (Mischgebiet gem. B-Plan XX-207) zu erwartenden Lärmbelastung.

Entsprechend der gutachterlichen Untersuchung zu den Sanierungsarbeiten werden für den westlichen Teil des Neubauvorhabens tags in einem Abschnitt von ca. 5 m Beurteilungspegel von maximal 65 dB(A) bzw. ca. 35 m von 56 dB(A) (Erdbauarbeiten) und in einem Abschnitt von ca. 13 m Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) (Deckenöffnung) erreicht. Die Werte beziehen sich auf eine Höhe von 15,0 m. Berücksichtigung fanden die von den BWB vorgenommenen Lärmschutzmaßnahmen (u.a. Schallschutzwand mit einer Höhe von 5,5 - 4,0 m, Einhausung von Kompressoren). Entsprechend der für den Immissionsschutz anzuwendenden Regelwerke müssen Baumaschinen dem Stand der Technik entsprechen, um vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen zu verhindern. Auch wenn dies bei den bisherigen Baumaßnahmen berücksichtigt wurde, sind für zukünftige Sanierungsarbeiten Optimierungsmöglichkeiten für eine Lärmreduzierung, die sich auch auf Verfahrensabläufe der Sanierungsarbeiten beziehen können, zu erwägen.

Als Schutzmaßnahmen gegen den tags und in langfristigen Zeitabständen aufkommenden Baulärm sollen für die geplante Wohnnutzung im WA 1 über die im Durchführungsvertrag aufgenommene Projektplanung folgende Regelungen verbindlich getroffen werden:

- Grundrisslösung: Die (für den täglichen Aufenthalt) heranzuziehenden Hauptwohnräume (Wohnzimmer mit Wohnküche) sowie Außenwohnräume (Balkone) sind der Lärmquelle abgewandt.
- Reduzierter Fensteranteil: Die zur OWA ausgerichtete Nordfassade weist einen geringen Fensteranteil aus, so dass die hohe Dämmwirkung der Wände genutzt werden kann.

- Grundlüftung: Entsprechend der Vorhabenplanung werden alle Wohnungen an ein zentrales Lüftungssystem angeschlossen. Die Frischluft wird mittels Nachströmung über schallmindernde Außenluftdurchlässe in den Fenstern gewährleistet. Eine aktive Belüftung der Räume durch das Öffnen von Fenstern ist nicht erforderlich, d.h. während etwaiger Bauaktivitäten an dem Klärbecken können die Fenster an der Nord- und Westseite geschlossen bleiben.

Ergänzend wird im Bebauungsplan folgende Regelung getroffen:

- Schalldämmung der Außenbauteile: Für die gesamte Nordfassade sollen erhöhte Schallschutzanforderungen zur Einhaltung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) festgesetzt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 9 und Regelung im Durchführungsvertrag mit Anlage 12). Diese zum Schutz vor nächtlichem Verkehrslärm ausgelegte passive Lärmschutzmaßnahme ist geeignet, dem Schutzziel eines Ruhebedürfnisses im Innenraum auch bei dem oben beschriebenen tagsüber einwirkenden Baulärm zu gewährleisten.

Da durch die Baumaßnahmen ein ungestörter Nachtschlaf nicht beeinträchtigt wird, wird mit den aufgeführten Maßnahmen ausreichende Vorsorge zum Schutz der Wohnnutzung vor Belastung durch Baulärm sowie zum Erhalt und Entwicklungsmöglichkeit der Nutzung der OWA getragen.

Unter Berücksichtigung einer vorliegenden und durch die Planungsakteure anerkannten Gemengelage wird bei der Bewertung der Lärmimmissionen eine gegenseitige Rücksichtnahme erwartet und angewendet. Dies betrifft auch mögliche Lärmbelastungen durch Instandsetzungsarbeiten.

4.6.4 Lichtimmissionen

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich zwischen dem Hauptgebäude der OWA und dem geplanten Wohngebäude im WA 1 eine Beleuchtungsanlage für den nahegelegenen Parkplatz. Die Beleuchtung erfolgt über zwei ca. 5,0 - 6,0 m hohe Leuchten. Diese halten zur Baugrenze einen Mindestabstand von ca. 15,0 m bzw. 25,0 m ein.

Gegenwärtig werden keine besonderen Beeinträchtigungen festgestellt (beim Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Reinickendorf liegen keine Beschwerden über Lichtimmissionen vom OWA Grundstück vor). Unter Berücksichtigung einer vorliegenden Gemengelage ist entsprechend der Bewertung der Lärmimmissionen auch bei den Lichtimmissionen eine gegenseitige Rücksichtnahme anzuwenden. Demnach ist durch zukünftige BewohnerInnen ein größeres Ausmaß an Lichtimmissionen prinzipiell hinzunehmen.

Aufgrund der Mindestabstände und der Möglichkeit der üblichen Verdunkelung der Aufenthaltsräume im geplanten Neubau wird von keiner Konfliktsituation ausgegangen. Bei einem Austausch der Leuchtmittel bzw. einer Neuerrichtung der technischen Beleuchtung ist diese nach dem heutigen Stand der Technik vorzunehmen. In diesem Zusammenhang können mögliche Minderungsmaßnahmen (z.B. Abblendeinrichtungen, nutzungsabhängige Beleuchtungszeiten) vorgesehen werden. Die Anforderungen an eine denkmalgerechte Gestaltung sind zu berücksichtigen.

4.6.5 Luftschadstoffe

Die verkehrsbedingte Luftbelastung entlang der Hauptverkehrsstraßen im Straßenraum 2020 und 2025 (Umweltatlas Karte 03.11.2) wird exemplarisch für die Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) abschnittsweise auf Höhe der Berliner Straße als gering, im Bereich Bernstorffstraße als mäßig bis gering belastet eingestuft. Die östlich anliegende Buddestraße wird als gering belastet bewertet. Emissionsquellen im Plangebiet existieren nicht.

Da die Durchlüftungssituation im Umfeld des Plangebietes durch die zeilenartige Bebauung in Ost-West-Ausrichtung mit dazwischenliegenden Grün- und Freiflächen sowie der stadtrandorientierten Lage nahe des Tegeler Sees und Tegeler Forstes als relativ günstig einzustufen ist, wird die Konzentration von Luftschadstoffen im Plangebiet und dessen Umfeld effektiv reduziert und in der Folge die Luftqualität verbessert.

Da das Vorhabengebiet außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung liegt und ein besonderes städtebauliches Erfordernis durch hohe Schutzbedürftigkeit vor Luftschadstoffimmissionen nicht erkennbar ist, erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen.

4.7 Grünfestsetzungen

Mit einer Durchgrünung, die im Freianlagenplan als Teil des Durchführungsvertrages verbindlich geregelt ist, sollen positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht und die Wohnqualität erhöht werden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 10

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm aus der Pflanzliste 1 bzw. 2 hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm aus der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen, Baumpflanzungen gemäß der Festsetzung Nr. 12 sind nicht einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Mit der Festsetzung einer Mindestbegrünung innerhalb der Wohngebiete werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz, das Orts- und Landschaftsbild und das Mikroklima erreicht.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, ist die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laub- und Obstbäumen entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 dient der Mindestbegrünung des Baugrundstückes und sichert auch bei Baumfällungen eine ausreichende Baumanzahl. Eine mögliche Anrechenbarkeit der Baumpflanzungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 12 besteht nicht, da beide Festsetzungen getrennte Aufgaben zur Durchgrünung des Baugebietes erfüllen.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind 70 % der Dachflächen mit einer Gräser- / Kräutermischung zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Aufgrund der hohen Versiegelung des umgebenden städtischen Umfeldes wird zur klimatischen Entlastung für das Vorhaben für beide Gebäudeteile eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die extensive Dachbegrünung gleichzeitig die Rückhaltung des Regenwassers und Schonung der Vorflut sowie eine mikroklimatische Verbesserung durch Verdunstung. Erhöhte Baukosten werden durch einen verringerten Betrag für die Einleitung des Niederschlagswassers mit zunehmender Zeit kompensiert.

Die Festsetzung folgt der Empfehlung des Regenwasserkonzepts (siehe II.3.), welches die Sammlung des Regenwassers vor einer Einleitung in die Kanalisation vorsieht. Die festgesetzte Maßnahme entspricht u.a. den Planungszielen des StEP Klima und StEP Klima KONKRET. Zudem stellt die Begrünung eine geeignete Maßnahme zur Förderung der Klimaanpassung in der Stadtentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 5 BauGB dar.

Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes. Eine Substratschicht von 20 cm bietet ausreichend Speicherkapazität für den dauerhaften Erhalt von Gräsern und Kräutern auch bei längeren Trockenperioden. Es ist eine heimische Gräser- / Kräutermischung zu verwenden.

Das Vorhaben sieht eine Dachbegrünung von ca. 850 m² vor (ca. 71 % der Dachflächen).

Textliche Festsetzung Nr. 12

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist mit Bäumen der in der Pflanzliste 1 aufgeführten Arten in einer Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 ist im Plangebiet entlang der nördlichen Grenze des WA 1 zum OWA-Betriebsgrundstücks unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume eine dichte Baumreihe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Um eine dichte Baumreihe zu erhalten, sollen entsprechend der Freiflächenplanung des Vorhabens die bestehenden ca. 8 Bäume mit ca. 6 Bäumen ergänzt werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 schafft einen dichten Gehölzstreifen, eine konkrete Vorgabe zur Baumanzahl gibt es nicht. Eine Anrechenbarkeit der Baumpflanzungen gem. textlicher Festsetzung Nr.

12 bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10. besteht nicht, da beide Festsetzungen getrennte Aufgaben zur Durchgrünung des Baugebietes erfüllen.

Mit der Festsetzung soll die Durchgrünung der Wohnanlage gefördert und eine hochwertige Freiraumgestaltung sichergestellt werden. Die Baumreihe trägt mithin zu einer Einfassung der Außenanlagen im WA 1 bei. Die Bäume wirken sich zudem positiv auf das Bioklima und die Lufthygiene im Plangebiet aus, indem sie Stäube aus der Luft filtern, die Luft mit Feuchtigkeit anreichern und Sauerstoff produzieren. Mit der Pflanzung wird darüber hinaus einem planungsbedingten Anstieg thermischer Belastungen im Sommer durch Erhöhung der Baumasse entgegengewirkt.

Die Vorgabe von Neupflanzungen entsprechend der Pflanzliste sichert die überwiegende Verwendung standortgerechter und heimischer Baumarten.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung gilt die Pflanzliste 2. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege, Fahrradstellplätze, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Indem die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sichert die Festsetzung einen hohen Grünanteil im Plangebiet. Sie fördert das Erscheinungsbild eines hochwertig gestalteten Freiraums, der zur Attraktivität der neuen Wohnnutzung beitragen soll.

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. Somit leistet die Festsetzung einen Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts im Plangebiet.

Die beabsichtigte Festsetzung soll in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 (Pflanzung von großkronigen Bäumen) zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen und den Grünanteil im Plangebiet erhöhen. Das Anpflanzgebot gilt nicht für Wege, Terrassen, Fahrradstellplätze, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und Spielplätze, um die erforderliche Befestigung zu ermöglichen.

4.8 Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung Nr. 14

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche b mit einem Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge, sowie einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Wohnanlage des WA 1 zu belasten.

(Rechtsgrundlage: in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 14 sichert für das Neubauvorhaben im WA 1 eine Feuerwehrezufahrt von der Schloßstraße aus. Weiterhin wird über den vorderen Grundstücksteil im WA 2 die Zugänglichkeit zur Schloßstraße für die Bewohner und Besucher des künftigen eigenständigen Grundstückes der hinterliegenden Wohnanlage WA 1 dauerhaft gesichert. Hierfür bestehen bereits Eintragungen im Grundbuch. Nach der Grundstücksteilung soll der hintere Teil mit der Neubebauung des WA 1 dem Königsweg zugeordnet werden. Der fußläufige Hauptzugang für den Wohnungsneubau ist künftig vom Königsweg aus vorgesehen. Von hier aus erfolgt auch die medientechnische Erschließung.

Mit der textlichen Festsetzung wird die Eintragung einer Baulast vorgegeben und im Durchführungsvertrag entsprechend die Eintragung einer Baulast aufgenommen.

4.9 Zulässigkeit von Vorhaben

Textliche Festsetzung Nr. 15

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

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB)

Nach Festsetzung des Bebauungsplans respektive nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ausschließlich nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VB-Plan) in Verbindung mit dem im Durchführungsvertrag beschriebenen und geregelten Vorhaben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), als Bestandteil der Rechtsverordnung, kann nach Festsetzung nicht geändert werden.

Für den Fall, dass nach Festsetzung des VB-Plans ein anderes Vorhaben verwirklicht werden soll (bspw. durch Wechsel des Vorhabenträgers) und ein entsprechend neuer bzw. geänderter Durchführungsvertrag vereinbart wird, würde ein Widerspruch zum VEP innerhalb der Rechtsverordnung entstehen, wenn der VEP das (originäre) Vorhaben konkret bestimmt hätte.

Um diesen Konflikt zu vermeiden, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich des VEP von § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht. Hierdurch wird auch im VEP die geplante bauliche oder sonstige Nutzung nicht abschließend geregelt. Der VEP erhält die erforderliche Konkretisierung (erst) durch die Festlegung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (Textliche Festsetzung Nr. 15). Die entsprechende Konkretisierung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Textliche Festsetzung Nr. 16

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

Durch die Rechtsverordnung (Festsetzung des Bebauungsplans) werden bisher geltende planungsrechtliche Regelungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgehoben. Dies betrifft vorliegend die Regelungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958, förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien sowie einen Teil der im Bebauungsplan XX-207 festgesetzten östlichen Straßenbegrenzungslinie der Schloßstraße.

Die textliche Festsetzung Nr. 16 weist auf diese Aufhebungen hin bzw. stellt klar, dass mit Inkrafttreten der neuen Rechtsverordnung die in der textlichen Festsetzung benannten bisherigen Regelungen außer Kraft treten.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

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.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel sind die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen zu berücksichtigen. In der weiteren Schutzzone III B sind u.a. die Errichtung von Anlagen wassergefährdender Stoffe sowie Maßnahmen, die die Grundwasserneubildung wesentlich vermindern, verboten.

Denkmalschutz

In die vorliegende Planzeichnung werden die in der Berliner Denkmalliste aufgeführten Einzeldenkmale (Objekt-Nummer 09012332) auf dem Grundstück Schloßstraße 9 nachrichtlich übernommen. Es handelt sich hier um die Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Straßenbahnwagen-depots Tegel.

4.11 Hinweise

Pflanzlisten

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10 gilt die Pflanzliste 1 und 2, für Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 12 gilt die Pflanzliste 1. Für die Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 13 gilt die Pflanzliste 2.

Die Pflanzlisten berücksichtigen vorrangig eine Auswahl an heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie eine Auswahl von regional typischen Obstbaumsorten. Weitere Kriterien für die Auswahl sind Klimaverträglichkeit sowie eine Spannbreite in der Kronengröße. In den Pflanzlisten sind sowohl großkronige als auch kleinkronige Bäume enthalten. Die Aufnahme von Pflanzlisten gewährleistet eine gestalterische und ökologische Mindestqualität der Freiflächen, welche sich positiv auf Natur und Landschaft auswirkt.

Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalte identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2.

Dieser Vermerk wird zur Klarstellung der vollinhaltlichen Einbeziehung des Vorhaben- und Erschließungsplans im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Planzeichnung aufgenommen.

Pflanzliste 1 – großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rotblühende Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Liquidambar styracifolia	Amerikanischer Amberbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia vulgaris	Holländische Linde

Pflanzliste 2 – kleinkronige Bäume und Sträucher

Kleinkronige Baumarten (bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen):

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.12 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Planung und zur Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wurde nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Reinickendorf) und der Vorhabenträgerin (GESOBAU AG) am 03.01.2023 ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die in dem Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen ergänzen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 12-VE1. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte dargestellt:

- Angemessenheitsprüfung der sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag ergebenden Pflichten und Bindungen der Vorhabenträgerin, insbesondere aus dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung.
- Durchführung des Vorhabens entsprechend des vorgelegten städtebaulichen Konzeptes und der Projektplanung sowie des Grün- und Freiflächenplans.

- Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens entsprechend der künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans 12-VE1 und der Regelungen des Durchführungsvertrages innerhalb einer im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist.
- Errichtung von mindestens 1.200 m² Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen (30 % der Geschossfläche Wohnen) und Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung Berlins.
- Regelungen für Folgekosten gem. „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ für Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulplätze. Gemäß Schulamt des Bezirks Reinickendorf liegt für die Grundschulplätze eine Bedarfsdeckung vor. Durch das Vorhaben wird ein rechnerischer Bedarf von 4 Kitaplätzen ermittelt. Durch die Einrichtung von 10 Kindertagespflegeplätzen innerhalb des Vorhabens (EG-Nutzung von einer Wohnung) werden gemäß Bezirksamt Reinickendorf, Jugendhilfeplanung ausreichend Betreuungskapazitäten geschaffen. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen für dieses zusätzliche Angebot getroffen.
- Nutzung von einer Wohnung (EG-Nutzung von einer Wohnung) für Einrichtungen der Jugendhilfe (betreutes Wohnen für bedürftige Jugendliche im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Reinickendorf, Jugendamt). Für diese Einrichtungen soll ein Nutzungszeitraum von 5 Jahren vereinbart werden.
- Das Vorhaben sieht an den Nordfassaden des Gebäudes erhöhte Schallschutzanforderungen vor (Erhöhung der Schallschutzklassen auf SSK II und SSK III), die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.
- Um mögliche Immissionsschutzkonflikte zwischen der OWA und dem geplanten Wohngebäude zu vermeiden, werden in einer Vereinbarung zur Regelung immissionsschutzrechtlicher Belange organisatorische und bauliche Maßnahmen (u. a. Verlegung Stellplatzanlage, schallabgewandte Lüftung von Teilbereichen des Wohngebäudes) geregelt. Im Durchführungsvertrag wird hierauf Bezug genommen. Die immissionsschutzrechtliche Vereinbarung wurde am 08.11.2022 zwischen Berliner Wasserbetrieben, GESOBAU und Bezirksamt geschlossen und ist Anlage des Durchführungsvertrags.
- Aufnahme der Baulast für ein Gehrecht für die Bewohner und Besucher der Neubebauung und Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge im WA 2 gem. textlicher Festsetzung 14.

5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft

Bauleitpläne, wie der vorliegende Plan, sollen nach den allgemeinen Grundsätzen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

5.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse

Vorrangiges Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Entwicklung des Plangebiets hin zu einem innerstädtischen Wohnstandort mit 46 Wohneinheiten. Die Planung entspricht somit den Interessen Berlins zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf erschlossenen, bereits beanspruchten Flächen. Sie trägt den stadtpolitischen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes sowie des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2025 Rechnung. Die Belange einer sozialgerechten Bodennutzung sollen insbesondere durch die Schaffung von förderfähigem Wohnraum umgesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt einen Anteil von 30 % der zulässigen Geschossfläche für förderfähigen Wohnungsbau fest. Im Durchführungsvertrag sind soziale Nutzungen für Einrichtungen der Kindertagespflege und Jugendhilfe verbindlich geregelt.

Die GESOBAU AG als Vorhabenträgerin kommt damit ihrer gesellschaftlichen Aufgabe als öffentliche Wohnungsbaugesellschaft nach. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die Planung von Arnold und Gladisch Architekten Berlin vom Mai 2018 bzw. Oktober 2021 zugrunde.

Die Planung gewährleistet grundsätzlich die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vorhabengebiet. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Der Standort ist aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung und der gegenwärtigen Unterausnutzung (Parkplatzanlage) für eine Wohnnutzung und Innenentwicklung geeignet. Die Planung ermöglicht einen städtebaulichen Abschluss der zwischen Schloßstraße und Königsweg angrenzenden Wohnbebauungen. Weiterhin sichert der Bebauungsplan den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz in der Schloßstraße 9 und integriert die Gebäude des ehemaligen Straßenbahndepots und den Hofbereich in die Neuplanung. Die privaten Belange der Bewohner des Grundstückes Schloßstraße 9 werden damit berücksichtigt.

Der Vorrang einer städtebaulichen Nachverdichtung zur Verbesserung der Wohnraumversorgung sowie zur Weiterentwicklung von Ortsteilen gegenüber den Belangen des Immissionsschutzes betrifft das Thema Verkehrslärm. Die durch das Verkehrsaufkommen auf das Plangebiet einwirkenden Schalle-

missionen wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis zeigte sich, dass die zukünftigen Verkehrslärmbelastungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 an den zur Buddestraße orientierten Fassaden teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Im Bebauungsplan sollen daher mit den Festsetzungen Nr. 8 und 9 zur Schalldämmung der Außenbauteile sowie zum Einbau besonderer Fensterkonstruktionen oder anderer baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden. Durch diese Festsetzungen können planungsbedingte Lärmbelastungen mit schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit ausgeschlossen werden.

Für die geplante Wohnnutzung sind weiterhin die von der nördlich angrenzenden OWA der Berliner Wasserbetriebe (BWB) ausgehenden Emissionen zu berücksichtigen. Die Belange der BWB zur uneingeschränkten Fortführung der Nutzung werden in den Abwägungsprozess einbezogen. Auf Grundlage der bestehenden Gemengelage wird eine allseits abgestimmte und zumutbare Zwischenwertbildung angewendet, die mit einem Mischgebiet vergleichbare Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum festlegt. Unter Mitwirkung der BWB konnte durch eine Verlegung der Stellplätze, die für eine nächtliche Nutzung vorgesehen sind, eine Reduzierung der prognostizierten Immissionen erfolgen.

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass auf das Plangebiet Betriebsgeräusche einwirken, im Wesentlichen verursacht durch Rührmotoren an den Klärbecken. Der im geplanten Wohngebäude (WA 1) von Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) betroffene Fassadenbereich (vier Fenster im II. OG) wird über eine Schließverpflichtung geregelt, so dass Lärmkonflikte vermieden werden. Eine ausreichende Belüftung wird über das Dach sichergestellt.

Für das Bestandsgebäude (WA 2) wird für zwei Aufenthaltsräume im II. OG an der Ostseite des Gebäudes eine Überschreitung des Zwischenwertes prognostiziert. In der Bewertung der Auswirkungen auf die Wohnnutzung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist zu berücksichtigen, dass die Beurteilungspegel an der Ostfassade des Bestandsgebäudes im überwiegenden Zeitraum aus dem Betrieb der Flockeranlagen der OWA resultieren. Nach gutachterlichen Angaben verursachen die Geräusche der Flockeranlage aufgrund der Überlagerung mit dem umgebenden Straßenverkehrslärm der BAB 111 sowie dem hohen Anteil an Fremdgeräuschen keine Störwirkung auf die Wohnnutzung. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Wohnnutzungen im Bestandsgebäude bereits seit 1927 genehmigt sind und der Betrieb der OWA bzw. der vorhergehenden Phosphateliminationsanlage seit Jahren bzw. Jahrzehnten neben dem Bestandsgebäude existiert und in diesem Zeitraum seitens der Bewohner des Bestandsgebäudes keine Einwände gegen den Betrieb der Anlage vorgebracht wurden.

Weiterhin werden nach Angaben der BWB in langfristigen Abständen Sanierungsarbeiten an den Klärbecken der OWA durchgeführt, wodurch nach AVV Baulärm zu beurteilende Immissionen entstehen. Da durch die Baumaßnahmen ein ungestörter Nachtschlaf nicht beeinträchtigt wird, wird mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten passiven Immissionsschutzmaßnahmen ausreichende Vorsorge zum Schutz der Wohnnutzung vor Belastung durch Baulärm sowie zum Erhalt und Entwicklungsmöglichkeit der Nutzung der OWA getragen.

Die Lärmbelastung ist aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms am östlichen Rand des Plangebietes zwar hoch und es ist in langfristigen Abständen mit temporärem Baulärm durch Sanierungsarbeiten an der OWA zu rechnen, in Abwägung mit anderen Belangen wird jedoch an der Entwicklung eines Wohngebietes festgehalten. Durch die immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen sowie Vorsorgemaßnah-

men im Plangebiet kann die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe bzw. Anlage der Ver- und Entsorgung so hergestellt werden, dass gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen wird und keine vorhabenbedingte Einschränkung für die OWA entsteht.

Der Wegfall der bewirtschafteten Parkplatzanlage im Plangebiet mit ca. 80 Stellplätzen führt zu einer Verringerung des Parkplatzangebotes. Die Anlage weist einen geringen bis mittleren Ausnutzungsgrad auf. Die südlich angrenzenden Wohn- und Geschäftsbebauungen verfügen über Tiefgaragen, öffentlich nutzbare Stellplätze befinden sich im Straßenraum der Schloßstraße, des Königsweges sowie der Buddestraße. Weiterhin halten die Handelseinrichtungen an der Buddestraße eigene Stellplatzangebote für Kunden vor, so dass eine gute Erreichbarkeit und Pkw-Abstellmöglichkeit für diese Nutzungen gegeben sind. Aufgrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird auf die Bereitstellung von Parkraum auf dem Grundstück zugunsten der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und der Anlage begrünter Freiflächen verzichtet.

Durch die Entwicklung des Gebiets wird die bisher unterausgenutzte Fläche städtebaulich geordnet und gestalterisch aufgewertet. Das städtebauliche Konzept, dass sich an der umgebenden Wohnbebauung orientiert und zur OWA eine geschlossene Bebauungsstruktur aufweist, hat eine positive Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfeldes sowie lärmindernde Wirkung für die südlich angrenzende Wohnbebauung.

5.2 Umwelt- und Naturschutzbelange, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine umfassende schutzgutbezogene Bilanzierung sowie ein entsprechender Ausgleich sind daher nicht erforderlich. Mit einem Bündel aus Grünfestsetzungen u.a. zur extensiven Dachbegrünung sowie einer Mindestbegrünung der Grundstücksfläche des WA 1 werden jedoch die Auswirkungen des Vorhabens auf den Natur- und Landschaftsraum gemindert bzw. wird zu einer Verbesserung der Situation beigetragen (großflächige Entsiegelung der Stellplatzanlage, ergänzende Baumpflanzungen). Durch die Planung wird der Anteil an Grünflächen sowie an teilversiegelten Flächen im Geltungsbereich erhöht. Dies geht einher mit einer geringfügigen Reduzierung des Anteils befestigter Flächen von 65 % auf 63 %.

Die mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte Dachform ermöglicht eine Nutzung für eine extensive Dachbegrünung, die entsprechend der seit 2023 geltenden Solarpflicht mit einer Photovoltaikanlage ergänzt wird.

Der Freiflächenplan sichert als Bestandteil des Durchführungsvertrages eine differenzierte Garten- und Freiraumgestaltung und Integration der Nebenfunktionen für die Wohnnutzung (u.a. Abstellräume, Spielplatzflächen).

Wie den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes im Detail Rechnung getragen wird, ist dem Kapitel III.1 (Auswirkungen auf die Umwelt) zu entnehmen. Die dort formulierten Belange sind Abwägungstatbestände, werden hier aber nicht erneut vorgetragen, um Wiederholungen zu vermeiden.

III. Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Planungsbedingte Veränderungen der abiotischen und biotischen Bestandteile des Naturhaushaltes

Die Ermittlung und Darstellung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte im Rahmen eines fachgutachterlichen Beitrages¹⁹ zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 12-VE1.

Maßgeblich für die Einschätzung möglicher planungsbedingter Umweltauswirkungen waren die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 12-VE1 (Stand August 2018) sowie die Inhalte seiner Begründung und die sonstigen Darstellungen in der Planzeichnung. Da der Bebauungsplan aufgestellt wird, um das vom Architekturbüro Arnold und Gladisch entworfene Wohngebäude mit den vom Büro Fugmann Janotta Partner konzipierten Freianlagen zu realisieren, wurden die Darstellungen in den hierzu erstellten Plänen ebenfalls für die Umweltprüfung herangezogen. Die Inhalte des Bebauungsplans sowie der Lagepläne zum Hochbau und den Freianlagen wurden im Fachgutachten der Situation im Bestand gegenübergestellt, und darauf aufbauend planungsbedingte Veränderungen der Umwelt abgeleitet. Hierzu werden auch die Ergebnisse einer im November 2017 von KSZ - Ingenieurbüro GmbH erstellten schalltechnischen Untersuchung herangezogen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des fachgutachterlichen Beitrages zur Veränderung der Umweltsituation nach Umsetzung der Planung zusammengefasst dargestellt.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Stadtraum von Berlin sowie seiner intensiven Nutzung erhöhten Belastungen ausgesetzt. Dementsprechend hoch ist damit auch die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes im Bestand. Vor diesem Hintergrund bewirkt die Planung nicht nur Belastungen, sondern auch Verbesserungen für einige der abiotischen und biotischen Bestandteile des Naturhaushaltes.

Die mit der Planung verbundenen Veränderungen betreffen maßgeblich den östlichen Teil des Geltungsbereiches (WA 1), der im Zuge der Planumsetzung umstrukturiert wird, während der westliche Teil (WA 2) weitestgehend in seiner Bestandsausprägung erhalten bleibt.

Mit der Planung wird der Anteil an vollständig versiegelter Fläche durch die Errichtung des geplanten Wohngebäudes geringfügig um ca. 70 m² erhöht. Eine weitere Beeinträchtigung des Bodens entsteht durch die unterkellerte Grundfläche von etwa 1.200 m², welche mit einem großvolumigen Bodenaushub und damit der Zerstörung des Bodenkörpers verbunden ist. Durch die intensive und bereits über lange Zeit anhaltende Nutzung des Bodens durch den Menschen, ist dieser jedoch in seiner Wirksam-

¹⁹ Vorhabenbezogener Bebauungsplan 12- VE1: Darstellung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1(6) BauGB und inklusive einer speziellen artenschutzrechtlicher Prüfung als Abwägungsunterlage zum Bebauungsplan, Fugmann Janotta Partner, Juli 2017

keit für den Naturhaushalt bereits eingeschränkt. Die mit der Versiegelung und dem Bodenverlust entstehenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt fallen daher geringer aus, als dies bei einem natürlich gewachsenen Boden der Fall wäre.

Die angestrebte Wohnnutzung ist nicht mit einer erhöhten Grundwassergefährdung verbunden. Da im Zuge der Umsetzung der Planung von einer Teilsanierung der vorhandenen Bodenverunreinigungen im Plangebiet auszugehen ist, wird sich die Qualität des im Plangebiet gebildeten Grundwassers verbessern. Die Menge des entstehenden Grundwassers wird nur geringfügig verringert, da durch die Planung die planbedingte vollversiegelte Fläche mit ca. 70 m² nur geringfügig vergrößert wird. Die Planung führt somit nicht zu einer Beeinträchtigung des Grundwasserdargebotes.

Die Schaffung zusätzlicher Pflanz- und Rasenflächen führt in Verbindung mit der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzung neuer Bäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 und dem fast vollständigen Erhalt der Bestandsbäume sowie der Herstellung von Gründächern laut textlicher Festsetzung Nr. 11 zu positiven Effekten für die Natur. Durch die Planung gefällt werden müssen aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts absehbar neun Bäume. Demgegenüber werden im Plangebiet acht neue Bäume entsprechend der Pflanzlisten gepflanzt. So wird durch diese Maßnahmen die Anzahl an Pflanzenarten gefördert, wodurch sich auch eine Verbesserung der Lebensraumeignung des Plangebietes für Tiere ergibt. Im Ergebnis wird mit dieser Entwicklung auch die biologische Vielfalt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erhöht.

Durch die Erhöhung des Grünflächenanteils und insbesondere durch die Schaffung neuer Gehölzbestände wird die Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit sowie die Produktion von Sauerstoff und die Filterung von Stäuben im Plangebiet erhöht. Durch diese Effekte bedingt die Planung eine Verbesserung der Lufthygiene und des Bioklimas.

Das Landschafts- und Ortsbild profitiert ebenfalls von einer stärkeren Durchgrünung und wird in Verbindung mit der geplanten, ästhetisch ansprechenden Architektur, die an Stelle der Parkplatzfläche tritt, deutlich aufgewertet. Die denkmalgeschützte Bausubstanz wird in ihrem Bestand vollumfänglich durch den Bebauungsplan erhalten.

Insgesamt bewirkt der Bebauungsplan somit nur geringfügige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die den Boden im Plangebiet betreffen. Bei den meisten anderen Schutzgütern verursacht die Planung eine Zustandsverbesserung oder verhält sich mindestens neutral.

1.2 Planungsbedingte Auswirkungen auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 12-VE1 wurde die Planung auch einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes

(BNatSchG) unterzogen. Weiterhin wurde das Plangebiet auf Vorkommen von Zauneidechsen untersucht²⁰. Die Prüfung erfolgte im Rahmen des fachgutachterlichen Beitrages²¹ (siehe III.1.1). Im Folgenden werden die Ergebnisse der saP zusammengefasst wiedergegeben.

Die mit der Planung verbundene Umstrukturierung findet auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans statt, die bereits im Bestand intensiv anthropogen genutzt werden. Grünstrukturen sind nur vereinzelt vorhanden und beschränken sich weitestgehend auf Abstandsräume in Form von Trittrassen und einzelnen Strauchpflanzungen. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem städtischen Umfeld, welches geprägt wird durch hohe Lärm-, Nähr- und Schadstoffimmissionen, optische Störungen und naturferne, strukturarme Biotop. Hierdurch fehlen für den überwiegenden Teil der europarechtlich geschützten Arten notwendige Strukturen für Fortpflanzungshabitate und Ruhestätten im Untersuchungsraum. Daher kann ein Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit durch die Planung für die meisten der europarechtlich geschützten Arten von vornherein ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme stellen Fledermäuse und die europäischen Vogelarten dar, da das Vorkommen dieser Tiergruppen auch im Stadtbereich mit Sicherheit anzunehmen ist, und alle Arten dieser Tiergruppen gemeinschaftsrechtlich geschützt und daher für die Prüfung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG relevant sind. Insbesondere der Baumbestand im Plangebiet kann von Vögeln als Niststätte genutzt werden.

Da die vier Bäume mit erfassten Baumhöhlen erhalten bleiben, können Schädigungstatbestände für die beiden Tiergruppen Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden. Das Plangebiet verfügt ohnehin nur über eine sehr geringe Lebensraumeignung für Fledermäuse.

Die saP zur Planung beschränkte sich den Ausführungen folgend auf Brutvögel, für die im Ergebnis die folgende Maßnahme zur Vermeidung durchzuführen ist.

Vermeidungsmaßnahme V1: Baumfällungen und Strauchrodungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 31. Januar)

Im Rahmen der geplanten baulichen Verdichtung werden durch Baumfällungen und Strauchrodungen potenzielle Brutstätten von in Gehölzen brütenden Vögeln beseitigt. Nur wenn diese Vegetationsstrukturen nicht genutzt werden, ist eine Tötung von Individuen ausgeschlossen und eine Fällung des Baumes oder die Rodung von Sträuchern möglich. Dies ist außerhalb der aktiven Phasen von Vögeln am besten gewährleistet. Die Fällungs- und Rodungsarbeiten sind daher zur Vermeidung der Verbotstatbestände außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten durchzuführen, welche eng an die Vegetationsperiode gebunden sind. Diese reicht gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis zum 30. September. Zusätzlich sind artspezifische Brutzeiten zu beachten, die außerhalb dieses Zeitraums liegen können. Im Plangebiet trifft dies auf die Amsel zu, die bereits Anfang Februar mit der Brut in Gehölzbeständen beginnt.

²⁰ Faunistische Untersuchungen zu Zauneidechsen VB-Plan 12-VE1, Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfen, Berlin, November 2019

²¹ Vorhabenbezogener Bebauungsplan 12- VE1: Darstellung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1(6) BauGB und inklusive einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Abwägungsunterlage zum Bebauungsplan, Fugmann Janotta Partner, Juli 2017

Unter Berücksichtigung der jährlichen Vegetationsperiode sowie artspezifischer Aufzuchtzeiten ist die Baufeldfreimachung im Plangebiet somit im Zeitraum vom 1. Oktober - 31. Januar durchzuführen. Der Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahme wird durch entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag Rechnung getragen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgt zur Untersuchung von Zauneidechsenvorkommen auf allen potentiell als Reptilienhabitat geeigneten Flächen die gezielte Suche nach Reptilien. Der Nachweis der Reptilien (insbesondere der juvenilen Tiere im Spätsommer und im Frühherbst) erfolgte über Beobachtung und gegebenenfalls Handfang an Sonnplätzen, durch Absuchen von Versteckplätzen z. B. durch Umdrehen von Steinen, Holzstücken und sonstigen deckungsgebenden Gegenständen sowie durch das Auslegen von Reptilienblechen bzw. -brettern. Die Häufigkeitserfassung bzw. Darstellung erfolgt nicht in Klassen, sondern in Absolutzahlen der nachgewiesenen Tiere.

Es wurde eine Präsenz-Absenz-Untersuchung im Bereich der potenziell als Reptilienhabitate geeigneten Flächen mit drei Begehungen bei günstiger Witterung und Tageszeit zwischen Ende August und Ende September durchgeführt. Die Begehungen erfolgten bei günstigen Witterungsverhältnissen mit sonnigem Wetter und Temperaturen um die 24°C.

Zur Erfassung der Reptilien wurde zunächst das gesamte Untersuchungsgebiet auf seine Habitateignung geprüft. Lediglich die Grünstreifen südlich und nördlich des Parkplatzes weisen in Teilbereichen eine Habitateignung für Reptilien auf. Der Grünstreifen im südlichen Bereich bietet durch die Verbuchung im Randbereich ausreichend Bodendeckung, weist jedoch stellenweise auch vegetationsärmere Stellen auf. Der schmale Grünstreifen im nördlichen Teil der Untersuchungsfläche bietet in Kombination mit der angrenzenden Heckenstruktur außerhalb des Untersuchungsgebiets ebenfalls eine potentielle Habitateignung für Zauneidechsen. Insgesamt wird das Habitatpotential im Gebiet aber als gering eingestuft, da die Flächen durch umliegende Parkplätze und Straßen zu allen Seiten hin isoliert sind.

Die beiden potentiellen Habitatflächen wurden bei allen Begehungen intensiv nach Reptilien, insbesondere nach Zauneidechsen abgesucht. Allerdings konnte trotz intensiver Suche bei geeigneten Witterungsverhältnissen kein Nachweis von Reptilien erbracht werden. Aufgrund der geringen Habitateignung in Kombination mit der isolierten Lage der Flächen kann ein Vorkommen der Zauneidechsen im Eingriffsbereich mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine planungsbedingte Betroffenheit europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten i.S. der Verbote des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V1 ausgeschlossen werden kann.

Eine Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewähren eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand im Umfeld als auch der künftigen Wohnbebauung Rechnung trägt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll

die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum (Mietwohnungsbau mit hohem Anteil an geförderten Wohnungen) ermöglicht und Planungssicherheit für die Vorhabenträgerin sowie für die Bewohner der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen werden. Dies entspricht den politischen Zielen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen schwerpunktmäßig dazu beitragen, im Zuge einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Die Umsetzung des Vorhabens durch die GESOBAU AG wird über einen Durchführungsvertrag geregelt. Zusätzlich werden immissionsschutzrechtliche Belange über eine Vereinbarung mit dem Land Berlin, den BWB und der GESOBAU AG geregelt. Dadurch sollen betriebliche Einschränkungen der OWA aufgrund möglicher Beeinträchtigungen der heranrückenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Aktivierung einer Wohnungsbaupotenzialfläche im Bezirk Reinickendorf. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen durch Nachverdichtung auf innerstädtischen Standorten entspricht der Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung.

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

Der Grundstücksverkauf des Teilstückes der Straßenverkehrsfläche der Schloßstraße an das Land Berlin erfolgte am 17.01.2018 (Flurstück 1384). Der Lasten-Nutzen-Wechsel wurde vollzogen.

4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Innerhalb des Gebietes ergibt sich aufgrund des Wohnungsneubaus ein langfristiger Bedarf an 4 Kitaplätzen. In Abstimmung mit dem Jugendamt des Bezirks Reinickendorf von Berlin und der GESOBAU AG wird im Erdgeschoss des Vorhabens eine Wohnung für die Tagespflege mit 10 Betreuungsplätzen eingerichtet. Im Durchführungsvertrag wird die Schaffung von 4 Kindertagespflegeplätzen in einer Verbundpflegeeinrichtung dauerhaft geregelt. Darüber hinaus werden auf freiwilliger Basis 6 zusätzliche Plätze für die Kinderbetreuung geschaffen.

Weiterhin wird in dem Neubau eine Wohneinheit als Einrichtung für die Jugendhilfe genutzt werden. Die Vergabe der Nutzungen an einen geeigneten Träger und das Controlling der vergebenen Nutzungen erfolgt in Abstimmung mit dem Bezirksamt Reinickendorf, Jugendamt.

Durch das Schulamt des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin wurde geprüft, ob der Bedarf an 4 zusätzlichen Grundschulplätzen im Einzugsbereich gedeckt werden kann. Unter Berücksichtigung der prioritären Bereitstellung der Grundschulplätze für den Einzugsbereich (Franz-Marc-Schule), liegt eine Bedarfsdeckung vor.

Das Angebot an wohnungsnahen Grünflächen (Park am Nordgraben, Tegeler Hafen, Buddeplatz) und siedlungsnahen Grünflächen (Greenwichpromenade, Schloßpark Tegel, Tegeler Fließ, Tegeler Forst sowie Freizeitpark Tegel) ist als sehr gut zu bewerten.

Der bauordnungsrechtliche Nachweis an privaten Kinderspielplatzflächen für die Bewohner wird auf dem Wohngrundstück innerhalb der begrünten Flächen erbracht. Das Vorhaben sieht gem. Anlage zum Durchführungsvertrags ca. 180 m² Spielfläche vor. Öffentliche Spielplätze befinden sich im weiteren Umfeld am Buddeplatz (ca. 500 m Entfernung), am Tegeler Hafen (ca. 800 m Entfernung) sowie am Freizeitpark Tegel (ca. 1.500 m Entfernung). Insgesamt besteht ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Spielflächen im Planungsraum Tegel (Versorgungsgrad ca. 180 %).

IV. Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C 27 mit Schreiben vom 24. März 2017 keine Bedenken zum Planverfahren geäußert. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da es gemäß Absatz 1 Nr. 2 (überbezirkliche Verkehrsplanung) dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle (WBL) liegt kein Wohnungsbauvorhaben von dringendem Gesamtinteresse Berlins nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB vor. Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurde dem Bezirk freigestellt. Zur Sicherung der zeitnahen Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau hat der Bezirk der Vorhabenträgerin die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vorgegeben.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB (dringendes Gesamtinteresse Berlins bei Bebauungsplänen) durchgeführt, da das Plangebiet an die Buddestraße als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin angrenzt.

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Mit Schreiben vom 25. November 2021 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C 28 bestätigt, dass das Gesamtinteresse Berlins aufgrund der Lage an der Buddestraße zwar berührt, durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt wird. Somit liegt es in der Verantwortung des Bezirksamtes von § 33 BauGB (Planreife) Gebrauch zu machen.

Mit Schreiben vom 21. März 2017 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5.21 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

2 Aufstellungsbeschluss

Zur Umsetzung der Planungsziele hat die Vorhabenträgerin, die GESOBAU AG, mit Schreiben vom 25.01.2017 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhabengebiet beantragt.

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat am 29. August 2017 für das Grundstück Schloßstraße 9 im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Tegel die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 12-VE1 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 / 8. September 2017, Seite 4317f.

3 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung.

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgüter i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH-Gebiete; Natura 2000) bestehen nicht.
- Der Bebauungsplan setzt mit 1.680 m² eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² fest. Hierbei wurde eine Kumulation mit anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen könnten, geprüft: Diese ist für die Bebauungsplanentwürfe XX-256b und XX-256c anzunehmen, da überwiegend Wohnen entwickelt werden soll. Für den Bebauungsplanentwurf XX-256b wird eine zulässige Grundfläche von ca. 6.832 m² und für den XX-256c wird eine zulässige Grundfläche von ca. 2.294 m² für Wohnnutzung ermittelt. In der Summe wird eine Grundfläche von 10.786 m² erreicht. Dieser Wert liegt somit unterhalb der Grenze von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplanentwurf XX-256a soll dagegen bis auf das Grundstück Königsweg 5/7 Kerngebiet entwickeln. Hier besteht kein enger sachlicher Zusammenhang.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II C 27 mit Schreiben vom 24. März 2017 keine Bedenken zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB geäußert.

4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans 12-VE1 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die 37 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 17. August 2018 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten. 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine schriftliche Stellungnahme ab. Die zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Hinweise und Anregungen von 16 Stellen fanden wie folgt Berücksichtigung bzw. wurden nicht berücksichtigt:

Straßen- und Grünflächenamt, FB Gartenbau, SGA Gart P1 (Spielplatzplanung), Stellungnahme vom 21.08.2018

Nach der BauOBl in §8 Absatz 2 sind je Wohneinheit 4 m² nutzbare Spielfläche herzustellen. Eine Spielwiese zählt aus Sicht des Grünflächenamtes nicht dazu. An dieser Stelle fordern wir weitere Spielangebote für Kinder bis 12 Jahre z.B. Schaukel, Karussell, Reck.

Abwägung: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Planung erfordert bei 46 Wohneinheiten eine nutzbare Spielfläche von mindestens 184 m². Die Freiraumplanung sieht hierfür am südöstlichen Rand des Plangebietes die Anlage eines Spielplatzes mit 110 m² mit Spielgeräten (z.B. Rutsche, Sandkasten, Balancierelemente) sowie am süd-westlichen Rand eines Spielplatzes mit Spielwiese mit 74 m² und Spielgeräten (z.B. Hängematten, Schaukeln) vor.

Die Bauordnung fordert eine Spielfläche vor dem Hintergrund der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen. Eine beispielbare Fläche, Wiese oder auch Vegetationsfläche kann eine wertvolle Spielfläche darstellen (flexible Nutzung u.a. für Federballspiel, Picknick oder für Spiele wie Wikingerschach)

und sollte als solche nicht ausgeschlossen werden. Ein klassisches Spielgerät in einer Sandfläche deckt nur einen sehr kleinen Teil der Spielbedarfe der unterschiedlichen Altersgruppen ab. Auch in Kindergärten sind Wiesen beliebte Spielflächen, die dort zu der beispielbaren Fläche gerechnet werden.

Umwelt- und Naturschutzamt UmNat A; UmNat B; UmNat N, Stellungnahme vom 18.09.2018

8.1 Immissions-, Gewässerschutz

In vorbezeichneter Angelegenheit wird mitgeteilt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken bestehen.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 20.11.2017 und die daraus resultierenden textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz beschreiben die Lärmsituation ausführlich und sind geeignet die bestehenden Konflikte zu bewältigen.

In der Begründung zum B-Plan wird auch die Lärmproblematik durch die wiederkehrenden Sanierungsmaßnahmen an der Oberflächenwasser-Aufbereitungsanlage (OWA) ausführlich bewertet, auch wenn diese Baumaßnahmen nicht dem Normalbetrieb zuzurechnen sind und eine Beurteilung gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) und damit außerhalb der Bauleitplanung erfolgt.

Abwägung zu 8.1) Immissions-, Gewässerschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8.2 Bodenschutz, Altlasten

In vorbezeichneter Angelegenheit teile ich mit, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken bestehen, sofern nachstehende Hinweise berücksichtigt werden:

- Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist sicherzustellen und durch entsprechende Untersuchungen oder Zertifikate des aufgetragenen Oberbodens nachzuweisen, dass im Bereich der als Spielfläche bzw. Spielwiese ausgewiesenen Flächen die Prüfwerte des Anh. 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Schutzziel menschliche Gesundheit (Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzung Kinderspielfläche) im Oberboden bis 0,35 m Tiefe eingehalten werden.*
- Die abfallrechtliche Deklaration des anfallenden Bodenaushubes und die sachgerechte Entsorgung sind der Bodenschutzbehörde nachzuweisen. Sollte der Aushub die Zuordnungswerte Z 1.2 erreichen bzw. übersteigen, ist eine zusätzliche Sohlbeprobung der Baugrube erforderlich zur Entscheidung, inwieweit eventuell ein tiefergehender Aushub notwendig werden könnte.*
- Bei Bodenauftragsmaßnahmen sind der Bodenschutzbehörde die entsprechenden Zertifizierungen des Materials (Z 0) vor einem Einbau einzureichen.*
- Grundwasserentnahmen im Rahmen von Bauwasserhaltungen sind erlaubnispflichtig. Der Antrag ist bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Wasserbehörde, zu stellen. Aufgrund vorhandener, umliegender Altlasten sind voraussichtlich Gütemessstellen zu errichten und das Förderwasser zu beproben. Bei erhöhten Schadstoffgehalten kann vor der Ableitung eine Abreinigung des Förderwassers erforderlich werden.*

Das Kapitel 2.9 Altlasten der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 12-VE1 sollte folgendermaßen geändert werden:

Die Fläche wird im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 11053 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Die Erfassung des Grundstücks beruhte auf der Vornutzung als Straßenbahndepot mit Wagenschuppen, Werkstatt, Schlosserei und Lackiererei sowie der Nutzung als Pkw-Parkplatz.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 12-VE1 wurde 2012 eine orientierende Altlastenuntersuchung im Auftrag der ehemaligen Eigentümerin Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG durchgeführt. Der Standort weist eine Auffüllungsschicht mit einer Mächtigkeit von bis zu 3,4 m auf, die jedoch nur wenig mineralische Fremdbestandteile enthält. Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV wurden nicht festgestellt, die Beprobungstiefe entsprach jedoch nicht den Anforderungen der BBodSchV.

Bodenluftuntersuchungen im hinteren Grundstücksbereich zum Königsweg zeigen Spuren von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), die vermutlich von der ehemaligen Nutzung durch die Lackiererei herrühren. Die gemessenen Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in der Auffüllung sind abfallrechtlich relevant. Bei Bodenaushubmaßnahmen können von daher erhöhte Entsorgungskosten anfallen.

Bei einer weiteren in 2016 durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchung¹ wurde festgestellt, dass von den fünf entnommenen Proben eine Probe aufgrund ihres erhöhten pH-Wertes von 10,3 nach den Zuordnungswerten der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) mit Z 1.2 einzustufen ist. Alle weiteren vier Proben weisen keine bzw. nur geringe Schadstoffkonzentrationen auf, die eine Einstufung von Z 0 ergeben. Im Ergebnis wurde damit eine geringfügige Kontamination des Oberbodens festgestellt. Dennoch wird die Fläche aufgrund ihrer Auffüllungsschicht weiterhin als Verdachtsfläche eingestuft. Anfallender Bodenaushub ist je nach Deklaration zu verwerten bzw. sachgerecht zu entsorgen. Ein Austausch des Oberbodens wird empfohlen.

Im Zuge der Untersuchung zweier Grundwasserproben in 2016 bzw. 2017 aus einer Grundwassermessstelle südwestlich des geplanten Wohngebäudes wurden LHKW in geringer Konzentration nachgewiesen, PAK waren hingegen nicht nachweisbar. 1 Auftraggeber Arnold und Gladisch Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin

Abwägung zu 8.2) Bodenschutz, Altlasten:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung der Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV für die Böden in den Bereichen der Spielflächen erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung. Dies gilt auch für die abfallrechtliche Deklaration und sachgerechte Entsorgung, die der Bodenschutzbehörde nachgewiesen wird. Erforderliche Genehmigungen für Grundwasserentnahmen werden bei SenUVK / Wasserbehörde gestellt.

In der Begründung wird Kapitel 2.9 entsprechend des Formulierungsvorschlages geändert.

8.3 Natur- und Artenschutz

Es bestehen aus artenschutz- und baumschutzrechtlicher Sicht gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken, sofern nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden.

8.3.1 Vermeidungsmaßnahme V1:

*Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegten und im B-Plan übernommenen Vermeidungsmaßnahme V1 Baumfällungen und Strauchrodungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. September bis 31. Januar) sollte hinsichtlich des Zeitrahmens geändert werden in **1. Oktober bis 31. Januar**.*

Die gesetzliche Vorgabe für das Rodungsverbot ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG die Zeit zwischen dem 1. März bis 30. September.

Unter Beachtung von artspezifischen Brutzeiten - in diesem Fall ein mögliches Amselbrutvorkommen in Gehölzbeständen bereits im Februar - ist es sinnvoll das Ende des Rodungszeitraum auf Ende Januar zu begrenzen. Ein Vorziehen des Rodungsbeginns -abweichend von der gesetzlichen Vorgabe - vom 1. Oktober auf den 1. September ist jedoch nicht nachvollziehbar.

8.3.2 Geschützte Lebensstätten:

Nach dem bislang vorliegenden Freiflächenplan sind die im Bebauungsplanbereich befindlichen geschützten Lebensstätten - Baumhöhlen in Baumnr.1, 3, 6, und 12 - nicht betroffen.

Ergibt sich im weiteren Verfahrensverlauf oder aber bei Baudurchführung das ein Erhalt dieser Bäume nicht möglich ist, so ist dies artenschutzrechtlich (§44 Abs. 1 BNatSchG) entsprechend zu berücksichtigen (Befreiungserfordernis seitens der unteren Naturschutzbehörde / Umwelt- und Naturschutzamt Reinickendorf).

Abwägung zu 8.3) Natur- und Artenschutz:

Zu 8.3.1) Die Anregung wird berücksichtigt. Der Zeitrahmen der Vermeidungsmaßnahmen V1 wird auf 1. Oktober geändert.

Zu 8.3.2) Die Anregung wird berücksichtigt. Sofern sich im Zuge der Planumsetzung widererwartend ein Verlust von ganzjährig geschützten Niststätten ergibt, wird ein Antrag auf Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde / Umwelt- und Naturschutzamt Reinickendorf gestellt und mit diesem weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Schädigungs- und Tötungstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG abgestimmt.

8.4 Baumschutz

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Ermittlung gemäß § 6 der Berliner Baumschutzverordnung für die Zielflächen gegenwärtig nicht möglich ist. Es lässt sich aus dem Planungsentwurf nicht erkennen in welchem Umfang der Eingriff in den vorhandenen geschützten Baumbestand erfolgen wird. Eine Beurteilung ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Abwägung zu 8.4) Baumschutz:

Die Anregung wird berücksichtigt. In die Begründung wird ein Hinweis darauf aufgenommen, dass der tatsächliche Baumverlust sowie der hierfür zu leistende Ausgleich / Ersatz erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend ermittelt werden kann.

8.5. Freiraumplanung

8.5.1 Grünfestsetzungen

Pflanzliste 1 – großkronige Bäume

Unter den großkronigen Baumarten ist bei der Carpinus betulus der Anhang „fastigiata“ zu streichen. Carpinus betulus ‘fastigiata’ ist die Bezeichnung für die Säulen-Hainbuche, die keine große Krone bildet.

8.5.2 Grün- und Freiflächenplan

Im Grün- und Freiflächenplan sind für die Feuerwehrlächen Rasengitter vorgesehen. Rasengitter bilden mit den Löchern in den Platten kleine Pflanzinseln für den Rasen. Nach längerer Trockenheit sterben die Gräser darin ab. Da Gräser vorwiegend über Ausläufer Flächen neu besiedeln, ist zu erwarten, dass die Rasengitterflächen nach einem trockenen Sommer dauerhaft nicht mehr begrünt sind. Bei einer Verwendung von Rasenfugenpflaster mit einer 3 cm breiten Fuge können jedoch Ausläufer von den Randbereichen her die Fugen wieder begrünen. Wir schlagen daher vor, die Rasengitter durch Rasenfugensteine mit einer 3 cm breiten Rasenfuge zu ersetzen.

Abwägung zu 8.5) Freiraumplanung:

Zu 8.5.1) Die Anregung wird berücksichtigt. In der Pflanzliste wird der Begriff „fastigiata“ gestrichen.

Zu 8.5.2) Die Anregung wird berücksichtigt. Im Grün- und Freiflächenplan wird die Verwendung von Rasenfugenpflaster aufgenommen. In der Praxis haben sich Systeme wie das TTE-System (Hübner-Lee) bewährt, dieses kann im Projekt vorgesehen werden um die Begrünung der Feuerwehrlächen zu gewährleisten.

Fachteam Jugendhilfeplanung JugFam TF Plan 1.2, Stellungnahme vom 17.09.2018

Durch die vorgesehene Verdichtung der bestehenden Bebauung ist bei Realisierung eine hohe Attraktivität für Familien mit Kindern zu erwarten. Derzeit sind nur 67,1% der Tegeler Kinder (Planungsregion West 5) mit einem Betreuungsvertrag versehen, dabei ist die Betreuung nicht immer wohnortnah.

Durch die günstige Verkehrslage versorgt diese Bezirksregion außerdem die Nachbarregionen wie West 1 (Tegel-Süd), West 2 (Heiligensee/Konradshöhe), West 3 (Borsigwalde) und teilweise Frohnau/Hermsdorf und Waidmannslust mit. Aus diesen Gründen ist eine Aufstockung der Platzkapazitäten in diesem Planungsraum unabdingbar, um Bevölkerungszuwächse durch Wohnungsbau aufzufangen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass dem Planungsraum Tegel ein Generationenwechsel in naher Zukunft bevorsteht – den scheidenden älteren Menschen werden Familien mit Kleinkindern folgen. Dieser Trend ist in Ansätzen bereits zu verzeichnen. Die beiden einzigen Klagen von Eltern auf die Zuweisung eines Kitaplatzes kommen von Familien aus Tegel.

Aus diesen Gründen ist die Errichtung einer Verbundpflege (zwei Fachkräfte mit 10 Betreuungsplätzen) für das vorgesehene Bebauungsvorhaben eine gute und unverzichtbare Möglichkeit Betreuungskapazitäten bereit zu stellen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Gebietes ergibt sich aufgrund des Wohnungsneubaus ein langfristiger Bedarf an 4 Kitaplätzen. In Abstimmung mit dem Jugendamt

des Bezirks Reinickendorf von Berlin und der GESOBAU AG wird im Erdgeschoss des Vorhabens eine Wohnung für die Tagespflege mit 10 Betreuungsplätzen eingerichtet. Im Durchführungsvertrag wird die Schaffung von 4 Kindertagespflegeplätzen in einer Verbundpflegeeinrichtung dauerhaft geregelt. Darüber hinaus werden 6 zusätzliche Plätze für die Kinderbetreuung geschaffen.

Schulamt Schul A, Stellungnahme vom 18.09.2018

Durch die geplanten 46 Wohneinheiten entsteht nach den geltenden Richtwerten ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf von 5 Grundschulplätzen. Diese zusätzlichen Wohneinheiten liegen in der Schulregion Borsigwalde I Tegel (Schulregion VII) und sind dem Einzugsbereich der Franz-Marc-Grundschule (12G13) zuzuordnen.

Die Raumkapazitäten der Franz-Marc-Grundschule werden auch im Hinblick des o.g. Bebauungsplans vollständig ausgelastet sein. Ein Ausweichen in die ebenfalls in der Region befindlichen Hoffmann-von-Fallersleben-Grundschule (12G15) ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Der entstehende Bedarf an Schulplätzen durch den o. g. Bebauungsplanentwurf kann daher nicht gedeckt werden.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Ergebnis der Stellungnahme vom 18.09.2018, der entstehende Bedarf von fünf Grundschulplätzen könne nicht gedeckt werden, erfolgte im gemeinsamen Gespräch mit den KollegInnen des Schul- und Sportamts eine erneute Überprüfung der Prognosezahlen zur Entwicklung der Grundschulkapazitäten im Ortsteil Tegel. Bei der wiederholten Abfrage und Überprüfung der prognostizierten Kapazitäten wurde festgestellt, dass bei der ursprünglichen Betrachtung die Prognosezahlen fehlinterpretiert und eine Überbelegung der Franz-Marc-Grundschule von Kindern aus anderen Einzugsbereichen übersehen wurde. Da Kinder aus dem Vorhabengebiet gegenüber Kindern aus anderen Einzugsbereichen prioritär zu behandeln sind, kann der aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultierende Bedarf von fünf Grundschulplätzen gedeckt werden. Auf Grund dieser Beurteilung folgte ein Schreiben durch das Schulamt, das die Zahlen aus dem aktuellen Schulmonitoring berücksichtigt. Anbei das Schreiben von Herr Wiese vom 03.01.2019:

Schulamt Schul A, ergänzendes Schreiben vom 03.01.2019

Durch die geplanten 46 Wohneinheiten entsteht nach den geltenden Richtwerten ein zusätzlicher rechnerischer Bedarf von 5 Grundschulplätzen. Diese zusätzlichen Wohneinheiten liegen in der Schulregion Borsigwalde I Tegel (Schulregion VII) und sind dem Einzugsbereich der Franz-Marc-Grundschule (12G13) zuzuordnen.

Im Schuljahr 2017/18 wurden in der Klassenstufen 1-6 328 Schülerinnen und Schüler beschult. Folgende Daten werden durch melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS BB) zum Stichtag 31.12.2017 (Flächenbezug: Einschulungsbereiche) erhoben:

Für das Schuljahr 2023/24 werden 341 Schüler/innen prognostiziert, Die Schule hat eine Raumkapazität von 2,5-Zügen und kann somit insgesamt 360 Schulplätze zur Verfügung stellen.

Der entstehende Bedarf an Schulplätzen durch den o.g. Bebauungsplanentwurf kann daher gedeckt werden.

Wirtschaftsförderung Wi L, Stellungnahme vom 04.09.2018

Die Aktivierung von Wohnbauflächen im Bezirk Reinickendorf ist im Hinblick auf die sehr angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt dringend notwendig. Über den hierzu notwendigen Bebauungsplannentwurf 12-VE1 soll die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum planungsrechtlich gesichert und ermöglicht werden.

Grundsätzlich hat das Areal aus Sicht der bezirklichen Wirtschaftsförderung perspektivisch für die wirtschaftliche Entwicklung im Bezirk Reinickendorfer keine herausragende Priorität, zumal es nach hiesiger Kenntnislage im Plangebiet, mit Ausnahme der gewerblichen Stellplatzvermietung, keine Gewerbebetriebe gibt.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Berliner Wasserbetriebe Bereich Grundlagenplanung PB-C, Stellungnahme vom 04.09.2018

18.1 Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt II.4.6 Immissionsschutz beschrieben, sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallkonflikte durch ausreichende Abstände geplanter Wohnbebauung zu anderen Baugebieten zu vermeiden. Entsprechend müsste zum OWA ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Dies ist derzeit gegeben. Eine Umwidmung der Fläche von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet und somit das Heranrücken von Wohnbebauung an die OWA sehen die BWB als kritisch an, da der Betrieb dieser Anlage mit hohen Lärmbelastungen für die Bewohner des Wohngebäudes verbunden ist. Somit ist aus unserer Sicht die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse nicht gegeben.

Unsere Bedenken haben wir gegenüber dem Bezirksamt Reinickendorf schon mehrfach geäußert. Durch das KSZ Ingenieurbüro wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Am 29.11.2017 fand im Bezirksamt Reinickendorf ein Termin statt, bei dem gemeinsame Festlegungen hinsichtlich Betriebssicherheit OWA, Normalbetrieb, Baumaßnahmen und Schallschutzmaßnahmen für das neue Wohnhaus erörtert wurden.

Diese gemeinsamen Festlegungen (siehe Protokoll in der Anlage) sind bei der weiteren Planung unbedingt einzuhalten.

Abwägung zu 18.1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits in der Begründung unter Pkt. 4.6 ausgeführt, wird durch passive Schallschutzmaßnahmen auf die bestehenden (durch den Dauerbetrieb als gering einzuschätzenden) Immissionsbelastungen reagiert. Auch auf die in langfristigen Abständen an den Klärbecken der OWA durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, die außerhalb der Bauleitplanung nach AVV Baulärm zu beurteilen sind, wird durch erhöhte Schallschutzanforderungen Rechnung getragen. Da durch die Baumaßnahmen ein ungestörter Nachtschlaf nicht beeinträchtigt wird, wird mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten passiven Immissionsschutzmaßnahmen ausreichende Vorsorge zum Schutz der Wohnnutzung vor Belastung durch Baulärm sowie zum Erhalt und zur Entwicklungsmöglichkeit der Nutzung der OWA getragen.

Im Bebauungsplan werden für die gesamte Nordfassade erhöhte Schallschutzanforderungen zur Einhaltung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für die bewerteten Schalldämmmaße von Außenbauteilen festgesetzt (an der Nordfassade wird die Schallschutzklasse um eine Klasse sowie im westlichen ca. 40 m langen Abschnitt um zwei Klassen auf Schallschutzklasse III erhöht). Diese zum Schutz vor

Verkehrslärm ausgelegte passive Lärmschutzmaßnahme ist ebenso geeignet, vor gewerblichem Lärm zu schützen.

Die Lärmbelastung ist aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms am östlichen Rand des Plangebietes zwar hoch und es ist in langfristigen Abständen mit temporärem Baulärm durch Sanierungsarbeiten an der OWA zu rechnen, in Abwägung mit anderen Belangen wird jedoch an der Entwicklung eines Wohngebietes festgehalten. Durch die immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen im Plangebiet kann die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe bzw. Anlage der Ver- und Entsorgung so hergestellt werden, dass gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen wird und keine vorhabenbedingte Einschränkung für die OWA entsteht.

18.2 In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt II.4.6.2 Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen steht, dass nach Aussagen der OWA die Möglichkeit besteht, auf der Nordseite des Hauptgebäudes zu parken. Diese Aussage wurde nicht von der OWA gemacht, sondern vom KSZ Ingenieurbüro nach einer Begehung in der OWA. Wir bitten darum, dass zu korrigieren. Auf der Nordseite werden die Betriebsfahrzeuge und die Einsatzfahrzeuge der Rufbereitschaft geparkt. Während der Durchführung von Baumaßnahmen wird der nördliche Parkplatz als Aufstellfläche für Betriebsmaschinen (Trockner, Lüfter, Gebläse usw.) benötigt. Wir erklären uns daher nicht mit einer Einschränkung unserer Parkmöglichkeiten südlich des Betriebsgeländes einverstanden.

Abwägung zu 18.2) Die Anregung wird berücksichtigt. Eine Verlagerung der bestehenden Parkplätze und mögliche Einschränkung der Parkmöglichkeit auf dem Betriebsgelände der OWA wird nicht weiterverfolgt. Das Kapitel 4.6.2 der Begründung wird entsprechend überarbeitet.

18.3 Die BWB geben Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von den BWB dort geplanten Baumaßnahmen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist weitestgehend gesichert. Unweit des Bebauungsplangebietes befindet sich die Druckzonengrenze zwischen Tiefstadt und Hochstadt Nord. Die medienpezifische Versorgung soll nach Planung von der Buddestraße / Königsweg her erfolgen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Legung von Trinkwasserleitungen der BWB außerhalb öffentlich gewidmeten Straßenlands nur bei eingeräumtem Leitungsrecht und entsprechender Sicherung möglich ist. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Der in der Schloßstraße vorhandene Schmutzwasserkanal steht für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Eine Ableitung über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Königsweg ist nur möglich, wenn der Kanal bis zum Grundstück verlängert wird. Sollte ein Hausanschluss über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Königsweg zwingend erforderlich sein, so ist eine Verlängerung des Schmutzwasserkanals von ca. 30 m erforderlich.

Abwägung zu 18.3) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Ebene des Bebauungsplanes, sondern kommen erst auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ebene

(Ausführungsplanung) zum Tragen. Im Zuge der Vorhabenplanung wurde der Leitungsbestand berücksichtigt.

18.4 In der Begründung zum Bebauungsplan sind unter Punkt II.3 die Randbedingungen zur Regenwasserbewirtschaftung erläutert. Auf Grund der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden beengten Grundstückssituation ist eine vollständige Versickerung über Mulden nicht möglich, eine teilweise Dachbegrünung (extensive Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen) und der Bau eines Rückhaltebeckens sind vorgesehen.

Im Rahmen einer hydraulischen Voranfrage wurde im Januar 2017 für das noch nicht bebaute Flurstück 1360 = WA 1 (Fläche 3.318 m²) durch die BWB eine maximale Einleitmenge von 17 l/s vorgegeben.

Abwägung zu 18.4) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Vorhaben wurde eine Entwässerungsplanung erarbeitet, Maßnahmen sind eine extensive Dachbegrünung sowie die Anlage eines Rückhaltebeckens zur verzögerten Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe in der Schloßstraße. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des BReWa-BE ein Entwässerungskonzept erstellt, die Ergebnisse werden in die Begründung eingestellt.

18.5 Laut Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt II.4.5 Verkehrsflächen soll der an der Schloßstraße gelegene Gehweg, welcher gegenwärtig Bestandteil des Flurstückes 1359 ist, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und an das Land Berlin übertragen werden. Am 17.01.2018 wurde diese 183 m² große Fläche von der Vorhabenträgerin an das Land Berlin veräußert. Derzeit wird das Niederschlagswasser vom Flurstück 1359 (Fläche 1184 m²) über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Schloßstraße abgeleitet. Da für diese gesamte Fläche keine Umnutzung erfolgt gehen wir davon aus, dass auch in Zukunft diese Fläche (Teilung in WA 2 = 1001 m² und in öffentliche Verkehrsfläche = 183m²) über das vorhandene System entwässert wird.

Abwägung zu 18.5) Für das Flurstück 1359 (seit 13.09.2019: Flurstück 1384) (Teilfläche des Gehweges an der Schloßstraße sowie des WA 2) erfolgt keine Änderung der Regenwasserentwässerung, die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Anschluss an den Regenwasserkanal.

18.6 Das Gelände liegt in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Tegel. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel vom 31.08.1995 müssen bei diesem Bauvorhaben eingehalten werden. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung II D 1 muss mit einbezogen werden.

Abwägung zu 18.6) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben zur weiteren Schutzzone III B wurden bereits als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechende Verbote werden im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Es erfolgte eine Abstimmung mit SenUVK Abteilung II D 1, hieraus haben sich keine Erfordernisse zur Planänderung ergeben.

18.7 Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung zu 18.7) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Ebene des Bebauungsplanes, sondern kommen erst auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ebene (Ausführungsplanung) zum Tragen.

Berliner Feuerwehr, Stellungnahme vom 21.09.2018

Löschwasserbrunnen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Stellungnahme des vorbeugenden Brandschutzes steht noch aus und wird nachgereicht.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Berliner Feuerwehr, Stellungnahme vom 10.10.2018

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüferingenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundsatz nach den DVGIN-Arbeitsblättern IN 405, IN 331 und W 400/1) zu gewährleisten.

Zufahrten für die Feuerwehr:

Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.

Geplante Bauvorhaben:

Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4- 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen:

Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei die Anforderungen gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) zu beachten.

Weitere brandschutztechnische Anregungen/Anforderungen/Hinweise liegen der Stellungnahme bei.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Löschwasserversorgung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Angaben der BWB kann Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die Stellungnahme der Feuerwehr weist auf eine ausreichende Löschwasserversorgung hin, dieses muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.

Zufahrten für die Feuerwehr:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Vorhabenplanung wurden Aufstellflächen für die Feuerwehr berücksichtigt. Die Flächen sind von Bebauung frei zu halten und entsprechend den Richtlinien zu befestigen. Dem Projekt wurde vom Prüfenieur für Brandschutz BPG, Frau Heiber, aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt. Es wurde lediglich diskutiert, ob eine trockene Steigleitung von der Bewegungsfläche zu den Eingängen des Hauses vorgesehen werden muss.

Geplantes Bauvorhaben:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus brandschutztechnischer Sicht sind weitere Ergänzungen zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Auf Ebene der Genehmigungsplanung ist die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz nachzuweisen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV D WBL-Nord, Stellungnahme vom 13.09.2018

Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung neuen Wohnraums bzw. die Sicherung von Wohnungsbauf Flächen grundsätzlich zu begrüßen. Im vorliegenden Fall soll die Realisierung von 46 Wohneinheiten ermöglicht und auf diese Weise dem stetig steigenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Berlin Rechnung getragen werden.

In der Projektbeschreibung wird eine Wohnfläche von 3.089 m² bzw. werden 46 Wohneinheiten angegeben. Da somit die Grenze von 5.000 m² Geschossfläche Wohnen unterschritten wird, kommt das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" nicht zur Anwendung. Die Wohnungsbauleitstelle begrüßt, dass der Bezirk Reinickendorf das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" in eigener Verantwortung vereinbart und dass zur Sicherung der Planung und zur Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens ein Durchführungsvertrag vor der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschlossen wird.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B (Verkehrsbelange zentraler Bereich), Stellungnahme vom 12.09.2018

30.1 Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände gegen den o. g. B-Planentwurf. Es wird auf einen Fehler in der Tabelle A 1 der "schalltechnischen Untersuchung vorhabenbezogener Bebauungsplan" (S. 34) hingewiesen. Für die Bernstorffstraße zwischen Karolinen- und Buddestraße beträgt der richtige Prognosewert 4.500 Kfz/24h DTV.

30.2 Im Übrigen liegt der Standort der geplanten Bebauung im Bauschutzbereich des Flughafens Tegel. Nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 a) 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 in gleichem Maße u. a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.

30.3 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: Zu 30.1) Der Hinweis wird berücksichtigt, der Wert wird in der Tabelle der schalltechnischen Untersuchung geändert. Für die Ergebnisse ergeben sich keine relevanten Änderungen, da die Straße außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens liegt.

Zu 30.2 und 30.3) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Der Betrieb des Flughafens Tegel wurde zwischenzeitlich eingestellt.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Landesdenkmalamt Berlin, Stellungnahme vom 10.09.2018

Die derzeitige Planung berücksichtigt den Erhalt dieses Denkmals, seine denkmalgerechte weitere Nutzung und den Schutz seiner Umgebung umfänglich, es bestehen keine Bedenken. Wir regen allerdings eine Überprüfung an, ob das Attikageschoß des Verwaltungsgebäudes ggf. auch als Vollgeschoss nutzbar ist, in diesem Fall sollte eine entsprechende Ausweisung bzgl. der Vollgeschosse erfolgen. Wir regen auch an, noch vorhandene Elemente der historischen Freiraumgestaltung des Geländes in die Freiflächenplanung mit einzubeziehen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bestandsbebauung an der Schloßstraße sind keine Änderungen vorgesehen. Durch die untere Denkmalschutzbehörde wurde für eine mögliche umfassendere Nutzung des Attikageschosses im Bestandsgebäude Schloßstraße 9 kein Regelungsbedarf im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für erforderlich erachtet. In den Freiflächen befinden sich keine Reste der historischen Freiraumgestaltung, die in die Neuplanung integriert werden.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D 25 (Wasser, Boden, Geologie), Stellungnahme vom 13.09.2018

Grundsätzliche Einwände gegen das Planvorhaben bestehen nicht, allerdings ist dem vorliegenden Planmaterial nicht zu entnehmen, inwieweit die Anforderungen der BReWa-BE eingehalten werden können (s.u.).

33.1 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist durch eine Regenwasserkanalisation erschlossen, die in das Tegeler Fließ (Gewässer 2. Ordnung) entwässert. Es wird in der Begründung angegeben, dass der Bau eines Rückhaltebeckens auf dem Plangebiet vorgesehen ist, um die Bestimmungen zur Begrenzung der Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuhalten. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept liegt

jedoch nicht vor. Es kann daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, ob die entsprechenden Bestimmungen eingehalten werden.

Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) sind einzuhalten. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen. In dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.

Gemäß BReWa-BE ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüssen rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

*Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,K). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s , stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.*

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit. Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke $> 800 \text{ m}^2$ abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke $< 800 \text{ m}^2$ abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Abwägung zu 33.1) Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Für das Vorhaben wurde eine Entwässerungsplanung erarbeitet. Maßnahmen sind eine extensive Dachbegrünung sowie die Anlage eines Rückhaltebeckens zur verzögerten Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe in der Schloßstraße. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist die Anlage von Versickerungsmulden nicht möglich. Auf dieser Grundlage wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des BReWa-BE ein Entwässerungskonzept erstellt, die Ergebnisse werden in die Begründung eingestellt.

33.2 Begründung

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Abwägung zu 33.2) Begründung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

33.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der weiteren Schutzzone (III B) des Wasserwerkes Tegel. Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Tegel sind zu beachten.

Abwägung zu 33.3) Grundwasserschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben zur weiteren Schutzzone III B wurden bereits als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan aufgenommen.

33.4 Hinweis

Das Plangebiet ist vollständig im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) mit der Katasterfläche 11 053 erfasst und befindet sich in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes.

Abwägung zu 33.4) Hinweis:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben wurden bereits in der Begründung, Kapitel I 2.9 aufgenommen.

**Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 31 (Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan),
Stellungnahme vom 06.09.2018**

Die Festsetzungen 8 und 9 zum Lärmschutz sind sachgerecht. Aus hiesiger Sicht ist jedoch die Baukörperanordnung kritisch zu beurteilen, denn die wesentliche Schalleinwirkung der Stadtautobahn und etwas geringer die der Bahntrasse trifft die Stirnseite des geplanten Wohngebäudes, gewiss vorgegeben durch die Ausformung des Grundstücks. Daher kommt der Prüfung aktiver Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Diese würden neben dem Planvorhaben auch die Lärmeinwirkung auf den Bestand reduzieren können.

Derzeit führt die Abteilung V die Lärmsanierung der Stadtautobahn durch. Ggf. ist dort der Einbau einer lärmarmen Fahrbahndeckschicht eine Prüfoption. Eine lärmarme Fahrbahn würde die Lärmentwicklung der für das Plangebiet maßgeblichen Quelle Autobahn um 2 dB(A) reduzieren. Weiterhin wäre eine schallabsorbierende Verkleidung der Stützwände des Tunnelausgangs eine Maßnahme, deren Auswirkung kalkuliert werden sollte.

Darüber hinaus sollte die Wirkung einer Lärmschutzwand untersucht werden, die die Baulücke zwischen den Einkaufsmärkten westlich der Bahntrasse abdeckt. Diese würde bei einer Länge von ca. 85 m und einer Höhe von 4 bis 6 m die mit Ausbauplänen behaftete Bahntrasse und die Autobahn gleichermaßen erfassen.

Ggf. wäre so eine Reduzierung der Immissionspegel erreichbar, die den Entfall der Festsetzungen 8 und 9 in Teilen oder im Ganzen ermöglichen würde.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der schalltechnischen Untersuchung wurden Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle untersucht (Kapitel 6). Die geplante Lärmsanierung an der A 111 betrifft nach Rücksprache mit der Abteilung SenUVK V OS 13 nur aktive Schutzmaßnahmen (z.B. Verwendung lärmarmer Fahrbahnbeläge). Weiterhin ist eine Umsetzung aufgrund der Bildung einer Infrastrukturgesellschaft für die Sanierungsmaßnahmen an den Autobahnen zeitlich nicht einschätzbar.

Für eine mögliche Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden der Discounter besteht keine Flächenverfügbarkeit, aufgrund der großen Entfernung zur Lärmquelle wäre weiterhin keine Wirksamkeit für den fünfgeschossigen Gebäudeteil gegeben. Mögliche Maßnahmen lägen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zu berücksichtigen ist auch, dass von einer mittel- bis langfristigen Umsetzung auszugehen wäre, die der kurzfristigen Realisierung des Wohnungsbauvorhabens entgegenstehen würde. Um eine Umsetzung von Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte im Immissionsschutz zu erreichen, wird daher weiterhin an den vorhabenbezogenen passiven Schallschutzmaßnahmen festgehalten.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie I D, Stellungnahme vom 18.09.2018

Seitens der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planungen, sofern der Folgebedarf an Grundschulplätzen aus den bis 2021 geplanten Realisierungen von 46 Wohneinheiten innerhalb des Plangebiets sowie umliegender, nachfrageerhöhender Vorhaben an den entsprechend zeitgerecht zu qualifizierenden Schulstandorten innerhalb der Region Borsigwalde I Tegel (VII) gedeckt werden kann. Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Angaben des Schulamtes können im Schuljahr 2023/24 die durch das Vorhaben entstehenden Bedarfe an Grundschulplätzen im Einzugsbereich (Franz-Marc-Schule) gedeckt werden. Dies war Ergebnis einer erneuten Überprüfung der prognostizierten und der dem Einzugsbereich direkt zugeordneten Platzzahlen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Stellungnahme vom 27.08.2018

Gegen die beabsichtigte Errichtung von Wohnen auf dem Grundstück Schloßstraße 9 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe grundsätzlich keine Bedenken.

Hierbei ist jedoch Voraussetzung, dass die Überschreitung der Nacht-Richtwerte, auftretende Geräuschspitzen und die nicht abschließend geklärten Auswirkungen der regelmäßig erfolgenden Instandsetzungsarbeiten (vgl. Schalltechnische Untersuchung zum B-Planverfahren 12-VE 1) auf dem angrenzenden Gelände der Oberflächenwasser-Aufbereitungsanlage nicht zu Einschränkungen der derzeitigen Betriebstätigkeit führen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben sieht an der Nordfassade des Gebäudes erhöhte Schallschutzanforderungen vor (Erhöhung der Schallschutzklassen auf SSK II und SSK III für Aufenthaltsräume), die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Dadurch wird eine mögliche Einschränkung der Betriebstätigkeit der Oberflächenwasseraufbereitungsanlage durch die Wohnbebauung vermieden. Wie in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt, ist die Störwirkung des Anlagengeräusches der OWA geringer, als der berechnete Beurteilungspegel. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass gemäß der subjektiven Einschätzung des Fachgutachters das Nutzgeräusch der Anlage während der Messung dauerhaft vom Straßenverkehr der BAB 111 überlagert war. Daher erfolgen hier keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.

Turnusmäßige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden nach Angaben der BWB in einem Intervall von ca. 10 Jahren durchgeführt, für das angrenzende Becken ist dies im Jahr 2024 vorgesehen.

Durch die immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen im Plangebiet kann die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe bzw. Anlage der Ver- und Entsorgung so hergestellt werden, dass gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen wird und keine vorhabenbedingte Einschränkung für die OWA entsteht.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., Stellungnahme vom 18.09.2018

Zauneidechsen sollten in die Artenerfassung einfließen, da die nachfolgenden Standorte Merkmale und Strukturen aufweisen, die das Vorhandensein von Zauneidechsen begünstigen (u.a. anthropogene

Prägung, trockene, sandige Böden, Wechsel unterschiedlich dichter, stellenweise fehlender Vegetation). Die Gleisanlagen östlich des Plangebietes in der Nähe der Buddestraße weisen eine solche Eignung auf. Zur aktuellen Verbreitung der Zauneidechsen in Berlin heißt es zudem: „Verbreitungskerngebiete der Zauneidechse liegen auf Bahnflächen im gesamten Stadtgebiet. Im Bereich der städtischen Bebauung liegen 75 % aller besetzten Raster auf Bahnstrecken.“²². Weiterhin bietet sich die nördlich angrenzende Freifläche der Oberflächenwasseraufbereitungsanlage sowie die Parkplatzfläche (zukünftige Bebauungsfläche) an.

Charakteristisch für die Zauneidechse ist eine ausgesprochene Ortstreue, meist handelt es sich um kleine Reviere mit einer Größe von bis zu 100 m². Bei saisonalen Revierwechseln kann die Größe des Reviers bis zu 1.400 (max. 3.800) m² betragen. Innerhalb des Habitats können Ortsveränderungen bis zu 100 m (max. 4 km) beobachtet werden. Die Ausbreitung erfolgt zumeist durch die Jungtiere²³.

Die Ausbreitung kann im vorliegenden Fall innerhalb der letzten Jahre in Richtung Oberflächenwasseraufbereitungsanlage stattgefunden haben. Die Überquerung der Buddestraße birgt ein hohes Risiko für Eidechsen, geht man von der aktuellen Verkehrsdichte (10.000 Kraftfahrzeugen pro Tag) aus. Im Vergleich zum nächstgelegenen Tunnel Tegel (40.000 Kraftfahrzeugen pro Tag), der Karolinenstraße (30.000 Kraftfahrzeugen pro Tag) sowie dem Waidmannsluster Damm (30.000 Kraftfahrzeugen pro Tag) ist die Dichte in der Buddestraße jedoch als gering einzustufen.

Der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. ist es ein Anliegen, dass das Vorkommen von Zauneidechsen untersucht wird. Der Zeitraum April bis September ist am besten für Untersuchungen (mindestens 4 Begehungen) geeignet. Darüber hinaus muss die Bebauungsfläche reptiliensicher eingezäunt werden (z. B. mit Folienzaun), um ein Eindringen sowie ein Kollisionsrisiko mit Baumaschinen bzw. -fahrzeugen auszuschließen.

Abwägung: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Durch das Landschaftsplanungsbüro FUGMANN JANOTTA und PARTNER, Berlin wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, die Ergebnisse wurden aufgrund der Hinweise ergänzend bewertet. Demnach ist das Plangebiet rundum von mehreren Straßen umgeben, von denen die Buddestraße, der Waidmannsluster Damm und die Karolinenstraße / Berliner Straße ein hohes bis sehr hohes Verkehrsaufkommen aufweisen. Diese Straßen besitzen damit eine sehr starke Barrierewirkung für die Zauneidechse und unterbinden ihre Ausbreitung in Richtung Plangebiet effektiv. Das Umfeld des Plangebietes ist zudem stark städtisch geprägt und weist nur wenige und vereinzelte Flächen mit einer eher eingeschränkten Habitategnung für die Art auf. Zugleich ist der Anteil an naturfernen, nicht von der Zauneidechse besiedelbaren Flächen hoch. Gleiches gilt auch für das Plangebiet selbst. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet wird daher ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird eine Untersuchung des Plangebietes auf das Vorkommen von Zauneidechsen als verzichtbar eingestuft.

²² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (o.J.): Biotopverbund im Land Berlin - Kurzinfos zur Zielart Zauneidechse; abrufbar unter: <https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/landschaftsplanung/lapro/de/biotopvb/zielart.shtml>

²³ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen, S. 236f.

Änderungen infolge der Abwägung

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 12-VE1 wurden folgende redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Begründung vorgenommen:

- Entsprechend der Formulierungsempfehlung wird das Kapitel I. 2.9 (Altlasten) angepasst.
- Im Kapitel III. 1.2 (Planungsbedingte Auswirkungen) wird der Zeitraum für Vermeidungsmaßnahmen V1 auf 1. Oktober geändert.
- In die Begründung wird ein Hinweis darauf aufgenommen, dass der tatsächliche Baumverlust sowie der hierfür zu leistende Ausgleich / Ersatz erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend ermittelt werden kann.
- Die Pflanzliste wird zur Art „Carpinus betulus“ redaktionell geändert.
- Die Ergebnisse der Abstimmungen mit dem Schulamt und dem Jugendamt werden in die Begründung eingestellt. Kein zusätzlicher Regelungsbedarf im Durchführungsvertrag für Grundschulplätze; die Einrichtung der Tagespflege wird mit einer Dauer von mindestens 10 Jahren verbindlich im Durchführungsvertrag aufgenommen.
- Anpassungen im Kapitel II. 4.6 (Festsetzungen zum Lärmschutz).
- Anpassung der schalltechnischen Untersuchung (Berücksichtigung von Rundungen bei der Berechnung der Summenpegel), Anlage A4
- Ein Entwässerungs- und Versickerungskonzept wurde erstellt, die Ergebnisse werden in die Begründung aufgenommen.
- Anpassung des Freianlagenplanes und Begründung mit Änderung des westlichen Spielbereiches in Spielplatz mit Spielwiese.

5 Informationsveranstaltung für Anwohnerinnen und Anwohner

Für die Anwohnerinnen und Anwohner von Tegel wurde am 11.02.2019 in den Räumen der Humboldt-Bibliothek, Karolinenstraße 19, 13507 Berlin eine Informationsveranstaltung durchgeführt, in der die Vorhabenträgerin und das Architekturbüro das Vorhaben vorgestellt haben. Weiterhin wurde das Bebauungsplanverfahren vorgestellt.

Anregungen aus der Bewohnerschaft betrafen die Höhe der turmartigen Bebauung und die dadurch geschaffene Einsehbarkeit und Beeinträchtigung der Bestandsbebauung. Hierzu wurde durch die Vorhabenträgerin darauf hingewiesen, dass die Planung einer innerstädtischen Nachverdichtung entspricht und die Beibehaltung der Abstandsflächen gem. Berliner Bauordnung sowie die Maßstäblichkeit der Nachbarbebauung berücksichtigt werden. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts ist keine Verschiebung der Baukörper möglich.

Weiterhin wurde der Wegfall der bestehenden Parkplatzanlage und fehlende neue Stellplätze kritisiert, wodurch der Druck auf das Angebot des ruhenden Verkehrs weiter zunimmt. Hierzu wurde von der Vorhabenträgerin angemerkt, dass aufgrund der guten Anbindung an das ÖPNV-Angebot und der

Vorgaben zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum auf die Bereitstellung von kostenintensiven Stellplätzen im Vorhaben verzichtet wird.

6 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde über Anzeigen in der Tagespresse vom 21.06.2019 bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Informationen zur Bürgerbeteiligung über die Homepage des Bezirksamtes Reinickendorf und das Beteiligungsportal mein.berlin.de abrufbar. Die formell verbindliche Veröffentlichung erschien im Amtsblatt für Berlin am 21.06.2019 (ABl. Nr. 26). Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01. Juli 2019 bis einschließlich 05. August 2019 durchgeführt. Im angegebenen Zeitraum lagen folgende Unterlagen beim Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz im Rathaus Reinickendorf aus:

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Begründung, Planzeichnung und Vorhaben- und Erschließungsplan)
- Projektbeschreibung und -planung vom Büro Arnold und Gladisch
- Grün- und Freiflächenplan vom Büro Fugmann Janotta Partner
- Gutachten (Geotechnischer Bericht, Bodenschutz/Altlasteneinschätzung, Naturschutz, Baum- und Biotopkartierung, schalltechnische Untersuchungen)
- Regenwasserkonzept
- Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus dem bisherigen Verfahren

Von der Möglichkeit der Einsichtnahme vor Ort haben keine Bürger*innen Gebrauch gemacht, insgesamt wurden 3 Stellungnahmen abgegeben. Diese Stellungnahmen fließen in den Abwägungsprozess mit ein.

Im Folgenden werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

Stellungnahme 1 vom 29.07.2019

Da geförderter Wohnraum geplant wird, wird angeregt die Mieter darauf hinzuweisen, dass keine zusätzlichen Stellplätze geplant sind. Im Bestand gibt es eine hohe Auslastung des öffentlichen Stellplatzangebotes.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV soll eine nachhaltige Mobilität gefördert werden. Weiterhin wurden die wirtschaftlichen Anforderungen für kostengünstigen geförderten Wohnungsbau berücksichtigt.

Stellungnahme 2 (Anwohnerinitiative mit 26 Unterschriften) vom 31.07.2019

a.) Baustruktur

Die Bewohnerschaft des südlich angrenzenden Wohngebäudes Königsweg 23-25 befürchten eine Verschattung durch den Neubau und einer geplanten Baumpflanzung (Hängebirke). Durch den geplanten Kleinkinderspielfeld und Fahrradabstellplätze werden Lärmbelastungen befürchtet. Weiterhin wird

durch die bauliche Verdichtung eine Verringerung der Wohnqualität vermutet. Durch eine Vermietung ab 6,50 € für den gesamten Anteil der 45 WE findet keine soziale Durchmischung statt.

b.) Verkehrsaufkommen

Im Wohnumfeld kommt es bis ca. 21 Uhr durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Individualverkehr bei der Nutzung der umliegenden Einzelhandelsangebote und den Ärztehäusern zu Beeinträchtigungen. Die Zufahrt für den geplanten Wohnungsneubau über den Königsweg führt zu zusätzlichen Belastungen.

c.) Wegfall Parkplätze

Wegfall von ca. 100 gut ausgelasteten Parkplätzen verschärft Parkplatznot in Tegel.

d.) Fazit

Wohnungsneubau wird nicht generell abgelehnt, jedoch in der Form der geplanten Zeilenbebauung mit Kopfbau.

Abwägung: zu a.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche und architektonische Konzept entspricht der umgebenden Baustruktur und greift die Maßstäblichkeit der Bebauungen auf. Die Abstandsflächen zur Nachbarbebauung werden eingehalten. Eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ist nicht erkennbar, durch die Nordlage erfolgt keine erhebliche Verschattung. Das Planungskonzept wird beibehalten. Der geplante Einzelbaum *Betula pendula* am Spielplatz wird durch Rotblühende Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) ersetzt.

Die Schaffung von gefördertem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entspricht weiterhin dem Planungsziel der Vorhabenträgerin, die sich u.a. als städtische Wohnungsbaugesellschaft in der Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" zu einem Mindestanteil von 50% gefördertem Wohnraum bei Neubauprojekten verpflichtet hat. Entsprechend werden durch die GESOBAU AG insgesamt 23 WE (50 % der geplanten WE) als geförderter und mietsubventionierter Wohnraum errichtet werden. Als Beitrag für die soziale Infrastruktur im Stadtteil wird eine Wohneinheit jeweils als Kindertagespflegereinrichtung und eine Wohneinheit als Betreuungseinrichtung für Zwecke der Jugendhilfe genutzt.

Aufgrund der geringen Gesamtgröße des Vorhabens werden keine negativen Folgen für die soziale Durchmischung im Wohngebäude und im Quartier entstehen. Da das nähere Umfeld des Plangebietes über keinen bzw. nur einen geringen Anteil an Wohnraum mit Mietpreisbindung und Belegungsrechten verfügt, werden keine negativen Auswirkungen auf die soziale Mischung des Wohnumfeldes erwartet.

zu b.) Da in dem Vorhaben keine zusätzlichen Stellplatzangebote geschaffen werden, ist von keinem relevanten zusätzlichen Verkehrsaufkommen im Königsweg auszugehen.

zu c.) Die Wohnbauentwicklung auf innerstädtischen und landeseigenen Potenzialflächen stellt einen wichtigen Beitrag zur Behebung der hohen Wohnungsnachfrage im preisgünstigen Segment dar. Durch die Mobilitätswende soll eine Stärkung des Umweltverbundes, insbesondere des ÖPNV und des Fahr-

radverkehrs unterstützt werden und eine Verringerung des Kfz-Verkehrs ermöglicht werden. Im Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau werden begrünte Freiflächen entstehen. Ein Wegfall von Parkplätzen wird daher auch diesem Planungsziel gerecht.

zu d.) Eine Planänderung erfolgt nicht.

Stellungnahme 3 (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.) vom 05.08.2019

Die bisherigen Aussagen zu möglichen Vorkommen von gefährdeten bzw. geschützten Tierarten wird als unzureichend eingeschätzt. Es besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Zauneidechsen.

Abwägung: Die Anregung wurde berücksichtigt. Durch einen Fachgutachter wurde im November 2019 eine ergänzende Begehung im Plangebiet vorgenommen, es wurden keine Hinweise auf Vorkommen von Zauneidechsen gefunden.

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.2019 und 01.07.2019 gem. § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden. Es wurden 11 Stellungnahmen mit Zustimmung bzw. ohne weitere Äußerungen zur Planung eingereicht sowie 2 Stellungnahmen mit Hinweisen abgegeben. Durch die Berliner Wasserbetriebe wurden Anregungen zum Lärmkonflikt vorgebracht, die eine umfangreiche Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und Abstimmung von Schallschutzmaßnahmen erforderten. Die Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen und Anregungen werden im Folgenden aufgeführt:

Lfd. Nr. 11 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe IV A 11, Stellungnahme vom 01.07.2019

Es wird auf die Stellungnahmen vom 27.08.2018 verwiesen (Keine Bedenken, sofern die Überschreitung der Nacht-Richtwerte und Sanierungsarbeiten nicht zu einer Betriebseinschränkung der OWA führen).

Abwägung: Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Nach der öffentlichen Auslegung erfolgte in einem umfangreichen Abstimmungsprozess zwischen dem Bezirk Reinickendorf, den BWB, der Vorhabenträgerin und den Fachgutachtern eine weiterführende schalltechnische Untersuchung. Im Ergebnis erfolgt durch vertragliche Regelungen (u.a. Anerkennung Zwischenwertbildung, Schließverpflichtung) sowie organisatorische und bauliche Maßnahmen (Verlegung Stellplatzanlage, schallabgewandte Lüftung von Teilbereichen des Wohngebäudes) eine Bewältigung der Schallschutzthematik.

Lfd. Nr. 12 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D 45 (Wasser, Boden, Geologie), Stellungnahme vom 13.08.2019

Zur Einhaltung der Anforderungen und Sicherung der Entwässerung des Plangebietes sind die im B-Plan und Regenwasserkonzept aufgeführten Maßnahmen umzusetzen.

Hinweis Seite 21: Das Regenwasserkonzept wurde mit der Wasserbehörde (unteren ist zu streichen) abgestimmt.

Abwägung: Im Durchführungsvertrag wird die Umsetzung der Maßnahmen des Regenwasserkonzeptes vertraglich gesichert

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung redaktionell ergänzt.

Lfd. Nr. 14 Berliner Wasserbetriebe Bereich Grundlagenplanung PB-C, Stellungnahme vom 05.08.2019

A.) Sachverhalt

A.1.) Die von den BWB im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme wird aufrechterhalten. Der Inhalt des Protokolls vom 29.11.2017 wurde bisher nicht in die Abwägung einbezogen.

A.2.) Zu den Bestandsgebäuden im WA 2 sind keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz vorgesehen.

A.3.) Die Oberflächenwasser-Aufbereitungsanlage (OWA) ist zentraler und integraler Bestandteil des Sanierungskonzeptes für den Tegeler See und von erheblicher wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Für die BWB ist die sachgerechte Berücksichtigung des Betriebs bei der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung von höchster Bedeutung, da durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 12-VE1 eine schutzbedürftige Wohnnutzung an den Betrieb der OWA heranrücken würde.

Die BWB haben die OWA auf der Grundlage der mit dem Land Berlin geschlossenen Übernahmevereinbarung (Ende 1997, Verlängerung bis 2027) in das Anstaltsvermögen übernommen.

Abwägung zu A.1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach der öffentlichen Auslegung erfolgte in einem umfangreichen Abstimmungsprozess zwischen dem Bezirk Reinickendorf, den BWB, der Vorhabenträgerin und den Fachgutachtern eine weiterführende schalltechnische Untersuchung. Im Ergebnis erfolgt durch vertragliche Regelungen (u.a. Anerkennung der Zwischenwertbildung für die Baugebiete WA 1 und WA 2, Schließverpflichtung) und organisatorische und bauliche Maßnahmen (Verlegung Stellplatzanlage, schallabgewandte Lüftung von Teilbereichen des Wohngebäudes) eine Bewältigung der Schallschutzthematik (siehe auch Punkt B.).

zu A.2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Überarbeitung der immissionsschutzrechtlichen Konzeption und der Maßnahmen wurden die im WA 2 gelegenen Bestandsgebäude miteinbezogen (siehe auch Punkt B.).

zu A.3) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Angaben zur Funktion und Bedeutung der OWA wurden in die Begründung mitaufgenommen.

B.) Mängel des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

B.1.) Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt keine Berücksichtigung von möglichen Lichtemissionen der OWA. Dies führt zu einem Ermittlungsdefizit. Von der OWA gehen Lichtemissionen aus, die in der Vergangenheit zu Beschwerden von BewohnerInnen der bestehenden Wohnbebauung geführt haben. Auch wenn die BWB diese Beschwerden für unbegründet halten bzw. durch verschiedene Maßnahmen Abhilfe geschaffen werden konnte, muss mit einem sich deutlich verschärfenden Konflikt gerechnet werden, wenn sich der Abstand zwischen OWA und der geplanten Wohnbebauung im WA 1 deutlich reduziert. Hierzu liegt eine gutachterliche Stellungnahme vor (MÜLLER-BBM, 05.08.2019).

Im Rahmen der Aufstellung des 12-VE1 ist zu prüfen, ob durch Lichtemissionen der OWA schädliche Umwelteinwirkungen im WA 1 hervorgerufen werden können. Ggf. sind Schutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung vorzusehen. Maßnahmen an der OWA selbst dürfen aus Gründen des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Artenschutzes ausgeschlossen sein.

Abwägung zu B.1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Gegenwärtig werden keine besonderen Beeinträchtigungen festgestellt, im Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Reinickendorf liegen keine Beschwerden über Lichtimmissionen vom OWA Grundstück vor. Unter Berücksichtigung einer vorliegenden Gemengelage ist entsprechend der Bewertung der Lärmimmissionen auch bei den Lichtimmissionen eine gegenseitige Rücksichtnahme anzuwenden. Demnach ist durch zukünftige BewohnerInnen ein größeres Ausmaß an Lichtimmissionen prinzipiell hinzunehmen.

Eine gewerblichen Lagerplätzen vergleichbare hohe Ausleuchtung besteht nicht auf dem Grundstück der OWA, zum geplanten Vorhaben liegt eine innerstädtischen und gemischt genutzten Lagen vergleichbare Beleuchtungssituation vor. Die Beleuchtung des zwischen dem Hauptgebäude der OWA und dem geplanten Wohngebäude gelegenen Parkplatz erfolgt über zwei ca. 5 bis 6 m hohe Leuchten. Diese halten zur Baugrenze einen Mindestabstand von ca. 15 m bzw. 25 m ein. Augenscheinlich entsprechen diese Leuchten nicht den Empfehlungen der LAI Lichtleitlinie zur Lichtlenkung ausschließlich in die erforderlichen Bereiche.

Aufgrund der Abstände und der Möglichkeit der üblichen Verdunkelung der Aufenthaltsräume wird von keiner Konfliktsituation ausgegangen. Bei einem Austausch der Leuchtmittel bzw. einer Neuerrichtung der technischen Beleuchtung ist diese nach dem heutigen Stand der Technik vorzunehmen. In diesem Zusammenhang können mögliche Minderungsmaßnahmen (z.B. Abblendeinrichtungen, nutzungsabhängige Beleuchtungszeiten) vorgesehen werden. Die Anforderungen an eine denkmalgerechte Gestaltung sind zu berücksichtigen.

Der Hinweis, dass eine Minderung der Lichtimmissionen aus Gründen des Natur- und Artenschutzes ausgeschlossen sein sollen, kann nicht nachvollzogen werden. Im Anhang 1 der LAI - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen gibt es ausführliche Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - und

Vorschläge zu deren Minderung. Diese Hinweise sind bei einem Austausch der Leuchtmittel bzw. Neuerrichtung zu berücksichtigen.

In der Begründung des 12-VE1 werden unter Punkt. II. 4.6 Angaben zu Lichtemissionen der OWA ergänzt.

B.2.) Der Entwurf des 12-VE1 berücksichtigt nicht im ausreichenden und erforderlichen Maße die von der OWA ausgehenden Geräusche bzw. den sich abzeichnenden Nutzungskonflikt mit der geplanten Wohnbebauung. Die erfolgte schalltechnische Untersuchung (KSZ, Dezember 2018) ist fehlerhaft, so dass festgesetzte Maßnahmen zum Schallschutz nicht abschließend bewertet werden können. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitete schalltechnische Untersuchung wurde gutachterlich überprüft, im Ergebnis wurde festgestellt:

- B.2.1: es ist von höheren Geräuscheinwirkungen auszugehen, da nicht alle geräuschrelevanten Quellen der OWA ausreichend berücksichtigt wurden (u.a. die Fahrgeräusche bei der Stellplatzanlage, Fahrgeräusche von Winterdienst und Lieferverkehr, Gabelstaplerbetrieb, Sanierung der Sedimentationsbecken "Flocker" und 24h-Betrieb, Geräusche des Grobrechens, Torgeräusche, Rasenmähen). Die in der schalltechnischen Untersuchung (KSZ, Dezember 2018) errechneten Anlagengeräusche berücksichtigen nur den Betrieb von 2 Flockern, im Normalbetrieb sind bei entsprechenden Zuflüssen zur Anlage jedoch alle 3 Flocker in Betrieb.

- B.2.2: Für die Nachtzeit wurden nur die Geräusche der Stellplatznutzungen berücksichtigt, die Geräusche der Flocker wurden nicht beachtet. Eine gutachterliche Überprüfung (MÜLLER-BBM, Juli 2019) hat ergeben, dass die Beurteilungspegel deutlich über den Immissionsrichtwerten liegen (Nachtzeit von bis zu ≤ 47 dB(A) im WA 1). Auch bei der Betrachtung der kurzzeitigen Geräuschspitzen liegen die berechneten Werte bei bis zu ≤ 67 dB(A).

- B.2.3: Die auf Grundlage der Betriebsgenehmigung zulässigen Geräuschemissionen der OWA wurden nicht berücksichtigt.

- B.2.4: An den Bestandsgebäuden im Bereich des geplanten WA 2 erreichen die Beurteilungspegel Werte bis zu < 44 dB(A) nachts. Die Ausweisung als WA 2 würden dazu führen, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte deutlich überschritten werden.

Abwägung zu B.2)

zu B.2.1 bis B.2.3). Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die der schalltechnischen Untersuchung (KSZ, April 2017) zugrundeliegenden Betriebsgeräusche mit den BWB (Betriebsleiter der OWA) abgestimmt wurden. In dem Zusammenhang wurde am 06.07.2017 eine orientierende Nachtmessung vorgenommen. Die damalige Messung ergab, dass an der zum nächstgelegenen Klärbecken gelegenen Fassade der geplanten Wohnbebauung mit einer leichten Überschreitung des Nacht-Richtwertes der TA Lärm von 0,8 dB(A) zu rechnen ist. Die Störwirkung des Anlagengeräusches der OWA wird als geringer bewertet, als der berechnete Beurteilungspegel ausweist. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass gemäß der subjektiven Einschätzung des Fachgutachters das Nutzgeräusch der Anlage während der Messung dauerhaft vom Straßenverkehr der BAB 111 überlagert war.

Die Messung wurde nördlich des OWA-Verwaltungsgebäudes in einem Abstand von ca. 16 m vom Becken 3 (Abstand zum Beckenrand) in einer Höhe von 6 m durchgeführt. Aufgrund der durch die

Hintergrundgeräusche (Straßenverkehrslärm) kaum wahrnehmbaren Anlagengeräusche wurde der Abstand zur Anlage am Messtag von 23 m auf 16 m verkürzt. Die Messung erfolgte im Zeitraum zwischen 02:00 Uhr und 04:00 Uhr früh. Ermittelt wurde das „Gesamtgeräusch“ des Beckens 3, welches sich aus dem Räumbrückenantrieb des Beckens 3 und den Geräuschen der Luftaustauschschächte sowie des Verteilerbauwerks zusammensetzte.

Auf Basis des durch KSZ ermittelten fremdgeräuschkorrigierten Messwertes wurde durch Müller- BBM ein Schallleistungspegel $LWA = 81 \text{ dB(A)}$ errechnet. Legt man diesen für das Becken 3 zugrunde (Emissionsschwerpunkt in der Mitte des Rührbeckens) so erhält man in einem Abstand von ca. 40 m (Entfernung Emissionsschwerpunkt zur geplanten Wohnbebauung) einen Beurteilungspegel von $L_r = 40,9 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert deckt sich ungefähr mit dem durch KSZ ermittelten Beurteilungspegel.

Aus den 2017 mit den BWB geführten Abstimmungen wurden keine grundlegenden zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten im Betrieb der OWA erkennbar. Hinsichtlich der genehmigungsrechtlichen Situation der OWA nach Sichtung der Akten lag kein Eintrag zu einer Betriebsgenehmigung oder anderen Informationen vor, die Rückschlüsse auf zulässige Immissionswerte zulässt. Die Betriebsbeschreibung bezieht sich hauptsächlich auf den Reinigungsvorgang des Wassers, als die OWA noch eine reine Phosphateliminationsanlage war. Der Bauantrag bzw. die Genehmigung stammt aus dem Jahr 1981. Für eine zukünftige Entwicklung der OWA ist daher, auch unter Berücksichtigung der Beibehaltung der baulichen Anlagendimension aufgrund des Denkmalstatus, von einer der aktuellen Situation vergleichbaren Lärmbelastung auszugehen.

Zur erneuten Klärung der von der OWA ausgehenden Lärmemissionen und Bewältigung des Lärmkonfliktes wurden in einem umfangreichen Abstimmungsprozess zwischen dem Bezirk Reinickendorf, den BWB, der Vorhabenträgerin und den Fachgutachtern die schalltechnische Untersuchung für den 12-VE 1 überarbeitet und ergänzt (KSZ Januar 2020 und Oktober 2021) und ein Maßnahmenkonzept ausgearbeitet. Die Maßnahmen sollen über vertragliche Regelungen gesichert werden. Hierbei sind zu berücksichtigen:

- Die Überarbeitung und Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung erfolgte mit dem Ziel, alle relevanten Anlagengeräusche der OWA messtechnisch zu erfassen und eine Neuberechnung der Beurteilungspegel vorzunehmen. Im Zuge dessen erfolgte eine erneute Bewertung der Betriebsgeräusche. Hierbei wurden in Abstimmung mit dem Anlagenbetreiber und den Fachgutachtern alle zur Beurteilung relevanten und in Betrieb befindlichen Anlagen messtechnisch erfasst und in das Berechnungsmodell übernommen. Diese lassen sich in zwei Gruppen gliedern:

1.) Betriebsgeräusche der OWA Tegel 24 Stunden - Klärbetrieb (z.B. Betrieb Rundräumer und Längsräumer, Grobrechen, 3 x Rührbecken (Flocker) mit Räumbrückenantrieb, Staplerverkehr)

Für die hervorgerufenen Geräuschimmissionen im 24-Stunden-Betrieb der Anlage, die vor allem im Nachtbetrieb vorherrschen, wurden erneute detaillierte Messungen zur Ermittlung der einzelnen Emissionen der Anlage durchgeführt. Die Messungen erfolgten in der Nacht vom 12. zum 13. Oktober 2019 ab 00:00 Uhr. Der Messzeitraum wurde gewählt, um einen möglichst geringen Einfluss der Hintergrundgeräusche des Straßenverkehrs, insbesondere des Lkw-Verkehrs zu erreichen. Parallel erfolgten ebenfalls Messungen durch einen weiteren Gutachter (MÜLLER-BBM). Die Messergebnisse sowie die berechneten Schallleistungspegel wurden verglichen und ein Wert im Sinne des Betreibers der OWA abgestimmt.

Eine der Messungen erfolgte für die Staplerfahrt mit der Vorrichtung „Deckelhebegerät“. Zusätzlich ergab sich bei Ausfahrt aus der Werkstatt eine weitere extreme Geräuscentwicklung, durch die nötige Überwindung eines Niveauunterschieds. Die bei der Fahrt entstehenden Geräusche ergaben einen Schallleistungspegel von $L_{WA} = 106 \text{ dB(A)}$.

Beide Vorgänge stellen im derzeitigen Zustand aus schalltechnischer Sicht eine wesentliche Geräuschbelastung für die bereits vorhandene schutzwürdige Bebauung dar. Bezüglich der Niveauüberwindung zwischen Werkstatt und Außenbereich sollte auch im Sinne der Pflichten des Anlagenbetreibers zur Rücksichtnahme und Vermeidung von unnötigen Geräuschen eine geräuschärmere Lösung gefunden werden. Hier ist eine stabile Holzkonstruktion durchaus denkbar. Aufgrund der Einschätzungen der Gutachter und der BWB wurden diese Geräusche (Staplerfahrt mit $L_{WA} = 106 \text{ dB(A)}$) in der Untersuchung nicht weiter berücksichtigt.

2.) Betriebsgeräusche der OWA Tegel im Zeitraum 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr; z.B. Parkplatz für 14 Mitarbeiter im Tagschichtbetrieb von Mo-Fr 6-19 Uhr und Besucherverkehr, Anlieferungen Chemikalien etc. maximal 2 x pro Tag durch Lkw (Geräusche Pumpenkompressor), sporadischer Staplerverkehr auf dem Betriebsgelände (eine Fahrt pro Stunde im Zeitraum 06:00 Uhr - 19:00 Uhr).

Die Berechnungen für die Parkplatzgeräusche (Ein- und Ausparkvorgänge, Fahrbewegungen in den Fahrgassen, Türeenschlagen u. ä.) für die ca. 20 Mitarbeiterparkplätze erfolgten nach dem anerkannten Berechnungsmodell des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Es wurde der flächenbezogene Schallleistungspegel der Parkplatzfläche ermittelt.

Weiterhin wurden anlagenbezogener Verkehr (Anlieferung, Be- und Entladung) als Schallquelle berücksichtigt. Auf dem Betriebsgelände der OWA findet im Zuge der Be- und Entladung von Lieferfahrzeugen, nach Informationen des Anlagenbetreibers sporadisch im Zeitraum zwischen 06:00 Uhr - 16:00 Uhr auch Staplerverkehr zur Be- und Entladung statt.

Zur Überprüfung der Berechnungsergebnisse wurde am 12./13.10.2019 eine Nachtmessung im Abstand der geplanten Wohnanlage zu den durch die Außenanlage erzeugenden Geräuschen der OWA vorgenommen und als aussagekräftig eingeschätzt.

Mit der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung (Stand 24.01.2020 und 15.10.2021) liegt eine plausible Grundlage für die Bewertung der durch die OWA verursachten Geräusche vor. Im Ergebnis kann zu den Betriebsgeräuschen der OWA Tegel festgestellt werden:

An der geplanten Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag eingehalten. Für den Nachtzeitraum kommen die Berechnungen zu dem Ergebnis, dass es an der Nordfassade des geplanten Wohngebäudes im WA 1 (Immissionsorte IO 01, IO 02 sowie IO 07 bis IO 10) durch den Betrieb der OWA im Nachtzeitraum zu Beurteilungspegeln zwischen 42 dB(A) und 49 dB(A) kommen kann. Es sind also je nach Lage des Immissionsortes Überschreitungen von 2 dB(A) bis 9 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (IRW 40 dB(A)) zu erwarten.

Zur Art der überwiegend vorhandenen nächtlichen Betriebsgeräusche der Klärbecken der OWA ist anzumerken, dass durch das wahrnehmbare gleichmäßige „Rauschen“ keine besonders starken Störwirkungen vorliegen. Zusätzlich werden die Betriebsgeräusche die meiste Zeit durch den Straßenverkehrslärm, insbesondere der BAB 111 überlagert. Da die entsprechend der schalltechnischen Regel-

werke ermittelten Überschreitungen durch den Betrieb der OWA nicht durch das menschliche Empfinden adäquat abgebildet werden können, sollten daher im Bebauungsplanverfahren alle Spielräume zur Lösung des Immissionskonfliktes genutzt werden.

Im Ergebnis des Abstimmungsprozesses zwischen den BWB und der Vorhabenträgerin wurden im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Lärmreduzierung der Verzicht einer nächtlichen Nutzung der südlichen Stellplätze auf dem OWA-Betriebsgrundstück bestimmt. Diese Maßnahme wird ebenfalls Teil einer Vereinbarung zur Regelung immissionsschutzrechtlicher Belange zwischen Bezirksamt, BWB und Vorhabenträgerin. Durch eine Verlagerung auf die nördliche Seite des Hauptgebäudes und an das Pumpenhaus entstehen keine relevanten Immissionsbelastungen im Nachtzeitraum für die geplante und bestehende Wohnnutzung (Wegfall der Spitzenpegelereignisse auf dem Parkplatz). In diesem Zusammenhang werden auch die durch den Betrieb des Haupttors (südliche Zufahrt) verursachten Geräuschimmissionen im Nachtzeitraum vermieden. Die weiteren benötigten Stellplätze der Mitarbeiter, die nach 06:00 Uhr kommen, werden gemäß dem Vorschlag der BWB nördlich des Hauptgebäudes, mit Zufahrt vom Haupttor (südliche Zufahrt) berücksichtigt.

Weiterhin wurde entsprechend der vorliegenden Gemengelage mit den Fachbehörden und den Fachgutachtern eine **Zwischenwertbildung** für die Teilflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 für sachgemäß bewertet:

WA 1 (Neubauvorhaben)

Aufgrund der besonderen Situation im Plangebiet liegt ein „Sonderfall“ im Sinne von Punkt 3.2.2 der TA Lärm vor, wonach eine „Ergänzende Prüfung“ möglich ist. Durch die bereits vorliegende Gesamtgeräuschsituation an der bestehenden Wohnbebauung, unter anderem am Königsweg 23, wird für den Nachtzeitraum die Zwischenwertlösung gemäß Punkt 6.7 (Gemengelage) der TA Lärm angewendet. In einer gewachsenen Gemengelage können bestehende vergleichbare Schutzansprüche auf geplante Bereiche angewendet werden. Maßgeblich für die Schutzansprüche der geplanten Bebauung sind die maximalen Lärmbelastungen im Ist-Zustand an Bauten vergleichbarer Nutzung mit vergleichbaren Schutzansprüchen. Für darüberhinausgehende Lärmbelastungen am Neubau sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Zur Ermittlung eines Zwischenwertes ist in diesem Fall das Gebäude am Königsweg 23, bei welchem in der vorliegenden Gesamtgeräuschsituation ein **Nacht-Beurteilungspegel von $L_{r, Zw, nachts} = 44 \text{ dB(A)}$** berechnet wurde, maßgeblich. Im Folgenden wurde dieser aus schalltechnischer Sicht zumutbare nächtliche Zwischenwert als „Richtwert“ zur Beurteilung des geplanten Wohngebäudes im Nachtzeitraum zugrunde gelegt.

Auf Grundlage des Zwischenwertes kommt es im westlichen Teilbereich der Nordfassade im II. OG des Neubaus (IO 08a bis IO 08h) zu Überschreitungen der Lärmimmissionswerte um 1 bis 2 dB(A).

Die gem. Berliner Leitfaden "Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung" genannten Lösungsvorschläge Prallscheiben, Festverglasung und verglaste Vorbauten ("Schöneberger Modell" mit vertraglichen Nutzungsregelungen) werden aufgrund der deutlichen und dauerhaften Einschränkung der Wohnqualität sowie der negativen Beeinflussung der architektonischen Gestaltung der Fassade in Bezug auf die Verhältnismäßigkeit als ungeeignet bewertet.

Daher werden statt der in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen andere Lösungsmöglichkeiten geprüft. Um den an dem Neubauvorhaben verbleibenden geringfügigen Über-

schreitungen der Lärmimmissionswerte zu begegnen, wurden für die betroffenen 4 Fenster von Aufenthaltsräumen im II. OG als gezielte Maßnahme eine vertragliche Regelung zum Schließen der Fenster im Nachtzeitraum aufgenommen (Schließverpflichtung). Eine ausreichende Belüftung der betroffenen Wohnungen erfolgt über eine geregelte Lüftungsmöglichkeit vom Dach.

zu B.2.4). WA 2 (Bestandsgebäude)

Im denkmalgeschützten Bestandsgebäude Schloßstraße 9 ist im I. und im II. OG eine Wohnnutzung genehmigt. Die Nordfassade (Brandwand), welche direkt zur OWA gerichtet ist, weist keine Wandöffnungen auf, so dass nur die östlichen Fassaden von Immissionen betroffen sind. Die beiden relevanten Wohnungen verfügen über je zwei schutzbedürftige Räume. Einer dieser Räume liegt im südöstlichen Eckbereich des Gebäudes und verfügt neben einem Fenster in östliche Richtung zusätzlich über ein Fenster in südliche Richtung. Der zweite Raum verfügt lediglich über ein Fenster in östliche Richtung.

Das Gebäude liegt gemäß Baunutzungsplan in der Gebietskategorie „beschränktes Arbeitsgebiet“, wonach der Schutzanspruch nach heutigen Maßstäben mit dem eines Gewerbegebietes vergleichbar ist. Trotzdem wird das Gebäude schon seit vielen Jahrzehnten als Wohngebäude mit insgesamt fünf Wohneinheiten genutzt. Die westlich der Schloßstraße gelegene Bebauung mit einem hohen Wohnanteil wird im Bebauungsplan XX-207 als Mischgebiet festgesetzt.

Unter der Berücksichtigung einer Gemengelage wird für die ostseitigen Fenster eine Zwischenwertbildung gem. Punkt 6.7 TA Lärm angewendet. Es wird analog zum Vorgehen im WA 1 ein Immissionsrichtwert von **nachts 47 dB(A) als Zwischenwert** herangezogen.

Um eine Konfliktbewältigung für die denkmalgeschützte Bestandsbebauung im WA 2 vorzusehen, wurde anhand von Immissionsorten an der Fassade die Lärmbelastung bewertet. Unter Berücksichtigung der zwischen den BWB und der Vorhabenträgerin abgestimmten Maßnahmen (Verlagerung von Kfz-Stellplätzen bzw. eingeschränkte Nutzung dieser in der Nachtzeit und damit Wegfall von Torge-räuschen) werden gemäß der ergänzenden Untersuchung vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume im Bereich der Ostfassade **nächtliche Beurteilungspegel zwischen 44 dB(A) und 47 dB(A)** prognostiziert (IO 20, IO 30a). Vor den zwei Fenstern im I. OG werden jeweils 44 dB(A), vor den zwei Fenstern im II. OG 46 dB(A) und 47 dB(A) prognostiziert.

Für eine Bewältigung der Schallschutzproblematik kann eine Schließverpflichtung (da das "Schöneberger Modell" grundsätzlich nur für Neubauten anwendbar ist und keine anderweitige Lüftungsmöglichkeit gewährleistet werden kann) und Festverglasung sowie Vorbauten an den Fenstern (nicht vereinbar mit den denkmalrechtlichen Belangen) nicht herangezogen werden.

Im Rahmen der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das betroffene Fenster (IO 30a) im II. OG Teil eines schutzbedürftigen Raumes ist, der sich im südöstlichen Eckbereich des Gebäudes befindet. Dieser Raum verfügt über ein zweites, dem Lärm abgewandtes Fenster in südliche Richtung und verfügt damit über eine lärmarme, alternative Belüftungsmöglichkeit. An der Südfassade wird ein Beurteilungspegel von 29 dB(A) nachts prognostiziert (IO 30b). Ferner ist zu berücksichtigen, dass dieser Eckraum als optionaler Schlafrum genutzt werden kann.

Dennoch ist eine Lösung zu finden, die die vorhandenen Beurteilungspegel unabhängig einer möglichen Lüftung des Eckraums aus südlicher Richtung und optionalen Nutzung als Wohn- oder Schlafrum als gegeben berücksichtigt. Die vorhandenen Beurteilungspegel resultieren aus dem Betrieb einer

rechtmäßig bestehenden Anlage. Die prognostizierten Beurteilungspegel vor den zwei Fenstern im II. OG von 46 dB(A) und 47 dB(A) liegen um 2 bis 3 dB(A) über dem vereinbarten Zwischenwert von $L_{r, Zw, nachts} = 44$ dB(A). Auch liegen sie geringfügig oberhalb von 45 dB(A), d.h. dem IRW, der nach Nr. 6.7 i.V.m Nr. 6.1 TA Lärm als möglicher Zwischenwert nicht überschritten werden soll.

In der Bewertung der Auswirkungen auf die Wohnnutzung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist ferner zu berücksichtigen, dass die Beurteilungspegel an der Ostfassade des Bestandsgebäudes im überwiegenden Zeitraum aus dem Betrieb der Flockeranlagen der OWA resultieren, insbesondere dem Flocker 3. Dieser Betrieb ist im Unterschied zu üblichen gewerblichen Betrieben (z.B. Handwerk, Produktionsanlagen), durch eine Geräuschwirkung mit einer geringen Tonhaltigkeit gekennzeichnet. Während des Betriebs sind nur wenige Einzeltöne wahrnehmbar, die sich störend auf die Umgebung auswirken können. Vielmehr ist der Betrieb der Flockeranlagen für das menschliche Gehör als gleichmäßiges Rauschen wahrnehmbar.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Wohnnutzungen im Bestandsgebäude bereits seit 1927 genehmigt sind und der Betrieb der OWA bzw. der vorhergehenden Phosphateliminationsanlage seit Jahren bzw. Jahrzehnten neben dem Bestandsgebäude existiert und in diesem Zeitraum seitens der Bewohner des Bestandsgebäudes keine Einwände gegen den Betrieb der Anlage vorgebracht wurden.

Fazit:

Im Ergebnis der Abstimmungen zwischen dem Bezirksamt Reinickendorf, der Senatsverwaltung für Wohnen und Stadtentwicklung, den BWB, der Vorhabenträgerin und den Fachgutachtern wurden zur Vermeidung betrieblicher Einschränkungen der OWA und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse folgende Maßnahmen zur Bewältigung des Lärmschutzkonfliktes anerkannt und über eine immisionsschutzrechtliche Vereinbarung vertraglich geregelt:

- Auf Grundlage der Gemengelage wird eine zumutbare Zwischenwertbildung mit folgenden Immissionsrichtwerten anerkannt: Immissionsrichtwert von nachts 44 dB(A) im Verhältnis zu dem geplanten Wohngebiet WA1 und Immissionsrichtwert von nachts 47 dB(A) im Verhältnis zu dem geplanten Wohngebiet WA2.
- Der Verzicht einer nächtlichen Nutzung der südlichen Stellplätze und des südlichen Tores auf dem OWA-Betriebsgrundstück. Durch eine Verlagerung von 16 Stellplätzen auf die nördliche Seite des Hauptgebäudes und an das Pumpenhaus entstehen keine Immissionsbelastungen im Nachtzeitraum für die geplante und bestehende Wohnnutzung. Die Torgeräusche entfallen im Nachtzeitraum.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dass die im WA 1 zur OWA ausgerichteten Fenster in Aufenthaltsräumen an der westlichen Seite des Bauvorhabens während der Nachtzeiten (22:00 bis 06:00 Uhr) geschlossen bleiben (Schließverpflichtung). Dies betrifft 4 Aufenthaltsräume im II. Obergeschoss, an denen unter Berücksichtigung keiner Stellplatznutzung im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 46 dB(A) nachts berechnet wurde. Eine ausreichende Belüftung der betroffenen Wohnungen erfolgt über eine geregelte Lüftungsmöglichkeit vom Dach.
- Eine Duldung der Geräuschemissionen der OWA und Zustimmung zum Bauvorhaben der Vorhabenträgerin.

B.3.) Weiterhin wurde die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB in Bezug auf eine Abweichung vom Trennungsgebot gem. § 50 Satz 1 BImSchG fehlerhaft erfolgt. Der Entwurf des 12-VE1 verstößt somit gegen das Gebot einer sachgerechten Abwägung. Durch die Planung eines allgemeinen Wohngebietes unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet wird dem Trennungsgebot und auch dem im Bauplanungsrecht vorherrschenden Gebot der Rücksichtnahme widersprochen. Die vorgesehenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind unzureichend, um den bestehenden Nutzungskonflikt zu kompensieren und dem Gebot der Rücksichtnahme gerecht zu werden. Schallgedämmte Außenbauteile sind prinzipiell zur Bewältigung eines Lärmkonfliktes im Bereich des Gewerbelärms ungeeignet. Es wird darauf hingewiesen, dass das Abwägungsgebot eine Abwägungsdirektive darstellt und Ausnahmen aus besonderen städtebaulichen Gründen zulässig sind.

Wirtschaftliche Nachteile, die durch eine Mischnutzung entstehen würden, können hierbei nicht herangezogen werden, um eine Ausnahme vom Trennungsgebot zu rechtfertigen. Bei einer Prüfung sind die öffentliche und städtebauliche Bedeutung der OWA, die wichtige Versorgungsfunktionen übernimmt, zu berücksichtigen, deren Betrieb bei Verstoß gegen das Trennungsgebot von Einschränkungen bedroht ist.

Die BWB sind aufgrund einer im Jahr 2001 geschlossenen vertraglichen Vereinbarung mit dem Land Berlin verpflichtet, die Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Die besondere Bedeutung der OWA, insbesondere für die Trinkwasserversorgung, ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Insbesondere reichen die in Nr. 8 und Nr. 9 der textlichen Festsetzungen des B-Plan- Entwurfes enthaltenen passiven Schallschutzmaßnahmen (besondere Fensterkonstruktionen und Außenbauteile mit Schalldämm-Maße) nicht aus, um die Probleme des Nutzungskonflikts zwischen dem Betrieb des OWA und der geplanten Wohnnutzung zu lösen und um die einschlägigen Immissionsrichtwerte einzuhalten. Nr. 8 trifft lediglich passive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Verkehrslärms. Erforderliche Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm werden nicht vorgenommen.

Zudem werden durch den Betrieb der OWA die Immissionsrichtwerte, die bei der Festsetzung eines WA 2 einschlägig wären, nachts überschritten. Insoweit enthalten die textlichen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes keine geeigneten Schallschutzmaßnahmen, die die bestehenden Nutzungskonflikte bewältigen könnten. Infolgedessen trifft die planerische Vorsorge nicht hinter dem Wohnbau zurück.

Abwägung zu B.3) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen der Abwägung zu B.2) verwiesen.

B.4.) es erfolgt keine ausreichende Berücksichtigung der OWA gem. Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung. Das Bezirksamt Reinickendorf hat den bestehenden Betrieb der OWA bei der Festsetzung der WA in seinem Entwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan 12-VE1 nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die geplante heranrückende Wohnbebauung und bestehende Wohngebäude im WA 2) würden die BWB beim Betrieb der OWA zur erhöhter Rücksichtnahme bzw. betrieblichen Einschränkungen gezwungen. Des Weiteren reichen die im B-Plan Entwurf enthaltenen textlichen Festsetzungen in Nr. 8 und Nr. 9 nicht aus, um die Immissionsrichtwerte in den geplanten WA einzuhalten, insbesondere die Immissionsrichtweite für die Nacht nicht. Nach den Berechnungen von MÜLLER-BBM werden die für ein WA einzuhaltenden Immissionsrichtweite beim Betrieb der OWA zum

gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eingehalten. Für das WA 2 sieht der B-Plan-Entwurf weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen vor. Entwurfes). Insgesamt würde die derzeit bestehende Konfliktsituation durch die Festsetzungen des B-Planes 12-VE1 verschärft werden, ohne dass hierfür eine tragfähige städtebauliche Begründung vorliegt.

Abwägung zu B.4) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen der Abwägung zu B.2) verwiesen.

B.5.) Eine beabsichtigte Festsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes (Schloßstr. 10) als WA 2 setzt eine Würdigung der gewachsenen Situation voraus, die nicht im Entwurf des 12-VE1 enthalten ist. Das Gebäude befindet sich seit Jahrzehnten in einem GE-Gebiet, so dass der Schutzanspruch eines MI für die Bestandssituation sachgerecht erscheint.

Soweit in der Schalltechnische Beurteilung von MÜLLER-BBM die Überführung in ein WA unter der Maßgabe diskutiert wird, dass eine höhere Geräuschbelastung (bis hin zu den Werten eines MI-Gebiets: tags/nachts 60/45 dB(A)) zumutbar ist, würde diese voraussetzen, dass sich der B-Plan mit der Gemengelage-situation des Gebäudes auseinandersetzt. Es wird ein Abwägungsdefizit betreffend WA 2 festgestellt.

Abwägung zu B.5) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen der Abwägung zu B.2.4) verwiesen.

C.) unzureichende Berücksichtigung des Baudenkmals OWA

C.) Die Belange des Denkmalschutzes sind im Entwurf des 12-VE1 nicht in ausreichendem Maße beachtet, da die OWA als Denkmalbereich (Gesamtanlage) unter Schutz gestellt wurde (Schreiben vom LDA vom 29.04.2019). Das Vorhaben beeinflusst die denkmalgeschützte Gesamtanlage u.a. dadurch, dass die Neubebauung gleichzeitig mit der OWA wahrgenommen wird. Eine Beeinträchtigung des Denkmals ist anzunehmen, wenn ein Bauvorhaben den Maßstab nicht wahrt, den das Denkmal gesetzt hat. Die OWA weist einen architektonischen Wert auf, der nur unzureichend in die Ermittlung bei der Planung eingeflossen ist.

Abwägung zu C.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche und architektonische Konzept des Vorhabens sieht eine behutsame Nachverdichtung der städtebaulich unzureichenden Situation (Parkplatzfläche) und eine Einbindung des Plangebietes in die südlich angrenzende Quartiersstruktur vor.

Im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde mit dem Ergebnis einer Zustimmung zum Vorhaben. Die vom LDA vorgenommene Eintragung als denkmalgeschützte Gesamtanlage wird begrüßt, die Begründung wird unter Punkt I.2.7 "Denkmalschutz" entsprechend ergänzt.

Vom Landesdenkmalamt werden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben keine Einwände erhoben (Schreiben vom 02.10.2019).

D.) weitere abwägungserhebliche Belange

D.1.) Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an der OWA, die in bestimmten Intervallen stattfinden, werden im Entwurf des 12-VE1 dem Baulärm und damit gem. AV Baulärm nicht der Bauleitplanung zugerechnet. Dies ist zu überprüfen, da es sich um Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an der Bestandsnutzung handelt, die Schallimmissionen an der heranrückenden Wohnbebauung hervorrufen. Diese sind im Rahmen der Abwägung zu ermitteln und zu bewerten.

Abwägung zu D.1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum 12-VE1 setzt sich mit dem Thema des Baustellenlärms intensiv auseinander (siehe II.4.6.3). Darin sind auch in das Plangebiet einwirkende Beurteilungspegel, die durch eine Schallimmissionsprognose der BWB (Juni 2008) ermittelt worden, in die Abwägung eingestellt. Weiterhin wurden beim Betreiber der OWA die geplanten Sanierungsmaßnahmen abgefragt, demnach sind pro Flocker Intervalle von ca. 10 Jahren für Instandsetzungsarbeiten vorgesehen. Unvorhersehbare Ereignisse sind hierbei nicht berücksichtigt. Für Baustelleneinrichtungen ist eine Fläche westlich des Flockers 2 vorgesehen. Von diesem ca. 140 m entfernten und durch eine Bebauung weitestgehend vom Vorhaben abgeschirmten Standort werden keine relevanten Immissionsbelastungen eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung einer vorliegenden und durch die Planungsakteure anerkannten Gemengelage wird bei der Bewertung der Lärmimmissionen eine gegenseitige Rücksichtnahme angewendet. Dies betrifft auch mögliche Lärmbelastungen durch Instandsetzungsarbeiten.

D.2.) Es wird über das Vorhaben zur Ansiedlung eines Stützpunktes des NBB Entstörungsdienstes auf dem Grundstück der OWA informiert. Der von der NBB ins Auge gefasste Stützpunkt in der Buddestraße 33/35 soll mit ca. 7 Mitarbeitern besetzt werden. Durch Schichtbetrieb erfolgt in der Regel eine Besetzung mit einem Mitarbeiter. Die Anzahl der Fahrzeuge (Mercedes Sprinter) wird mit 3 kalkuliert. Die Fahrzeuge sind mit Blaulicht und Martinshorn ausgestattet. Die mit der Wahrnehmung dieser öffentlichen Aufgabe verbundenen Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft im WA 1 und WA 2 wären bereits im vorliegenden B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen.

Abwägung zu D.2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Ansiedlung eines Entstörungsdienstes der NBB im Gebäude der OWA um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung handelt. Bauliche Veränderungen auf dem Grundstück werden aufgrund des Denkmalschutzstatus als nicht zulässig eingestuft.

Da im Zuge des ab August 2019 erfolgten intensiven Abstimmungsprozesses zwischen den BWB, den beteiligten Fachgutachtern, der Vorhabenträgerin und dem Bezirk keine Konkretisierung der Nutzungsanforderungen für den Entstörungsdienst aufgenommen wurden, wird davon ausgegangen, dass die unter D.2 vorgesehene Nutzung nicht weiterverfolgt wird.

D.3.) In einem mit der Heinz Sielmann Stiftung im Jahr 2016 geschlossenen Vertrag haben sich die BWB zur naturnahen Gestaltung eines Teils des Betriebsgrundstücks verpflichtet. Bei der Pflege der

Flächen nach Pflegeplan werden wertvolle Biotope mit einem hohen Anteil seltener bzw. gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) entwickelt.

Sollten somit auf der Grundlage eines neuen bzw. überarbeiteten Schallgutachtens Maßnahmen an der Anlage der OWA empfohlen werden, wäre diese auch auf Vereinbarkeit mit den vertraglichen Verpflichtungen der BWB sowie den Vorschriften des Natur- und Artenschutzes zu prüfen. U.a. wäre z.B. eine Verlagerung der Parkplätze auf die Rückseite der Anlage aus diesen Gründen ausgeschlossen.

Abwägung zu D.3) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit den BWB ist nördlich des Hauptgebäudes der OWA eine naturschutz- und denkmalgerechte Verlagerung von Stellplätzen vorgesehen. Da überwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden, bestehen keine Konflikte mit den naturnahen Grundstücksflächen.

E.) Fazit

Die BWB wenden sich nicht gegen die Schaffung dringend benötigten Wohnraums in Berlin. Sie sehen sich jedoch gezwungen, einer Planung entgegenzutreten, mit der Wohnbebauung auf eine Entfernung von weniger als 10 m an die Grundstücksgrenze der OWA Tegel heranrücken soll, ohne dass die hierdurch hervorgerufenen Konflikte in Bezug auf Schall- und Lichtimmissionen sowie den Denkmalschutz ansatzweise gelöst werden.

In Bezug auf Lichtimmissionen wird die sich deutlich abzeichnende Konfliktsituation nicht einmal erkannt. Der durch die heranrückende Wohnbebauung ausgelöste Lärmkonflikt wird zwar gesehen; ob dieser bewältigt werden kann, kann jedoch nicht beurteilt werden, da es hierfür bereits an einem geeigneten Schallgutachten fehlt.

Aufgrund der herausragenden Bedeutung der OWA Tegel für die Sanierung des Tegeler Sees und dessen Erhaltung als Trinkwasserreservoir sind jegliche Maßnahmen, die zu einer Einschränkung des Betriebs der OWA in der bisherigen Form führen könnten, abzulehnen. Dies gilt auch für Eingriffe in die seit April 2019 denkmalgeschützte Substanz der Anlage und die seit 2016 naturnah gestalteten Außenflächen.

Sofern die gravierenden Mängel nicht zur Aufgabe der Planung zwingen, sondern das Verfahren fortgeführt werden soll, wäre zunächst eine neue schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der schalltechnischen Stellungnahme von MÜLLER-BBM zu erstellen und diese dann - mit den anderen überarbeitungsbedürftigen Unterlagen - erneut auszulegen. Um Beteiligung zu diesen Unterlagen und enge Einbeziehung der BWB in alle weiteren Planungs- und Verfahrensschritte wird in diesem Fall gebeten.

Abwägung zu E.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Emissionen der OWA in der schalltechnischen Untersuchung überarbeitet und in Abstimmung mit den BWB neu berechnet und durch Messungen überprüft. Im Ergebnis liegt eine plausible Grundlage für die auf die geplante und bestehende Wohnbebauung einwirkende Lärmbelastung vor.

Auf Basis umfangreicher Abstimmungen zwischen dem Bezirk Reinickendorf, der Senatsverwaltung für Wohnen und Stadtentwicklung, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, den BWB, der Vorhabenträgerin und den Fachgutachtern wurde die vorliegende Gemengelage festgestellt und auf dieser Grundlage zur Vermeidung betrieblicher Einschränkungen der OWA und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse Maßnahmen zur Bewältigung des Lärmschutzkonfliktes vereinbart und über eine Vereinbarung vertraglich geregelt. Die Begründung des 12-VE1 wird überarbeitet.

Im Zuge der Abwägung wurden auf die geplante Wohnbebauung einwirkende Lichtimmissionen bewertet. Gegenwärtig werden keine besonderen Beeinträchtigungen festgestellt, im Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Reinickendorf liegen keine Beschwerden über Lichtimmissionen vom OWA Grundstück vor. Unter Berücksichtigung einer vorliegenden Gemengelage ist entsprechend der Bewertung der Lärmimmissionen auch bei den Lichtimmissionen eine gegenseitige Rücksichtnahme anzuwenden. Auch aufgrund der Abstände und der Möglichkeit der üblichen Verdunkelung der Aufenthaltsräume wird von keiner Konfliktsituation ausgegangen. Bei einem Austausch der Leuchtmittel bzw. einer Neuerrichtung der technischen Beleuchtung ist diese nach dem heutigen Stand der Technik vorzunehmen. In diesem Zusammenhang können mögliche Minderungsmaßnahmen (z.B. Abblendeinrichtungen, nutzungsabhängige Beleuchtungszeiten) vorgesehen werden. Die Anforderungen an eine denkmalgerechte Gestaltung sind zu berücksichtigen. In der Begründung des 12-VE1 werden unter Punkt. II. 4.6 Angaben zu Lichtemissionen der OWA ergänzt.

An der Planung wird aufgrund der unter der Mitwirkung der BWB bewältigten Lärmproblematik festgehalten. Die Sicherung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (siehe Abwägung zu B.). Die Begründung des 12-VE1 wird überarbeitet, Änderungen der Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Die von der Thematik betroffenen Fachbehörden sowie die BWB und die Vorhabenträgerin wurden im Zuge der Abstimmungen angehört und beteiligt, so dass kein zusätzliches Beteiligungsverfahren durchgeführt wird.

Änderungen infolge der Abwägung

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führen zu folgenden redaktionellen Ergänzungen der Planbegründung:

- Die Ergebnisse der angepassten und vertiefenden schalltechnischen Untersuchung sowie der Abstimmungen zwischen dem Bezirk Reinickendorf, den BWB und der Vorhabenträgerin werden in die Begründung eingearbeitet. Daraus resultiert eine Anpassung im Kapitel II.4.6 (Festsetzungen zum Lärmschutz).
- Anpassung und Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung (Berücksichtigung der
- lärmrelevanten Anlagen der OWA und Messergebnisse, Bewertung der Lärmimmissionen und Überprüfung von Schallschutzmaßnahmen im WA 1 und WA 2, Berücksichtigung der Zwischenwertbildung).
- Einarbeitung des Ergebnisses der faunistischen Untersuchung zu Zauneidechsen (November 2019) im Kapitel III 1.2.
- Anpassung des Freianlagenplanes und Begründung mit Änderung der Baumart am südöstlichen Rand des Plangebietes.
- Die mittlerweile erfolgte Eintragung der OWA als Gesamtanlage in der Denkmalliste wird ergänzt.

Weiterhin wird die Flurstücksbezeichnung für die Teilfläche der Schloßstraße (Flurstück 1384) aktualisiert.

Eine Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen resultiert aus der Beteiligung nicht. Redaktionell wird in der textlichen Festsetzung der Begriff Obstbaum gestrichen und ein Vermerk zur Klarstellung der vollinhaltlichen Einbeziehung des Vorhaben- und Erschließungsplans im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Planzeichnung ergänzt.

7 Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Zuge der formlosen Prüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 12-VE1 (Schreiben vom 16.05.2022, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) wurde die Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 4 angeregt. Da die zulässigen Gebäudehöhen bereits in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist die TF Nr. 4 auf die Überschreitungsmöglichkeiten für technische Anlagen wie folgt zu beschränken:

TF Nr. 4 alt:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen bauliche Anlagen mit drei Vollgeschossen eine Höhe von 45,7 m über NHN bzw. mit fünf Vollgeschossen eine Höhe von 51,6 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

TF Nr. 4 neu:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen die zulässige Oberkantenhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde mit Schreiben vom 23.05.2022 die GESOBAU AG als Vorhabenträgerin gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB beteiligt.

Mit Schreiben vom 31.05.2022 hat die GESOBAU AG der oben aufgeführten Anpassung zugestimmt.

8 Weiterer Fortgang der Planung

Nach erfolgreicher Abstimmung wurde die vertragliche Vereinbarung zur Regelung immissionsschutzrechtlicher Belange von den Vertragsparteien BWB, GESOBAU und BA Reinickendorf am 08.11.2022 unterzeichnet.

Am 03.01.2023 wurde der Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB zwischen GESOBAU und BA Reinickendorf beschlossen.

Da eine Anwendung von § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während Planaufstellung - Planreife) beabsichtigt war, wurde durch die Vorhabenträgerin GESOBAU am 23.02.2023 ein Bauantrag eingereicht. Darin enthalten war eine schriftliche Anerkennung der zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Nach der erfolgten Überarbeitung der Begründung wurde das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durch die Herbeiführung eines BA-Beschlusses abgeschlossen. Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch das BA am 06.06.2023 beschlossen. Da die formellen und materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des § 33 BauGB vorlagen, konnte die Planreife erklärt werden. Hierzu wurde das Vorhaben im Stadtentwicklungsausschuss am 13.06.2023 vorgestellt und gebilligt.

Mit Schreiben vom 25. November 2021 hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C 28 bestätigt, dass das Gesamtinteresse Berlins aufgrund der Lage an der Buddestraße zwar berührt, durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt wird. Somit lag es in der Verantwortung des Bezirksamtes von § 33 BauGB Gebrauch zu machen.

Der Bauantrag wurde daraufhin positiv beschieden und die Baugenehmigung am 26.07.2023 erteilt.

Am 10.10.2023 wurde durch das Bezirksamt ein Beschluss gefasst über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 12-VE1, den Entwurf der Festsetzungsverordnung und die vorzunehmende Anzeige (Anzeigeverfahren/Rechtsprüfung) gegenüber der zuständigen Senatsverwaltung gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB.

Nach erfolgreichem Abschluss der Rechtsprüfung (Schreiben vom 06.12.2023) überwies das BA mit Beschluss vom 30.01.2024 die Vorlage der Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 12-VE1 und des Entwurfs der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans an die BVV. Es folgte am 15.05.2024 ein BVV-Beschluss über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 12-VE1 und des Entwurfs der Rechtsverordnung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG.

Zuletzt beschloss das BA am 11.06.2024 die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 12-VE1 als Rechtsverordnung. Die Verordnung trat nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 28, S.481 vom 20.07.2024 in Kraft.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist

Anhang

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

Anhang 2: Pflanzliste zum Bebauungsplan 12-VE1 vom Januar 2022

Anhang 3: Bestandsplan Bäume und Biotope vom April 2017, aktualisiert Juli 2023

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Maß der baulichen Nutzung

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen die zulässige Oberkantenhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen

5. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
6. Für die baulichen Anlagen auf den Flächen a kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Terrassen und Wintergärten bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn pro Geschoss maximal zwei Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird.
7. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

Immissionsschutz

8. Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden entlang der Linien zwischen den Punkten A, B, C sowie zwischen den Punkten F und A in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
9. Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linien zwischen den Punkten A, B, C, D und E, F, A orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleis-

ten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997. Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (16. BImSchV), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 zu berechnen.

Grünfestsetzungen

10. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm aus der Pflanzliste 1 bzw. 2 hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm aus der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen, Baumpflanzungen gemäß der Festsetzungen Nr. 12 sind nicht einzurechnen.
11. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind 70 % der Dachflächen mit einer Gräser- / Kräutermischung zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 20 cm betragen.
12. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist mit Bäumen der in der Pflanzliste 1 aufgeführten Arten in einer Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
13. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung gilt die Pflanzliste 2. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege, Fahrradstellplätze, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

Sonstige Festsetzungen

14. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche b mit einem Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge, sowie einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Wohnanlage des WA 1 zu belasten.
15. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

16. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Bauordnungsgesetzes 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 Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 10 gilt die Pflanzliste 1 und 2, für Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 12 gilt die Pflanzliste 1. Für die Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 13 gilt die Pflanzliste 2.

Zur Klarstellung der vollinhaltlichen Einbeziehung des Vorhaben- und Erschließungsplans im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.

Anhang 2: Pflanzliste zum Bebauungsplan 12-VE1 vom Januar 2022

Pflanzliste 1 – großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rotblühende Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Liquidambar styracifolia	Amerikanischer Amberbaum
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia vulgaris	Holländische Linde

Pflanzliste 2 – kleinkronige Bäume und Sträucher

Kleinkronige Baumarten (bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen):

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3: Bestandsplan Bäume und Biotope vom April 2017, aktualisiert Juli 2023