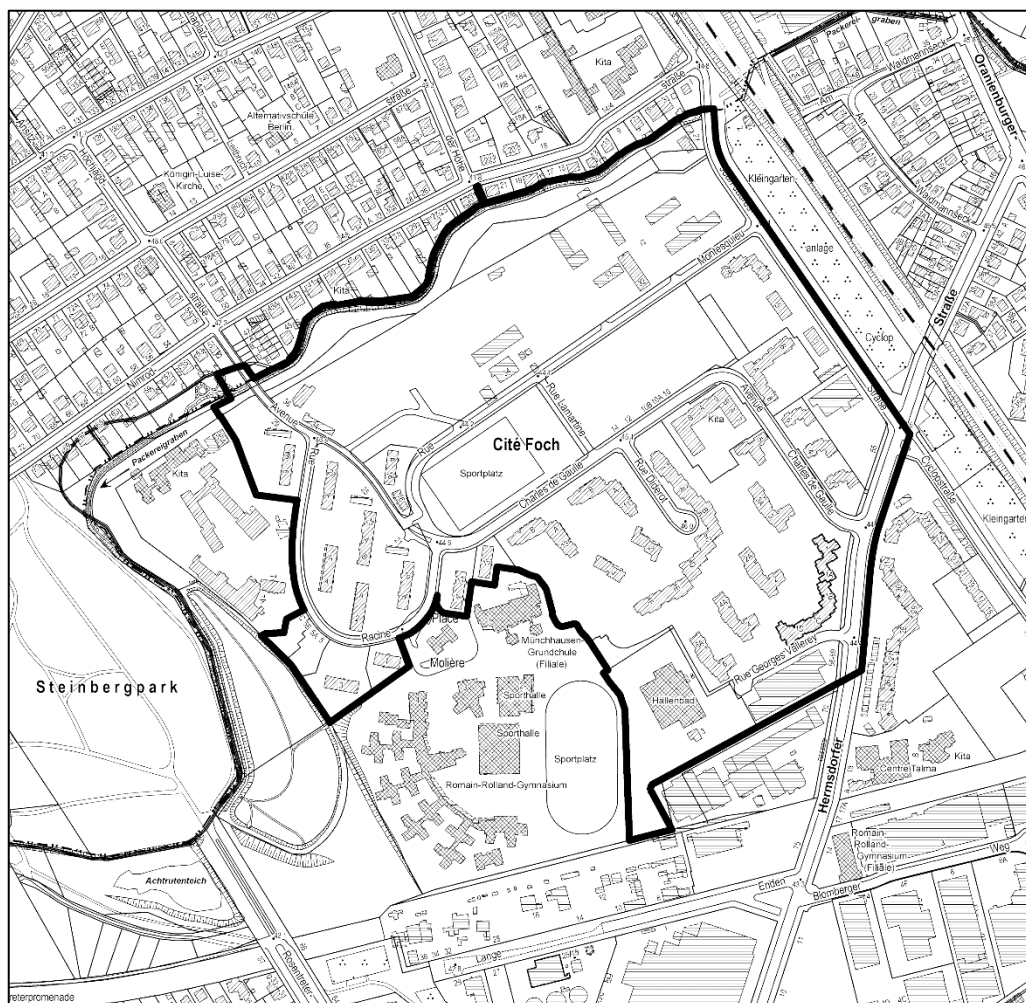




Begründung zum Bebauungsplan XX-277a

für eine Fläche südlich des Packereigrabens, begrenzt durch die Grundstücksflächen Jean-Jaurès-Straße 3/7, 7 A und 21, Hermsdorfer Straße 55, die Grundstücksflächen Hermsdorfer Straße 56–69 und östlich des Steinbergparks (Rosentreterbecken) sowie einen Abschnitt der Jean-Jaurès-Straße und der Hermsdorfer Straße im Bezirk Reinickendorf, Ortsteile Wittenau und Waidmannslust (Teilfläche der Cité Foch)

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans XX-277a

Stand: Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	4
2. Beschreibung des Plangebietes	5
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4 Geltendes Planungsrecht	8
2.5 Verkehrserschließung.....	9
2.6 Technische Infrastruktur	11
2.7 Denkmalschutz	12
2.8 Altlasten.....	12
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2 Flächennutzungsplan	15
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	16
3.4 Stadtentwicklungsplanungen.....	16
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	23
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	28
3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	30
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	31
4.1 Faunistisches Gutachten.....	33
4.2 Verkehrliche Untersuchung	35
4.3 Schalltechnische Untersuchung	37
4.4 Regenwasserkonzeption	38
4.5 Abstandsgutachten (Störfallbetrieb).....	39
II. UMWELTBERICHT	41
1. Einleitung	41
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	41
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	43
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	59
2.1 Bestandsaufnahme	59
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	104
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ..	127

2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	145
3.	Zusätzliche Angaben	146
3.1	Technisches Verfahren der Umweltprüfung	146
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	148
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	149
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	151
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	151
2.	Verkehrskonzept	152
3.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	156
4.	Begründung und Abwägung der Festsetzungen	157
4.1	Art der baulichen Nutzung	157
4.2	Maß der baulichen Nutzung	160
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	166
4.4	Abstandsflächen	169
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	170
4.6	Versorgungsfläche	170
4.7	Straßenverkehrsflächen	171
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	173
4.9	Immissionsschutz	175
4.10	Grünfestsetzungen	203
4.11	Sonstige Festsetzungen	217
4.12	Städtebaulicher Vertrag	220
5.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	223
5.1	Öffentliche Belange	223
5.2	Private Belange	227
IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	229
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	229
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	229
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	230
4.	Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur	231
5.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	234

V.	VERFAHREN	236
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	237
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	238
3.	Änderung des Geltungsbereichs	239
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	239
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	240
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	241
7.	Änderung des Geltungsbereichs	242
8.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2021)	243
9.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2022)	244
10.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	244
11.	Planreifeverfahren für das Grundstück Rue Montesquieu 32/34.....	244
12.	Eingeschränkte ern. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	245
13.	Eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2023)	246
14.	Planreifeverfahren für die Teilbereiche WA 5.1, WA 5.2 und WA 5.3.....	246
15.	BA-Beschlussfassung	247
16.	Ergebnis des Anzeigeverfahren	247
17.	BA-/BVV-Beschlussfassung	247
18.	Erlass der Rechtsverordnung	247
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	248
	ANLAGE 1: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	249
	ANLAGE 2: LISTE DER BAUMFESTSETZUNGEN	261
	ANLAGE 3: BIOTOPKARTIERUNG.....	263

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Eigentümerin der Flächen der Cité Foch verfolgt das Ziel auf den brach liegenden und teils vakanten Flächen ehemaliger militärischer Nutzung und Infrastruktureinrichtungen Wohnungsbaupotenzialflächen zu aktivieren. Hierfür ist eine Änderung des Planungsrechtes notwendig.

Gleichzeitig sollen die vorhandenen nach Alliiertenrecht errichteten Wohngebiete planungsrechtlich gesichert und deren Verdichtung ermöglicht werden.

Auf den Flächen der Cité Foch, die nach dem zweiten Weltkrieg den französischen Alliierten im Rahmen der Besatzung zugesprochen wurden, errichteten die französischen Alliierten eine eigenständige Siedlung, die von ihnen bis zu ihrem Abzug 1994 genutzt wurde. Die Genehmigungspraxis der Alliierten erfolgte unabhängig vom deutschen Planungsrecht. Damit hat sich ein Siedlungsgebiet entwickelt, das dem geltenden Planungsrecht widerspricht. Für den nördlichen Teil der Cité Foch gilt der Baunutzungsplan, der allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 ausweist. In diesem Teil sind überwiegend militärische Anlagen realisiert worden. Im südlichen Teil galt der festgesetzte Bebauungsplan XX-13, der Flächen für Industriebauten festsetzte. Hier sind große Wohnbauflächen mit Geschosswohnungsbauten realisiert worden, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplan XX-13 als obsolet zu betrachten sind, da eine industrielle Nutzung nicht mehr realisierbar ist. Mit Abschluss des Zwei-Plus-Vier-Vertrages zwischen den beiden deutschen Staaten und den vier Siegermächten des Zweiten Weltkrieges (USA, UdSSR, Frankreich, Großbritannien) wurde die endgültige innere und äußere Souveränität des vereinten Deutschlands wiederhergestellt, so dass seit der Wiedervereinigung für die Cité Foch das deutsche Planungsrecht wieder Anwendung findet. Um der tatsächlich eingetretenen Entwicklung zu einem Wohngebiet mit hohen Nutzungsmaßen Rechnung zu tragen und die ehemals für militärische Zwecke, für ein Einkaufszentrum sowie für Sport- und Schuleinrichtungen dienenden Flächen einer Wohnnutzung und deren Folgeeinrichtungen zuzuführen, wurde der Bebauungsplan XX-277a aufgestellt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind nach Abzug der französischen Streitkräfte in Bundeseigentum übergegangen. Einige Baugrundstücke sind später an Privateigentümer weiter veräußert worden. Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich jedoch weiterhin im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Die in der Siedlung vorhandenen Straßen sind Privatstraßen und befinden sich ebenfalls noch im Bundeseigentum. Diese Straßen sollen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich als öffentliche Straßen erstmals gesichert werden, um eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung der Siedlung zu gewährleisten. Dies ist insbesondere für die Grundstücke von

Bedeutung, die sich inzwischen in Privateigentum befinden und deren Erschließung derzeit über Baulasten gesichert ist.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans resultiert aus der Notwendigkeit, für die geplante Entwicklung der ungenutzten und teils vakanten Flächen zu Wohnnutzungen und deren Folgeeinrichtungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Zeitgleich sollen im Zuge der Beplanung des Standortes der Grünzug am Packereigraben planungsrechtlich als öffentliche Parkanlage und die Straßen öffentlich-rechtlich gesichert werden. Die Bestandsbauten der Alliiertensiedlung sollen ebenfalls planungsrechtlich gesichert und eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) im regulären Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich befindet sich im Bezirk Reinickendorf zwischen den S-Bahnhöfen Wittenau und Waidmannslust etwa 15 Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums der City West/ Zoologischer Garten und umfasst große Anteile der ursprünglich französischen Siedlung Cité Foch. Die Cité Foch liegt im Ortsteil Wittenau. Die Grenze zum Ortsteil Waidmannslust bildet der Packereigraben.

Während der nördlich angrenzende Ortsteil Waidmannslust eher durch Wohnbebauung geprägt ist, befinden sich im südlich und östlich angrenzenden Ortsteil Wittenau neben Wohngebieten auch große Gewerbegebiete. Die Cité Foch bildet einen Übergang zwischen den Wohngebieten in Waidmannslust mit eher kleinteiliger Bebauung und den gewerblich bzw. auch industriell genutzten Gebieten mit großen Hallengebäuden, kleinteiligen Gewerbebetrieben sowie Wohngebieten im Geschosswohnungsbau in Wittenau.

Die Gebietsentwicklung der Cité Foch geht auf die historische Situation von Berlin nach dem zweiten Weltkrieg zurück. Durch die auf der Grundlage des Potsdamer Abkommens vom 02. August 1945 vorgenommene Aufteilung Berlins in vier Sektoren wurde der Bezirk Reinickendorf der französischen Republik unterstellt. Hierdurch ergaben sich Rechtsvorbehalte der Franzosen aufgrund der damit gegebenen Verfügungsgewalt über die in ihrem Hoheitsgebiet gelegenen Flächen. Auf diesem alliierten Recht beruhend konnten durch die französischen Streitkräfte Requisitionsorder über die Inanspruchnahme von Grundstücken erlassen werden. Die so bestimmten Flächen wurden anschließend vom Bund erworben, um danach wiederum im Auftrag

der Streitkräfte durch den Bund nachgeordnete Dienststellen bebaut zu werden. Zu diesen Grundstücksflächen gehörte auch die Cité Foch.

Die Cité Foch war die größte französische Siedlung in Berlin, die kontinuierlich ausgebaut wurde und eine abgeschlossene und eigenständige Siedlung darstellte. Hier war die Gendarmerie stationiert. Sie erhielt zudem mehrere Schulen (École La Fontaine, 1959; École Voltaire, 1960-1964; École Victor Hugo, 1968-1970), einen Kindergarten (École maternelle Saint-Exupéry, 1974), verschiedene Sportanlagen, ein Hallenschwimmbad (1972), ein großes Einkaufszentrum, ein Kino (Le Flambeau, 1977), eine Kirche (Sainte-Geneviève, 1979) und eine Festhalle (1981). Im Jahre 1991 lebten in der Siedlung 2.600 Bewohner/innen. Im nördlichen Teil befanden sich militärische Anlagen (Hörfunksender "Berlin-Waidmannslust"), daher war sie als einzige französische Siedlung in Berlin nicht komplett frei zugänglich. Nach dem Abzug der französischen Alliierten übernahm der Bund die Liegenschaften der Cité Foch. Die Wohnanlagen in Geschossbauweise mit ca. 1.500 Wohnungen wurden saniert und werden weiterhin bewohnt. Die am Packereigraben von den Alliierten errichteten 30 Wohnbungalows wurden im Jahr 2006 beseitigt. Das ursprünglich vorhandene Einkaufszentrum sowie die Kirche wurden später durch die neuen Privateigentümer zugunsten neuer Wohnbebauung abgerissen.

Während im Rahmen der Bebauung durch die Alliierten das bestehende deutsche Planungsrecht keine Berücksichtigung fand, wurde hingegen im Baugenehmigungsverfahren das geltende deutsche Bauordnungsrecht angewendet. Da es sich bei den Projekten der französischen Streitkräfte um Bauvorhaben des Bundes handelte, wurde diese nach den seinerzeit geltenden Bauordnungsvorschriften im Zustimmungsverfahren durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen genehmigt.

Durch völkerrechtliche Verträge ist seit dem 03. Oktober 1990 der alliierten Status entfallen, so dass die Liegenschaften der Cité Foch wieder an den Bund zurückgefallen sind. Die Flächen wurden jedoch noch bis zum Abzug der französischen Streitkräfte Ende 1994 für militärische Zwecke in Anspruch genommen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der ca. 28,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans XX-277a wird

- im Norden durch die an den Packereigraben angrenzenden Wohngrundstücke,
- im Osten durch die Jean-Jaurès-Straße,
- im Süden durch die Hermsdorfer Straße und Rue George Vallerey und
- im Westen durch den Steinbergpark, das Rosentreterbecken sowie den ehemaligen Schulstandort Collège Voltaire begrenzt.

Die größten Anteile der Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Flächen des ehemaligen Einkaufszentrums (Avenue Charles de Gaulle 10/14) und der Kirche Avenue Charles de Gaulle (7/9) sind an einen Grundstücksentwickler und die Grundstücke Rue Racine 1/5 sowie Jean-Jaurès-Straße 21 sind an private Eigentümer verkauft worden. Das Grundstück Avenue Charles de Gaulle 8-8a ist an eine Eigentümergemeinschaft veräußert worden.

Das mit einem III-geschossigen Wohnhaus bebaute Grundstück Avenue Charles-de-Gaulle 15 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Das Grundstück Hermsdorfer Straße 55 (Nettomarkt) befindet sich im Privateigentum.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Geltungsbereich ist durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen, mit Geschosswohnungsbauten und einem geringen Anteil an Einfamilienhäusern, Gewerbe (Medizingerätehandel, Nahversorgungsdiscounter) und verschiedenen Freiflächen geprägt. Zu den Freiflächen zählen insbesondere der Grünzug und die brachliegenden Flächen am Packereigraben, eine kleine Parkanlage neben der ehemaligen Sportplatzfläche sowie die umfangreichen Grünanlagen mit Spielplätzen zwischen den Wohngebäuden.

An der Avenue Charles de Gaulle befinden sich am Packereigraben ein multikultureller Kindertreff und eine Musikschule. Das Grundstück Jean-Jaurès-Straße 21 ist mit einem II-geschossigen Einfamilienhaus bebaut, der Eigentümer betreibt ein Gewerbe und nutzt die angrenzenden, angemieteten Lagergebäude und befestigten Lagerflächen für seine gewerblichen Zwecke.

Die Flächen westlich, südlich und östlich der Avenue Charles de Gaulle sind bestandsgeprägt und mit III- bis VII-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut, die in dem Zeitraum Ende der 50er Jahre bis Mitte der 70er Jahre entstanden sind. Der Bereich zwischen Avenue Charles-de-Gaulle, Rue Georges Vallerey, Hermsdorfer Straße und Jean-Jaurès-Straße ist mit Ausnahme des Grundstücks Hermsdorfer Straße 55 mit II- bis VIII-geschossigen Wohnhäusern, die nach Alliiertenrecht errichtet worden, bebaut. Auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 55 befindet sich ein I-geschossiger Supermarkt mit Stellplatzanlage. Dieses Grundstück beherbergte früher einen Holzhandel.

Nördlich der Rue Montesquieu befanden sich, aus der ehemals militärischen Nutzung herrührend, ein II-geschossiges Verwaltungsgebäude und das I- bis V-geschossige ehemalige Gendarmeriegebäude, welche mittlerweile rückgebaut worden sind.

Das ehemals auf der Grundstücksfläche Rue Georges Vallerey 8 brachliegende Hallenschwimmbad mit zugeordnetem Hausmeistergebäude, wurde zwischenzeitlich abgerissen.

Zwischen Rue Montesquieu und Avenue Charles de Gaulle befand sich im westlichen Bereich ein ungenutzter, ungedeckter Sportplatz mit Rasenfläche, auf welchem Wohnungsbau entwickelt wird. Östlich grenzt eine durch Bestandsbäume geprägte Fläche an, welche zukünftig erhalten bleibt. Östlich davon, ebenfalls zwischen Rue Montesquieu und der Avenue Charles de Gaulle, befinden sich die Flächen des ehemaligen Einkaufszentrums der Alliierten, welches rückgebaut und durch Geschosswohnungsbau ersetzt wurde. Hieran südlich der Avenue Charles de Gaulle angrenzend befindet sich die Fläche, die mit der ehemaligen Kirche der Alliiertensiedlung bebaut war. Diese wurde ebenfalls rückgebaut und durch Wohnungsbau in Geschossbauweise ersetzt.

Die Flurstücke 1166 und 1167 (Rue Racine 5A-5D) sind mit vier II-geschossigen Wohngebäuden plus Staffelgeschoss neu bebaut worden (Genehmigung 2016). Die Nachbargrundstücke Rue Racine 1 und 3 sind mit I- bis II-geschossigen Bestandsbauten belegt. Das III-geschossige Gebäude Avenue Charles de Gaulle 15 steht derzeit leer. Für die Nutzung lag eine Genehmigung für Wohnraum für Asylsuchende vor, die jedoch verjährt ist.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Die geltende planungsrechtliche Kulisse für das Plangebiet setzt sich zusammen aus Flächen im Norden, die aktuell nach Baunutzungsplan zu bewerten sind und Flächen im Süden, die im Bereich des Bebauungsplan XX-13 liegen und nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die Grenze der unterschiedlichen Planungskulissen verläuft in Ost-West-Richtung zwischen den Grundstücken Hermsdorfer Straße 55 (Nettomarkt) und dem Grundstück der Münchhausen-Grundschule.

Baunutzungsplan

Der **Baunutzungsplan** vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin vom 21. November 1958 weist für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs „allgemeines Wohngebiet“ mit der Baustufe II/2 aus. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 7 Nr. 8 BauO'58 Wohngebäude, Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe und Gaststätten, sofern sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, sowie Fremdenheime zulässig. Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und für die öffentliche Verwaltung können zugelassen

werden. Gemäß § 7 Nr. 15 BauO'58 sind im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2 eine Grundflächenzahl von 0,2 eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie zwei Vollgeschosse zulässig.

Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien sind nicht vorhanden. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sind demnach Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB in die Umgebung einzufügen.

Bebauungsplan XX-13

Der südliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des am 07. Mai 1957 festgesetzten Bebauungsplans XX-13 (verkündet am 21. Mai 1957 im GVBl. auf S. 446). Dieser setzt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs "Fläche für Industriebauten" mit einer größten Baumassenzahl von 4,8 fest. Im Bereich der Jean-Jaurès-Straße und der Hermsdorfer Straße sind ein 6,0 m breiter Streifen und an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine 20,0 m breiter Streifen als private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. In Folge der nachträglichen baulichen Entwicklung des Gebiets als Wohnbaufläche ist ein Zustand erreicht, der der Planentwicklung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans XX-13 auf unabsehbare Zeit objektiv entgegensteht. Ein Vertrauen in die Fortgeltung der Festsetzungen des Bebauungsplans XX-13 ist nicht mehr schutzwürdig, denn für eine Fortgeltung der Festsetzung Industriegebiet müssten nicht nur genutzte Wohngebäude beseitigt werden, sondern es müsste auch einen Mindestabstand zwischen dem Industriegebiet und benachbarter Wohnbebauung hergestellt werden. Ein etwaiges Vertrauen in diese Maßnahmen ist unrealistisch und somit nicht schutzwürdig. Die Funktionslosigkeit bezieht sich auch auf die festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans XX-13 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XX-277a auf Grund der Funktionslosigkeit und Obsoleszenz wirkungslos. Im Jahr 2014 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Obsoleszenz des Bebauungsplans für den Teilbereich der Cité Foch mit Ausnahme der Ausweisungen für das Grundstück Hermsdorfer Straße 70 anerkannt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist daher dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.5 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Innerhalb des Plangebietes wird die bestehende Erschließung über die Rue Montesquieu, Rue Racine, Avenue Charles de Gaulle, Rue Diderot und Rue Georges Vallerey planerisch gesichert.

Die Straßen Jean-Jaurès-Straße (im Osten) und Hermsdorfer Straße (im Südosten) umgrenzen den Geltungsbereich und erfüllen neben der Anbindungsfunktion des Plangebiets auch eine Verbindungsfunktion zwischen den Ortsteilen Waidmannslust-Wittenau und Borsigwalde-Wittenau. Die nördlich angrenzende Nimrodstraße besitzt eine reine Erschließungsfunktion, da über sie die Wohngebietsverkehre gesammelt und auf die Jean-Jaurès-Straße geführt werden.

Der nördlich in einem Abstand von ca. 300 m parallel zum Geltungsbereich verlaufende Waidmannsluster Damm stellt eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 111 sowie zum Ortsteil Tegel her.

Die unmittelbare Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt hauptsächlich über die Knotenpunkte Hermsdorfer Straße/Avenue Charles de Gaulle, Nimrodstraße/Avenue Charles de Gaulle, Jean-Jaurès-Straße/Rue Montesquieu und Hermsdorfer Straße/Rue Georges Vallerey. An den Knotenpunkten Hermsdorfer Straße/Avenue Charles de Gaulle/Cyclopstraße sowie Hermsdorfer Straße/Rue Georges Vallerey befinden sich Lichtsignalanlagen.

Rad- und Fußgängerverkehr

Der Geltungsbereich ist fußläufig durch alle angrenzenden Straßen erschlossen. Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches verfügen über in der Regel beidseitig straßenbegleitende Gehwege. An den Knotenpunkten Hermsdorfer Straße/Jean-Jaurès-Straße/Cyclopstraße und Waidmannsluster Damm/Jean-Jaurès-Straße bestehen gesicherte Querungsmöglichkeiten durch Lichtsignalanlagen. Dem erhöhten Querungsbedarf der Jean-Jaurès-Straße im Bereich des S-Bahnhofs Waidmannslust wird durch einen Fußgängerüberweg auf Höhe der Nimrodstraße Rechnung getragen.

Radverkehrsanlagen gibt es im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht. Es gibt keine explizit ausgewiesenen Radwege, der Radverkehr wird hauptsächlich auf der Fahrbahn abgewickelt. Im Bereich der Hermsdorfer Straße ist der Gehweg für die Benutzung von Fahrrädern freigegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr

Eine plangebietsnahe Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen in der Jean-Jaurès-Straße und der Hermsdorfer Straße zurzeit durch die Buslinien 122 und 322. In räumlich größerer Entfernung verkehrt nördlich des Geltungsbereichs auf dem Waidmannsluster Damm die Buslinie 222 sowie der Nachtbus N202. Beide Linien besitzen eine Zubringerfunktion zum S-Bahnhof Waidmannslust. Östlich des Plangebiets entlang der Oranienburger Straße führen die

Buslinien 120 und 220 vorbei, über die sich der S+U-Bahnhof Wittenau erreichen lässt. Im Inneren des Quartiers verkehren derzeit keine Verkehrsmittel des ÖPNV.

Der S-Bahnhof Waidmannslust (derzeit Linie S1 und S85) ist in einer Entfernung von ca. 200 m durch einen Fußgängertunnel an der nördlichen Ecke des Geltungsbereichs erreichbar. Die S-Bahnlinien dienen primär der Verbindung zum Berliner Stadtzentrum, insbesondere zum Verkehrsknotenpunkt Friedrichstraße. Die Linie S1 verkehrt im 10-Minuten-Takt. Die Linie S85 verkehrt werktags im 20-Minuten-Takt.

2.6 Technische Infrastruktur

Die umliegenden öffentlichen Straßen Jean-Jaurès-Straße und Hermsdorfer Straße sind mit Wasserversorgungs-, Gas- und Stromleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanalisation und Telekommunikationsanlagen ausgestattet. Das Wohngebiet ist stadttechnisch auf Grund seiner Nutzung ebenfalls grundsätzlich erschlossen. Allerdings sind die vorhandenen Leitungen unabhängig von den Straßenverläufen verlegt worden, so dass sich Leitungen überwiegend innerhalb der privaten Grundstücksflächen befinden.

Im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets sollen künftig alle Leitungen innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt werden.

Strom und Gas

Im Geltungsbereich befinden sich u. a. die Netzstationen N 5768 und N 5766, die Übergabestation U6214 sowie Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Es befinden sich hier außerdem Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstationen 36749, 34240, 35768, 35766, 32550 und die Übergabestation 36746 der Stromnetz Berlin GmbH. In der Jean-Jaurès-Straße verläuft eine 110 kV-Leitung.

Wasser/Schmutzwasser

In der Jean-Jaurès-Straße befinden sich Wasserver- und Entsorgungsanlagen. In der Hermsdorfer Straße befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 700, die erhalten bleiben muss. Die Berliner Stadtwerke planen zudem neue Anlagen der Wasserver- und entsorgung mit voraussichtlichen Baubeginn im dritten Quartal 2023.

Fernwärme

Der Geltungsbereich ist vollständig durch die Fernwärme der Vattenfall Europe Wärme AG (heute: BEW Berliner Energie und Wärme GmbH) erschlossen. Der Abriss und Neubau von Gebäuden sowie die Verdichtung im Bereich der Cité Foch erfordern eine teilweise Umlegung bzw. Neuverlegung von Fernwärmetrassen.

Telekommunikation

Innerhalb der Hermsdorfer Straße liegen bis zur Avenue Charles de Gaulle Nr. 10 Kabelkanalanlagen des ITDZ Berlin.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale bzw. Denkmalbereiche, die in der Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen sind. Im nördlich angrenzenden Wohngebiet (Waidmannsluster Damm, Bondick- und Nimrodstraße) befinden sich jedoch einige denkmalgeschützte Bauten bzw. Ensembles. Dies sind u. a. die Königin-Luise-Kirche und der Jubiläumsbrunnen an der Bondickstraße 14 (erbaut 1912-1913 bzw. 1925 von Robert Leibnitz, Obj-Dok-Nr.: 09011870) sowie verschiedene Wohnhäuser und Villen aus der Zeit zwischen 1886 und 1930 (siehe Kap.II.2.1.8.2). Diese denkmalgeschützten Wohnbauten befinden sich an der Nimrodstraße 25 und 27 (Obj-Dok-Nr.: 09012170), Nimrodstraße 29 (Obj-Dok-Nr.: 09012171) und Nimrodstraße 53 (Obj-Dok-Nr.: 09012173). Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der ca. 35 ha große Waldpark und Gartendenkmal „Steinbergpark“ (Obj-DokNr.: 09046255), südlich das daran angrenzende Gartendenkmal „Rosentreterpromenade“ (Obj-Dok-Nr.: 09046249).

Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist theoretisch möglich, da auch an anderen Stellen am Packereigraben Siedlungsreste gefunden wurden. Innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes WA7 fand bereits eine archäologische Prospektion statt. Diese hat keine Ergebnisse oder Hinweise auf vorhandene Bodendenkmale nachgewiesen. Die Denkmalliste des Landes Berlin enthält keine Hinweise auf Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereichs. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmalen zu beachten.

2.8 Altlasten

Das Plangebiet enthält zwei Flächen, die im Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragen sind (Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 22.12.2021). Ein weiteres Grundstück, Rue Montesquieu 32-34, weist ebenfalls eine gewisse Altlastenrelevanz auf, ist jedoch nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

BBK Fläche 16292

Rue Montesquieu 32

Auf dem Grundstück wurden in der Vergangenheit Fahrzeuge repariert. Hier befand sich auch eine Betriebstankstelle. Das westlich angrenzende Grundstück war u. a. mit einem kleineren

Gebäude für Transformatoren bebaut, daran angrenzend gab es einen Bereich auf dem sich Panzergaragen befanden.

BBK-Fläche 16293

Avenue Charles de Gaulle 34, 36 (Rue Montesquieu 34-36)

Die Eintragung erfolgte aufgrund der Nutzung durch eine Werkstatt und Garagen für Panzer.

Grundsätzlich ergeben sich daraus folgende Pflichten:

- Im Falle einer sensibleren Nutzung und im Rahmen von Baumaßnahmen (Abriss, Entsiegelung, Neubau) sind weitere Untersuchungen durch die Bauherren erforderlich. Untersuchungen sind vorab mit den Fachgebiet Bodenschutz/Altlasten abzustimmen.
- Es ist sicherzustellen, dass Gefährdungen für den Menschen und eine Kontamination des Grundwassers ausgeschlossen sind. Zudem soll sichergestellt werden, dass nach der Entsiegelung zumindest einige Bodenfunktionen wieder-hergestellt werden.
- Mit Bodenverunreinigungen ist zu rechnen. Es können weitere, bisher nicht bekannte Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers festgestellt werden.
- Lokal können weitere Untersuchungen des Bodens und des oberflächennahen Grundwassers erforderlich werden. Ggf. kann eine Sanierung der oberen Bodenschichten erforderlich werden.
- Werden während der Baumaßnahmen Auffälligkeiten wie Gerüche, Ölfilme, Verfärbungen des Erdreiches und/oder des Bauschutts festgestellt bzw. besteht ein Verdacht auf Grundwasserverunreinigung, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, der belastete Bereich zu sichern und das Fachgebiet Bodenschutz/Altlasten zu informieren.

Für die als Kinderspielflächen oder Aufenthaltsbereich für sensible Personen geplanten Außenanlagen ist durch Untersuchungen (Flächenmischproben) oder durch Vorlage von Zertifikaten des aufzutragenden Materials die Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV (Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) für diese sensible Nutzung nachzuweisen.

Vergleiche hierzu auch das Kapitel II 2.1.4.2 „Altlasten und Bodenverunreinigungen“.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 01. Februar 2008 (LEPro 2007, GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.

April 2019 (GVBl. S. 294) sowie den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans (FNP) nach der textlichen Darlegung 1.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der anvisierten Nutzungen sind folgende Grundsätze relevant:

Der § 1 beschreibt eine nachhaltige und polyzentrische Entwicklung der Hauptstadtregion.

Des Weiteren wird im § 5 Abs. 2 zur Siedlungsentwicklung formuliert, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Bei der Siedlungsentwicklung sollen gemäß § 5 Abs. 3 verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

In § 6 Abs. 3 wird zur Freiraumentwicklung dargelegt, dass die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden sollen. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Der § 7 Abs. 3 fordert eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung, die durch eine integrierte Verkehrsplanung unter Einbeziehung aller Verkehrsträger und -arten sowie deren Vernetzung, durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen, ressourcenschonende Bündelung von Infrastrukturen, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote erreicht werden soll.

3.1.2 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten (GVBl. II - 2019, Nr. 35 vom 13. Mai 2019) und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Ziele und Grundsätze des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Landesplanung und Raumordnung und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er beinhaltet zeichnerische und textliche Festlegungen.

Der LEP HR stellt den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR in Berlin und dem Berliner Umland Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

3.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Landesplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet im Geltungsbereich keine regionalplanerischen Festsetzungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W2 mit einer Geschossflächenzahl bis 1,5 dar. Wohnbauflächen W2 werden u.a. für große Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit dargestellt.

Innerhalb der Wohnbaufläche im Bereich der Rue Diderot ist durch das Lagesymbol Sport eine Sportfläche (gedeckte Sportfläche Hallenbad) vorgesehen.

Der Bereich des Packereigrabens ist Teil einer übergeordneten Grünverbindung und in symbolischer Breite als Grünfläche mit dem Lagesymbol Parkanlage dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Jean-Jaurès-Straße als Grünfläche mit dem Lagesymbol Kleingartenanlage dargestellt. Im westlichen sowie südlichen Teil ist der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol Schule dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2025 (gelb umrandet der Geltungsbereich des Bebauungsplans XX-277a)

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314), stellt auf Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung in Grundzügen dar.

Eine ausführliche Darstellung der Inhalte des Landschaftsprogramms erfolgt im Umweltbericht unter Kap. II 1.2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht durch Landschaftspläne überlagert.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Die Stadtentwicklungspläne dienen der informellen städtebaulichen Planung. Sie sind im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) verankert. Im Folgenden werden

die planungsrelevanten Zielsetzungen der thematisch differenzierten Stadtentwicklungspläne zusammenfassend beschrieben.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen)

Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 aufgrund des erheblich beschleunigten Bevölkerungswachstums den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) beschlossen. Dieser wurde durch den am 03.09.2024 beschlossenen StEP Wohnen 2040 ersetzt.

Der neue StEP Wohnen benennt stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Leitlinien sowie Ziele, Strategien und Schwerpunkträume für die Neubau- und Bestandsentwicklung bis zum Jahr 2040.

Kernaussage dieses StEP ist, dass bis zum Jahr 2040 220.000 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. 100.000 Wohnungen sollen bis Ende 2026, weitere 50.000 bis Ende 2031, und 72.000 bis Ende 2040 errichtet werden.

Statistische Grundlage für diese Bedarfsplanung bildet insbesondere die Bevölkerungsprognose für Berlin, die von einem starken Zuwachs um 187.000 Einwohner im Zeitraum von 2021 bis 2040 ausgeht. Für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt ist Voraussetzung, dass zusätzliche und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen in allen Teilen der Stadt gebaut werden. Damit das Wohnen für alle bezahlbar bleibt, soll bis 2040 annähernd jede zweite Wohnung (111.000 Wohnungen) im gemeinwohlorientierten Segment entstehen. Deshalb soll die Entwicklung von Flächen und Projekten landeseigener Wohnungsunternehmen, von Wohnungsbaugenossenschaften und anderer gemeinwohlorientierter Bauherren und Bauherren Vorrang haben. Dazu kommen miet- und belegungsgebundene Wohnungen in Projekten privater Entwickler.

Der Wohnungsneubau folgt nach dem StEP Wohnen den Leitbildern der kompakten Stadt der kurzen Wege und der dreifachen Innenentwicklung, um die Anforderungen an die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumplanung Berlins zu harmonisieren. Neue Quartiere werden funktional und sozial durchmischt, klimaneutral entwickelt und Flächen ressourcenschonend mehrfach genutzt. Das schützt die Ressource Boden und hilft Berlin, möglichst wenig neue Flächen zu beanspruchen. Entscheidend ist dabei, dass eine ausreichende Versorgung mit Angeboten der sozialen und grünen Infrastruktur und eine gute und klimafreundliche Erschließung synchron zum Wohnungsbau sichergestellt werden.

Erstmals verfolgt der StEP Wohnen 2040 nicht nur die Ziele, den Mangel an Wohnungen aufzulösen und für das prognostizierte Wachstum ausreichend Flächen nachzuweisen. Um unvorhersehbaren Faktoren wie einer krisenbedingten Zuwanderung Rechnung zu tragen, führt er eine ergänzende Flächenvorsorge ein und benennt Maßnahmen, um geeignete Potenziale dafür zu identifizieren und langfristig zu sichern.

Auf Grundlage des StEP Wohnen wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) erstellt. In Abstimmung mit den Bezirken werden die Wohnungsbaupotenzialflächen erfasst und laufend fortgeschrieben. Im WoFIS werden die wesentlichen Wohnungsbaupotenzialstandorte innerhalb des Bezirks aufgeführt. Die Wohnungsbaupotenzialflächen im Plangebiet sind die Flächen nördlich der Rue Montesquieu (kurzfristiges Potenzial von 180 Wohneinheiten sowie mittelfristiges Potenzial von 60 Wohneinheiten), die ehemalige Sportplatzfläche (168 Wohneinheiten im Bau) und die Fläche des ehemaligen Hallenbades (kurzfristiges Potenzial von 250 Wohneinheiten).

Im aktuellen StEP 2040 werden zwei Potenzialstandorte für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau festgestellt.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)

Der Senat von Berlin hat am 02. März 2021 den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr beschlossen. Sein integrativer strategischer Ansatz verfolgt das Ziel der Mobilitätswende und soll dieses langfristig sichern. Dabei soll der Anteil des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, Busse und Bahnen) im Modal Split erhöht werden, zu Lasten des motorisierten Individualverkehrs. Durch eine stadtverträgliche und klimafreundliche Mobilität sollen Fortschritte im Klimaschutz und Luftqualität erreicht werden und mittelfristig eine Zero Emission Zone angestrebt werden, um die Lebensqualität in Berlin zu verbessern.

Bezüglich des Themenschwerpunktes „Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt“, der auf die Planungsziele des Bebauungsplans zutrifft, werden folgende Handlungserfordernisse genannt:

- integrierte Stadtentwicklungsplanung sowie Erhalt und Weiterentwicklung der Polyzentralität („Stadt der kurzen Wege“)
- Priorisierung von Neubaugebieten entlang bestehender ÖPNV-Achsen
- koordinierte Siedlungsflächenentwicklung zwischen Land, Bezirken und Umlandgemeinden
- Infrastrukturaus- beziehungsweise -neubau vorrangig für den Umweltverbund im Zuge der verkehrlichen Erschließung von neuen Stadtquartieren, neuen Gewerbeentwicklungen und deren Anbindung an bezirkliche Zentren sowie Entwicklung von innovativen Mobilitätskonzepten
- Sicherung der Innenerschließung von neuen Stadtquartieren inklusive frühzeitige Einbeziehung von Logistik- sowie Ver- und Entsorgungsbelangen in die Planung (Logistikflächen, Halte- und Wendemöglichkeiten, innovative Logistikkonzepte)

- stadtverträgliche Bautätigkeiten, insbesondere Koordination von Baustellenverkehren
- Quartiersmobilitätsmanagement mit Aspekten der geteilten Mobilität, E-Mobilität und verbesserter intermodaler Verknüpfung zum Beispiel von ÖPNV und Fahrrad
- Mobilitätsmanagement für Beschäftigte

Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2023 und Planung 2030

Die Karten des übergeordneten Straßennetzes von Berlin wurden zuletzt 2023 angepasst. Im Bestand und in der Planung 2030 ist die Hermsdorfer Straße als örtliche Straßenverbindung der Stufe III eingestuft. Die Jean-Jaurès-Straße übernimmt in beiden Zeiträumen die Funktion einer Ergänzungsstraße von besonderer Bedeutung.

Konzept Parkraumbewirtschaftung

Der Geltungsbereich liegt außerhalb vorhandener Bewirtschaftungsgebiete und außerhalb potenzieller Erweiterungsflächen. Bezüglich der Parkraumbewirtschaftung wird im StEP MoVe keine direkte Maßnahme für den Geltungsbereich genannt, es wird aber darauf hingewiesen, generell die Parkraumbewirtschaftung auch außerhalb des S-Bahn-Rings auszuweiten.

Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), Planung - ohne Bus -

Das Plangebiet ist durch die U- und S-Bahn erschlossen (S-Bahnlinie S1, S25 und S85 sowie U-Bahnlinie U8). Der StEP MoVe setzt neben dem Radverkehr auf den ÖPNV als nachhaltige und zukunftssichere Alternative zum MIV. Hierzu soll der ÖPNV generell verbessert werden und die Verknüpfung von Radverkehr und ÖPNV gefördert werden.

Netzplan Radverkehrsnetz

Im Radverkehrsnetz von Berlin, Stand August 2021, wird die Jean-Jaurès-Straße als Teil des Radvorrangnetzes dargestellt. Die Hermsdorfer Straße im Süden sowie die Avenue Charles de Gaulle, die den Geltungsbereich durchschneidet, sind dem Ergänzungsnetz zugeordnet.

Wirtschaftsverkehr

Der StEP MoVe umfasst ein integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept (IWVK). Dabei werden Ziele wie der Erhalt und Stärkung der polyzentrischen Verkehrsgestaltung und die Steigerung der Effizienz des Gesamtverkehrssystems genannt. Zum Geltungsbereich gibt es keine gesonderten Zielsetzungen.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren)

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030, beschlossen am 21. März 2019) weist den nordöstlich anschließenden Bereich Waidmannsluster Damm als übergeordneten

Fachmarktstandort aus. Bislang war der Standort Waidmannsluster Damm als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen, wurde jedoch anlässlich der Empfehlung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes künftig als übergeordneter Fachmarktstandort (Einzelstandort Baumarkt) eingestuft. Es handelt sich hierbei um einen Fachmarktstandort mit nicht zentralrelevanten Kernsortimenten und bis zu 8.000 Quadratmeter Gesamtverkaufsfläche. Weiterhin wird die Wittenauer Straße (östlich der Oranienburger Straße) als bezirklicher Fachmarktstandort ausgewiesen, was sich ebenso aus dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept ergibt.

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem 2 km entfernten Ortsteilzentrum „Hermsdorf“ im Norden und dem rund 3 km entfernten Stadtteilzentrum „Märkisches Zentrum“ im Südosten. Das Hauptzentrum „Gorkistraße/Berliner Straße“ liegt westlich rund 4 km vom Geltungsbereich entfernt im Ortsteil Tegel.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft)

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft) wurde am 03. September 2024 durch den Berliner Senat beschlossen, der damit den bisherigen StEP Wirtschaft 2030 ersetzt.

Für den Geltungsbereich sind keine gewerblichen Bauflächen oder sonstige Standorte mit gesamtstädtischer Bedeutung ausgewiesen.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Senat hat am 20. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlossen. Der StEP Klima 2.0 stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen.

Der StEP Klima 2.0 löst den vom Senat beschlossenen StEP Klima 2011 ab und entwickelt die Inhalte des StEP Klima konkret weiter. Der Fokus liegt auf einer integrierten Betrachtung von Klimaschutz und Klimaanpassung. Er ist praxisorientiert und erläutert verschiedene Maßnahmen, um den Herausforderungen des Klimawandels begegnen zu können. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf fünf raumbezogene Handlungsfelder:

- Mit kurzen Wegen das Klima schützen
- Bestand und Neubau blau-grün anpassen

- Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren
- Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen
- Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen

Aus den beschriebenen fünf Handlungsansätze formuliert der StEP Klima 2.0 Handlungsempfehlungen. Für den Geltungsbereich sind folgende Handlungsansätze und -empfehlungen relevant:

Handlungsansatz 1: (Mit kurzen Wegen das Klima schützen)

- Städtischer Korridor mit urbanen Kernen,
- Knotenpunkt des schienengebundenen Nahverkehrs

Handlungsempfehlungen:

- Ressourcenschonende Flächenentwicklung durch Flächenrecycling,
- Multifunktionale Flächennutzung,
- ÖPNV-Anbindung und Entwicklung von Mobilitäts- und Energiekonzepten
- Entwicklung neuer Siedlungsgebiete als autoarme Quartiere

Handlungsansatz 2: (Bestand und Neubau blau-grün anpassen)

- Klimaoptimierter Neu- und Weiterbau

Handlungsempfehlungen:

- Für Durchlüftung sorgen
- Entsiegeln und Begrünen
- Freiflächen, Fassaden, Dächer und unterbaute Flächen wie Tiefgaragen sollen begrünt werden
- Förderung der Verdunstung von Wasser
- Förderung von grundstücks- und eigentumsübergreifenden Kooperationen zur Schaffung qualitätsvoller Räume und Plätze mit hohem Klimakomfort
- Verwendung heller Materialien, um Rückstrahlung des Sonnenlichtes zu erhöhen

Handlungsansatz 3: (Grün- und Freiräume für mehr Kühlung optimieren)

- Tagsüber; Beachtung bioklimatische Entlastungsfunktion von Grün- und Waldflächen
- Nachts; Beachtung der nächtlichen Kaltluftereinwirkung auf Siedlungsgebiete

Handlungsempfehlungen:

- Hitzeresiliente Gestaltung der Grün- und Waldflächen durch angemessene Artenauswahl und -zusammensetzung,
- Schaffung schattenspendender Strukturen auf Grün- und Freiflächen
- Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswasser
- Fußläufige Erreichbarkeit von klimatischen Entlastungsräumen gewährleisten
- Erhalt und Stärkung der nächtlichen Kaltluftzufuhr von nahen Grün- und Freiflächen
- Bindung von CO₂ durch verstärkte Bepflanzung mit Bäumen, Schutz wertvoller Böden
- Qualifizierung und Vernetzung von Grün- und Freiräumen

Handlungsansatz 4: (Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen)

Keine besondere Betroffenheit des Plangebietes

Handlungsempfehlungen:

- Schaffung von Retentionsflächen zur Verdunstung, Versickerung oder Bewässerung vor Ort
- Qualifizierung oder Neuanlegung von Wegen, Promenaden, Wasserplätzen und grünen Aufenthaltsorten.

Handlungsansatz 5: (Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen)

- geringe lokale Gefährdung durch Überflutung

Handlungsempfehlungen:

- Schaffung von Retentionsräumen

Die empfohlenen Maßnahmen werden weiter nach Stadtstruktur- und Flächentypen gegliedert. Das Plangebiet wird dem Typ 3 Zeilenbebauung zugeordnet und als Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten (StEP Wohnen).

Typ 3, Zeilenbebauung:

- Kompakt gestalten
- Mobilität smart gestalten (Ladestationen, Sharing-Angebote)
- Umsteigen (zu Fuß, mit Rad, ÖPNV, E-Mobilität)
- Energetisch sanieren
- Durchlüften (Hofdurchlässe, Grünvernetzung)
- Verschatten
- Begrünen (Entsiegelung, Hof- und Fassadenbegrünung)
- Verdunsten (Grundstücksübergreifende Versickerungs- und Feuchtf Flächen)

- Klimakomfortplätze (Sitzgelegenheit mit Sonnenschutz)
- Ausstattung klimaoptimieren (Laubengänge, Pergolen, offene Grünflächen)
- Bewässern (Speicher- und Bewässerungssystem)
- Mehrfach nutzen
- Regenwasser speichern (Rigolen, Staudächer)
- Versickern und Zuführen

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen und daher in der Begründung des Bebauungsplans in der planungsrechtlichen Ausgangssituation darzustellen.

3.5.1 Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030)

Im Herbst 2014 vom Senat als Leitbild für die wachsende Stadt verabschiedet, greift die Berlin Strategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, März 2015) als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Mit der BerlinStrategie werden die zentralen Herausforderungen der Stadt adressiert: Steuerung des Wachstums, stärkere Stadt-Umland-Verflechtung, Klimawandel, Digitalisierung, demografische Veränderung und Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Zentral für die BerlinStrategie ist, dass das bestehende Prinzip der integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auch zukünftig fortgesetzt wird, denn die kompakten, polyzentralen Stadtstrukturen ermöglichen die Stadt der kurzen Wege.

In der BerlinStrategie werden sieben Qualitäten formuliert, die heute und in Zukunft einen zentralen Beitrag zur Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt leisten. Es wurden zudem acht Strategien entwickelt, die eine Perspektive für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufzeigen und neun Schwerpunkträume (ehem. Transformationsräume) benannt. In den Schwerpunkträumen sollen zum einen aktiv Potenziale geweckt werden, um aus gesamtstädtischer Sicht positive Entwicklungen anzustoßen und zu unterstützen. Zum anderen sollen hier Qualitäten bewahrt werden, die Berlin lebenswert und unverkennbar machen.

Die aktuelle BerlinStrategie in der Version 3.0 wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie löst ihre Vorgängerin ab und bildet somit die aktuell gültige Grundlage für alle weiteren Planungen. Bevölkerungswachstum, sozialer Zusammenhalt, zunehmender Flächenbedarf, Klimawandel, Verkehrs- und Energiewende – und nicht zuletzt die Bewältigung der Corona-Pandemiefolgen – waren die dringenden Gründe für die Aktualisierung.

Der Bebauungsplan XX-277a befindet sich in keinem der ausgewiesenen Schwerpunkträume.

3.5.2 Nahverkehrsplan

Das Land Berlin ist als „Aufgabenträger“ dafür verantwortlich, im Rahmen der Daseinsvorsorge ein ausreichendes Angebot an Bus und Bahn sicherzustellen. Das Mobilitätsgesetz Berlin regelt in § 16 Abs. 6, dass der vom StEP MoVe gesetzte Rahmen durch den Nahverkehrsplan konkretisiert und ausgefüllt werden muss. Der in § 29 des Mobilitätsgesetzes beschriebene Nahverkehrsplan stellt insbesondere die Anforderungen an den Umfang und Qualität des Verkehrsangebots sowie Vorgaben für die verkehrsmittel- und unternehmensübergreifende Integration der Verkehrsleistungen im ÖPNV dar. Ziel ist es, den Anteil des klimafreundlichen und stadtverträglichen ÖPNV am gesamten Verkehr zu steigern. Der Nahverkehrsplan 2019-2023 wurde am 26.02.2019 vom Berliner Senat beschlossen.

Der ÖPNV-Bedarfsplan beschreibt für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmen. Für das weitere Umfeld wird die Maßnahme der Straßenbahnneubaustrecke Kurt-Schumacher-Platz-Wittenau-Rosenthal benannt. Es ist jedoch weder Planungsstand noch ein Ausbauziel avisiert. Ferner wird für den U-Bahnhof Wittenau eine Verlängerung der U-Bahn-Linie U8 bis ins Märkische Viertel untersucht. Weder Prioritäten noch Realisierungszeiträume sind im NVP vorgesehen. Für das Regionalverkehrsnetz wird der Neubau eines Bahnhofs Wittenau als Maßnahme benannt, sofern die Nordbahn reaktiviert werden sollte. Der mögliche Realisierungszeitraum wird nach 2035 benannt.

3.5.3 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm

Als zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele hat der Berliner Senat am 20.12.2022 die Forstschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK 2030) für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen. Es beinhaltet weitreichende Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung, die bis 2026 umgesetzt werden sollen.

Klimaschutz: Im Bereich Klimaschutz wurden 71 Maßnahmen identifiziert, die durch den Senat in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen, um die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Im Handlungsfeld Energie liegt der Schwerpunkt in der Umstellung auf fossilfreie Energieträger in der Strom- und Wärmeversorgung. Es gilt, alle verfügbaren Potentiale an erneuerbaren Energien in den Bereichen Solar, Wind, Abwärme, Geothermie und Bioenergie bestmöglich zu erschließen und entsprechende Infrastrukturen für Speicherlösungen aufzubauen. Im Handlungsfeld Gebäude sind die Steigerung der energetischen Sanierungsrate im Bestand, der klimaneutrale Neubau sowie der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen für die Versorgung der Gebäude als zent-

rale Schlüsselfaktoren benannt. Im Handlungsfeld Verkehr gilt es, Maßnahmen für eine Mobilitätswende zu implementieren und umzusetzen. Dies ist im Personenverkehr der Ausbau von Rad- und Fußverkehrsinfrastrukturen oder die qualitative Verbesserung und quantitative Ausweitung des Angebotes öffentlicher Verkehrsmittel. Als neue Maßnahmen werden u.a. die Einrichtung einer Null-Emissionszone innerhalb des S-Bahn-Rings und eine Neuaufteilung des öffentlichen Straßenraums, die dem Umweltverbund, aber auch Stadtgrün und Aufenthaltsmöglichkeiten, Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr einräumt, angegangen.

Klimaanpassung: Die Klimaanpassung wurde im Zuge der Fortschreibung des BEK 2030 inhaltlich gestärkt und umfasst nun 53 Maßnahmen. Hier wurden die bisherigen acht Handlungsfelder Gesundheit, Stadtentwicklung und Stadtgrün, Wasser, Boden, Forstwirtschaft, Mobilität, Industrie und Gewerbe und Bevölkerungsschutz um die zwei neuen Handlungsfelder Biologische Vielfalt sowie Tourismus, Sport und Kultur erweitert. Im HF Stadtentwicklung sollen neben der Klimaanpassung in der Planung und bei der Errichtung neuer Stadtquartiere auch die Klimaanpassung im Gebäudebestand entsprechend berücksichtigt werden. Eine klimatische Qualifizierung der Stadtoberfläche soll zudem im HF Boden durch massive Entsiegelung vorangetrieben werden. Als strategisches Ziel wird dabei eine Netto-Null-Versiegelung bis 2030 angestrebt.

Dem gleichermaßen massiv vom Klimawandel betroffenen Stadtgrün kommt ebenfalls eine Schlüsselrolle zu, da es essentielle Ökosystemleistungen (Verschattung und Verdunstungskühlung, Luft- und Wasserfilterung, Bodenneubildung und Erhöhung der Biodiversität) erbringt. Deshalb muss das Stadtgrün klimaresilient gestaltet, entsprechend gepflegt und geschützt werden.

3.5.4 Lärminderungsplanung 2008 einschließlich Lärmaktionsplan

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen (Lärminderungsplanung für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen.. Der aktuelle Lärmaktionsplans 2024–2029, der vom Senat am 17.07.2025 beschäftigt sich primär mit Handlungsfeldern und Maßnahmen, die die Themen zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, Tempo 30 Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume sowie Verhalten im Straßenverkehr betreffen.

Um eine Verschmelzung der Lärmaktionsplanung mit der Bauleitplanung zu erhalten, wurde der Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ veröffentlicht. Dieser

Leitfaden bildet eine Grundlage dafür, dass Lärm Aspekte sachgemäß berücksichtigt werden und damit eine Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren bei erhöhter Rechtssicherheit möglich ist.

Die Lärminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategischen Lärmkarten. In der strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) werden für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs unter 50 dB(A)-60 dB(A) dargestellt.¹ Die Nachtwerte der strategischen Lärmkarte L_N Gesamtlärmindex liegen zwischen 45 dB(A) und bis zu 55 dB(A).²

Ziel der Lärmaktionspläne ist die Verringerung der Gesamtbelastung in dem betrachteten Gebiet. Der Lärmaktionsplan trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XX-277a keine planungsrechtlich relevanten Aussagen.

3.5.5 Luftreinhalteplan

Der Senat von Berlin hat am 2. September 2025 den aktuellen Luftreinhalteplan für Berlin, 3. Fortschreibung beschlossen. Die im Luftreinhalteplan formulierten Maßnahmen betreffen neben Fahrzeugen im Berliner Straßenverkehr vor allem den ÖPNV, der attraktiver gestaltet werden soll. Des Weiteren soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Die Parkraumbewirtschaftung sowie das Mobilitätsmanagement sind ebenfalls Maßnahmen für eine bessere Luftqualität in Berlin. Zudem haben saubere Wärmeenergieerzeugung, Industrie, Gewerbe und Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung Einfluss auf die Luftreinhaltung.

Innerhalb der Karte „verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ wird die Hermsdorfer Straße und die Jean-Jaurès-Straße als „gering belastet“ eingestuft. Für weitere Straßen im Geltungsbereich werden keine Aussagen getroffen.

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Das Planvorhaben betrifft die Maßgaben des Luftreinhalteplans daher nur indirekt. Durch die gute Anbindung des Geltungsbereichs mit dem ÖPNV sind von der geplanten Intensivierung der Wohnnutzung keine wesentlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit den Zielstellungen des Luftreinhalteplans zu erwarten.

3.5.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Stand 01.11.2018) stellt eine seit 2014 eingeführte Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten dar.

¹ Umweltatlas Berlin / Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Raster 2017

² Umweltatlas Berlin / Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht-Index) Raster 2017

Damit gibt es berlinweit eine einheitliche Basis, die sicherstellt, dass sich Projektträger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, beteiligen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und dies auch im Übrigen angemessen ist.

Geregelt wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags insbesondere die Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der verkehrlichen und technischen Erschließung, der sozialen Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze, öffentliche Kinderspielplätze) sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Projektträger.

Die Quote für förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum beträgt 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen. Der Bindungszeitraum beträgt derzeit 30 Jahre. Die Regelung soll gewährleisten, dass einerseits der in Berlin vorliegende dringende Bedarf an bezahlbaren Wohnungen gedeckt wird und andererseits Wohnquartiere mit einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur entstehen können.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Die Erheblichkeitsschwelle liegt dabei bei 5.000 m² Geschossfläche Wohnen.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen für den Bebauungsplan XX-277a vor. Da der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzt, das im Bereich der Wohnungsbaupotenzialflächen die Neuerrichtung von 715 Wohnungen ermöglicht, kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Anwendung. Da bei Abschluss des städtebaulichen Vertrages von 2015 die Maßnahmen zur Umsetzung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung noch nicht konkret bestimmt werden konnten, ist eine Absichtserklärung zur Beteiligung am Modell vereinbart worden. Inzwischen wurde eine 1. Änderungsvereinbarung am 01.11.2022 unterzeichnet, welche erstmals die Anforderungen des Berliner Modells regelt. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

Bei der Anwendung des Berliner Modells ist zu beachten, dass im Bereich der Grundstücke im WA 10 bereits nach geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) die Realisierung einer Wohnbebauung möglich ist. Zudem gilt in WA 2, WA 3.1, WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3 und WA 7 der Baunutzungsplan (Baustufe II/2), wonach ebenfalls bereits heute eine Wohnbebauung geringer Dichte zulässig wäre. Vor diesem Hintergrund werden diese Grundstücke bei der Angemessenheitsprüfung, die im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells durchgeführt

wird, nicht betrachtet bzw. sind (teilweise) in Abzug zu bringen, da die hier bei einer Neubebauung entstehenden Folgekosten nicht planbedingt sind. Das Erfordernis für zusätzliche soziale Infrastruktur beschränkt sich nur auf jenen Teil des neuen Planungsrechts, das eine Wohnnutzung erstmals ermöglicht.

Für die Wohnsiedlung Cité Foch entsteht ein planbedingter Mehrbedarf von insgesamt 37 Kita- und 40 Grundschulplätzen, der durch die BlmÄ getragen werden muss. Unter anderem wird dies durch Regelungen zur Kostenübernahme in der 1. Änderungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zudem lässt sich ein Mehrbedarf an öffentlichen Spielplätzen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans XX-277a ableiten, weswegen die Sicherung eines öffentlichen Kinderspielplatzes in der Siedlung erforderlich wird. Die BlmÄ hatte sich bereits im Rahmen des städtebaulichen Vertrags von 2015 zur Übernahme der Herstellung und Finanzierung sowie zur kostenfreien Übergabe eines öffentlichen Spielplatzes verpflichtet.

Die BlmÄ verpflichtet sich auf den in WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 7 und WA 10 gelegenen Flächen Mietwohnungen im Rahmen der „Wohnungsfürsorge des Bundes“ zu errichten, die mietpreis- und belegungsgebunden sind. Dies beinhaltet begrenzte Miethöhen und die Vergabe der Wohnungen an Beschäftigte der Bundesrepublik Deutschland unter Berücksichtigung sozialer Aspekte bei der Vergabe. Die Wohnungen werden zu bezahlbaren Konditionen vermietet, d. h. für Bestands- und Neubauwohnungen wird die Miete auf den unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt, sollte dieser über 10 Euro/m² liegen, wird sie auf 10 Euro/m² gedeckelt. Diese Mietpreisbegrenzung wird nicht nur auf 30% des entstehenden Wohnungsneubaus angewendet, sondern auf den gesamten Wohnungsneubau. Diese, von den Bestimmungen des Berliner Modells abweichende Regelung ist durch einen Haushaltsvermerk des Deutschen Bundestages abgesichert und wurde mit dem Bezirk sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abgestimmt.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Berliner Bezirk Reinickendorf 2019

Ergänzend zum Stadtentwicklungsplan Zentren wurde für den Ortsteil Reinickendorf ein Zentren- und Einzelhandelskonzept (beschlossen am 7. Oktober 2020 von der Bezirksverordnetenversammlung Reinickendorf als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) erarbeitet. Ziel der Untersuchung war die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen, die Steigerung der Attraktivität der bestehenden Zentren und Geschäftsstraßen und die Strukturierung und Stabilisierung von verbrauchernahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Das Bebauungsplangebiet ist als integrierte Streulage aufgeführt. Als integrierte Streulagen werden Teilbereiche aufgeführt, die eine Basisversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren durch isolierte Einzel- oder Doppelstandorte von Discountern gewährleisten. Die Hermsdorfer Straße 55 (Discounter, Netto) ist als städtebaulich integrierter Standort außerhalb der Reichweite der festgelegten Zentren mit mehr als 1.000 Einwohner/innen in einem fußläufigen Einzugsbereich von 500 m im Konzept benannt. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum bildet Waidmannslust/Nordmeile, der nächstgelegene Fachmarktstandort (Einzelstandort Bau- markt) Waidmannsluster Damm grenzt westlich davon an.

Soziales Infrastruktur-Konzept – SIKo

Für den Bezirk Reinickendorf wurde am 15. Mai 2018 ein Soziales Infrastruktur-Konzept (kurz: SIKo) beschlossen. Grundlage hierfür waren die vorliegenden Daten und Planungen der Senats- und Bezirks-Fachverwaltungen sowie die Daten der Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030. Das Konzept zielt u. a. darauf ab, dem Bezirk eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die Herstellung und Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialer und grüner Infrastruktur zu geben.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung des Landes Berlin und des dringend zu schaffenden neuen Wohnraumes werden im SIKo des Bezirkes die derzeitigen und künftigen Flächenbedarfe für öffentliche Einrichtungen der wohnungsnahen sozialen und grünen Infrastruktur für Reinickendorf ermittelt und ihre räumliche Verteilung im Bezirk dargestellt. Dazu zählen Grund- und Oberschulen, Sporthallen und -plätze, Kindertagesstätten, Jugendfreizeiteinrichtungen, Kinderspielplätze sowie Grünanlagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XX-277a befindet sich in der Bezirksregion (BZR) Nord 2 – Waidmannslust/Wittenau/Lübars, welche ein starkes Bevölkerungswachstum sowie positives Wanderungssaldo verzeichnet. Gemäß Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) sind große Wohnbaupotenziale, dazu zählt die Cité Foch, in der BZR vorhanden, wodurch hohe Bedarfe bei allen sozialen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere bei den Kitas und Spielflächen entstehen. Für den Geltungsbereich wird im SIKo ein Potenzial für einen Neubau (Privateigentum) einer Kita mit +100 Plätzen ausgewiesen.

Im Bezirk Reinickendorf gibt es insgesamt 85 öffentliche Spielplätze, die sich in Größe, Ausstattung und Lage unterscheiden. Gemäß Berliner Kinderspielplatzgesetz wird ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Flächen (Spielfläche) pro Einwohner für die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen angenommen. Für den gesamten Bezirk sowie in fast allen Bezirksregionen wird dieser Wert

(0,7 m²/EW) unterschritten (Stand 2016), woraus eine schlechte Versorgung mit öffentlichen Kinderspielplätzen resultiert. Für die BZR wird im Rahmen der Wohnungsneubauaktivitäten ein Neubau einer öffentlichen Spielplatzfläche mit ca. 3.000 m² vorgesehen.

3.6.2 Grünzug Freizeit- und Erholungspark Lübars – Steinbergpark

Der nördlich im Bebauungsplangebiet verlaufende Packereigraben ist Teil des Grünzuges Freizeit- und Erholungspark Lübars – Steinbergpark. Eine landschaftsplanerische Untersuchung aus dem Jahr 1995 befasst sich mit der Erarbeitung einer Planungskonzeption sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für den Grünzug. Für den Bereich um den Packereigraben (zwischen Packereigraben, Jean-Jaurès-Straße und Rue Montesquieu) wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XX-277a eine detaillierte Planung erarbeitet. Diese sieht die Renaturierung der gesamten Grabenniederung als ökologischen Ausgleich für die bauliche Nachverdichtung in der Cité Foch sowie die Anlage einer parkartig gestalteten Grünfläche inklusive Kinderspielplatz als Puffer für die ökologischen Ausgleichsflächen, zur Verbesserung der Versorgung mit wohnungsnahem Grün und zur Vervollständigung des Packereigrabengrünzuges vor.

3.6.3 Bereichsentwicklungsplanung

Eine Bereichsentwicklungsplanung liegt nicht vor.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XX-277a umfasst den seit 1957 rechtswirksamen Bebauungsplan XX-13. Im Jahr 2014 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Obsoleszenz des Bebauungsplans für den Teilbereich der Cité Foch mit Ausnahme der Ausweisungen für das Grundstück Hermsdorfer Straße 70 anerkannt. Der Bebauungsplan XX-13 setzt für die überbaubare Grundstücksfläche "Industriegebiet" fest. Diese bauliche Nutzung gilt für das o. g. Grundstück fort.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der westlich angrenzenden Schulen wurden die Bebauungsplanverfahren 12-21 (ehemalige Voltaire-Schule) und 12-22 (Romain-Rolland-Schule und Münchhausen-Schule) eingeleitet. Südlich angrenzend befindet sich außerdem der Textbebauungsplan 12-7B, der am 2. August 2005 festgesetzt wurde und für mehrere Teilbereiche, u.a. das Grundstück Hermsdorfer Straße 70 (Firma: Collonil Salzenbrodt GmbH & Co. KG), die Umstellung der Gewerbe- und Industriegebiete auf die BauNVO 1990 beinhaltet.

Auf der östlichen Seite der Hermsdorfer Straße grenzt der Bebauungsplan XX-277c an, der den Teilbereich der Cité Foch Süd sowie einen Abschnitt der ehem. Industriebahn Tegel-Friedrichsfelde umfasst. Die Festsetzungen sehen u.a. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, eine Parkanlage, ein Spielplatz sowie ein allgemeines Wohngebiet mit GFZ 1,2 vor.

Der Bebauungsplan XX-50 befindet sich östlich des Bahndamms und hat im Jahre 1966 für die Grundstücke Oranienburger Straße 151/158 und Mauschbacher Steig 28/47 reine Wohngebiete festgesetzt.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bei der im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XX-277a liegenden Fläche handelt es sich um einen Teil der im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Wittenau, gelegenen Siedlung Cité Foch, die bis 1994 für alliierte Zwecke von den französischen Streitkräften genutzt wurde. Diese Nutzung basierte bis 1990 auf alliierterem Recht.

Durch die auf der Grundlage des Potsdamer Abkommens vom 02. August 1945 vorgenommene Aufteilung Berlins in vier Sektoren, wurde der Bezirk Reinickendorf der französischen Republik unterstellt. Hierdurch ergaben sich Rechtsvorbehalte der Franzosen aufgrund der damit gegebenen Verfügungsgewalt über die in ihrem Hoheitsgebiet gelegenen Flächen. Auf diesem alliierten Recht beruhend konnten durch die französischen Streitkräfte Requisitionsorder über die Inanspruchnahme von Grundstücken erlassen werden. Die so bestimmten Flächen wurden anschließend vom Bund erworben und an die Französische Republik übertragen, um danach wiederum im Auftrag der Streitkräfte durch dem Bund nachgeordnete Dienststellen bebaut zu werden. Zu diesen Grundstücksflächen gehörte auch die spätere Cité Foch.

Durch völkerrechtliche Verträge ist seit dem 03. Oktober 1990 der alliierte Status entfallen, so dass die Liegenschaften der Cité Foch wieder an den Bund zurückgefallen sind. Die Flächen wurden jedoch noch bis zum Abzug der französischen Streitkräfte Ende 1994 für militärische Zwecke in Anspruch genommen. Die Grundstücksflächen sind heute überwiegend Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Seit dem Abzug der Franzosen wurde der Großteil der Wohngebäude und Wohnungen vermietet bzw. geringfügige Teilflächen verkauft. Auch das ehemalige Einkaufscenter und das ehemalige Kirchengelände wurde zwischenzeitlich veräußert und mit Wohngebäuden bebaut.

Für die Bestandsbebauung muss nunmehr wieder das deutsche Planungsrecht Anwendung finden. Während im Rahmen der Bebauung nach Alliiertenrecht das bestehende deutsche Planungsrecht keine Berücksichtigung fand, wurde hingegen im Baugenehmigungsverfahren das geltende Bauordnungsrecht angewendet. Da es sich bei den Projekten der französischen Streitkräfte um Bauvorhaben des Bundes handelte, wurden diese nach den seinerzeit geltenden

Bauordnungsvorschriften im Zustimmungsverfahren durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen genehmigt. Diese jahrelange Genehmigungspraxis hat dazu geführt, dass der Baunutzungsplan bzw. der festgesetzte Bebauungsplan XX-13 der heutigen Situation nicht mehr gerecht werden bzw. dem Vorhandenen widersprechen.

Das Ziel der Planung ist mehrschichtig. Zum einen sollen vakante Flächen für Wohnungsbau ertüchtigt und die nach Alliiertenrecht entstandene Bestandssituation planungsrechtlich gesichert werden. Zum anderen ist angestrebt die Straßen im Plangebiet und den Grünzug am Packereigraben als öffentliche Flächen zu sichern.

Die vakanten Flächen ehemaliger militärischer Nutzung nördlich der Rue Montesquieu, im Bereich des ungenutzten Sportplatzes südlich der Rue Montesquieu, und auf der Fläche des brach liegenden Hallenschwimmbades, Rue Georges Vallerey 3 und 8 und der Grundstücksfläche Rue Diderot 6, bilden zu ertüchtigende Wohnungsbaupotenzialflächen auf denen die BlmA Wohnungen für Bundesbedienstete plant. Gerade im innenstadtnahen Bereich ist die Revitalisierung von Brachflächen und eine potenzielle Nachverdichtung sinnvoll.

Die Straßenflächen und die Fläche des Grünzuges am Packereigraben befinden sich derzeit im Eigentum der BlmA. Durch einen städtebaulichen Vertrag wurde im Jahr 2015 mit der BlmA vereinbart, nach Herstellung der Straßenflächen und einer Parkanlage mit Kinderspielplatz, diese an den Bezirk zu übertragen und öffentlich zu widmen.

Der Packereigraben soll nach der bezirklichen Vorstellung renaturiert und Teil einer bereits bestehenden übergeordneten Fußwegeverbindung von Rosenthal zum Steinbergpark bzw. Tegeler Fließ werden. Mit der Planung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms umgesetzt.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, der sich aus § 1 Abs. 3 BauGB ergebenden Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nachzukommen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Im Jahr 2019 wurde für die nähere Untersuchung der großen Wohnungsbauflächen (WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 7 und WA 10) hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung eine städtebauliche Studie von der BlmA für das Plangebiet in Auftrag gegeben. Aktuell liegt für einen Großteil der Flächen eine abgestimmte Vorzugsvariante im Entwurf - in Form eines Bebauungskonzeptes - vor, die seit Oktober 2020 Gegenstand einer gemeinsamen Absichtserklärung in Form eines Letter of Intent (LOI) zwischen dem Bezirksamt Reinickendorf und der BlmA ist. Auf diesen Flächen soll die bestehende Wohnsiedlung maßgeblich mit Wohnbauten ergänzt werden. Während die Potenzialflächen nördlich und südlich der Rue Montesquieu mit III-V-geschossigen Mehrfa-

milienhäusern (Modulbauweise) bebaut werden sollen, sollen im südlichen Planbereich V-VI-geschossige Wohnbauten entstehen. Im nördlichen Planbereich ist eine deutlich aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise im Übergang zur geplanten Parkanlage vorgesehen (siehe Abb. 2).



Abbildung 2: Übersichtsplan Studie Wohnbaupotentiale Cité Foch (Kusus+Kusus Architekten BDA vom 16.05.2021)

4.1 Faunistisches Gutachten

Zum Bebauungsplanverfahren wurde 2021 ein faunistisches Gutachten (Jens Scharon: Faunistisches Gutachten für die Fläche des Bebauungsplangebietes XX-277a Cité Foch in Berlin-Reinickendorf, 21.07.2021) erstellt.

Die Grundlage des Gutachtens bildet die Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und weitere europa-rechtlich streng geschützte (FFH-)Arten (u.a. die xylobionten Käferarten Eremit und Heldbock) sowie die Erfassung der ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten.

Im Zuge der voranschreitenden Planungen für das Bebauungsplangebiet wurde der Geltungsbereich um zwei Teilflächen im Süden erweitert. Es handelt sich um eine Teilfläche des WA 10, auf der sich ein mehrstöckiges Parkhaus befindet, sowie ein westlich anschließender Gehölzstreifen auf einem Parkgelände. Diese wurden im Rahmen des faunistischen Gutachtens 2021 nicht mit untersucht. Die Untersuchung wurde im Mai 2022 um eine Potenzialabschätzung ergänzt. Zwischenzeitlich liegen die Ergebnisse der faunistischen Nachkartierung der Flächen mit Bericht vom Oktober 2023 vor.

Im Ergebnis ist für das den Großteil des Plangebietes festzustellen, dass das Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht ausgeschlossen werden kann. Innerhalb des Plangebietes wurden Zwergfledermäuse, Mückenfledermäuse sowie der Große Abendsegler erfasst.

Ebenso wurden 28 Vogelarten, darunter der Grünspecht, kartiert. Mit dem Grünspecht wurde eine streng geschützte Art nachgewiesen. Arten des Anhang I sowie der Roten Liste der Brutvögel wurden nicht nachgewiesen. Der Feldsperling und der Grünspecht sind sogenannte planungsrelevante Arten³. Diese Arten müssen demnach im Verfahren besonders beachtet werden, weil für die Überplanung ihrer Vorkommen zur Überwindung der Schutzbestimmung in der Regel Kompensationen zu erbringen sind. Dadurch soll sichergestellt werden, dass für die beseitigten „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ ein funktionaler Ersatz bereitgestellt wird.

Das Vorkommen von Zauneidechsen sowie Lurchen konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Ebenso konnten keine xylobionten Käfer nachgewiesen werden. Sollten auf Ebene der nachfolgenden Genehmigungsebenen in einzelnen Baugebieten, bei welchen noch nicht absehbar ist, ob und wann mit der Umsetzung von Maßnahmen zu rechnen ist, im Einzelfall künftig Nachweise betroffener Arten gefunden werden, steht dieses dem Planvollzug nicht entgegen.

In der Regel setzt der Bebauungsplan, außer in WA 10, großzügige überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit einer relativ geringen GRZ (0,2 bis 0,3) fest. Sollte –entgegen der Aussage des Gutachters– einzelne Kleinstlebensräume vorhanden sein, wäre dadurch die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes insgesamt nicht ausgeschlossen. Falls im Planvollzug doch entsprechende Arten vorgefunden werden, bestünde ausreichend Möglichkeit die Planung dennoch zu realisieren. Entsprechende artenschutzbezogene Maßnahmen können durchgeführt

³ Steiof (2020): Planungsrelevante Brutvogelarten für das Land Berlin. Herausgegeben vom Arbeitsbereich Artenschutz/Vogelschutzwarte in der Obersten Naturschutzbehörde, Stand 07.09.2020.

werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG bewirkt. Mit Blick auf die konkrete Planungssituation (nördliche Teil des Geltungsbereichs ist gemäß Baunutzungsplan bereits bebaubar und der südliche Teil ist dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen) kann auf Grundlage der vorliegenden faunistischen Untersuchungen davon ausgegangen werden, dass die Planung voraussichtlich vollziehbar ist und somit nicht im Widerspruch zum Grundsatz der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB steht. Die artenschutzrechtlichen Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote gem. § 44 BNatSchG entfalten für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung. Durch den Bebauungsplan selbst bzw. seine Festsetzungen können gegen keine Verbotstatbestände verstoßen werden, sondern erst durch den Planvollzug im nachfolgenden Genehmigungsverfahren (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 13.02.2008 - 8 C 10368/07). Ein Bebauungsplan erweist sich daher nur als unzulässig, wenn dessen Umsetzung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Daher reicht im Rahmen der Planaufstellung regelmäßig eine prognostische Abschätzung, um sicherzustellen, dass die geplanten Festsetzungen nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen, die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Eine Verschiebung der Problemlösung auf die Vollzugsebene ist zulässig, soweit dies dort möglich ist.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kann weiterhin erfüllt werden. Mit den zu erhaltenden Vegetationsflächen (Birkenwäldchen und Grünanlage) sowie der planungsrechtlichen Sicherung einer ca. 1,6 ha großen Parkanlage werden zudem Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse erhalten und somit auf die faunistischen Belange in positiver Weise reagiert. Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind u.a. eine Bauzeitenregelung, Ersatzniststätten, Untersuchungen von Höhlenbäumen usw. vorgesehen. Einzelheiten dazu sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Hinsichtlich der sonstigen Fauna innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da neben den Fledermäusen im Gebiet vor allem Arten der Siedlungsbereiche vorkommen, die im Bedarfsfall auch auf die umliegenden Siedlungsgebiete ausweichen können. Bereits im Bestand ist das Plangebiet für diejenigen Arten als Lebensraum geeignet, die vielfältige anthropogene Störungen tolerieren können. Es ist davon auszugehen, dass diese Tierarten auch nach Umsetzung der beabsichtigten Verdichtungsmaßnahmen anzutreffen sein werden.

4.2 Verkehrliche Untersuchung

Um die aus der Planung für den Bebauungsplan XX-277a resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das unmittelbar umliegende Straßennetz zu überprüfen, wurde eine verkehrliche Un-

tersuchung erstellt (ALB: Aufstellung des Bebauungsplans XX-277a Cité Foch im Bezirk Reinickendorf von Berlin - Verkehrliche Untersuchung, 10. April 2019/ Überarbeitet: 6. Dezember 2022).

In der verkehrlichen Untersuchung wurde neben der Prüfung der Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz auch Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Erschließung des Geltungsbereiches getroffen. Die allgemeine Verkehrsentwicklung auf den umliegenden Straßen für das Prognosejahr 2030 wurde in diesem Zusammenhang berücksichtigt.

Als Grundlage zur Ermittlung der bestehenden Verkehrssituation wurden im April 2018 an drei Knotenpunkten Verkehrserhebungen durchgeführt. Für das Plangebiet wird unter der Annahme einer vollständigen Gebietsentwicklung ein zusätzlicher Verkehr von rund 3.400 Fahrten am Tag ermittelt. Der Bewohnerverkehr hat aufgrund der geplanten Gebietsstruktur mit rund 73% den größten Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Der übrige Anteil gliedert sich in den Besucher- und Wirtschaftsverkehr und hat bzgl. der Leistungsfähigkeitsbetrachtung für den durchschnittlichen werktäglichen Spitzenzeitraum nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Verkehrstechnische Untersuchung ermittelt in der maßgeblichen Spitzenstunde (nachmittags, 15:00-16:00) insgesamt 454 Kfz-Fahrten (190 Kfz-Fahrten im Quell- und 264 Kfz-Fahrten im Zielverkehr).

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf des übergeordneten Verkehrs der umliegenden Straßen im Prognose-Planfall gewährleistet bleibt. Der übergeordnete Verkehrsablauf wird durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des Bebauungsplans XX-277a nicht wesentlich beeinträchtigt. Die untersuchten Knotenpunkte, bzw. Zufahrtsknoten zum Plangebiet bleiben auch bei vollständiger Gebietsentwicklung ausreichend leistungsfähig, wobei für die linksabbiegenden wartepflichtigen Verkehrsströme unter Umständen eine spürbare Wartezeitenverlängerung eintreten kann (jedoch mindestens Qualitätsstufe C).

Der Geltungsbereich ist im Bestand bzgl. des Fußverkehrs gut erschlossen. Die Erschließung des Geltungsbereichs durch den Radverkehr ist nicht gegeben. Im Geltungsbereich selbst sind keine Radverkehrsanlagen vorhanden. Der Radverkehr wird im Allgemeinen auf der Fahrbahn abgewickelt.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs kann hinsichtlich des ÖPNV als gut erschlossen bezeichnet werden. Die S-Bahnlinien S1 und S85 sind durch einen Fußgängertunnel am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs gut zu erreichen. Die Buslinien 120, 122, 220, 222 und 322 tangieren den Geltungsbereich und haben Zubringerfunktionen zu den S-Bahnhöfen Waidmannslust und Wittenau. Innerhalb des Quartiers verkehren derzeit keine Verkehrsmittel des ÖPNV. Der

südwestliche Teil des Geltungsbereichs verfügt aktuell über eine unzureichende ÖPNV-Anbindung. Derzeit ist jedoch angedacht, dass die Buslinie 322 im Zweirichtungsbetrieb durch die Cité Foch geführt wird.

Die Jean-Jaurès-Straße sowie die Hermsdorfer Straße umschließen den Geltungsbereich und erfüllen neben der Anbindungsfunktion auch eine Verbindungsfunktion zwischen den Ortsteilen Waidmannslust, Wittenau und Borsigwalde.

4.3 Schalltechnische Untersuchung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans XX-277a stehen neben den baulichen und verkehrlichen Belangen insbesondere die Lärmemissionen der naheliegenden S-Bahnstrecke sowie der Hauptverkehrsstraßen auf die umliegende Wohnbebauung im Fokus. Des Weiteren wurden Untersuchungen zum Gewerbe- und Sportlärm durchgeführt.

In Vorbereitung auf das Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ALB: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans XX-277a Cité Foch im Bezirk Reinickendorf von Berlin, 13.08.2021, ergänzt 18.10.2023), um die Situation im Umfeld des Geltungsbereiches zu ermitteln und darauf aufbauend entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten. Das Gutachten wurde auf Grundlage der städtebaulichen Studie erstellt und weist v.a. auf eine Konfliktbewältigung durch passive Lärmschutzmaßnahmen hin.

Erste Berechnungen erfolgten im Jahr 2018 und mussten im Zuge des laufenden Planungsprozesses fortgeschrieben werden. Die schalltechnische Untersuchung wurde im August 2021 finalisiert. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung kann hinsichtlich des Gewerbelärms (innerhalb des Geltungsbereichs) festgehalten werden, dass Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm, ausgehend vom bestehenden Verbrauchermarkt auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 55 sowie der vorhandenen Quartiersgarage Hermsdorfer Straße 56-69, nicht für erforderlich erachtet werden. Gleiches gilt für die vorhandenen Anlagen HWK und BHKW auf dem Grundstück Lange Enden 15/15 außerhalb des Geltungsbereichs. Dem gegenüber steht die Betrachtung der vorhandenen Anlage auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 70, ebenso außerhalb des Geltungsbereichs, welche das Betriebsgelände der Salzenbrodt GmbH & Co. KG umfasst. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in diesem Bereich ein formaler Lärmkonflikt durch die an den Betrieb heranrückende Wohnbebauung im Baugebiet WA 10 bestehen würde. Auf Grund der überschrittenen Grenzwerte im südwestlichen Bereich des im Baugebiet WA 10 möglichen Wohnbebauung wird eine Lärmschutzwand (LSW) zum Schutz vor Gewerbelärm in Kombination mit einer Festsetzung zum Ausschluss maßgeblicher Immissionsorte oberhalb des 3. Vollgeschosses festgesetzt. Die als Zwischennutzung geduldeten gewerblich

genutzten Lagerhallen und -flächen westlich des Grundstücks Jean-Jaurès-Straße findet in der Schalltechnischen Untersuchung keine Betrachtung, da die Mietverträge mit der Realisierung des geplanten Wohnungsbaus aufgekündigt werden sollen.

Die schalltechnische Untersuchung hat hinsichtlich des Verkehrslärms (Kfz- und Schienenverkehr) ergeben, dass gesunde Wohnverhältnisse in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen des Geltungsbereichs ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht als gegeben gesehen werden können. Besonders hohe Überschreitungen der Orientierungswerte sind an den bahnzugewandten Fassaden in den Baugebieten WA 3.2, WA 5.2 und WA 5.3 und WA 8.2 entlang der Jean-Jaurès-Straße sowie vor den der Rue Montesquieu zugewandten Fassaden in den Baugebieten WA 5.2 und WA 5.3 und WA 8.2 im Nahbereich Jean-Jaurès-Straße zu verzeichnen. Demnach sind Festsetzungen zum Lärmschutz für Teilbereiche des Geltungsbereichs erforderlich (siehe Kap. III.4.9). Lärmschutzmaßnahmen für die Freiflächen der Kindertagesstätte sowie der Parkanlage im Norden des Geltungsbereichs sind auf Grund der flächenmäßig überwiegenden Einhaltung der Orientierungswerte nicht notwendig.

Hinsichtlich des Sportlärms sind keine Konflikte zu erwarten und somit keine Festsetzungen zum Schutz vor Lärm erforderlich.

4.4 Regenwasserkonzeption

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren ging eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. VIII D Gewässerschutz) vom 19. Oktober 2012 bzgl. der Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich ein. Insbesondere im Hinblick auf die Problematik der gegebenen Bodenverhältnisse wurde eine Erstellung eines Entwässerungskonzeptes gefordert. Dadurch können Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung entsprechend ermittelt werden. Eine flächendeckende Konzeption der Niederschlagsentwässerung für das Erschließungsgebiet der Cité Foch konnte auf Grundlage der Untersuchungen zur Niederschlagswasserentsorgung (H.P. Gauff Ingenieure: Generelle Planung Regenentwässerung Einzugsgebiet Cité Foch – Teil B-Regenwasser-Konzeption, April 2016) sowie Ableitungen (DAR, 2004) unter Einbeziehung der Berliner Wasserbetriebe sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erstellt werden.

Im Ergebnis der Untersuchungen lässt sich zusammenfassen, dass das Versickerungspotential in den Neubaugebieten insgesamt als eher gering einzuschätzen ist. Nur in einem kleinen Teil, im Süden des Plangebietes (nördlich und westlich der Rue Georges Vallerey) wird in Anbetracht der relativ günstigen Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Regenwasserversickerung ohne Kanalanschluss als durchführbar eingeschätzt.

Für das Erschließungsgebiet der Cité Foch wurde nach den anerkannten Regeln der Technik ein Regenwasserkanalnetz im öffentlichen Raum entworfen, das für eine Übernahme durch die Berliner Wasserbetriebe vorgesehen ist. Im Bereich der Straßen werden Regenwasserkanäle vorgesehen, die in Richtung Rosentreterbecken, Packereigraben sowie in die vorhandenen Kanäle Hermsdorfer Straße und Jean-Jaurès-Straße entwässern. Es wurde festgestellt, dass zudem am westlichen Rand an der Avenue Charles de Gaulle ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet werden muss.

Mit Stellungnahmen vom 10.02.22 sowie 30.01.23 durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Abt. II D 44 (Wasserbehörde) wird der Methodik des Entwässerungskonzepts zugestimmt. Das Entwässerungskonzept ist Teil des städtebaulichen Vertrags.

4.5 Abstandsgutachten (Störfallbetrieb)

Die Salzenbrodt GmbH & Co. KG produziert am Standort Hermsdorfer Straße 70, südlich des Plangebietes, Imprägnier-, Pflege- und Reinigungsmittel zur Schuh- und Lederpflege, welche unter dem Markennamen Collonil vertrieben werden. Die Produkte werden hauptsächlich in Dosen und Tuben für wachsartige Artikel und als Inhaltsstoff von Aerosoldosen mit einem Propan/Butan-Gemisch als Treibgas ausgeliefert. Im Auftrag der Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin sollte im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs XX-277a überprüft werden, ob die Anforderungen aus § 50 BImSchG erfüllt sind. Das empfohlene Gutachten zur „Abstandsempfehlung für die Bauleitplanung – Betriebsbereich Salzenbrodt GmbH & Co KG“ (R + D Sachverständige für Umweltschutz, Göttingen) wurde im Dezember 2013 erstellt und beschränkt sich auf die Bewertung von Auswirkungen schwerer Unfälle (Störfallvorsorge). Dazu ist nach den Vorgaben des Leitfadens KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit der angemessene Abstand für die „Collonil“ Salzenbrodt GmbH & Co. KG auf Basis von Detailkenntnissen zum Betriebsbereich als Abstandsempfehlung zu ermitteln.

Die untersuchten hypothetischen Brand- und Explosionsszenarien führen zu einem variierenden Verlauf des angemessenen Abstandes um das Betriebsgelände. So verläuft der empfohlene angemessene Abstand nördlich (zum Plangebiet hin) und westlich in einer Entfernung von 30 m zur Betriebsgrenze, wächst südlich auf 50 m an und erreicht östlich das Maximum von 60 m. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan durch den angemessenen Abstand von 30 m nicht in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt wird.

Die Fortgeltung des Abstandsgutachtens zum Betriebsbereich der Firma Salzenbrodt GmbH & Co KG auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 70 wurde Ende 2020 erneut geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es keine abstandsrelevanten betrieblichen Änderungen gegeben hat und der angemessene Sicherheitsabstand damit unverändert Bestand hat.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Die Siedlung Cité Foch im Nordwesten Berlins (Bezirk Reinickendorf) wurde bis 1994 als Wohngebiet der französischen Alliierten genutzt und nach deren Abzug ins Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) überführt. Der größte Teil der Gebäude wurde inzwischen vermietet oder verkauft.

Nach Wegfall des alliierten Status musste das deutsche Planungsrecht angewendet werden. Der im nördlichen Teil des Gebietes gültige Baunutzungsplan von 1960 bzw. der im südlichen Teil festgesetzte Bebauungsplan XX-13 aus dem Jahr 1957 (Fläche für Industriebauten) wurden der tatsächlichen Situation nicht mehr gerecht. Bei der Bebauung und Erschließung durch die Alliierten war zwischen öffentlichen und privaten Grundstücken kein Unterschied gemacht worden; es fand keine Flurstücksaufteilung statt. So lagen die bebauten Grundstücksflächen nicht an öffentlichen Straßen, da die Fahrwege in der Siedlung nur Privatstraßen waren. Die Anlagen der Ver- und Entsorgung befanden sich größtenteils außerhalb des Straßenlandes. Auch wurden die Vorschriften des Immissionsschutzes nicht beachtet (Schutzabstände zwischen Wohnbebauung und Industrie). Zudem waren die zivilen Einrichtungen unter dem Versorgungsaspekt der französischen Militärangehörigen geplant worden und entsprachen teilweise nicht mehr dem heutigen Bedarf.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans resultiert aus der Notwendigkeit, für die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die neuen Nutzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Standort einzufügen und die öffentlich-rechtliche Erschließung zu sichern.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der vorliegende Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Vorhabenstandort

Die Wohnsiedlung Cité Foch befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Wittenau im Bezirk Reinickendorf und grenzt im Norden an den Ortsteil Waidmannslust an. Die Siedlung besteht aus ca. 80 Gebäuden. Der Bebauungsplan XX-277a umfasst die Fläche südlich des Packereigrabens (inkl. des Grabens), begrenzt durch die Grundstücksflächen Jean-Jaurès-Straße 3/7, 7A und 21, Hermsdorfer Straße 55, die Grundstücksflächen Hermsdorfer Straße 56-69 und östlich

des Steinbergparks (Rosentreterbecken) sowie einen Abschnitt der Jean-Jaurès-Straße und der Hermsdorfer Straße. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 28,7 ha.

Art und Umfang der Planung

Hauptziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die im Geltungsbereich bestehende Wohnbebauung durch die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ planungsrechtlich abzusichern und die Möglichkeit für bauliche Nachverdichtungen sowie für Grünflächen zu schaffen.

Die wesentlichen Potentiale für Nachverdichtungen liegen im Bereich des ungenutzten Sportplatzes, im Gebiet nördlich der Rue Montesquieu und auf der Fläche des ehemaligen Hallenschwimmbades. Die Abstufung der Nutzungsmaße von der Hermsdorfer Straße zum Bereich nördlich der Rue Montesquieu schafft einen baulichen Übergang zwischen dem dichter bebauten mehrgeschossigen Wohngebiet zum nördlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet.

Die im Bebauungsplan als öffentliche Straße festgesetzten Flächen sollen dem Land Berlin übertragen werden. Die teilweise neu zu schaffenden Privatstraßen verbleiben im Eigentum des Eigentümers. Ebenfalls werden 2 neue Privatstraßen geschaffen. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage südlich des Packereigrabens wird der im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm dargestellte Grünzug umgesetzt.

Bedarf an Grund und Boden

Abgesehen von der am Packereigraben geplanten öffentlichen Grünfläche, dem öffentlichen Spielplatz und der Kindertagesstätte nördlich der Rue Montesquieu, der geplanten privaten naturnahen Grünfläche im Süden, der Fläche für Versorgung (Abwasserbeseitigung) im Nord-Westen des Geltungsbereiches und den Verkehrsflächen wird das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In Anlehnung an die nördlich des Plangebietes in der Nimrodstraße gelegene Einfamilienhausbebauung werden direkt südlich der geplanten Grünfläche in einem 60 m breiten Streifen zwei Geschosse mit einer GRZ 0,2 und einer GFZ 0,4 in offener Bauweise festgesetzt (WA 2, WA 3.1). Hierzu gehört auch der Bereich Rue Racine 9/9a, der mit drei Geschossen und einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,6 in offener Bauweise festgesetzt wird (WA 1).

Entsprechend der geplanten Abstufung der Gebäudehöhen von Süd nach Nord soll der südlich angrenzende ca. 50 m breite Bereich bis zur Rue Montesquieu mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut werden (WA 4 bis WA 5.3). Die Fläche, die nördlich der Rue Montesquieu liegt und an die Avenue Charles de Gaulles angrenzt (WA 4), wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 in offener Bauweise festgesetzt. Nördlich wie südlich der Rue Montesquieu sind Baugebiete (WA 5.1, 5.2 und WA 8.1 und 8.2 in Teilen) mit vier Geschossen, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,2 in offener Bauweise vorgesehen. Für die an die Jean-Jaurès-Straße

angrenzenden Baugebiete WA 5.3 sowie der östliche Teil des WA 8.2 wird ebenfalls eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Das ebenfalls an der Jean-Jaurès-Straße liegende WA 3.2 wird mit einer GRZ 0,3 und einer GFZ 0,6 sowie zwei Vollgeschossen gemäß dem Bestand festgesetzt.

Die vorhandenen dreigeschossigen Zeilengebäude Rue Racine 2/4a, Avenue Charles de Gaulle 19/19a, 23/23b und 27/27a (WA 6) werden in ihrem Bestand durch die Festsetzung von drei Geschossen, GRZ 0,3, GFZ 0,9 in offener Bauweise planungsrechtlich gesichert. Die Grundstücke Rue Racine 1/5 werden mit zwei Geschossen und einer GRZ von 0,25 sowie einer GFZ 0,5 in offener Bauweise festgesetzt (WA 11).

Für den Bereich zwischen der Rue Montesquieu und der Avenue Charles de Gaulle (WA 7) wird ein Bebauungsmaß von fünf Geschossen, GRZ 0,3, GFZ 1,2 in offener Bauweise festgesetzt. Das Nutzungsmaß im Bereich der westlich angrenzenden Zeilenbaukörper (Rue Racine) wird damit fortgesetzt. Die im Bereich zwischen der Avenue Charles de Gaulle und der Hermsdorfer Straße bzw. Rue Georges Vallerey (WA 9) vorgesehenen Festsetzungen von 6 Geschossen, GRZ 0,3 und GFZ 1,2 in offener Bauweise orientieren sich sowohl an der zum Teil bestehenden Wohnbebauung als auch an der südlich der Hermsdorfer Straße vorhandenen dichteren Bebauung (Cité Foch Süd).

In WA 10 werden die Baugrenzen für drei fünfgeschossige und drei sechsgeschossige Wohngebäude direkt festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes werden sechs Wegerechte zur Durchquerung des Gebietes sowie zwei Flächen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in

Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt.

Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Entsprechend § 2a BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht erarbeitet. Dessen Ziel und Gegenstand ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt werden.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird bei der Planung angestrebt. So werden beispielsweise bereits großflächig bebaute und versiegelte Flächen (ehemaliges Einkaufszentrum und Hallenbad) im innerstädtischen Bereich einer neuen Nutzung für Wohnzwecke zugeführt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 617) geändert worden ist

Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rats vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Laut § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Laut § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG sind die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten als Teil des Naturhaushalts zu schützen. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Laut § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, Fluss- und Bachläufe, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Laut § 9 Abs. 5 BNatSchG sind bei Planungen und Verwaltungsverfahren die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen (hier ist für Berlin insbesondere das Landschaftsprogramm zu nennen, s. u.). Die §§ 13 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften gemäß BauGB zu entscheiden.

Zum Schutz der auf Grundlage nationaler und europäischer Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) besonders und streng geschützten Arten (definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. 14 BNatSchG) sind gemäß § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zu beachten. Bei nach den Vorschriften gemäß BauGB zulässigen Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der

betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Eine Ausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zur Beseitigung von Lebensstätten ist mit der Ergreifung von Kompensationsmaßnahmen bzw. einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG grundsätzlich möglich. Es ist aber zu berücksichtigen, dass beim Bauablauf nicht gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 verstoßen werden darf. Die Zeitplanung muss daher ggf. die Brutzeit der Vögel bzw. die Quartierzeiten von Fledermäusen berücksichtigen.

Durch das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) werden die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes ergänzt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Im Umweltbericht werden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dargestellt. Dies dient der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung. So wird sichergestellt, dass die Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und geschützt werden. Die Eingriffsregelung wird nach den Vorschriften gemäß BauGB im Rahmen der Umweltprüfung abgehandelt.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs (südlich des Baugebiets WA 11 im Westen bis nördlich des Grundstücks Hermsdorfer Straße 55 im Osten) existiert zwar der 1957 festgesetzte Bebauungsplan XX-13, der das Gebiet als Industriegebiet festsetzt. Aufgrund der zwischenzeitlich vollständig gegensätzlichen Entwicklung durch die von den französischen Alliierten errichtete Wohnsiedlung entbehrt dieses Planungsziel jedoch schon seit Jahrzehnten jegliche aktuelle Grundlage. Deswegen wurde der Bebauungsplan XX-13 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als obsolet erklärt. Daher erfolgt für diesen südlichen Bereich des Plangebietes die planungsrechtliche Bewertung nach § 34 BauGB, die sich damit an dem vorhandenen Bestand orientiert.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs leitet sich das geltende Planungsrecht aus dem Baunutzungsplan von 1961 ab. Hiernach erfolgt die Beurteilung des Eingriffs (vgl. Kap. 1.2 „Verbindliche Bauleitplanung“; Kap. 2.3.2 „Klärung des Eingriffstatbestandes“).

Die übergeordneten Ziele des BNatSchG und des NatSchGBln sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen diese Ziele. Die Inhalte der Landschaftsplanung fließen über die Auswertung des Berliner Landschaftsprogramms in die Planung ein, beispielsweise durch die Umsetzung der Grünverbindung/Parkanlage am Packereigraben, die Sicherung vorhandener, baumbestandener Freiflächen sowie die

Festsetzung von Baumpflanzungen und Dachbegrünungen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete ökologisch-landschaftsplanerische Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) / Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderung und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), das zuletzt durch Gesetz vom 5. September 2019 (GVBl. S. 554) geändert worden ist

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zum Schutz des Bodens sind laut § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes „schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen“. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist eine Ergänzung zum Bundes-Bodenschutzgesetz. Sie präzisiert den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen und enthält u. a. Vorschriften über Anforderungen an die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten oder die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

In den Bodenschutzgesetzen wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden gefordert. Es wird daher angestrebt, die Neuversiegelung im Plangebiet soweit wie möglich zu begrenzen, beispielsweise durch die Ausnutzung bereits versiegelter Flächen und die Festsetzung von Grundflächenzahlen, die nur eine behutsame Nachverdichtung des Bestandes erlauben. Auch durch Sicherung von wertvollen Freiflächen am Packereigraben finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung in der Planung. Im Zuge des Verfahrens erfolgt die Prüfung möglicher Altlasten und die Bewältigung daraus entstehender Beeinträchtigungen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen / Landes-Immissionschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) in der Fassung vom 7. Dezember 2023 (GVBl. S. 406)

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334).

Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), zuletzt geändert durch Verordnung am 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329)

Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 28. September 1964, zuletzt geändert durch Gesetz am 24. Juli 2002.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 9. August 1968, zuletzt geändert durch Gesetz am 1. Juni 2017.

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge ist es gemäß § 1 Abs. 1 BImSchG, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50

BlmSchG den Planungsgrundsatz fest, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden sollen.

Die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BlmSchV, Störfall-Verordnung) dient der Verhinderung von Störfällen und der Begrenzung von Störfallauswirkungen durch gefährliche Stoffe. Mit der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2005 wurden die Änderungen der europäischen Seveso-II-Richtlinie 96/82/EG in deutsches Recht umgesetzt, welche seit 2015 in der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgegangen ist.

Die 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) definiert u. a. Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm. Bei den Grenzwerten wird danach unterschieden, welche Gebiete (z. B. Wohngebiete) betroffen sind. Die 24. BlmSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) legt Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen fest. Die 16. und 24. BlmSchV gelten nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und von Schienenwegen.

Die 39. BlmSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von üblichen Schadstoffen in der Luft. Hier ist auch der Feinstaub (PM_{2,5}) geregelt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Sofern in den Durchführungsverordnungen keine Grenzwerte für Emissionen bzw. Immissionen festgelegt sind, gelten die Werte aus den bundeseinheitlichen Verwaltungsvorschriften wie TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Die TA Lärm ist die maßgebliche Vorschrift für die Bewertung von Geräuschemissionen und dient dem Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen solche Einwirkungen. Darin sind die Immissionsrichtwerte vorgegeben, die im Einwirkungsbereich einer Anlage ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche nicht überschritten werden dürfen. Die TA Lärm hat insbesondere Bedeutung für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen, ist aber nicht anzuwenden bei Straßen- und Schienenverkehrslärm, Fluglärm oder Sportlärm.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist ein lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung. Die in der Norm enthaltenen Belastungsannahmen und Beurteilungsverfahren sind mit anderen Normen und Richtlinien – beispielsweise des Straßenbaus – abgestimmt.

Die Berliner Lärminderungsplanung (Lärmaktionsplan 2024-2029) und der aktuell fortgeschriebene Luftreinhalteplan 2025 enthalten Maßnahmen, um den Zeitraum und das Ausmaß von Grenzwertwertüberschreitungen so weit wie möglich zu reduzieren. Die vorgeschlagenen

Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe.

Für den Immissionsbereich „Licht“ besteht derzeit noch keine ausführende Bundesverordnung; hierfür gilt jedoch in den Bundesländern die „Licht-Richtlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Für Gerüche gilt länderspezifisch die „Geruchsimmissions-Richtlinie“.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Zweck dieser gesetzlichen und planerischen Vorgaben ist der Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des Immissionsschutzes geprüft und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen. Im Zuge der Umweltprüfung werden insbesondere mögliche Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Klima / Luft behandelt, die vom Plangebiet auf sensible Nutzungen (Wohnen) in der Umgebung ausgehen können.

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) und das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln)

Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist

Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz vom 22. März 2016, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2021 (GVBl. S. 989).

Gemäß § 1 KSG soll das Bundes-Klimaschutzgesetz die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. „Das KSG setzt Minderungsziele für Bereiche, die auch für die Stadtentwicklung von Berlin von Belang sind. Dies betrifft insbesondere die Sektoren Gebäude (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Verbrennungsanlagen im Gebäude), Energiewirtschaft (Verringerung des Bedarfs Endenergie aus Kraftwerken), Industrie (Verringerung des Bedarfs an Baustoffen) und Verkehr (Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgas durch Fahrzeuge)“ (Qu. Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung, 2022).

Die Ziele des KSG sind in der Abwägung und bei der Beurteilung der Angemessenheit von Festsetzungen zum Klimaschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das EWG Bln legt die Klimaschutzziele für das Land Berlin fest und schafft Instrumente zu deren Erreichung. Das Gesetz leistet einen Beitrag zu den internationalen, europäischen und nationalen Bemühungen um Klimaschutz und Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels, zur Energiewende in Deutschland sowie zum Aufbau einer sicheren, preisgünstigen und klimaverträglichen Energieerzeugung und -versorgung im Land Berlin.

„Zweck des Gesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Für die verbindliche Bauleitplanung zentral ist die Regelung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 EWG Bln, nach der – soweit die Belange des Klimaschutzes ausdrücklich oder im Rahmen öffentlicher Belange zu berücksichtigen sind – die Vorschriften des EWG Bln unter Berücksichtigung der fachgesetzlichen Abwägungssystematik ergänzende Anwendung finden.“

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB in Verbindung mit § 26 EWG Bln ist der Senat von Berlin ermächtigt, durch Rechtsverordnung für bestimmte Gebiete zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes den Anschluss von Neubebauung an eine Einrichtung zur Versorgung mit Nah- und Fernwärme oder Nah- und Fernkälte (Anschlusszwang) und deren Benutzung (Benutzungszwang) vorzuschreiben.“ (Qu. Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung, 2022)

Berücksichtigung dieser Ziele und Klimabelange bei der Aufstellung

- Klimaschutz ist Gegenstand der Umweltprüfung und wird im Umweltbericht bearbeitet,
- nach Anlage 1 Nummer 1 b) gg) zum BauGB sind erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) zu beschreiben und zu bewerten, soweit sie erheblich sind,
- es sind außerdem die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Treibhausgasemissionen (im Sinne von Anlage 1 Nummer 2c zu BauGB) im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Da die Festsetzungstiefe im B-Plan XX 277a aber keine hinreichend genaue Prognose für eine quantitative Ermittlung zukünftiger Treibhausgasemissionen zulässt, wird von der Erstellung eines entsprechenden Fachbeitrags abgesehen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind nach dem für Berlin maßgeblichen Leitfaden zum Vollzug der Eingriffsregelung (SenUVK 2020) nur die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das örtliche Klima (Luftaustausch, stadtklimatische Funktion) zu ermitteln. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (wie zum Beispiel die Installation von Solaranlagen), nicht Gegenstand des Bilanzierungsverfahrens.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 619) geändert worden ist

Das WHG und das BWG regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind zu schützen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Eine Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch Auswirkungen der Planung soll in jedem Fall vermieden werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens finden die Belange des Grundwasserschutzes (Grundwasserneubildung, Schutz vor Schadstoffeinträgen) Berücksichtigung. Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Entwässerungsgutachten (H.P. Gauff Ingenieure 2016) erstellt.

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist

Laut § 1 DSchG Bln sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Gartendenkmale. Durch die Regelungen des Bebauungsplans werden keine in der Umgebung vorhandenen Denkmale beeinträchtigt.

Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist

Gemäß § 8 der Berliner Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke:

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Flachgeneigte Dächer, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 Quadratmeter ist, sind zu begrünen, es sei denn der Verwendung der Dachfläche steht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegen. Diese Anforderungen finden keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Rechtsverordnungen abweichende Regelungen enthalten.

§ 9 Abs. 2 der Bauordnung schreibt vor, dass bauliche Anlagen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten dürfen. Laut § 11 BauO Bln müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen während der Bauausführung geschützt werden.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Insgesamt erfolgt durch den Bebauungsplanentwurf die planungsrechtliche Sicherung des derzeit überwiegend für Wohnzwecke genutzten, durchgrüntes Gebietes.

Durch die beabsichtigten baulichen Nachverdichtungen werden auf ehemals anderweitig genutzten Flächen zumeist militärischer und gewerblicher Art, die aktuell brachliegen, zusätzliche Wohnnutzungen ermöglicht und das Ortsbild störende Leerstände beseitigt.

Die Festsetzungen der öffentlichen Parkanlage, des öffentlichen Spielplatzes, der Flächen mit Pflanzbindung und weiterer Baumpflanzungen sichern und fördern zusätzlich das Orts- und Landschaftsbild.

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO)

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 619) geändert worden ist

Die Berliner Baumschutzverordnung stellt den Baumbestand in Berlin wegen seiner Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen als geschützten Landschaftsbestandteil unter Schutz.

Nach § 2 BaumSchVO sind alle Laubbäume, die Waldkiefer und die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Vom Anwendungsbereich ausgeschlossen sind laut § 2 BaumSchVO Bäume, die dem Landeswaldgesetz oder dem Grünanlagengesetz unterliegen oder zu einem Gartendenkmal gehören.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Zeichnerische Festsetzung von besonders schützenswerten Einzelbäumen im Bebauungsplan. Flächen mit Pflanzbindungen und Verpflichtung zur Anpflanzung großkroniger, überwiegend heimischer Arten entsprechend der Pflanzliste.

Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)

Im Kapitel I.3.2 der Begründung ist die ausführliche Beschreibung der Darstellungen des Flächennutzungsplans zum Geltungsbereich des Bebauungsplans XX-277a und dessen Umgebung zu finden.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass der Großteil des Bebauungsplangebiets als Wohnbaufläche W2 dargestellt wird. Der Bereich am Packereigraben ist Teil einer übergeordneten Grünverbindung und in symbolischer Breite als Grünfläche dargestellt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Im Bebauungsplan finden durch die Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ und die vorgesehenen Nutzungsmaße (GRZ zwischen 0,2 und 0,4) die Ziele des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung. Die bestehende Wohnbebauung wird planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit für Nachverdichtungen geschaffen.

Die im Flächennutzungsplan in symbolischer Breite dargestellte Grünverbindung wird im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs durch die geplante Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage umgesetzt.

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege und stellt die notwendigen Maßnahmen für Berlin in bebauten wie unbebauten Bereichen dar. Es ist ein behördenverbindliches Programm zur

vorsorgenden Umweltplanung auf allen Ebenen räumlicher Planung. Es beinhaltet Vorgaben, Ziele und Anforderungen, die in das Abwägungsverfahren einzubeziehen sind.

Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Beim B-Plangebiet handelt es sich um Siedlungsgebiet, teilweise mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen bezüglich Naturhaushalt und Umweltschutz an die Nutzung:

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

Der Packereigraben gilt laut LaPro als belastetes Gewässer, dessen Wasserqualität verbessert werden soll.

Teilplan Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet wird als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft.

Damit gelten folgende Anforderungen hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Erhaltung und Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen

- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen
- Im nördlichen und nordwestlichen Bereich des B-Plangebietes bedarf es der Entwicklung bzw. Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen. Hinsichtlich des Packereigrabens bedarf es der Pflege und Entwicklung flächiger und linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern.

Es wird u. a. gefordert, zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Nutzungsintensivierungen sollen durch Entsiegelung sowie Dach- und Wandbegrünung kompensiert werden. Bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen sollen wertvolle Biotope erhalten und örtliche Biotopverbindungen entwickelt werden. Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes.

Der Packereigraben ist laut LaPro-Programmplan ein Artenreservoir / Verbindungsbiotop zur vorrangigen Entwicklung der Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder und Böschungen. Das westlich ans Plangebiet angrenzende Rosentreterbecken ist als ein bedeutendes Einzelbiotop für den Florenschutz dargestellt (Ziele: Sicherung, Entwicklung, Renaturierung von Feuchtwiesen, temporären Kleingewässern und sonstigen Feuchtbiotopen).

Darüber hinaus werden der Steinbergpark und das Rosentreterbecken als sonstige Flächen für den Biotopverbund dargestellt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs (nördlich von der Rue Montesquieu, inkl. Bereich innerhalb der Rue Racine) ist ein Bereich zur „Entwicklung / Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen“.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Das B-Plangebiet in seiner heutigen Ausprägung ist hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen als „versorgt“ einzustufen. Der aktuelle Anteil an privaten und halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten ist „mittel“mäßig. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, vorhandene Freiräume zu sichern und zu verbessern. Dies erfolgt durch: eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen

- die Verbesserung der Durchlässigkeit und Vernetzung zum landschaftlich geprägten Raum (hier Steinbergpark und Packereigraben)
- eine Erhöhung des privaten durch Mietergärten
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- die Neuschaffung eines Grünzugs im Bereich des Packereigrabens

Am Packereigraben ist ein Grünzug (Neuanlage und Verbesserung unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen) dargestellt, der nach Westen zum Steinbergpark und nach Osten über das Herrnholzbecken nach Lübars verläuft.

Teilplan Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist im Teilplan Landschaftsbild als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen ausgewiesen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhaltung und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbild-prägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Die für das Plangebiet zutreffenden Zielsetzungen des Landschaftsprogramms finden im Bebauungsplan sehr weitgehende Berücksichtigung.

Mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ entlang dem Packereigraben wird der im Landschaftsprogramm und im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug umgesetzt. Hier sollen schwerpunktmäßig hochwertige Biotopstrukturen gesichert und entwickelt werden sowie der Lückenschluss einer überörtlichen Wegeverbindung zwischen dem Märkischen Viertel und dem Naherholungsraum Tegeler See/Tegeler Forst erfolgen.

Für eine gute Durchgrünung der Wohnbauflächen im Plangebiet sind Festsetzungen zu Pflanzbindungen, Baumpflanzungen und Dachbegrünungen vorgesehen.

Damit wird insgesamt ein hohes Maß an umweltverträglicher und nachhaltiger Stadtentwicklung erzielt.

Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten (GVBl. II – 2019, Nr. 35 vom 13. Mai 2019) und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Ziele und Grundsätze des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der LEP HR stellt den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR in Berlin und dem Berliner Umland Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Mit der Lage innerhalb des Gestaltraums Siedlung ist eine Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung grundsätzlich möglich. Der Bebauungsplanentwurf XX-277a unterstützt die Festlegungen des LEP HR, so z. B. das Ziel des Vorrangs von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen (Nutzung brachliegender, teilweise schon versiegelter Flächenpotenziale). Mit der Festsetzung der Parkanlage am Packereigraben wird dieser Bereich dauerhaft für die Erholungsnutzung gesichert.

Laut Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (zuständig für Berlin und Brandenburg) ist der Entwurf des Bebauungsplanes XX-277a den Zielen der Raumordnung angepasst.

Verbindliche Bauleitplanung

Die bisher geltende Planungskulisse im Bereich des Bebauungsplans setzt sich aus dem Baunutzungsplan von 1961 im Norden und einem als obsolet zu betrachtenden Bebauungsplan im Süden zusammen. Das Planungsrecht im Bereich des Baunutzungsplans von 1961 sieht ein Allgemeines Wohngebiet (WA) der Baustufe II/2 mit einer Geschoszahl von 2, einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,4 vor. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wurde am 07. Mai 1957 der Bebauungsplan XX-13 festgesetzt. Dieser sieht überwiegend Flächen für Industriebauten vor. In Folge der nachträglichen baulichen Entwicklung ist dieser Bebauungsplan jedoch als funktionslos und folglich als obsolet zu betrachten. Dieser Bereich ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB – Einfügen in die Umgebung – zuzuordnen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung

Mit Inkrafttreten des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XX-277a verliert das bisher geltende Planungsrecht seine Gültigkeit. Die im Baunutzungsplan festgelegte GRZ ist jedoch maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs (s. Kap. 2.3.2 „Eingriffstatbestand“).

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen im Bestand und der Planung wird im Folgenden für den gesamten Geltungsbereich beschrieben. Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands wird der Zeitpunkt Juni 2021 vor dem Abriss verschiedener Gebäude (Schwimmbad, BND-Gebäude, Sendestation und Baracken sowie Kommandantur und Sportplatz) angenommen. Somit werden die Auswirkungen der inzwischen durchgeführten Abrissarbeiten im Plangebiet in der Bilanzierung berücksichtigt.

2.1 Bestandsaufnahme

Nachfolgend werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einzeln nach Schutzgütern beschrieben.

2.1.1 Schutzgut Mensch

2.1.1.1 Sensible Nutzungen

In Bezug auf sensible Nutzungen sind zunächst einmal die vorhandene und geplante Wohnbebauung innerhalb des Gebietes und die in seiner unmittelbaren Umgebung vorhandenen Schulen zu nennen.

Laut der Karte „Einwohnerdichte 2020“ (Umweltatlas) liegt die Einwohnerdichte in der Cité Foch mit ca. 71-150 Einwohnern pro Hektar im mittleren Bereich. Im Zuge des geplanten Wohnungsneubaus, der auf zur Zeit unterausgenutzten Flächen kurz-, mittel- und langfristig realisiert werden soll, wird die Einwohner/innenzahl sich um ca. 1.235 Einwohner/innen (=590 Wohneinheiten) erhöhen.

Westlich des Geltungsbereichs befinden sich am Place Molière 4 das Romain-Rolland-Gymnasium (Schule mit französischem Schwerpunkt, ehemals Grundschule ‚Victor Hugo‘) mit Sporthalle, Sportplatz und Kantine („Restaurant Scolaire“) und am Place Molière 1 ein Filialgebäude der Münchhausen-Grundschule (ehemals französische Vorschule ‚Saint Exupéry‘). Östlich der Hermsdorfer Straße befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs eine Kindertagesstätte und die Jugendfreizeiteinrichtung ‚Centre Talma‘. Weiterhin ist im Nordwesten des Geltungsbereichs eine deutsch-französische Musikschule angesiedelt, die École de Musique de Berlin.

Das ehemalige Collège Voltaire an der Avenue Charles de Gaulle 33 / Rue Racine 7, außerhalb des Geltungsbereichs, liegt derzeit brach. Die bisherige Bausubstanz soll 2023 abgerissen werden, um die Errichtung eines neuen Schulstandortes bis 2025 zu ermöglichen. Geplant ist der Neubau einer vierzügigen modularen Grundschule mit einer Sporthalle.

2.1.1.2 Verkehr / Lärm

Die Erschließung der Cité Foch für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Hermsdorfer Straße, die Jean-Jaurès-Straße und die Nimrodstraße, die öffentlich gewidmete Straßenverkehrsflächen sind. Die Straßen innerhalb der Cité Foch befinden sich aktuell im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die im Bebauungsplan XX-277a festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen dem Bezirk übertragen werden, die Privatstraßen verbleiben bei der Eigentümerin.

Die Straßen in der Cité Foch sind ruhig und insgesamt wenig befahren. Stärker frequentiert wird nur die Hermsdorfer Straße südöstlich des Gebietes. Laut Verkehrlicher Untersuchungen von ALB (2019/überarbeitet 2022) liegt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke werktags DTVW von 10.300 bis 12.900 (Hermsdorfer Straße Nord) und 10.300 bis 10.700 Kfz/24h (Hermsdorfer Straße Süd) vor. Im Vergleich liegt dies immer noch im niedrigen Bereich.

Eine Vorbelastung des Plangebiets besteht auch durch Schienenverkehrsgeräusche (S-Bahn). Für die Jean-Jaurès-Straße sind in der Verkehrsstärkenkarte keine Verkehrswerte enthalten.

Laut der „Strategischen Lärmkarte“ des Umweltatlas zum Straßenverkehrslärm L_DEN (Ausgabe 2017) liegt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (gewichteter 24 h-Mittelwert) direkt an der Hermsdorfer Straße bei 70-75 dB(A) und ist dort also durchaus hoch. Mit zunehmender Entfernung von der Straße nimmt die Verlärmung jedoch schnell ab. Schon 35-50 m von der Straße entfernt ist nur noch eine Lärmintensität von 55-60 dB(A) zu verzeichnen; weiter ins Gebiet hinein ist laut der Umweltatlaskarte keine nennenswerte Beeinträchtigung durch den Straßenverkehrslärm mehr vorhanden.

Zusätzlich zu dieser eher geringen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr gehen tagsüber auch von den sich im Zentrum des Plangebiets befindenden Stellplätzen sowie dem Parkplatz des Verbrauchermarktes im Osten des Gebietes Lärmemissionen aus. Allerdings kann diese Belastung als unerheblich eingestuft werden.

2.1.1.3 Erholung

Bei der Cité Foch handelt es sich um ein durchgrüntes Wohngebiet, das seinen Bewohnern mit einigen privaten Spiel- und Sportflächen Erholungsangebote bietet. Das sich im Süden des Gebietes befindende Hallenschwimmbad ist allerdings außer Betrieb und befindet sich derzeit

im Abbruch. Im Zentrum des Gebietes befindet sich ein Sportplatz, der jedoch nicht zugänglich ist und seit Jahren nicht mehr genutzt wird.

Öffentliche Spielplätze sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden. Laut SiKo 2016 ist die Cité Foch Teil der Bezirksregion Nord 2, die einen aktuellen und zukünftigen großen Bedarf an Spielplätzen hat (Versorgung bei 0,7 m²/Einw.). Nach § 4 Kinderspielplatzgesetz Berlin wird ein Richtwert von 1 m² nutzbare öffentliche Spielplatzfläche pro Einwohner/in in jedem Versorgungsbereich festgelegt. Die nächsten öffentlichen Spielplätze befinden sich jeweils ca. 500 m entfernt im Herrenholzbecken und im Steinbergpark. Die Cité Foch und die angrenzenden Stadtquartiere insbesondere nördlich des Packereigrabens sind bereits im Bestand stark unterversorgt. Mit der zukünftigen Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans verschärft sich diese Situation. Nach groben Schätzungen fehlen mehr als 3.000 m² öffentliche Spielplatzflächen für Kinder und Jugendliche ab 6 Jahren Alter im Quartier.

Jedem Wohnblock im Bestand ist eine private Spielanlage für Kleinkinder zugeordnet. Außerdem bestehen größere, zugängliche private Spielkomplexe, die den Bedürfnissen älterer Kinder entsprechen, z. B. hinter den Häusern Jean-Jaurès-Straße 5-7. Private Spielflächen können nicht für die Spielplatzversorgung gemäß § 4 des Kinderspielplatzgesetzes Berlin angerechnet werden. In Bestand und Planung unterliegen private Spielplätze den Vorgaben nach § 8 Abs. 2 BauO Bln. Danach sollen je Wohnung mindestens 4 m² nutzbare Spielfläche pro Wohneinheit vorhanden sein. Die Neuanlage privater Spielplätze wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

Östlich des Sportplatzes befindet sich eine kleine Grünanlage mit geschwungenen Wegen, Bäumen und Pflanzflächen, die derzeit in einem ungepflegten Zustand ist und aufgrund ihrer aktuell geringen Aufenthaltsqualität wenig, und wenn nur für das Ausführen von Hunden genutzt wird; es gibt keine Sitzbereiche oder Müllbehälter. Auf dem Gebiet der ehemaligen Kirche ist 2019 ein Wohnhaus mit ca. 90 Wohnungen entstanden. Westlich des Wohnhauses spenden im Raster gepflanzte Platanen Schatten, die Fläche wurde im Sommer 2021 mit neuer Bepflanzung, Spielgeräten und Bänken weiter aufgewertet und ist nun auch barrierefrei über eine Rampe zu erreichen. Im Süden des neuen Wohngebäudes wurden Hochbeete und mehrere Bankstandorte um einen mittlerweile nicht mehr aktiven Springbrunnen gruppiert, allerdings sind auch hier Pflegedefizite zu verzeichnen. Die Hochbeete sind zum Teil in Eigeninitiative der Anwohner/innen mit Blühwiesen und anderen Blumen bepflanzt worden.

Der eher naturnahe nördliche Teil des Gebietes zum Packereigraben hin wird mit seinen Wiesen- und Gehölzflächen und dem kleinen Birkenwäldchen von den Anwohner/innen gern zum Ausführen ihrer Hunde genutzt und hat durch den anfallenden Hundekot und die mittlerweile starke Verwilderung des Gebietes, für andere Besucher/innen keinen sonderlich hohen Erholungswert.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines mit Grünflächen ausreichend versorgten Stadtraumes (Umweltatlas Karte 06.05, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen, Ausgabe 2020), in dem vor allem Sicherungs- und Verbesserungsmaßnahmen in den vorhandenen Freiräumen durchzuführen sind. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches liegen der Steinbergpark mit einer Größe von 31 ha.

Aufgrund der Nähe zu großen überörtlichen Erholungsräumen und innerbezirklichen Grünzügen ist ein hohes großräumiges Vernetzungspotenzial gegeben (vgl. Abb. 4). Im weiteren Einzugsgebiet der Cité Foch sind zahlreiche attraktive Erholungsräume schnell erreichbar. Südöstlich des Gebietes befinden sich in ca. 600 m Entfernung der Volkspark Wittenau und weitere Sportflächen. Über den 250 m entfernten Steinbergpark gelangt man nach Nordwesten zum Tegeler Fließ, das im Norden in einem Abstand von ca. 800 m parallel zum Packereigraben verläuft. In westlicher Richtung ist es nicht weit bis zum Tegeler See und Tegeler Forst (ca. 3,5 km).

Die großflächigen umzäunten Schulflächen, die Gebäuderiegel und der Packereigraben stellen jedoch deutliche Durchgangsbarrieren von der Cité Foch aus dar; die Anbindung an die umliegenden Grünzüge und Erholungsgebiete ist teilweise schwer erkennbar bzw. nur unzureichend ausgebildet. Insgesamt vermittelt die Siedlung immer noch einen eher abgeschlossenen, nach innen gerichteten Eindruck.

2.1.1.4 Gefährdungspotenziale

In der Umweltprüfung zu beachten sind mögliche Gefährdungspotentiale durch den sich seit 1956 auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 70 außerhalb des Geltungsbereiches befindenden Industriebetrieb für Schuh- und Lederpflegeprodukte (Collonil Salzenbrodt GmbH & Co. KG, Betrieb nach Seveso-III-Richtlinie), dessen Genehmigung auf der Grundlage eines festgesetzten Bebauungsplans erfolgte. Die Bebauung in der Cité Foch ist dagegen nach alliierterm Recht ohne Berücksichtigung des deutschen Planungsrechts entstanden, ohne dass damals die Vorschriften des Immissionsschutzes beachtet wurden, was die Schutzabstände zwischen Wohnbebauung und Industrienutzung anbelangt.

In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. Immissionsschutz, IX C) vom 19. November 2012 wurde die Beauftragung eines Abstandsgutachtens empfohlen. Im Auftrag der Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe des Bezirksamtes Reinickendorf wurde 2013 ein solches Gutachten erstellt, um Abstandsempfehlungen zu ermitteln sowie mögliche reduzierende Maßnahmen zu identifizieren. Der empfohlene angemessene Abstand zwischen Wohnnutzung und dem vorhandenen Produktionsstandort verläuft nördlich und westlich in einer Entfernung von 30 m zur Betriebsgrenze, steigt südlich auf 50 m an und erreicht östlich das Maximum von 60 m. Die Bewertung von Auswirkungen aus schweren Unfällen (Störfallvorsorge) ergab, dass hinsichtlich von Brand- und Explosionsszenarien zwar eine Konfliktlage zur bestehenden Bebauung im Osten und Süden des Betriebsbereiches besteht (Schulze 2013, 3). Dies gilt jedoch nicht für den Bereich des aktuellen Plangebietes (Stand 2021).

Das Umweltamt wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass auch bei einer möglichen Erweiterung des Gewerbebetriebes Collonil (Nutzungsintensivierung) sichergestellt sein muss, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG kommen kann. Die Ansiedlung weiterer Betriebe mit Gefahr- und Störfallstoffen ist im Bebauungsplan auszuschließen, um Wechselwirkungen zu verhindern. Dies wird durch die Festsetzungen umgesetzt.

2.1.1.5 Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch

Da es sich bei dem größten Teil des Plangebietes um Wohnbebauung handelt, besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Mensch. Laut der Karte Einwohnerdichte des Umweltatlas (Ausgabe 2020) liegt die Einwohnerdichte im größten Teil des Plangebietes bei 71 – 150 Einwohner/innen / ha und somit im mittleren Bereich. Im Gebiet und in seiner unmittelbaren Nähe sind mit verschiedenen Schulen weitere sensible Nutzungen

angesiedelt, die von einer Erhöhung der Lärm- und Verkehrsbelastung in diesem Stadtbereich beeinträchtigt werden könnten.

Die Wohngebiete im Süden der Cité Foch liegen außerhalb des angemessenen Abstandes von 30 m zur Betriebsgrenze des Seveso-III-Betriebes (Schulze 2013, 3) und sind daher keiner erhöhten Gefährdung ausgesetzt.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.2.1 Geschützte Biotop / Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine nach § 28 des Berliner Naturschutzgesetzes sowie § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes unmittelbar geschützten Biotop⁴ vorhanden. Der Packereigraben weist im Bereich des Geltungsbereichs keine feuchtgebietstypische Vegetation auf und ist daher nicht zu den geschützten Biotopen zu zählen. Westlich des Plangebietes schließen sich jedoch renaturierte und unverbaute Abschnitte an. Hier verzeichnet die Umweltatlas-Karte „Gesetzlich geschützte Biotop“, Ausgabe 2014 einen standorttypischen Gehölzsaum an Gewässern mit heimischen Arten. Laut der Karten-Informationen ist „unklar“, ob es sich um einen gesetzlich geschützten Biotoptypen handelt. Damit ist gemeint, dass es sich bei den standorttypischen Gehölzsäumen laut der Biotoptypenliste Berlins (2005) um Biotop mit einem sogenannten „Klammer-Paragraphen“ (§) handelt, wo der Schutz nur in Verbindung mit anderen geschützten Biotoptypen besteht (Köstler et al. 2005). Das ist gemäß Umweltatlas-Karte 05.08.2 (Ausgabe 2014) hier nicht der Fall.

Im Westen schließt sich an den Geltungsbereich (Grundstücke Rue Racine 3 und 5) das Feuchtgebiet Rosentreterbecken an, das laut Karte 05.08.2 eine Vielzahl nach § 28 geschützter Biotop beinhaltet, u. a. Flutrasen, Großseggenwiese, Schilf-Röhricht an Fließgewässern, Braunmoos-Kalkbinsen-Ried / Kalk-Zwischenmoor (mesotroph-kalkreiches Moor), Kleinseggenried nährstoffreicher (eutropher bis polytropher) Moore und Sümpfe, braunmoosreiches Kleinseggenried / Basen-Zwischenmoor (mesotroph-subneutrales Moor). Weiterhin sind die FFH-Lebensraumtypen 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) und 7230 „Kalkreiche Niedermoore“ vorhanden. Die Angaben beruhen laut Umweltatlas auf einer terrestrischen Kartierung im Jahre 2010.

Das Rosentreterbecken steht trotz der zahlreichen geschützten Biotop nicht unter einem naturschutzrechtlichen Gebietsschutz. Dies hängt damit zusammen, dass es sich um eine

⁴ § 28 NatSchGBln ergänzt § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes um weitere Biotoptypen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotop führen können, sind verboten. Der Schutzstatus bedarf keines förmlichen Verfahrens. Die bloße Existenz des Biotops genügt, um den besonderen Schutz auszulösen.

wasserbauliche „technische“ Anlage handelt (Regenrückhaltebecken). Allerdings wird im überarbeiteten Teilplan Biotop- und Artenschutz des Berliner Landschaftsprogramms das Rosentreterbecken als "Bedeutendes Einzelbiotop für den Florenschutz" dargestellt. Laut Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 06. November 2012 ist zu prüfen, ob es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Beeinträchtigung der geschützten Biotope des Rosentreterbeckens kommen kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut Karte Geoportal Berlin „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht“ 2021 nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Es befinden sich mit Ausnahme der nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäume keine gemäß § 22 ff NatSchGBln unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile). Der Packereigraben war bisher im gültigen Landschaftsprogramm von Lübars bis zum Steinbergpark als geplantes Naturschutzgebiet dargestellt. Die Neufassung des Landschaftsprogramms (Juni 2016) stellt ihn nicht mehr als geplantes Schutzgebiet dar.

Nördlich bzw. nordwestlich des Geltungsbereiches liegt in ca. 500 m Entfernung das 255 ha große Landschaftsschutzgebiet LSG-10 „Tegeler Fließ“. Es steht seit 1990 unter Landschaftsschutz. Damit teilweise überlagert stehen am Tegeler Fließ das 377 ha große Vogelschutzgebiet SPA-04 „Tegeler Fließtal“ (EU-Gebietsnummer DE-3346-301) und das deckungsgleiche FFH-Gebiet FFH-04 „Tegeler Fließtal“ (EU-Gebietsnummer DE-3346-301) unter europäischem Schutz. Am Tegeler Fließ sind laut Umweltatlas-Karte 05.08 auch zahlreiche nach § 28 des Berliner Naturschutzgesetzes und § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützte Biotope sowie FFH-Lebensraumtypen vorhanden.

2.1.2.2 Biotope

Die flächenscharfe Abgrenzung der Biotoptypen für den vorliegenden Umweltbericht erfolgte im Juni 2021 auf der Grundlage von Köstler et al. (2005). Die unterschiedlichen im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen werden im folgenden Kapitel nach Ausprägung und Verbreitung beschrieben und sind in Karte 1 Biotoptypenkartierung (Anhang) dargestellt.

Bestandserfassungen und -bewertungen im Rahmen von Umweltprüfungen können in Berlin grundsätzlich in einem Zeitraum von etwa fünf Jahren verwendet werden. Laut dem Berliner Leitfaden für die Stadt- und Landschaftsplanung ist eine Aktualisierung der Datenbasis erforderlich, sofern es Hinweise auf Veränderungen gibt (SenStadt 2006, 16). Daher wurde im Mai bis Juli 2021 eine Plausibilitätskontrolle in Form von mehreren Begehungen durchgeführt, um festzustellen, ob im Plangebiet Veränderungen zur Biotoptypenkartierung von 2015

stattgefunden haben, die für den Umweltbericht von Relevanz sind. Dementsprechend wurde die Biotopkarte aktualisiert (s. u.).

Charakteristisch für den Vegetationsbestand des Plangebietes ist der starke anthropogene Einfluss. Es kommen ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vor (Siedlungsgrün), die in ihrer Struktur und Qualität unterschiedlich zu bewerten sind. Das Spektrum reicht von waldartigen Strukturen mit Großbaumbestand bis hin zu kleinflächigen Grünflächen mit Strauchgehölzen und Bodendeckern, teilweise auch Containerpflanzungen.

Tendenziell sind die vorhandenen Biotope floristisch und faunistisch eher verarmt und weisen nur einen eingeschränkten Wert auf. Die Flächen des Plangebietes sind laut Umweltatlas keine für Flora und Fauna wertvollen oder besonders wertvollen Biotope; im Gegensatz zum westlich des Untersuchungsgebietes gelegenen Waldpark Steinberg, der dort als besonders wertvolles gärtnerisches Biotop ausgewiesen ist, sowie dem Rosentreterbecken (besonders wertvolle Biotope der Kulturlandschaft) (Karte 05.03, Ausgabe 1995). Im Plangebiet gibt es lediglich kleine bis sehr geringe Biotopwerte bzw. Konfliktpotentiale bei Eingriffen in Natur und Landschaft (Karte Biotoptypen: Biotopwerte (Umweltatlas), Ausgabe 2014).

2.1.2.2.1 Veränderungen der Biotope zwischen 2015 und 2021

Einige vormals noch als mehrschichtige Gehölzbestände kartierte Flächen sind mittlerweile stark verdichtet und in die Höhe gewachsen. Die gehölzbestandenen Flächen haben sich zwischenzeitlich ausgedehnt. Aufgrund der vorangeschrittenen Sukzession und der überwiegend spontan gewachsenen Baumschichten wurde eine Zuordnung zu Vorwäldern erforderlich.

Aufgrund der Gehölzausbreitung sind die ruderalen Wiesen artenreicher Ausprägung zurückgegangen oder haben sich zu Staudenfluren nährstoffreicher Standorte entwickelt.

Im Bereich des ehemaligen Einkaufszentrums sind inzwischen neue Wohnhäuser entstanden. Auch westlich der Rue Racine ist ein neuer Wohnpark mit 4 Häusern errichtet worden.

Im Bereich des ehemaligen BND-Bereichs und des Hallenschwimmbads sind Fällungen vorgenommen worden, da diese Bereiche inzwischen abgerissen wurden.

2.1.2.2.2 Beschreibung der Biotoptypen

Fließgewässer

Der sich an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befindende Packereigraben wurde bei der Kartierung als **weitgehend naturferner Graben, weitgehend oder vollständig verbaut, teilweise beschattet (011343)** charakterisiert. Er weist eine Fließrinne aus Betonschale auf und kurzfristig wechselnde Wasserstände und Fließgeschwindigkeiten.

Unter der Avenue Charles de Gaulle und der Straßeneinmündung „Nach der Höhe“ (in die Nimrodstraße) ist der **Graben verrohrt (01135)**. Auch im Osten, jenseits der Jean-Jaurès-Straße, wird er verrohrt weitergeführt.

Anthropogene Rohbodenstandorte

Kleinere **vegetationsfreie und -arme Sandflächen (03110) sowie vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen (03130)** befinden sich im Nordosten des Plangebietes (an der Jean-Jaurès-Straße, östlich des ehemaligen Einkaufszentrums).

Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften

Bei den freien Flächen im Norden des Gebietes (am Packereigraben) handelt es sich hauptsächlich um **rudernale Wiesen typischer, artenreicher Ausprägung (051131)** oder um **rudernale Wiesen verarmte Ausprägung (051132)**. Vorkommende Arten sind Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Mittlerer Wegerich (*Plantago media*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

Ehemals hat es sich bei diesen Wiesenflächen hauptsächlich um Zierrasen gehandelt, die inzwischen weniger gemäht werden. An feuchteren Stellen, die sich vor allem dort befinden, wo ehemals die Bungalow-Gebäude standen und der Boden verdichtet ist, zeigen sich Übergänge zur Frischwiese oder zu feuchten Trittrasen.

Die Bereiche auf dem Gelände der alten Kommandantur sowie des BND-Gebäudes konnten bei den Begehungen nicht betreten werden, sodass Teilbereiche lediglich in die Obergruppe **rudernale Wiese (05113)** klassifiziert werden konnte.

Die saumartigen Vegetationsbestände direkt am Packereigraben sind als **Neophytenfluren feuchter bis nasser Standorte (051422)** ausgebildet. Die Hauptvorkommende Art ist der **Japanische Staudenknöterich** (*Fallopia japonica*).

Größere Vegetationsbestände am Packereigraben sind als **Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung (051422)** ausgebildet. Charakteristische Arten sind das Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), das Echtes Seifenkraut (*Saponaria officinalis*), Brennnesseln (*Urtica spec.*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) und Brombeerhecken.

Um die Wohngebäude herum, in den Vorgärten und an den Wohnstraßen der Cité Foch sind viele kleine Flächen mit **artenarmen Zierrasen (05162)** mit Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) zu finden, die an den Stellen, wo sie viel betreten werden, von Wegerich (*Plantago major*) und Gewöhnlichem Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) geprägt sind.

Bei dem Sportplatz im Zentrum des Geltungsbereichs (an der Avenue Charles de Gaulle) handelte es sich 2007 um **Intensiv-Sportrasen (05163)**, der sich mittlerweile (Nachkartierung 2015 und 2021) zu einer **ruderalen Wiese verarmter Ausprägung (051132)** entwickelt haben, da der Sportplatz wenig genutzt und gepflegt wurde. Der Sportplatz ist von Birkenreihen und einigen anderen Bäumen (hauptsächlich Wald-Kiefern und Robinien) umgeben; sein Zaun ist mit Gewöhnlicher Waldrebe (*Clematis vitalba*) begrünt.

Gebüsche

Östlich der Musikschule im Bereich des Packereigrabens befindet sich ein **Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimischer Arten (071021)**.

Baumgruppen

Westlich des ehemaligen Hallenschwimmbads sind **mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt (07322)** zu finden. Diese dichte Gehölzbepflanzung trennt das Hallenbad vom westlich angrenzenden Schulsportplatz ab. Hauptbestandsbildend sind verschiedene, zumeist nicht heimische Kiefernarten.

Auch auf dem Gelände der alten Kommandantur befinden sich **mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, jung (07322)**.

Im Bereich der Avenue Charles de Gaulle 29, sowie auf dem Gelände der alten Kommandantur und des Hallenschwimmbades sind **mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt (07311)** vorzufinden.

Ein größerer Teil ehemaliger Strauchpflanzungen (s. „Grün- und Freiflächen“) hat sich infolge ausgebliebener Pflege mittlerweile über mehrschichtige Gehölzbestände (vgl. Kartierung 2015) zu **sonstigen Vorwäldern frischer Standorte (07322)** entwickelt.

Wälder

Im Bereich des Hallenschwimmbads haben **Rodungen (08260)** für den geplanten Abriss des Gebäudes stattgefunden.

Nördlich der Rue Montesquieu befindet sich ein kleiner, ca. 4.500 m² großer Birkenbestand, der als **Birkenforst (08360)** kartiert wurde und den Charakter eines Pionierwaldes hat. Den Boden unter den Birken bedeckt Rasen.

Aufgrund seiner Größe (über 0,2 ha) könnte das Birkenwäldchen unter die Walddefinition gemäß Berliner Waldgesetz fallen; allerdings handelt es sich um eine sehr isolierte Lage ohne Anbindung an andere Waldflächen. Insgesamt vermittelt das Wäldchen einen eher durchlässigen, parkartigen Charakter.

Östlich der Charles de Gaulle, angrenzend an die Musikschule befindet sich ein **Robinien-Pionierwald (08930)**, bestehend aus Eschenahorn und vorwiegend Robinien.

Sonstige Pionierwälder (08990) haben sich im Bereich der Avenue Charles de Gaulle 20 sowie an der westlichen Geltungsbereichsgrenze de Rue Racine 3 entwickelt.

Gegen die Einordnung als Wald im Sinne des Berliner Waldgesetzes spricht die isolierte Lage ohne Anbindung an andere Waldflächen sowie der allgemein eher durchlässige und parkartige Charakter mit vorwiegend ruderalen, nicht forstlich genutzten Arten. Insgesamt besteht kein waldtypisches Innenklima.

Vorwälder

Große Teile der 2015 als mehrschichtige Gehölzbestände kartierte Flächen haben sich mittlerweile aufgrund der vorangeschrittenen Sukzession zu **sonstigen Vorwäldern frischer Standorte (082828)** entwickelt. Einige vormals noch als mehrschichtige Gehölzbestände kartierte Flächen sind mittlerweile stark verdichtet und in die Höhe gewachsen. Die gehölzbestandenen Flächen haben sich zwischenzeitlich ausgedehnt. Aufgrund der vorangeschrittenen Sukzession und der überwiegend spontan gewachsenen Baumschichten wurde eine Zuordnung zu Vorwäldern erforderlich.

Grün- und Freiflächen

Östlich des Sportplatzes, zwischen Rue Montesquieu und Avenue Charles de Gaulle, liegt eine kleine gestaltete **Grünanlage (101011)**, die Rasen- und Strauchflächen sowie einige, meist nicht heimische Einzelbäume aufweist.

Im östlichen Teil der Wohnsiedlung, an der Rue Montesquieu und Avenue Charles de Gaulle, liegen zwei kleine Sportflächen, die aufgrund ihres Kunststoffbelags den **hochversiegelten Sportplätzen (101714)** zugeordnet wurden. Besonders im Osten und Süden des Geltungsbereichs wurden **Spielplätze (10200)** angelegt, die den Bewohner:innen der Siedlung Cité Foch zur Verfügung stehen.

Das Grün um die Wohnhäuser der Cité Foch herum wurde mit **Anpflanzung von Bodendeckern (<1 m Höhe) (10271)**, **Hecken (10273, Formschnitt)**, sowie **Strauchpflanzungen weitgehend ohne Bäume (102721)** und **Strauchpflanzungen mit Bäumen (102722)** unterschieden.

Bei den für die Gestaltung des Siedlungsgrüns der Cité Foch verwendeten Arten handelt es sich um Ziersträucher wie Liguster (*Ligustrum*) und Feuerdorn (*Pyracantha*), also vor allem um nicht heimische Arten. Mit Berberitzen (*Berberis*), Zwergmispeln (*Cotoneaster*), Mahonien (*Mahonia*) und Spierstrauch (*Spiraea*) wurde ein für den Entstehungszeitraum der Siedlung typisches

Gehölzsortiment verwendet. Die Struktur ist oftmals gleichförmig, relativ dicht und hoch, mit niedrigeren Arten entlang der Wege.

Das Siedlungsgrün der in den 1970er Jahren bebauten Bereiche südlich und östlich der Avenue Charles de Gaulle ist ebenfalls von Strauchgehölzpflanzungen geprägt, meist mit Nadelgehölzen. Insbesondere Kiefern wurden in verschiedenen, meist nicht heimischen Arten und Sorten in jeglicher Wuchshöhe verwendet. Die Müllplätze im Wohngebiet wurden zumeist mit Hainbuchenhecken abgepflanzt.

Der Eingangsbereich des ehemaligen Hallenbades ist mit diversen Pflanztrögen – **Hochbeete und Pflanzcontainer (10277)** gestaltet, die mit Kiefern, Zwergmispeln und verschiedenen Rosensorten bepflanzt, jedoch nach der Schließung des Bades nicht mehr gepflegt wurden.

Bebaute Gebiete

Bei den Wohnhäusern handelt es sich im Bereich der Rue Racine um **Zeilenbebauung (12240)**, mit dazugehörigen Garagengebäuden sowie vier Gebäuden, die den **Einzel- und Reihenhausbauungen (12260)** zuzuordnen sind. Diese sind mit einer **extensiven Dachbegrünung (12911)** ausgestattet. Im südlichen und östlichen Plangebiet um **Großformbebauung (12250)** der siebziger Jahre. Im Nordosten und Südwesten des Gebietes sind zwei **Einzelhäuser (12260)** zu finden.

Die neu entstandenen Wohnhäuser nördlich der Avenue Charles de Gaulle zwischen Rue Montesquieu und Rue Lamartine, sowie südlich der Avenue Charles de Gaulle (Hausnummer 9) sind im Stil **geschlossener und halboffener Blockbebauung (nicht allseitig umschlossene Hinterhöfe (12222))** errichtet worden. Auf dem Gebäude der Avenue Charles de Gaulle ist eine **extensive Dachbegrünung (12911)** angelegt.

Teilflächen der Cité Foch stehen unter gewerblicher Nutzung. Als dauerhaftes **Gewerbe in Betrieb (12310)** ist der Netto-Verbrauchermarkt an der Hermsdorfer Straße anzusehen. Die derzeitige Gewerbenutzung an der Rue Montesquieu im nordöstlichen Plangebiet ist eine vorübergehende Zwischennutzung.

Ganz im Süden des Geltungsbereichs, südlich der Rue Georges Vallerey wird eine **Garagenanlage (12644)** betrieben. Auf einem Teil dieser ist eine **Dachbegrünung (12910)** etabliert.

Gemeinbedarfsnutzungen (12330) im Geltungsbereich sind die Musikschule an der Avenue Charles de Gaulle sowie das Hallenschwimmbad im Süden des Gebietes, die jedoch nicht mehr im Betrieb ist.

Auf dem Gelände der ehemaligen Kommandantur sowie auf dem ehemaligen BND-Bereich sind **Gewerbebrachen (12320)** zu verorten.

Verkehrsanlagen, Wege

Bei den Wohnstraßen innerhalb der Cité Foch handelt es sich um **Straßen mit Asphaltdecke (12612), ohne Straßenbäume**. Die Jean-Jaurès-Straße und die Hermsdorfer Straße sind **Straßen mit Asphaltdecke, ohne Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand (1261221)**.

Im Süden des Gebietes (Ende der Rue Georges Vallerey) befindet sich ein **versiegelter Parkplatz ohne Baumbestand (126432)**; auch an der Avenue Charles de Gaulle sind schmale, versiegelte Parkstreifen zu finden.

Ansonsten handelt es sich bei den Parkflächen im Gebiet um **teilversiegelte Parkplätze ohne Baumbestand (126422)**. Diese Flächen sind mit Verbundsteinen oder Rasengittersteinen befestigt. An der Hermsdorfer Straße/Jean-Jaurès-Straße ist ein **teilversiegelter Parkplatz mit Baumbestand (126421)** vorhanden, der zu dem dortigen Verbrauchermarkt (Netto) gehört. Außerdem sind im Gebiet verschiedene kleine **Garagenanlagen (12644)** verteilt.

In den Grünflächen des Wohngebietes Cité Foch sind mit Asphalt **versiegelte Wege (12654)** sowie **teilversiegelte Wege (12653)** zu finden, wobei letztere meist mit Platten, Verbundstein oder Schotter befestigt sind. Auch **sonstige befestigte Flächen (12750)** wie Plätze oder Höfe wurden zu dieser Flächenkategorie gezählt.

Einige 2008 noch als versiegelte Flächen erfasste Bereiche waren 2015 und 2021 stark mit Moosen (**03310, sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, von Moosen dominierte Bestände**), teilweise auch mit **sonstigen Ruderalfluren (03249)** und südlich der Musikschule vereinzelt sogar mit Gehölzaufwuchs (**08282, Vorwälder frischer Standorte**) überwachsen. Auf diesen Flächen ist die Versiegelung zumeist nicht mehr erkennbar, aber sehr wohl noch vorhanden. Die hier neu entstandenen Biotope sind in der Karte 1 als Begleitbiotope mit grauer Signatur gekennzeichnet.

Baumbestand

Der im Gebiet vorhandene Baumbestand wurde weitestgehend durch Treevolution erfasst. Es handelt sich über 1.090, sowohl alte bis mittelalte heimische Bäume als auch um nicht heimische Arten. Der überwiegende Teil, ca. 72% (= ca. 780 Bäume), ist nach Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Vorwiegend handelt es sich um Anpflanzungen, meist Einzelpflanzungen bzw. kleine Gruppen. An der Jean-Jaurès-Straße stehen vorwiegend Winterlinden und die Hermsdorfer Straße wird durch über 100-jährige Winterlinden und Spitzahorne als Straßenbäume geprägt.

Heimische Baumarten im Geltungsbereich sind z. B. Spitz-, Berg- und Feld-Ahorn, Wald-Kiefer, Esche, Linde, Hainbuche, Weißdorn, Eberesche und heimische Prunus-Arten. Besonders prägend im Norden des Gebietes sind jedoch die Birken. Nördlich der Rue Montesquieu liegt ein kleines Birkenwäldchen; auch direkt an der Rue Montesquieu befinden sich markante Birkenreihen, die sich bis zum zentral gelegenen Sportfeld fortsetzen und dieses einrahmen. Im Siedlungsgebiet der Rue Racine sind ebenfalls charakteristische Birkenbestände zu finden.

Zu den verstärkt in der Cité Foch vorkommenden Baumarten zählt auch die Kiefer, die in verschiedenen Arten und Sorten vertreten ist. Die heimische Wald-Kiefer ist jedoch nur vereinzelt zu finden. Es dominieren nicht heimische Arten wie die Schwarz-Kiefer und die Zwerg-Kiefer. Weitere vorgefundene Nadelgehölze sind Lärchen, aber auch einige Tannenarten. Zu den oft verwendeten nicht heimischen Arten zählen weiterhin Hybrid-Linden, Platanen, Kastanien und Pyramidenpappeln; sowie Rot-Eiche, Robinie und Silber-Ahorn, welcher sehr schnellwüchsig ist und somit bereits mit einigen stattlichen Exemplaren in der Cité Foch vertreten ist.

Der Baumbestand am Packereigraben ist teilweise noch niederungstypisch; der Graben wird überwiegend von Erlen und verschiedenen Weidenarten gesäumt, die in einigen Bereichen jedoch abgängig bzw. bereits gefällt sind. Auch einige alte, prägende Stiel-Eichen sind hier zu finden.

Im Bereich der Rue Racine weist das Siedlungsgrün neben Rasenflächen einen relativ hohen Anteil an einzelnen Großbäumen überwiegend heimischer Arten auf. Im östlichen Bereich (zur Avenue Charles de Gaulle hin) sind es, wie bereits beschrieben, viele Birken.

In den höhergeschossigen Siedlungsbereichen südlich und östlich der Avenue Charles de Gaulle ist der Anteil an Großbäumen geringer, sie finden sich nur vereinzelt in den Randbereichen zum angrenzenden Straßenraum. Zu den wenigen verwendeten Arten zählen Silber-Ahorn und Rot-Eiche. Auch Platanen wurde in den südlichen Wohngebieten mehrfach verwendet.

2.1.2.3 Tier / Artenschutz

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG beinhaltet für die besonders und streng geschützten Tiere und Pflanzen verschiedene Zugriffsverbote. Die Beachtung artenschutzrechtlicher Handlungsverbote ist bereits im Verfahren der Planaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es ist darzustellen, ob nach § 44 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im Plangebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können.

Laut § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die Verbote bei zulässigen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur eingeschränkt (d. h. bei FFH-Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten).

Da im Gebiet keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen wurden, besteht hinsichtlich der Flora keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Generell ist davon auszugehen, dass im Gebiet Tierarten zu finden sind, die an die Bedingungen des städtischen Standortes angepasst sind. Aufgrund des Überbauungs- und Versiegelungsgrades, der eher kleinflächigen Vegetationsbestände und der, besonders im südlichen Teil, anthropogenen Prägung sind das hauptsächlich Tierarten, die allgemein verbreitet sind (euryöke Arten der Siedlungsbiotope). Das Siedlungsgrün weist insbesondere in der Strauchschicht einen hohen Anteil nicht heimischer Arten auf; auch eine intensive gärtnerische Pflege und hohe Störanfälligkeit begrenzen den faunistischen Wert dieser Flächen.

Dennoch wurde ein faunistisches Gutachten erstellt (vgl. Scharon 2021) sowie eine ergänzende Nachkartierung zweier südlich gelegener Teilflächen (vgl. Scharon 2023). Betrachtet werden Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien (Zauneidechsen), Amphibien (Lurche) und xylobionte Käfer.

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten⁵ und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucomata nassidus*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucomata teleus*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)
- Innerhalb des Plangebietes wurde kein Hügel von staatenbildenden Waldameisen *Formica spec.* gefunden.

Avifauna

⁵ Als „planungsrelevante“ Arten werden diejenigen bezeichnet, die bei Verfahren besonders beachtet werden müssen, weil für die Überplanung ihrer Vorkommen zur Überwindung der Schutzbestimmung in § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in der Regel Kompensationen zu erbringen sind. Diese müssen sicherstellen, dass für die beseitigten „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ ein funktionaler Ersatz bereitgestellt wird.

Alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme der Stadttaube) haben gemäß § 7 (13) BNatSchG den Status von besonders geschützten Arten, sind nach der europäischen Vogelschutz-Richtlinie geschützt und damit artenschutzrechtlich relevant.

Während 6 Begehungen sowohl in 2021 als auch in 2023 erfolgten Brutvogelerfassungen. Die Kartierungen erfolgten in Anlehnung an die von SÜDBECK et al. (2005) beschriebene Methode der Revierkartierung.

Insgesamt wurden innerhalb des Geltungsbereichs 28 Vogelarten kartiert. Eine Auflistung aller festgestellten Arten im Geltungsbereich nach der Systematik der Artenliste der Vögel Deutschlands (Barthel & Krüger 2018) zeigt Tabelle 1. Die Darstellung der Brutvogelreviere Abb. 36 und Abb. 19.

Mit dem Grünspecht wurde eine streng geschützte Art nachgewiesen. Es wurden keine Art des Anhang I und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins als Brutvogel nachgewiesen (Witt & Steiof 2013).

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt.

Führt die geplante Umnutzung zur Beseitigung von Revieren d. h., die Arten finden im Untersuchungsgebiet sowie umliegenden Flächen keine Lebens- und Fortpflanzungsstätten mehr, sind hierfür Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden.

Das betrifft im Untersuchungsgebiet die Baumhöhlen zimmernden Arten Bunt- und Grünspecht, die vorwiegend an Gebäuden und in Nistkästen brütenden Arten Garten- und Hausrotschwanz sowie Feld- und Haussperling, die Höhlenbrüter Blau-, Kohl- und Sumpfmeise, Kleiber sowie Star. Der Gartenbaumläufer nistet hinter Spalten an Altbäumen, kann aber auch geeignete Strukturen an Gebäuden nutzen.

Neben vorhanden Baumhöhlen nutzen verschiedene Arten die durch Spechte geschaffenen Öffnung in dem Wärmedämmverbundsystem an Gebäuden

Von den in Berlin als planungsrelevant eingestuft Arten wurden Feldsperling und Grünspecht nachgewiesen (SENUVK 2020).

Tabelle 1: Brutvögel des Bebauungsplangebietes

Nr.	Art	wiss. Name		Trend	RL Berlin	Schutz	Nist- ökologie
Erfassung 2021							
1.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	17	0		§	Ba
2.	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	1	0		§	Hö
3.	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	1	-1		§§	Hö
4.	Elster	<i>Pica pica</i>	2	-1		§	Ba
5.	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	1	0		§	Ba
6.	Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	1	+1		§	Ba
7.	Sumpfmeise	<i>Poecile palustris</i>	1	0		§	Hö*
8.	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	12	-1		§	Hö*
9.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	19	0		§	Hö*
10.	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	2	0		§	Bu
11.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	7	0		§	Bo
12.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	15	+2		§	Bu
13.	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	1	0		§	Bu
14.	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	3	+2		§	Bo
15.	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	1	0		§	Hö*
16.	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	3	+2		§	Ni/Hö
17.	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	7	-1		§	Hö*
18.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	19	0		§	Bu
19.	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	4	0		§	Ba
20.	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	5	0		§	Bo
21.	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	4	+1		§	Bo

22.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	4	0		§	Ni*
23.	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	2	+2		§	Hö/Ni*
24.	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	>14	0		§	Hö/Ni*
25.	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	1	-2		§	Hö*
26.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	6	-1		§	Bu
27.	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	3	0		§	Ba
28.	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	2	-2		§	Bu
Erfassung im Rahmen der Nachkartierung 2023							
1.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	2	0		§	Ba
2.	Elster	<i>Pica pica</i>	1	-1		§	Ba
3.	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	1	-1		§	Hö
4.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	1	0		§	Bo
5.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	3	+2		§	Bu
6.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	1	0		§	Bu
7.	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	1	+1		§	Bo
	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Rs	+2		§	Hö
	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Rs	0		§	Ni/Hö
8.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	2	+1		§	Bu

Legende:

Status/Reviere

2 - Brutvogel/Anzahl der Reviere

> - mindestens

Nistökologie

Ba - Baumbrüter

Bu - Buschbrüter

Ni - Nischenbrüter

Bo - Bodenbrüter

Hö - Höhlenbrüter

* - Bruten in Nistkästen möglich

Trend (kurz 20-25 Jahre) Angaben nach WITT & STEIOF (2013)

0 - Bestand stabil oder Trend innerhalb ±20%

±1 - Trend zwischen ±20% und ±50%

±2 - Trend >±50%

Schutz

§ - besonders geschützte Art -

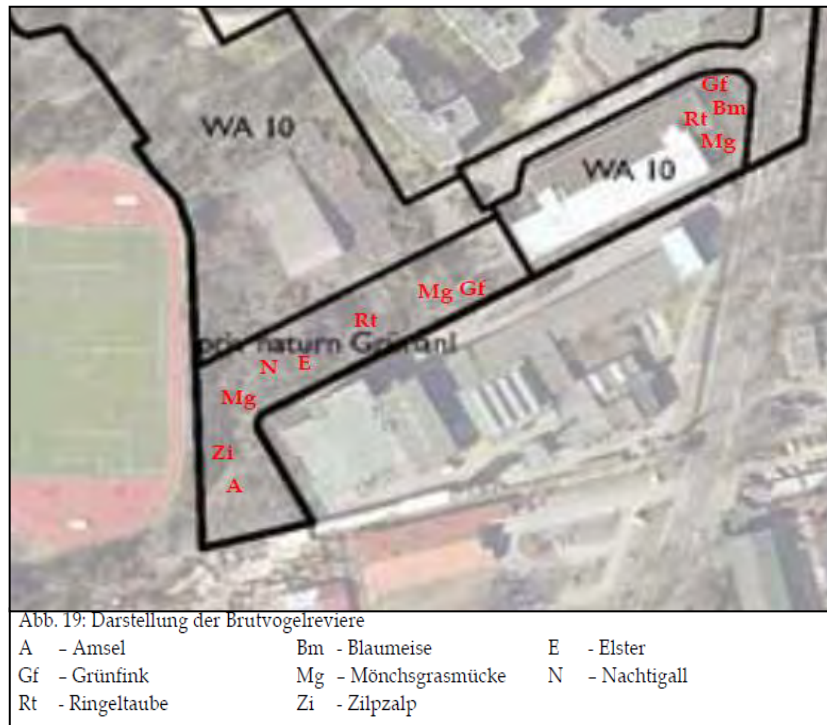
§§ - streng geschützte Art

Rote-Liste



Abb. 36: Darstellung der Brutvogelreviere

- | | |
|-----|---|
| A | - Amsel |
| Bm | - Blaumeise |
| Bs | - Buntspecht |
| E | - Elster |
| Ei | - Eichelhäher |
| Fe | - Feldsperling |
| Gb | - Gartenbaumläufer |
| Gf | - Grünfink |
| Gi | - Girlitz |
| Gr | - Gartenrotschwanz |
| Gü | - Grünspecht |
| H | - Haussperling (> mehrere Niststätten am Gebäude) |
| Hr | - Hausrotschwanz |
| K | - Kohlmeise |
| Kg | - Klappergrasmücke |
| Kl | - Kleiber |
| Mg | - Mönchsgrasmücke |
| N | - Nachtigall |
| Nk | - Nebelkrähe |
| R | - Rotkehlchen |
| Rt | - Ringeltaube |
| S | - Star |
| Sd | - Singdrossel |
| Sm | - Schwanzmeise |
| Sti | - Stieglitz |
| Sum | - Sumpfschneise |
| Z | - Zaunkönig |
| Zi | - Zilpzalp |



Nistökologie

In der folgenden Übersicht (Tabelle 2) wird die nistökologische Verteilung der erfassten 28 Brutvogelarten dargestellt.

Tabelle 2: Nistökologie der Brutvogelarten

Nistökologie	Arten	%	Reviere	%
Bodenbrüter	4	14,3	21	12,4
Baum-/Buschbrüter	12	42,85	82	48,2
Höhlen-/Nischenbrüter	12	42,85	67	39,4
Summe	28	100	170	100

Im Plangebiet dominieren bei den Brutrevieren die Baum- und Buschbrüter gefolgt von den Höhlen- und Nischenbrütern. Beide nistökologischen Gilden weisen die gleiche Artenzahl im Plangebiet auf.

Den Baum- und Buschbrütern bieten die vielfältigen Gehölzstrukturen im gesamten Plangebiet geeignete Nistmöglichkeiten. Die Höhlen- und Nischenbrüter finden in den vorhandenen Baumhöhlen sowie an Gebäuden geeignete Fortpflanzungsstätten, die durch vorhandene Nistkästen gefördert werden (siehe Abb. 31, 37 u. 38).

Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna, insbesondere im urbanen Bereich, gibt der Anteil der Bodenbrüter. Sie zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt. Innerhalb des Plangebietes wurden 21 Reviere der Bodenbrüter Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp nachgewiesen (siehe Tabelle 1).

Fledermäuse

Zur Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und des vorhandenen Quartierpotentials wurden die vorhandenen Bäume sowie Gebäude soweit wie möglich abgesucht.

An vier Abenden (2021) sowie drei Abenden (2023) erfolgte der Aufenthalt bis in die späten Abendstunden, um Informationen über das Vorhandensein und die Raumnutzung durch Fledermäuse zu erlangen. Zu diesem Zweck wurde das Plangebiet abgelaufen und auf Fledermäuse geachtet. Dabei kamen folgende Nachweismethoden zur Anwendung: Aktive Erfassung: Beobachtung von Fledermäusen, Einsatz eines Echo Meter Touch2PRO sowie eines Wärmebildfernglases.

Passive Erfassung: Einsatz eines Gerätes zur Aufzeichnung von Fledermausrufen. Es kam ein Batlogger M der Firma Elekon zum Einsatz.

Aufgenommene Fledermausrufe wurden am Computer mit Hilfe von spezieller Software (BatExplorer der Firma Elekon AG) ausgewertet. Die bei der Auswertung gewonnenen Ergebnisse wurden auf Ihre Plausibilität geprüft (Runkel et al. 2018). Der Abgleich der Rufe (Frequenz, Oszillogrammform, Ruflänge, Rufabstände) bzw. die Überprüfung der Analyseergebnisse durch die Auswertungssoftware erfolgte durch Abgleich u. a. bei SKIBA (2009), dem Schulungsmaterial für die Analyse von Fledermausrufen der Fa. Elekon, Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020) sowie - 12 ergänzend Dietz & Kiefer (2014) und der Vergleichsrufe in BatLab der Firma Elekon sowie von Barataud (2020).

Vorhandene Fledermauskästen wurden je nach Ausführung mittels Scheinwerfer abgesucht oder nach Hinweisen auf eine Nutzung, wie Exkremente oder Anflugspuren, abgesucht.

Während Detektorerfassungen in 2021 wurde kein Fledermausquartier bzw. eine Konzentration schwärmender Tiere festgestellt, dass auf ein Quartier mehrerer Tiere oder eine Wochenstube hinweist. Geeignete Strukturen für Quartiere sind u. a. Fugen in den Dachkantenblechen sowie vorhandene Baumhöhlen. In Abhängigkeit der Ausprägung der Strukturen können sich hier Wochenstuben befinden (siehe Abb. 31 u. 32). Vereinzelt befinden sich ältere Fledermauskästen in dem Gehölzbestand im Norden des Plangebietes für die, soweit möglich, keine Nutzungen festgestellt werden konnten (siehe Abb. 33).

In der Dämmerung jagten regelmäßig Zwergfledermäuse *Pipistrellus pipistrellus* und vereinzelt Mückenfledermäuse *Pipistrellus pygmaeus* im gesamten Plangebiet. Vereinzelt wurden in größerer Höhe fliegende Große Abendsegler *Nyctalus noctua* erfasst.

Alle drei nachgewiesenen Arten gehören zu den häufigsten Arten und besiedeln bevorzugt geeignete Quartiere an Gebäuden und Bäumen.

Eine Konzentration oder lokales Schwarmverhalten wurde nicht festgestellt. Die Tiere jagen entlang der Baumreihen und Gehölzbestände (siehe Abb. 24 bis 27).

Auch bei der Nachkartierung in 2023 wurde kein Fledermausquartier im Erweiterungsgebiet festgestellt. In den Bäumen wurden keine Baumhöhlen und aus dem Parkhaus keine ausfliegenden Tiere festgestellt. Das Parkhaus konnte während der Erfassungen nicht begangen werden. Es wird noch genutzt und ist in der Dunkelheit, abgesehen von Teilbereichen, im Inneren beleuchtet. Hinter den Lamellen am Parkhaus befinden sich Gitter, die ein Einfliegen von Fledermäusen und Vögeln verhindern bzw. erschweren. In den angrenzenden Gebäuden und Grundstücken werden Quartiere, vorwiegend einzelner Männchen, die regelmäßig und kurzfristig ihre Quartiere wechseln, vermutet (vgl. Scharon 2021). Während der abendlichen Erfassung wurden jagende Fledermäuse vor allem entlang der vorhandenen Gehölzreihe, des Gehölzbestandes zwischen Parkhaus und Hermsdorfer Straße und entlang der Straßenbäume der

Hermisdorfer Straße, nachgewiesen (siehe Abb. 14 bis 16). Die Aufnahmen erbrachten ausschließlich Nachweise der Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*. Es wurde eine Nutzung des Vorhabengebietes als Jagd- und Nahrungsgebiet durch Fledermäuse festgestellt. Die aufkommenden Krautfluren auf der ehemaligen Fläche der Schwimmhalle, die Gehölzsäume u. a. Nahrung freisetzende Lebensräume und Strukturen werden als Jagd- und Nahrungsgebiete angefliegen.

Die Zwergfledermaus jagt bevorzugt über der Fläche in geringer Höhe zwischen den Gehölzen.

Alle heimischen Fledermäuse sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und gehören somit zu den europarechtlich streng geschützten Arten.

Tabelle 3: Auflistung der nachgewiesenen Fledermausarten

Art		Wissenschaftlicher Name	Status	Art des Nachweises	Rote Liste		Schutz
					Bln	D	
1.	Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Jagdgebiet	D	-	*	§§
2.	Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Jagdgebiet	S, D	3	V	§§
3.	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Quartier, Jagdgebiet	S, D	3	*	§§

Legende: Art des Nachweises: D - Detektornachweis, S - Sichtbeobachtung

Rote Liste: Bln - Berlin, D - Deutschland (Klawitter et al. 2005, Meinig et al. 2020)

V - Art der Vorwarnliste (siehe Anhang), * Art ungefährdet; 3 - Art gefährdet, - keine Einstufung

Schutz: §§ - Art streng geschützt (FFH-Art) (siehe Anhang)

- 1 = vom Aussterben bedroht
- 2 = stark gefährdet
- 3 = gefährdet
- G = Gefährdung anzunehmen
- V = Vorwarnliste
- = nicht als gefährdet eingestuft
- k. A. = keine Angabe

Amphibien

Lurche oder Hinweise auf ein Vorkommen wurden nicht festgestellt. Das einzige Gewässer im Plangebiet ist der Packereigraben im Norden. Für den Packereigraben kann eine Eignung als Lebensraum bzw. Fortpflanzungsgewässer für Amphibien aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Der Graben ist mit Betonelementen eingefasst.

- Er weist in Abhängigkeit der Niederschläge starke Wasserstandsschwankungen auf, vom schnellen Trockenfallen bis zum schnellen Abfluss mit hoher Fließgeschwindigkeit der Niederschläge.
- Der Graben ist unter Straßendurchlässen verrohrt.
- Er weist keine Schlenken oder Flachwasserbereiche im Randbereich auf.

Weitere (Klein-)Gewässer im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das nächste bekannte Gewässer mit kontinuierlichen Vorkommen von Amphibien ist der ca. 500 m südwestlich gelegene Steinbergsee. Das Rosentreterbecken weist in Abhängigkeit der Niederschläge ebenfalls stark schwankende Wasserstände auf.

Zauneidechsen (Reptilien)

Es wurde kein Nachweis oder ein Hinweis auf das Vorkommen der Art im Plangebiet erbracht. Im Plangebiet entsprechen nur kleine verinselte Flächen den Lebensraumsansprüchen der Art. Als Gründe für ein Fehlen der Art im Plangebiet werden gesehen:

- Proben mit einem Erdnagel zeigten, dass unter der ehemaligen Sportfläche ein dichter und harter Sportplatzbelag vorhanden ist. Dieser weist in großen Bereichen keine für eine Ansiedlung notwendigen Kleinstrukturen, wie Verstecke in der Erde, auf.
- Die Straßen, angrenzende Wohngebiete, die nicht den Lebensraumsansprüchen der Art und anderer Reptilienarten entsprechen sowie der Packereigraben im Norden wirken als Barriere für eine Besiedelung.
- Durch die vorhandenen Barrieren besteht kein Verbund zu umliegenden Vorkommen der Art, die eine Besiedelung ermöglichen könnten.
- Die Vornutzung der geeigneten Flächen lässt keine Besiedelung zu (s. o.) und der Zeitraum seit der Nutzungsaufgabe reichte für eine Besiedelung nicht aus.

Xylobionte Käfer

An den alten Laubbäumen im Plangebiet konnten keine Vorkommen und Hinweise für ein Vorkommen der streng geschützten FFH-Arten Eremit und Heldbock gefunden werden. Alte, licht stehende und abgängige Eichen als Lebensraum des Heldbocks sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auch konnten keine zur Besiedelung durch den Eremit geeigneten Altbäume mit Mulmstellen gefunden werden.

Ebenfalls gibt es keine Hinweise auf ein Vorkommen der Arten (siehe Abschn. 2).

Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und des für ein Wohngebiet charakteristischen Vegetationsbestandes ist die biologische Vielfalt des Gebietes als mittel zu bewerten. Dies bezieht sich sowohl auf die Anzahl wie auch auf die Qualität der kartierten Biotoptypen. Es kann innerhalb des Plangebietes von einer eher geringen Strukturvielfalt und Zahl wertvoller Arten ausgegangen werden.

Das westlich ans Plangebiet angrenzende Rosentreterbecken ist jedoch ein artenreiches Feuchtgebiet (Niedermoor) mit herausragender Bedeutung für die biologische Vielfalt. Es gehört laut Kartierung der Koordinierungsstelle Florenschutz zu denjenigen Flächen in Berlin, die keinem Gebietsschutz unterliegen, aber dennoch zahlreiche Zielarten des Florenschutzkonzeptes aufweisen, darunter verschiedene Knabenkräuter. Bisher wurden laut den digitalen Originaldaten der Fachschale Florenschutz (Stand 2009-09.2015) insgesamt 15 Florenschutz-Zielarten der ersten und zweiten Schutzpriorität nachgewiesen. Daneben kommen zahlreiche weitere Arten der Roten Liste vor, z. B. *Briza media* und *Trifolium fragiferum* (Zielarten dritter Schutzpriorität) (Koordinierungsstelle Florenschutz 2015).

Die derzeit einzigen Fundorte von den drei Florenschutz-Zielarten Plathalm-Quellried (*Blysmus compressus*), Quellgras (*Catabrosa aquatica*) und Sumpf-Stendelwurz (*Epipactis palustris*) liegen im Rosentreterbecken. Falls diese Vorkommen durch direkte oder indirekte Einwirkungen vernichtet werden würden, müssten diese Arten in Berlin als ausgestorben oder verschollen eingestuft werden. Außerdem sind im Rosentreterbecken die derzeit größten Vorkommen des Sumpf-Herzblatts (*Parnassia palustris*) und der Aufsteigenden Gelb-Segge (*Carex demissa*) vorhanden, die sonst nur noch jeweils an einem weiteren Fundort in Berlin mit deutlich weniger Exemplaren bestätigt werden konnten. Weitere in Berlin vom Aussterben bedrohte Arten und z. T. besonders geschützte Arten bilden große, stabile Bestände im Rosentreterbecken (ebd.). Mit seiner hohen Artenvielfalt und den vorhandenen gefährdeten Lebensräumen erfüllt das Rosentreterbecken die Kriterien zur Ausweisung einer Important Plant Area (Seitz 2007).

Aufgrund der Lage am Packereigraben hat das Plangebiet auch eine Bedeutung für den Biotopverbund. Die Teilpläne „Biotop- und Artenschutz“ sowie „Erholung und Freiraumnutzung“ des Berliner Landschaftsprogramms (LaPro, s. Abb. 4) zeigen einen Grünzug mit überörtlicher Verbindungsfunktion, der in Richtung Westen über das Rosentreterbecken, den Waldpark Steinberg und das Tegeler Fließ zum Tegeler Forst und zum Tegeler See führt. Nach Osten verläuft der Grünzug über die Kleingartenanlage an der Cyclopstraße, das Herrnholzbecken und Klötzbecken nach Lübars und ist damit auch an den freien Landschaftsraum in Pankow und außerhalb von Berlin angebunden.

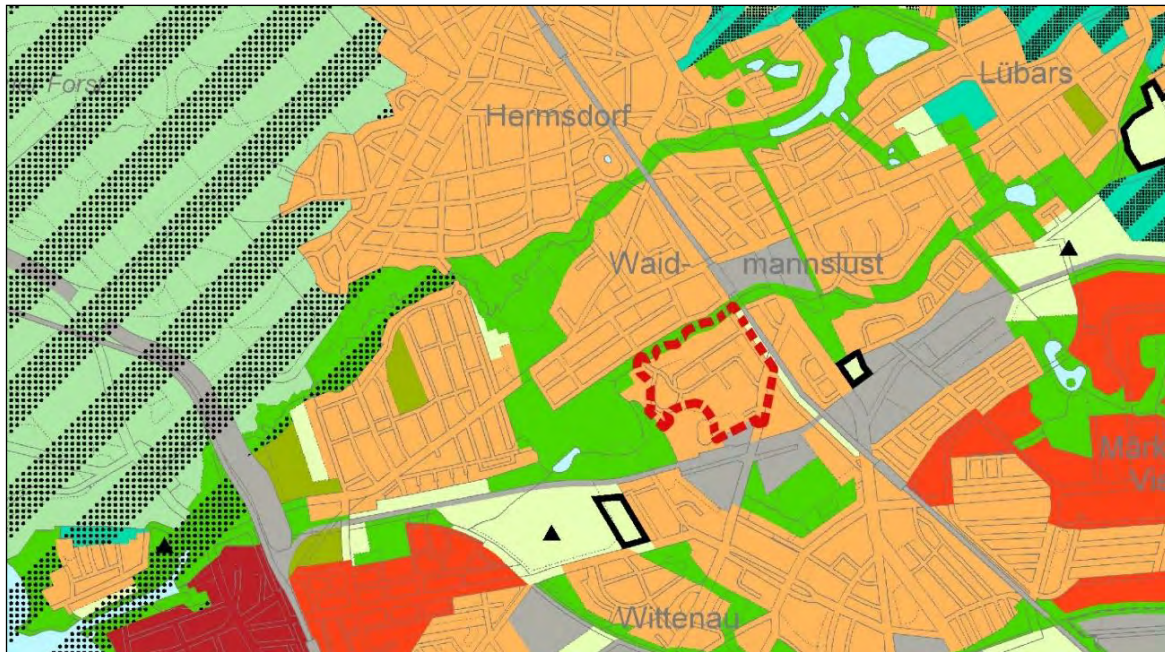


Abbildung 4: Berliner Landschaftsprogramm, Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ (mit eingezeichnetem Bebauungsplan Geltungsbereich)

In der Zielartenverbreitungskarte des Geoportals Berlin, die als eine Grundlage für die Darstellung des Biotopverbundsystems des LaPros im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist, wird innerhalb des Plangebietes als Kern- oder Verbindungsfläche für folgende Zielarten des Biotopverbunds dargestellt:

Der Packereigraben ist potentielle Verbindungsfläche für den Schwarzen Kolbenwasserkäfer (*Hydrophilus aterrimus*). Der westlich des Geltungsbereichs liegende Steinbergsee im Waldpark Steinberg ist als potentielle Kernfläche für *Hydrophilus aterrimus* dargestellt. Eine Fläche südwestlich der Rue Racine, die im Bereich der Einfamilienhäuser an den Geltungsbereich grenzt, ist derzeitige Kernfläche für die Kurzflügeligen Schwertschrecke (*Conocephalus dorsalis*), die nasse bis feuchte und gut besonnte Lebensräume besiedelt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs (zwischen Rue Montesquieu und Packereigraben bzw. Nimrodstraße) sowie der westliche Teil (an der Rue Racine) sind potentielle Kernflächen der Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*).

Im Bereich der Bahntrasse östlich des Geltungsbereichs sind potentielle Kernfläche der Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*), sowie potentielle Verbindungsfläche des Gemeinen Blutströpfchens (*Zygana filipendulae*) vorhanden.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz des LaPro (2016) werden der Steinbergpark und das Rosentreterbecken als sonstige Flächen für den Biotopverbund dargestellt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs (nördlich von der Rue Montesquieu, inkl. Bereich innerhalb der Rue

Racine) ist ein Bereich zur „Entwicklung / Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen“.

2.1.2.4 Empfindlichkeit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

In Karte 05.08.5 „Biototypen – Biotopwerte“ des Umweltatlas sind für das Plangebiet der Cité Foch ein geringer Biotopwert und damit nur ein geringes Konfliktpotenzial verzeichnet. Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist insgesamt gering, da in der Cité Foch keine wertvolleren oder sogar geschützten Biotope vorkommen und keine wertgebenden artenschutzrechtlichen Aspekte vorliegen. Der (zum Teil alte) Baumbestand stellt dennoch ein schützenswertes Naturschutzpotential dar, ebenso die feuchteren Bereiche zum Packereigraben hin.

Eine Erhöhung der Nährstoffversorgung könnte durch fortschreitende Eutrophierung das Biotopgefüge im Rosentreterbecken einschneidend verändern. Dieses ist ein empfindliches Feuchtgebiet mit einer Vielzahl geschützter Biotope, FFH-Lebensraumtypen und vom Aussterben bedrohter Pflanzenarten (teilweise auch nach Bundesartenschutzverordnung geschützt bzw. Zielarten des Florenschutzes). Im Rahmen der Vorabstimmung mit der Koordinierungsstelle Florenschutz ergab sich, dass die Einleitung zusätzlichen Regenwassers ins Rosentreterbecken aus Naturschutzsicht durchaus gewünscht ist, sofern bezüglich der stofflichen Einträge begrenzende Maßnahmen ergriffen werden (H.P. Gauff Ingenieure: Protokoll zum Termin am 29. September 2015). Es wird davon ausgegangen, dass durch den Einbau von Straßenabläufen mit Nassschlammfang und regelmäßiger Reinigung durch die BSR die Schmutzfrachtreduzierung ausreicht (H.P. Gauff Ingenieure: Protokoll zum Termin am 15. Oktober 2015).

2.1.3 Schutzgut Fläche

Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Berücksichtigung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und der Umweltschutzziele der Bundesregierung, die einer Reduzierung des Flächenverbrauchs insbesondere für Siedlung und Verkehr einen hohen Stellenwert beimessen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs. Aktuell sind 62 % des Geltungsbereichs unversiegelt. Vor allem im Norden am Packereigraben sind unversiegelte Flächen vorhanden. Auf Grundlage der Biototypenkartierung 2021 wurden die Versiegelungsanteile des Geltungsbereichs ermittelt. So sind von den 287.067 m² Gesamtfläche des Gebiets im aktuellen Zustand 91.542 m² vollversiegelt, 17.357 m² teilversiegelt und 178.168 m² unversiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt damit 38 %.

Das 287.067 m² große Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt bzw. bebaut. Als Grundlage für die nachfolgende Ermittlung der im Bestand versiegelten Fläche dient die im Juni 2021

vorgenommene Biotopkartierung. Vollversiegelt sind die zum Geltungsbereich zählenden Asphaltstraßen, die Gebäude⁶ und kleinere sonstige Flächen (z. B. Sportflächen mit Kunststoffbelag). Einige der Wege und Parkplätze sind mit Rasengitter, Verbundpflaster oder Schotter befestigt; sie sind als zu 50 % teilversiegelt zu werten, da sie einen ungefähr fünfzigprozentigen Anteil an Versickerung zulassen. Auch die Spiel- und Sportplätze wurden als teilversiegelt gewertet (50%).

Die nachfolgende Tabelle enthält die bei der Kartierung ermittelten Versiegelungswerte für das Gesamtgebiet:

Tabelle 4: Versiegelung (Bestand)

Fläche	Größe
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	287.067 m ²
Gebäude und vollversiegelte Flächen 100 %	91.542 m ²
Teilversiegelte Flächen 50 %	17.357 m ² (50 % von 34.713 m ²)
Summe: bestehende Versiegelung im Gesamtgebiet	108.899 m² (ca. 38% des Gesamtgebietes)

Insgesamt sind ca. **108.899 m²** des Plangebietes als bestehende Versiegelung zu werten, wobei die Teilversiegelung schon berücksichtigt ist. Das entspricht ca. 38 % des gesamten Geltungsbereichs.

2.1.4 Schutzgut Boden

2.1.4.1 Geologie / Boden

Naturräumlich betrachtet liegt das Untersuchungsgebiet innerhalb der Haupteinheit des Westbarnims im Grenzbereich der regionalgeologischen Großeinheit der „Ostbrandenburgischen Platte“ zum Berliner Urstromtal (Scholz 1962, 42).

Im Bereich des Untersuchungsgebietes ist der sonst oft durch deutliche Stufen und Böschungen gekennzeichnete Übergang zwischen beiden Naturraumeinheiten unschärfer ausgeprägt; die Talsandflächen greifen weit nach Nordosten. Geschiebelehm und -mergel bilden eine Insel innerhalb der Talsandflächen, bevor weiter östlich die eigentliche Barnimhochfläche beginnt. Der Packereigraben stellt ein eiszeitliches Rinnental dar, das sich zu einem Niederungsbereich mit moorigen und anmoorigen Böden aufweitet. Die Lage im Übergangsbereich zwischen zwei naturräumlichen Großeinheiten hat die Verbreitung unterschiedlicher Bodentypen zur Folge (Ökologie & Planung 1995, 3f).

⁶ Biotoptypen wie „Gewerbe“ oder „Einzelhausbebauung“ beziehen sich hier nur auf das Gebäude selbst. Umliegende Flächen wie z. B. die Höfe oder Gärten wurden anderen Biotoptypen zugeordnet.

Nach der geologischen Karte von Preußen (M 1:25.000, Ausgabe 1874 mit einzelnen Nachträgen bis 1937) ist die Geländeoberfläche des zentralen Plangebietes aus Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel (Bildungen der Hochflächen) aufgebaut. Das Bodenprofil besteht hier aus lehmigem Sand über Sand. Nördlich und südlich davon ist trockener, schwach lehmiger Sand anzutreffen.

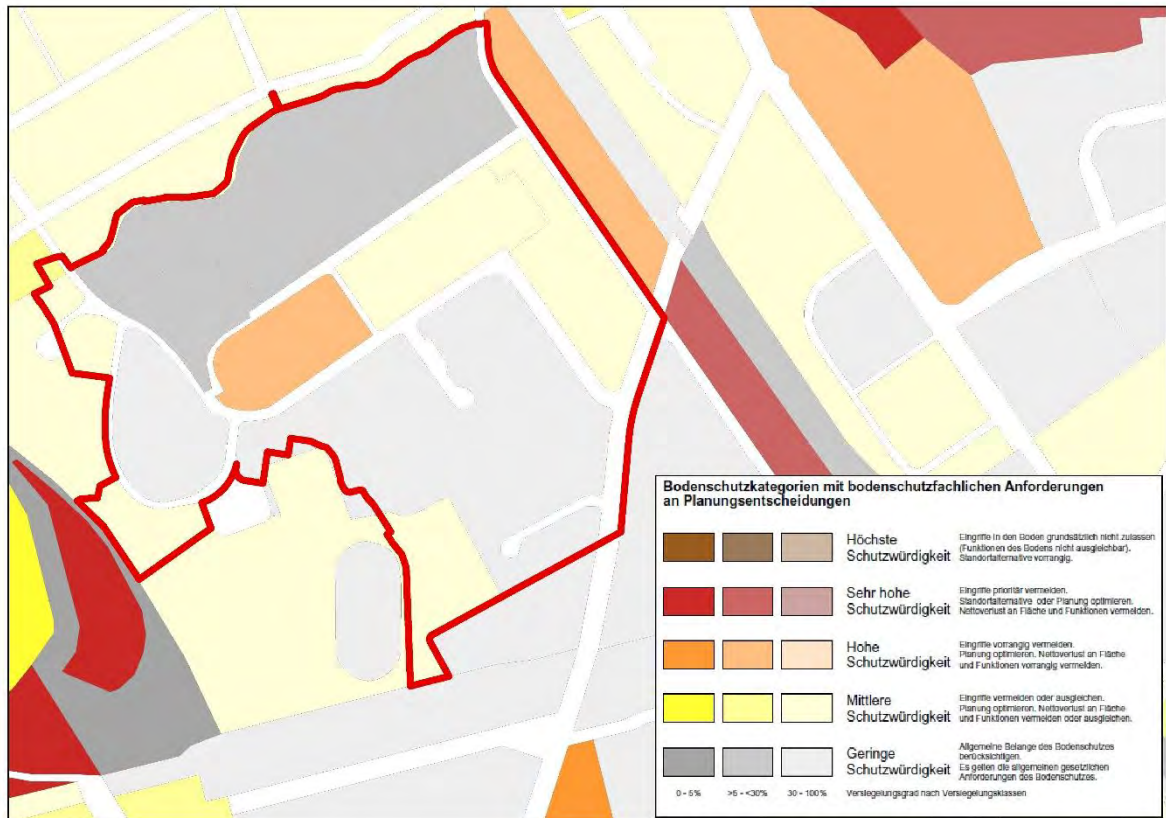


Abbildung 5: Orange dargestellte Bereiche: Boden sehr schutzwürdig; gelb dargestellte Bereiche: mittlere Schutzwürdigkeit; weiß dargestellte Bereiche: Unerheblichkeitsbereiche (Umweltatlas, Karte Planungshinweise zum Bodenschutz, Ausgabe 2015)

Entlang des Packereigrabens ist Flachmoortorf mit nahem Grundwasser dargestellt, der sich westlich des Plangebietes, im Bereich des heutigen Rosentreterbeckens (außerhalb des Geltungsbereichs), auf ca. 90 m Breite deutlich aufweitet (Preußische Landesaufnahme 1874).

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind durch menschliche Einflüsse wie Bebauung, Versiegelung, Aufschüttungen etc. in weiten Bereichen stark verändert oder zerstört worden. Auch die noch unversiegelten Flächen haben inzwischen einen künstlichen Bodenaufbau. Laut Umweltatlas handelt es sich beim größten Teil des Untersuchungsgebietes um anthropogene Bodengesellschaften wie Pararendzinen, Lockersyroeme und Regosole (Siedlungsfläche, zum Teil auf Aufschüttung), die sich durch trockene und nährstoffarme Standortverhältnisse auszeichnen. Im zentralen Bereich des Sportplatzes im Zentrum des Geltungsbereichs sind als Bodengesellschaften Parabraunerde und Sandkeilbraunerde angegeben

(Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel) (Umweltatlas Karte Bodengesellschaften, Ausgabe 2015).

In der Packereigrabenniederung wurden größere Aufschüttungsmaßnahmen vorgenommen, so dass im Bereich des Untersuchungsgebietes von der vormaligen Niederung nur noch der eigentliche Grabenverlauf als schmale Rinne in der Landschaft erkennbar ist. Dennoch sind die mehr oder weniger mächtigen, überschütteten Moor- und Anmoorböden der Packereigrabenniederung die ökologisch wertvollsten und somit erhaltenswürdigsten Bodentypen im Geltungsbereich. Aus der ingenieurgeologischen Karte des Umweltatlas (Ausgabe 2014, Einzelkarte 444d) geht die ungefähre Lage der vermoorten Bereiche hervor. Im Nordwesten des Geltungsbereichs (am Packereigraben im Bereich der Avenue Charles de Gaulle, südlich der Nimrodstraße) ist „humoser Sand, Torf und Mudde“ mit einer Mächtigkeit der obersten Schicht von < 2 m dargestellt, im Nordosten (an der Jean-Jaures-Straße) mit einer Mächtigkeit von 2 – 5 m.

Bei den im Rahmen der Bodenuntersuchungen 2011 durchgeführten Bohrungen zeigten sich in der Nähe zum Packereigraben helle Feinsande (Holozän), die ab etwa 1,9 m bis 2,7 m Wasser führend waren. In größerer Entfernung vom Graben wurde bis 4 m Tiefe kein Grundwasser mehr aufgeschlossen. Es wurden insgesamt wenig auffällige Auffüllungsschichten um 0,5 m Mächtigkeit aufgeschlossen, die von fluviatilen Sanden bzw. Geschiebesanden und -lehm unterlagert wurden. Im ehemaligen Garagenbereich (zur Avenue Charles de Gaulle hin) hatten die Auffüllungsschichten einen höheren Anteil an Fremdmaterialien. Die unterlagernden Geschiebesande und -lehme waren ebenfalls sehr unauffällig (TRION 2011).

Böden können in ihren Profilvermerken die landschaftlichen Bedingungen ihrer Entstehungszeit widerspiegeln. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bodengesellschaften sind laut Umweltatlas-Karte „Regionale Seltenheit der Bodengesellschaften“ (Ausgabe 2015) häufig im Berliner Raum; zwischen Rue Montesquieu und Avenue Charles de Gaulle sehr häufig. Laut Umweltatlas-Karte „Besondere naturräumliche Eigenart“ (Ausgabe 2015) weisen die Böden im Bereich des Sportplatzes eine besondere naturräumliche Eigenart auf, die restlichen Flächen haben diese nicht. Die Umweltatlas-Karte „Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte“ (Ausgabe 2015) schätzt die Bedeutung der Böden im Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte überwiegend als gering ein; im Bereich des Sportplatzes als mittel.

Die Naturnähe der Böden ist laut Umweltatlas-Karte „Naturnähe der Böden“ (Ausgabe 2015) größtenteils sehr gering und als naturfern einzustufen (extrem stark verändert). Im Bereich des Sportplatzes nördlich der Avenue Charles de Gaulle ist die Naturnähe jedoch mittel (Böden mäßig verändert).

2.1.4.2 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Altlasten sind nach dem Bundesbodenschutzgesetz Altablagerungen oder Altstandorte, die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen können.

Auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 55 befand sich von 1965 bis 2005 ein Holz- und Baufachmarkt. Die beim Abriss durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigten keine Überschreitungen von Prüfwerten.

Laut Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 02. Oktober 2020 zur Altlastensituation enthält das Plangebiet zwei Flächen, die im Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragen sind. Eine weitere Fläche (Rue Montesquieu 32-34) weist eine gewisse Altlastenrelevanz auf, ist jedoch nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

BBK Fläche 16292, Rue Montesquieu 32

Auf dem Grundstück wurden in der Vergangenheit Fahrzeuge repariert. Hier befand sich auch eine Betriebstankstelle. Das westlich angrenzende Grundstück war u.a. mit einem kleineren Gebäude für Transformatoren bebaut, daran angrenzend gab es einen Bereich auf dem sich Panzergaragen befanden.

BBK-Fläche 16293, Rue Montesquieu 34/36

Die Eintragung erfolgte aufgrund der Nutzung durch eine Werkstatt und Garagen für Panzer.

Im Jahr 2011 wurden im Rahmen der orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen stichpunktartig Boden- und Grundwasserproben an relevanten Anlagenstandorten auf den Grundstücken Rue Montesquieu 32, 33 und Avenue Charles de Gaulle 34,36 entnommen und analysiert.

Diese ergaben am nordöstlichen Rand des Gewerbegrundstückes (Altlast 16293) in einer Bohrung erhöhte PAK-Gehalte. Nach LAGA M 20 ist der Boden als >Z2 orientierend einzustufen. Alle anderen Untersuchungen des Bodens ergaben keine Auffälligkeiten.

Die Auffüllungsschichte zeigen typische Schadstoffgehalte die zu erhöhten Entsorgungskosten im Falle von Bodeneingriffen führen können.

Die stichprobenartig durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keinen Hinweis auf eine größere Bodenkontamination. Lokale Verunreinigungen können jedoch mit den damaligen durchgeführten Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Das Gelände Rue Montesquieu wird intensiv gewerblich genutzt. Weitere Boden- und Grundwasserbelastungen die hier nicht bekannt sind, können daher nicht ausgeschlossen werden.

Verunreinigungen des Bodens sowie des Grundwassers durch Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe und polyzyklisch-aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) könnten

nicht ausgeschlossen werden, so dass vor Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchzuführen wären.

Im Jahre 2011 wurden durch die BlmA Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers auf drei Verdachtsflächen der ehemaligen Kaserne an der Rue Montesquieu (ehemaliger Werkstattbereich mit Dieseltankstelle, Trafostation und Garagenbereich für Panzerfahrzeuge) veranlasst (TRION 2011).

Bei den Analysen wurden keine nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen ermittelt. Lediglich in einem Gebäude auf dem Grundstück der ehemaligen militärischen Abhörstation bestand ein Verschmutzungsverdacht (Ölgeruch). Eine tiefgründige Versickerung von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) ist aufgrund der hier oberflächennah ausgebildeten Lehmschichten sehr unwahrscheinlich (ebd.).

Die Auffüllungsschichten wiesen überwiegend Zuordnungswerte von Z0 (= uneingeschränkter Einbau) und Z1 (eingeschränkter offener Einbau) auf. Vereinzelt wiesen Z2 (eingeschränkter Einbau) auf, in einem Fall auch oberhalb davon. Dies war meist erhöhten PAK-Gehalten (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) geschuldet. Damit zeigten die Auffüllungsschichten insgesamt moderate Schadstoffgehalte, eine für urbane Verhältnisse relativ unproblematische Auffüllungsschicht (ebd.).

2.1.4.3 Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden

Da das Plangebiet bereits im Bestand teilweise überformt und versiegelt ist, besitzt es gegenüber Nutzungsintensivierungen eine mittlere Empfindlichkeit. Im Bereich des Sportplatzes sind laut Umweltatlas etwas wertvollere und damit empfindlichere Böden betroffen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Auf dem Grundstück Rue Montesquieu 32 (Altlast 16292) wurde eine Grundwasserprobe im Jahr 2011 untersucht. Die Analysen ergaben eine Überschreitung des GFS nach Berliner Liste 2005 für MKW (275 µg/ l) und Zink (60 µg/ l) und eine Überschreitung über SSW für PAK (1,34 µg/ l). Zur Klärung der Grundwasserbelastung wurden im 2016 drei RKS (Rammkernsondierungen) entlang des Packereigrabens bis in den Grundwasserschwankungsbereich abgeteuft. Es wurde der Boden aus der Auffüllung und aus dem Grundwasserschwankungsbereich auf PAK analysiert. Es wurden keine Überschreitungen festgestellt. Eine Gefährdung des Grundwassers über den Transferpfad Boden-Grundwasser ist nicht zu befürchten. Allerdings wurde das Grundwasser nicht analysiert. Eine abschließende Bewertung ist somit nicht möglich.

Laut der Umweltatlas-Karte „Wasserschutzgebiete“ (Ausgabe 2009) liegt das Untersuchungsgebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Aufgrund der Übergangssituation zwischen Barnimhochfläche und Urstromtal sind die hydrologischen

Verhältnisse des Untersuchungsgebietes schwer einzuschätzen. Durch einen kleinräumigen Wechsel von stauenden (mergeligen) mit sandigen Substraten treten in unterschiedlichen Tiefen verschiedene Grundwasserleiter auf.

Laut Berliner Umweltatlas Karte „Flurabstand des Grundwassers“ (Ausgabe 2010) handelt es sich im gesamten Untersuchungsgebiet um gespanntes Grundwasser. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt 20 - 30 m, im südwestlichen Bereich der Rue Racine und teilweise am Packereigraben (nordwestlicher Teil des Geltungsbereichs) 15 - 20 m. Es sind laut dieser Karte somit grundwasserferne Standorte. In älteren Ausgaben dieser Umweltatlaskarte (1994) wurde jedoch für den größten Teil des Plangebietes (Grundmoräneninsel) noch ein Grundwasserflurabstand von 4 - 10 m angegeben; für die Talsandbereiche im Südwesten und Südosten (an der Jean-Jaurès-Straße und der südlichen Rue Racine) sowie einen durchgehenden Streifen am Packereigraben sogar nur 2 - 4 m.

Die Karte von 1998 gibt für die Cité Foch einen Grundwasserflurabstand von 10 - 20 m an; für den von der Rue Racine umschlossenen Bereich und den Packereigraben im Nordosten des Plangebietes 4 - 10 m. Diese unterschiedlichen Darstellungen über die Jahre lassen den Schluss zu, dass sich der Grundwasserstand in dieser Zeit abgesenkt hat. Im Bereich der Packereigrabenrinne stand das Grundwasser früher oberflächennah an, inzwischen ist es hier zu umfangreichen Aufschüttungen gekommen. Es ist jedoch fraglich, ob sich die Verhältnisse tatsächlich in diesem Maße verändert haben oder die Angaben z. T. auf eine Darstellungsunschärfe der Umweltatlaskarte zurückzuführen sind. Die Abgrenzung des Niederungsbereiches am Packereigraben kann eher aus der älteren Darstellung abgeleitet werden.

Laut Grundwassergleichenplan von 2006 ist das Grundwasser bei etwa 34 m über NHN zu erwarten, was bei einer Geländehöhe von rund 45 m NHN einem Flurabstand von 11 m bedeutet. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Nordwesten. Das Gebiet ist von Schmelzwasserablagerungen (Grundmoränen) der Weichseleiszeit geprägt, die aus bindigen Geschiebelehm und -mergeln mit einzelnen Sandlinsen aufgebaut sind. Diese Schichten weisen nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf (TRION 2011).

Da laut Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. VIII D Gewässerschutz) vom 19. Oktober 2012 die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse problematisch sein kann (Geschiebemergel im Untergrund), wurde empfohlen, in einem Entwässerungskonzept die Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung zu ermitteln.

Von der H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG wurde unter Federführung der Berliner Wasserbetriebe und unter Einbeziehung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. VIII D Gewässerschutz) eine flächendeckende Konzeption der Niederschlagsentwässerung

für das Erschließungsgebiet der Cité Foch erarbeitet (April 2016). Laut den Erkenntnissen der Untersuchung ist das Versickerungspotential in den Neubaugebieten insgesamt eher gering. Nur in einem kleinen Teil, im Süden des Plangebietes (nördlich und westlich der Rue Georges Vallerey), wird in Anbetracht der relativ günstigen Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Regenwasserversickerung ohne Kanalanschluss als durchführbar eingeschätzt (H.P. Gauff Ingenieure 2016).

Für das Erschließungsgebiet der Cité Foch wurde nach den anerkannten Regeln der Technik ein Regenwasserkanalnetz im öffentlichen Raum entworfen, das für eine Übernahme durch die Berliner Wasserbetriebe vorgesehen ist. Im Bereich der Straßen werden Regenwasserkanäle vorgesehen, die in Richtung Rosentreterbecken, Packereigraben sowie in die vorhandenen Kanäle Hermsdorfer Straße und Jean-Jaurès-Straße entwässern. Es wird die Vorgabe aus dem Bebauungsplanentwurf zur Dachflächenbegrünung (70 % der Dachfläche der Neubauten) berücksichtigt. Diese Festsetzung führt zu einer Reduzierung der abflusswirksamen Dachflächenanteile (ebd.).

Auf dem Grundstück Rue Montesquieu 32 (Altlast 16292) wurde eine Grundwasserprobe im Jahr 2011 untersucht. Die Analysen ergaben eine Überschreitung des GFS nach Berliner Liste 2005 für MKW (275 µg/ l) und Zink (60 µg/ l) und eine Überschreitung über SSW für PAK (1,34 µg/ l).

Zur Klärung der Grundwasserbelastung wurden im Jahr 2016 drei RKS (Rammkernsondierungen) entlang des Packereigrabens bis in den Grundwasserschwankungsbereich abgeteuft. Es wurde der Boden aus der Auffüllung und aus dem Grundwasserschwankungsbereich auf PAK analysiert. Es wurden keine Überschreitungen festgestellt. Eine Gefährdung des Grundwassers über den Transferpfad Boden-Grundwasser ist nicht zu befürchten.

Allerdings wurde das Grundwasser nicht analysiert. Eine abschließende Bewertung ist somit nicht möglich.

2.1.5.1 Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird nördlich durch den insgesamt ca. 6,2 km langen Packereigraben begrenzt, einen Entwässerungsgraben, der aus dem Seggeluchbecken und dem Klötzbecken beim Märkischen Viertel gespeist wird und die Grenze zwischen den Ortsteilen Waidmannslust und Wittenau bildet. Westlich des Geltungsbereichs führt der Graben durch den Waldpark Steinberg, durchfließt dort den Steinbergsee und mündet dann gegenüber dem Havelmüllerweg in den Nordgraben. Der Packereigraben dient laut Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. VIII D Gewässerschutz) vom 19. Oktober 2012 als fließendes Gewässer II. Ordnung überwiegend der Gebietsentwässerung.

Der Kesselpfuhlgraben verläuft südlich des Plangebietes verrohrt unter der Hermsdorfer Straße, tritt am Triftpark wieder an die Oberfläche und fließt dann ebenfalls in den Nordgraben.

In den ca. 200 m langen und 50 m breiten, 1924 angelegten Steinbergsee in der Mitte des Steinbergparks (ca. 400 m vom Plangebiet entfernt) fließt vom Steinberg aus ein künstlicher Wasserfall mit über 200 Findlingen und neun Stromschnellen. Er wird über Pumpen aus dem Steinbergsee gespeist. In der Mitte des Sees befindet sich eine kleine baumbewachsene Insel. Östlich des Steinbergsees liegt, ebenfalls im Steinbergpark (ca. 200 m vom Plangebiet entfernt), der kleine, stark zugewachsene Achtrutenteich.

Im Südwesten des Plangebietes schließt sich direkt das mit dem Packereigraben in Verbindung stehende Rosentreterbecken an. Es ist ein artenreiches Feuchtgebiet (Niedermoor); zahlreiche Zielarten des Florenschutzes sind dort vertreten (Koordinierungsstelle Florenschutz 2013). Laut Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. X OI Objektbereich Wasser) vom 19.10.2012 ist das Rosentreterbecken wie auch der Packereigraben ein Gewässer II. Ordnung nach Berliner Wassergesetz. Die wasserwirtschaftliche Funktion des Beckens als Regenrückhaltebecken muss in seiner bestehenden Flächengröße einschließlich der Böschungen erhalten bleiben.

Nördlich der Cité Foch verläuft in einer Entfernung von ca. 800 m das Tegeler Fließ. Es entspringt in Brandenburg und führt über Lübars zum Tegeler See. Der Nordgraben befindet sich in einem Abstand von ungefähr 1.300 m südlich des Plangebietes. Sein Bau Ende der 1920er Jahre veränderte grundlegend den Wasserhaushalt des Gebietes. Die zur Entwässerung Wittenaus angelegten Gräben, von denen zahlreiche in den Packereigraben führten, fielen trocken, ebenso verschiedene Pfuhe. Damit verbunden war eine Verringerung der Wassermenge im Packereigraben.

2.1.5.2 Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser

In der aktuellen Fassung (Ausgabe 2010) der Grundwasserflurabstands-Karte (Umweltbericht, Ausgabe 2009) des Umweltatlas wird das gesamte Plangebiet als grundwasserfern bezeichnet und wäre aufgrund des Anteils der Deckschichten an bindigen Sedimenten gegenüber eindringenden Schadstoffen und Verschmutzungen relativ geschützt. In der Umweltatlas-Karte „Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone“ (Ausgabe 2008) wird dementsprechend für den größten Teil des Geltungsbereichs eine sehr geringe und für Teilbereiche an der Rue Racine und östlich der Rue Lamartine eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit dargestellt.

In der älteren Karte 02.05 des Berliner Umweltatlas (Ausgabe 1993) wird der Geschütztheitsgrad des Grundwassers im zentralen Bereich des Geltungsbereichs als „relativ geschützt“ eingestuft. Im Norden (Packereigraben), Westen (südlicher Bereich Rue Racine) und

Osten des Gebietes (an der Jean-Jaurès-Straße) ist das Grundwasser laut Karte 02.05 nicht geschützt; die Verschmutzungsempfindlichkeit wird hier als „hoch“ dargestellt. Allerdings beruht diese Einschätzung auf der älteren Version der Grundwasserflurabstands-Karte 2.07 (1994), laut der es sich um Bereiche mit sehr niedrigen Grundwasserflurabständen handelt. Die neueren Umweltatlaskarten vermitteln, wie oben beschrieben, hier ein anderes Bild.

Das Rosentreterbecken ist ein mesotrophes Niedermoor mit wertvoller Feuchtwiese. Im Rahmen der Vorabstimmung mit der Koordinierungsstelle Florenschutz ergab sich, dass die Einleitung zusätzlichen Regenwassers aus Naturschutzsicht gewünscht ist, sofern bezüglich der stofflichen Einträge Maßnahmen ergriffen werden (H.P. Gauff Ingenieure: Protokoll zum Termin am 29. September 2015). Von Seiten der Wasserbehörde wird davon ausgegangen, dass die Schmutzfrachtreduzierung durch den Einbau von Straßenabläufen mit Nassschlammfang und regelmäßiger Reinigung durch die BSR ausreicht (H.P. Gauff Ingenieure: Protokoll zum Termin am 15. Oktober 2015).

2.1.6 Schutzgut Klima

2.1.6.1 Lufthygiene

Potenziell schädigende Immissionen werden lokal vor allem durch Kraftfahrzeuge verursacht. Störende und belästigende Sekundäremissionen entstehen durch eine verkehrsbedingte Staubaufwirbelung sowie durch die Winderosion auf versiegelten Flächen. Als Leitsubstanzen für diese Immissionen gelten Stickstoffdioxid sowie Staub einschließlich Ruß.

Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes ist derzeit von einer geringen lufthygienischen Belastung auszugehen, was der Umweltatlas bestätigt. Zu den potenziellen Emissionsquellen im Bereich des Untersuchungsgebietes zählt vor allem die Hermsdorfer Straße. Für sie gibt Karte des Umweltatlas („Verkehrsmengen“, Ausgabe 2019) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 10.001 bis 15.000 Kfz/24h an, dies liegt im niedrigen Bereich.

Angaben zur lufthygienischen Situation enthalten die Karten „Verkehrsbedingte Emissionen“ und „Verkehrsbedingte Luftbelastung durch NO₂ und PM₁₀“ des Berliner Umweltatlas (beide Ausgabe 2015) für die übergeordneten Straßen. Dazu zählen im Plangebiet die Hermsdorfer Straße sowie die Jean-Jaurès-Straße. Für die Emissionen des KFZ-Verkehrs der Hermsdorfer Straße ergeben sich aus der Karte „Verkehrsbedingte Emissionen“ des Umweltatlas folgende Werte:

Kohlenwasserstoffe:	2,226 g/(m/tag)
Benzol:	0,128 g/(m/tag)
Stickoxide:	6,52 g/(m/tag)
Feinstaub PM ₁₀ :	0,633 g/(m/tag)
Feinstaub PM ₂₅ :	0,31 g/(m/tag)

Zusammenfassend ist die Hermsdorfer Straße durchschnittlich (4-7 Dezil) belastet. Die Jean-Jaurès-Straße hingegen ist weit unterdurchschnittlich (1-3 Dezil) belastet. Für diese wurden 2015 folgende Luftwerte gemessen:

Kohlenwasserstoffe:	2,56 g/(m/Tag)
Benzol:	0,16 g/(m/Tag)
Stickoxide:	2,34 g/(m/Tag)
Feinstaub PM10:	0,18 g/(m/Tag)
Feinstaub PM25:	0,1 g/(m/Tag)

Somit sind die Auspuffemissionen durch den Verkehr (Kohlenwasserstoffe), die Benzolbelastung, die Stickoxidausstöße und die Feinstaubbelastung an beiden Straße im Bereich des Plangebietes sehr gering. Die Luftqualitätsgrenzwerte werden laut Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. Immissionsschutz, IX C 34) vom 05. Oktober 2012 eingehalten.

Im Luftreinhalteplan 2018-2025 sind Szenarienberechnungen zur Wirkungsbeurteilung gesamtstädtischer und lokal wirkender Maßnahmen auf die Luftqualität im Straßenraum dargestellt, bezogen auf die beiden problematischsten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀).

An der Hermsdorfer Straße wurde für 2020 ein NO₂-Jahresmittelwert von 16,9 µg/m³ errechnet; der PM₁₀-Jahresmittelwert lag bei 25 µg/m³. Die Jean-Jaurès-Straße war 2015 mit einem Index-Wert von 0,8 ebenfalls gering belastet (14,29 µg/m³ NO₂ und 17,79 µg/m³ PM₁₀). Die anderen Straßen der Cité Foch werden als gar nicht belastet dargestellt; das Plangebiet wird somit als insgesamt lufthygienisch unproblematisch eingeschätzt (Umweltatlas Karte 03.11.2, Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025).

2.1.6.2 Klima

Laut Umweltatlas-Karte „Stadtklimatische Zonen“ (Ausgabe 2001) weist das Plangebiet geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf, im Westen des Untersuchungsgebietes (Rue Racine) nur sehr geringe Veränderungen.

Die relative Luftfeuchte beschreibt den Sättigungsgrad der Luft mit Wasserdampf. Sie liegt im Plangebiet bei > 70-75 %, also im mittleren Bereich (Karte 04.04.2, Ausgabe 1993). Die im Vergleich zur sehr trockenen Innenstadt höheren Feuchtwerte hängen mit der geringeren Bebauungsdichte und der höheren Durchgrünung am Stadtrand zusammen. Die Karte „Langjähriges Mittel der Lufttemperatur 1981-2010“ Umweltatlas (Ausgabe 2015) gibt ein langjähriges Mittel der Lufttemperatur von 9,6 - 9,7 °C an, dies ist im Vergleich zu anderen Stadtrandbereichen recht warm, aber noch kühler als viele Innenstadtgebiete, wo Mitteltemperaturen bis über 10,4 °C auftreten. Das Plangebiet zeigt in der Bestandssituation

somit nur mittlere Überwärmungserscheinungen. Es gibt größere versiegelte Flächen, die sich aufheizen, aber auch Vegetation, die zur Kühlung und stadtklimatischen Verbesserung beiträgt. Gemäß Karte 04.11.1 des Umweltatlas („Klimafunktionen“, Ausgabe 2009) gilt das Gebiet als gut durchlüftet. Im Bereich der westlich des Plangebietes liegenden Grünflächen (Tegeler Fließ, Waldpark Steinberg, Kleingartenkolonien) verläuft laut Karte 04.11.1 des Umweltatlas („Planungshinweise Stadtklima“, Stand 2015) ein Kaltluftmassenstrom mit sehr hoher Bedeutung (vorwiegend thermisch induziert), der in Verbindung mit dem Tegeler Forst als wichtigem Frischluftentstehungsgebiet steht. Besonders bei austauscharmen Wetterlagen strömt diese Frischluft durch entstehende Flurwinde in die stärker versiegelten Gebiete. Östlich des Geltungsbereichs (Kleingartenanlage an der Cyclopstraße) verläuft eine Kaltluftleitbahn mit mittlerer bis hoher Bedeutung.

Die Wirksamkeit bzw. Reichweite dieser Flurwindeffekte ist abhängig von der Struktur der angrenzenden Bereiche. Der größte Teil des Geltungsbereichs ist in Karte 04.11.1 aus thermischer Sicht als weniger günstig eingestuft. Der Bereich nördlich der Rue Montesquieu mit der Packereigrabenniederung zählt laut Karte 04.11.2 des Umweltatlas („Planungshinweise Stadtklima – ergänzende Hinweise“, Stand 2015) zu den meist gut durchlüfteten, klimatisch günstigen Siedlungsräumen mit geringer bioklimatischer Belastung, hohem Durchgrünungsgrad und klimarelevanter Unterstützung der Kaltluftströmung. Er besitzt daher keine Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima. Der Siedlungsbereich zwischen der Hermsdorfer Straße und der Avenue Charles de Gaulles besitzt eine geringe und der Bereich zwischen der Avenue Charles de Gaulles und der Jean-Jaurès-Straße eine hohe Vulnerabilität.

Positive lokalklimatische Auswirkungen sind bereits bei kleineren Grün- und Freiflächen mit einer Mindestgröße von ca. 1 ha festzustellen. Die Freiflächen im Zentrum des Gebietes zwischen Rue Montesquieu und Avenue Charles de Gaulle (Sportplatz, kleine Grünanlage) sind zu den Grün- und Freiflächen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen) zu zählen. Nach der Karte 04.11.1 des Umweltatlas („Planungshinweise Stadtklima“, Stand 2015) genießt er auch höchste Schutzwürdigkeit. Hier können in einem kleineren Rahmen die oben beschriebenen Flurwindeffekte wirken und zur Entlastung der dichter bebauten Bereiche beitragen.

2.1.6.3 Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft

Karte 04.11.02 gibt für die Fläche des Sportplatzes an der Avenue Charles de Gaulle als Kaltluftentstehungsgebiet die höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen an (Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen); für den klimatisch günstigen Bereich zwischen Rue Montesquieu und Packereigraben eine hohe Empfindlichkeit (Vermeidung von weiterer Verdichtung).

Auch für das restliche Plangebiet als klimatisch weniger günstigen Siedlungsbereich benennt der Umweltatlas eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Wenn Vegetationsflächen, die im Moment noch eine positive klimatische Wirkung haben (z. B. der Sportplatz), im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes überbaut bzw. versiegelt werden, können somit Verschlechterungen der stadtklimatischen Situation auftreten.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.1.7.1 Geschichtliche Entwicklung

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Wittenau. Nördlich angrenzend liegt der Ortsteil Waidmannslust.

Der Reinickendorfer Ortsteil Wittenau entstand aus dem märkischen „Dalldorf“, dessen Gründung vermutlich auf das Jahr 1230 zurückgeht. Namensgeber des ehemaligen Dalldorfs ist der langjährige Amts- und Gemeindevorsteher Peter Witte (1822 bis 1902). Unter seiner Führung entwickelte sich Wittenau zu einer wohlhabenden Ortschaft.

Der Ortsteil Waidmannslust wurde im Jahre 1875 erstmals erwähnt. Damals eröffnete hier der Förster und Gastwirt Ernst Bondick die Gastwirtschaft „Waidmannslust“. Auf sein Bestreben wurde 1884 ein Haltepunkt der Nordbahn eingerichtet; in den Folgejahren entwickelte sich Waidmannslust zu einem beliebten Ausflugsort. Zunehmend siedelten sich wohlhabende Berliner in einer Landhauskolonie an, die sich durch Villen im italienischen Stil oder in altdeutschem Fachwerkbau auszeichnete. Später entstanden in Waidmannslust auch größere Wohnsiedlungen.

Durch die Bildung von Groß-Berlin im Jahre 1920 lag auch der Wald am Steinberg im Berliner Stadtgebiet. 1924 bis 1933 wurde im Rahmen des Weimarer Notstandsprogramms auf dem Rest des Bondickschen Waldbesitzes der Steinbergpark (vormals Tegeler Steinberg) nach Entwürfen der Landschaftsarchitekten Löwenhagen und Kurth angelegt. Die Anlage wurde nach 1945 erweitert und ist heute 35 ha groß.

Seit Mitte der 1930er Jahre gab es östlich der Hermsdorfer Straße gewerbliche Ansiedlungen. Zu beiden Seiten der heutigen Rue Montesquieu und Avenue Charles des Gaulle sind auf Luftbildern von 1943, 1945 und 1953 identische, in Reihe stehende, wahrscheinlich einstöckige Gebäude oder Baracken zu erkennen. Es wird vermutet, dass es sich hierbei um ein Zwangsarbeiterlager oder eine Kaserne gehandelt hat (TRION 2011, 3f).

Ab 1952 wurde in mehreren Abschnitten mit dem Bau eines Wohngebiets für die französischen Alliierten begonnen. Zunächst wurde es nach Leutnant Toucoulou Tachouères benannt, später Cité Foch nach dem in der Nähe gelegenen „Camp Foch“, in dem die Gendarmerie stationiert

war. Die sich jenseits der Hermsdorfer Straße befindenden Gewerbebauten wurden in den 1970er Jahren für den letzten Erweiterungsabschnitt der Siedlung geräumt.

Die 1976 fertiggestellte Cité Foch bestand aus etwa 80 Gebäuden mit über 780 Wohnungen (50 bis 200 m²). Dazu gehörten ein Einkaufszentrum („Centre Commercial“ der Economat-Kette), ein Hallenschwimmbad und ein Sportplatz mit Turnhalle, ein medizinisch-soziales Zentrum, ein Kino, die katholische Kirche „Sainte Geneviève“ und das Jugendzentrum „Centre Talma“ an der Hermsdorfer Straße 18a (außerhalb des Geltungsbereichs). Es war die größte von insgesamt fünf „Cités“ der Franzosen, die eine autarke Infrastruktur und kulturelle Autonomie aufwiesen und abgeschottete Bereiche innerhalb von Berlin bildeten. Zugang hatten nur die französischen Alliierten und deren Angehörige. Bis heute erinnern die französischen Straßennamen an die Präsenz der Alliierten.

Nach dem Abzug der Franzosen 1994 fiel das Gelände an die Bundesvermögensverwaltung, deren Rechtsnachfolger die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist. Der Bund beauftragte die Gesellschaften Arwobau und GSW mit einer zwischenzeitlichen Vermietung. Die Wohnungen sollten hauptsächlich Bundesbeamten mit ihren Familien zur Verfügung gestellt werden. Zunächst war ein beträchtlicher Leerstand zu verzeichnen, da viele der Bundesbediensteten bald wieder wegzogen und die Wohnungen aufgrund ihrer Größe und ihres Zustandes nicht aktuellen Ansprüchen entsprachen. Nachdem die Sanierungen abgeschlossen waren, stieg jedoch die Nachfrage. Zwischen 2007 und 2010 konnte der Leerstand von 33 % auf 7 % gesenkt werden.

2.1.7.2 Strukturelle Merkmale

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um ein durchgrüntes Wohngebiet, das durch inzwischen weitgehend leerstehende, nicht mehr genutzte oder im Abriss befindliche Gewerbe- und Gemeinbedarfseinrichtungen (Hallenschwimmbad) sowie Behördengebäude (altes Kommandantur-Gebäude, altes BND-Gebäude) ergänzt wird. Die Cité Foch vermittelt den Eindruck einer geschlossenen Siedlung, die sich in ihrem Erscheinungsbild von der ansonsten eher heterogenen Umgebung unterscheidet. Die Siedlung besitzt eine besondere Charakteristik als ehemalige französischen Alliiertensiedlung.

Der Packereigraben begrenzt den Geltungsbereich nach Norden hin. Südlich des Grabens befindet sich eine Freifläche (hauptsächlich ruderaler Wiese mit Staudenfluren, Baum- und Strauchbeständen), auf der sich zuvor dreißig eingeschossige, nicht unterkellerte Bungalows sowie mehrere Garagengebäude befanden, die aufgrund der schlechten Baugrundverhältnisse und der schweren Bauschäden (Bungalows) bzw. des fehlenden Bedarfs (Garagen) abgerissen wurden. Nahe am Packereigraben sind nur noch zwei Gebäude auf den Grundstücken Jean-

Jaurès-Straße 21 (zweigeschossiges Einfamilienhaus) und Avenue Charles de Gaulle 36 (Musikschule) erhalten geblieben.

Eine ehemalige Militäranlage an der Rue Montesquieu in Höhe des Sportplatzes wurde zwischenzeitlich vom BND genutzt. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude, das zum Erhebungszeitpunkt abgebrochen wurde. Ebenso abgebrochen wurde weiter östlich an der Jean-Jaurès-Straße das ein- bis fünfgeschossige ehemalige Kommandanturgebäude.

Im Nordosten des Geltungsbereichs befanden sich während des Erhebungszeitpunkt im Juni 2021 nördlich der Rue Montesquieu verschiedene, von Ziergrün umrahmte barackenartige Gebäude, die zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Die versiegelten Hofflächen wurden überwiegend für Lagerzwecke genutzt.

Der Siedlungsbereich an der Rue Racine besteht aus überwiegend dreigeschossigen Wohnhäusern in Zeilenbauweise aus den 1950er Jahren. Zu den Außenanlagen zählen Garagen, Spielplätze und Freiflächen mit einem hohen Anteil an Gehölzen und Strauchflächen. Das dreigeschossige Gebäude Avenue Charles de Gaulle 15 wurde durch ein dem Collège Voltaire zugeordnetes Internat genutzt (ehemalige französische Lehrerwohnungen). Die Flächen südlich der Avenue Charles de Gaulle sind ebenfalls mit dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut; weiter südlich und östlich schließen sich fünf- bis siebengeschossige Bauten der 1970er Jahre an.

Zwischen der Rue Montesquieu und Avenue Charles de Gaulle befanden sich zum Erhebungspunkt ein ungedeckter, von Birkenreihen und einigen anderen Baumarten (hauptsächlich Wald-Kiefern und Robinien) umgebener Sportplatz und eine kleine Parkanlage. Das östlich hieran angrenzende Grundstück Avenue Charles de Gaulle 9 und 10/14 war mit einem zweigeschossigen ehemaligen Einkaufs-, Kultur- und Dienstleistungszentrum mit integriertem Parkhaus bebaut. Der gesamte Gebäudekomplex wurde abgerissen und mit einer neuen viergeschossigen Wohnanlage bebaut. Auch der gegenüberliegende Gebäudekomplex der ehemaligen katholischen Kirche Sainte Geneviève wurde abgerissen. Hier ist bereits eine neue Wohnanlage gebaut worden und bereits vollständig fertiggestellt und bewohnt.

Auf der Grundstücksfläche Rue Georges Vallerey 8 befand sich ein 1972 gebautes Hallenschwimmbad mit zugeordnetem Hausmeistergebäude, das seit 2002 nicht mehr genutzt wurde. Das Hallenschwimmbad wurde 2023 abgerissen. Das Grundstück Hermsdorfer Straße 55 wird durch einen eingeschossigen Supermarkt (Netto) mit einer Stellplatzanlage (mit Baumbestand) genutzt. Südlich der Rue Georges Vallerey befindet sich ein 3-4-geschossiges Parkhaus.

Außerhalb des Plangebietes grenzt in nördlicher Richtung jenseits des Packereigrabens ein kleinteiliges Einfamilienhausgebiet (Villenbebauung) an den Geltungsbereich an. Östlich der Jean-Jaurès-Straße liegt die Kleingartenkolonie Cyclop. Dahinter bildet die S-Bahntrasse eine klare städtebauliche Zäsur. Jenseits der Hermsdorfer Straße liegt der südöstliche Teil der Cité Foch mit einer in Blockrandbebauung errichteten, vier- bis siebengeschossigen Mehrfamilienhausbebauung und zwei bezirklichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätte und Jugendfreizeiteinrichtung ‚Centre Talma‘).

Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein Gewerbebetrieb, eine Grundschule (Münchhausen-Schule) sowie ein Gymnasium (Romain-Rolland-Schule), das Feuchtgebiet Rosentreterbecken und der durch einen dichten Kiefern-Eichen-Wald gekennzeichnete Steinbergpark.

2.1.7.3 Prägende Elemente

Das Landschafts- und Ortsbild prägende Elemente sind vor allem die vorhandenen großen und alten Bäume. Besonders markant sind die durch Birken geprägten Grünstrukturen im nördlichen Teil des Gebietes (u. a. im Siedlungsteil an der Rue Racine). Insbesondere das kleine Birkenwäldchen an der Rue Montesquieu hat eine hohe Qualität für die gestalterisch-grünordnerische Gliederung des Gebietes.

Landschaftsbildprägend sind auch die hohen Alleebäume entlang der Hermsdorfer Straße und an der Jean-Jaurès-Straße, die klare Raumkanten bilden.

Der offene Wiesenbereich zum Packereigraben hin zählt ebenfalls zu den markanten Landschaftsstrukturen, da hier noch ein Bezug zur ursprünglichen landschaftsräumlichen Situation (Übergang Hochfläche – Niederung) erkennbar ist.

Die Freiräume im südlichen Teil des Plangebietes sind teilweise durch Großbäume (Kiefern), überwiegend aber durch höhere, dichte Strauchgehölze und Rasenflächen gekennzeichnet. Großflächig bedeutsame Bereiche sind aufgrund der dichten Gebäudestruktur nicht vorhanden.

2.1.7.4 Störelemente des Landschaftsbildes

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wurde zum Erhebungszeitpunkt im Jahr 2021 vor allem durch den Leerstand von Gewerbe- und Gemeinbedarfsbauten im Gebiet beeinträchtigt, wodurch einige Bereiche einen sehr vernachlässigten Eindruck vermittelten. Dies betraf insbesondere das Hallenschwimmbad, die im Abriss befindliche Kommandantur an der Rue Montesquieu sowie Garagen und Baracken.

Die neu gebauten Wohnanlagen nördlich und südlich der Avenue Charles de Gaulle haben einen abweichenden Charakter zur restlichen Wohnbebauung, die die typische Architektur der 1970er Jahre aufweisen.

Im Norden der Avenue Charles de Gaulle beeinträchtigen derzeit Baustellen von Wohngebäuden das Landschaftsbild.

In einem ehemaligen militärischen Verwaltungs- und Abhörtrakt der französischen Streitkräfte an der Rue Montesquieu war zuletzt der Bundesnachrichtendienst ansässig. Zum Erhebungszeitpunkt wurde der Gebäudekomplex nach längerem Leerstand abgebrochen. Dieser größere unzugängliche und von einer hohen Mauer umgebene Bereich erschwerte die Erlebbarkeit der Packereigrabenniederung.

Der Rasensportplatz im Zentrum des Geltungsbereichs wurde in den letzten Jahren kaum genutzt und gepflegt. Dadurch ruderalisierten die Rasenflächen zunehmend. Die kleine Parkanlage neben dem Sportplatz wirkte verwahrlost und schien ebenfalls wenig genutzt zu werden. Allgemein geben die gestalteten Freiflächen innerhalb der Wohnsiedlungen dem Gebiet jedoch einen durchgrüntem Charakter.

2.1.7.5 Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild

Das Plangebiet weist hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild eine mittlere Empfindlichkeit auf, da es sich um ein aus Landschafts- und Ortsbildsicht ansprechend strukturiertes, durchgrüntes Wohngebiet handelt, das jedoch zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme durch den Leerstand/Abriss von Gewerbe- und Gemeinbedarfseinrichtungen und durch Pflegedefizite beeinträchtigt wurde.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.1.8.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind laut Denkmalliste des Landes Berlin (Arbeitsstand 05.11.2025) keine unter Denkmalschutz stehenden Bauten und Ensembles vorhanden.

Im nördlich des Plangebietes angrenzenden Wohngebiet (Waidmannsluster Damm, Bondick- und Nimrod-Straße) stehen jedoch die Königin-Luise-Kirche und der Jubiläumsbrunnen an der Bondickstraße 14 (erbaut 1912-1913 bzw. 1925 von Robert Leibnitz, Obj.-Nr.: 09011870) und das Pfarrhaus Bondickstraße 76 (Obj.-Nr.: 09011873) sowie verschiedene Wohnhäuser und Villen aus der Zeit zwischen 1886 und 1930 unter Denkmalschutz.

Beispielsweise wurde das Wohnhaus Nimrodstraße 1 (Obj.-Nr.: 09012169) im Jahre 1899 von der Königlichen Eisenbahndirektion Berlin errichtet. Das Wohnhaus Nimrodstraße 25/27 (Obj.-Nr.: 09012170) wurde 1897 von H. Apitz gebaut; das Gebäude Nimrodstraße 29 (Obj.-Nr.: 09012171) im Jahr 1902 von Ernst Busse. Das Wohnhaus Nimrodstraße 46/48 entstand 1910-1914 nach einem Entwurf von Max Brinkmann (Obj.-Nr.: 09012172).

Das Typenholzhaus Nimrodstraße 53 (Obj.-Nr.: 09012173) von Franz Wähler wurde 1892 fertiggestellt. Das schräg gegenüberliegende Holzhaus an der Nimrodstraße 54 (Obj.-Nr.: 09012174) wurde von 1924-1925 von der Firma Höntsch und Co. errichtet, einer Spezialfabrikation für moderne, transportable Holzbauten. Das 1930 fertiggestellte Wohnhaus Bondickstraße 78 wurde von dem jüdischen Architekten Leo Nachtlicht entworfen (Obj.-Nr.: 09011874). Diese Baudenkmale liegen allesamt nördlich des Plangebietes, teilweise direkt an den Packereigraben und damit an den Geltungsbereich angrenzend.

Zudem stehen einige Gebäude der Siedlung Steinberg (südwestlich des Plangebietes) unter Denkmalschutz, beispielsweise die Wohnhäuser Am Priesteracker 6a/8 (Obj.-Nr.: 09011797) und 17/19 (Obj.-Nr.: 09011798) sowie Rosentreterpromenade 17 (Obj.-Nr.: 09012294); Rosentreterpromenade 29 (Obj.-Nr.: 09012295) und 31/33 (Obj.-Nr.: 09012296), alle im Jahre 1925 vom Architekten Erwin Anton Gutkind (bedeutender Vertreter der klassischen Moderne) für die gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Gruppe Nord erbaut.

Auch die Rosentreterpromenade selbst (Obj.-Nr.: 09046249; um 1928) steht als Gartendenkmal unter Schutz; ebenso der 1924-1933 entstandene, rund 35 ha große Waldpark Steinberg westlich des Plangebietes (Obj.-Nr.: 09046255). Die Anlage des Steinbergparks als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme wurde in den 1920er Jahren durch den Reinickendorfer Stadtrat Wilhelm Klempin initiiert. Am nördlichen Ufer des Steinbergsees erhebt sich der namensgebende Steinberg; von seiner Spitze fließt ein künstlicher Wasserfall mit Stromschnellen und Holzbrücke, geplant von Franz Kuhrt und Karl Löwenhagen. Die Rodelbahn wurde 1926 eingeweiht. Zwischen 1924 und 1930 wurde ein Dolmen-Monument als Reminiszenz an hier vermutete Steingräber errichtet. 1988 wurde der Wasserfall vom Natur- und Grünflächenamt des Bezirks Reinickendorf wiederhergestellt und wird inzwischen von zwei Wohnungsgenossenschaften unterhalten.

2.1.8.2 Bodendenkmale

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist theoretisch möglich, da auch an anderer Stelle am Packereigraben Siedlungsreste gefunden wurden. Es wurde vermutet, dass die Flurbezeichnung Tegeler Steinberg auf ein vorgeschichtliches Steingrab (Dolmen) hindeutet, das im 19. Jahrhundert zerstört wurde, allerdings gibt es hierfür keine archäologischen Anhaltspunkte.

Am Waidmannseck (nordöstlich des Plangebietes, jenseits der S-Bahntrasse) befand sich vom 5. bis in die zweite Hälfte des 2. Jahrhunderts v. Chr. auf einer vom Graben umflossenen Halbinsel ein Dorf, von dem in den 1930er Jahren und 1960 etwa sieben Hausgrundrisse freigelegt werden konnten (Arnold 2002).

Die Denkmalliste des Landes Berlin enthält jedoch keine Hinweise auf Bodendenkmale innerhalb des Bebauungsplangebietes.

2.1.8.3 Sonstige Kultur- und Sachgüter

Die ehemalige französische Siedlung Cité Foch stellt eine Besonderheit im Berliner Stadtgebiet dar, deren einzigartiger kultureller Charakter bewahrt werden sollte. Auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen, sind viele der von den französischen Alliierten errichteten Bauten aus historischer und gestalterischer Sicht interessant und erhaltenswert (auch als Beispiele der typischen Architektur der 1970er Jahre).

Vor dem ehemaligen Einkaufszentrum befand sich die Bronzeskulptur „Vögel“, die 1982 von der Berliner Bildhauerin Ursula Hanke-Förster als Zeichen der Freundschaft zwischen Reinickendorf und Frankreich geschaffen wurde. Einer der drei Bronzevögel wurde im September 2013 gestohlen. Im Oktober 2014 wurde das Kunstwerk in den Hof des Romain-Rolland-Gymnasiums umgesetzt. An der Fassade des Hallenschwimmbades gab es ein Mosaik, das abmontiert wurde und an anderer Stelle eingelagert ist.

2.1.8.4 Empfindlichkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet besitzt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Veränderungen, da sich keine Baudenkmale oder Denkmalbereiche direkt im Geltungsbereich befinden. Die Denkmale in der Umgebung (z. B. die Wohnhäuser an der Nimrodstraße) sind so weit entfernt und vom Plangebiet abgeschirmt, dass Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten sind.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern

Die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgüter stehen z. T. untereinander im Wirkungsgefüge. Sofern Wirkungsgefüge bestehen, wurden diese bereits in der Bewertung der einzelnen Schutzgüter beschrieben.

2.1.10 Prognose des Umweltzustandes bei nicht Durchführung der Planung

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne dass die Planung umgesetzt wird. Es wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass der zum Erhebungszeitpunkt im Juni 2021 herrschende Zustand der Fläche grundsätzlich erhalten bleibt. Die Cité Foch würde wie bisher genutzt werden. Schwierigkeiten, die sich aus dem Wegfall des alliierten Status ergeben (z. B. öffentliche Erschließung über Privatstraßen) könnten ohne Bebauungsplan nicht abschließend gelöst werden. Bei der Bildung von Baugrundstücken müsste die öffentliche Erschließung weiterhin über die umständliche und kostenintensive Eintragung von Baulasten gesichert werden. Die durch den Leerstand der ehemaligen französischen Gemeinschaftseinrichtungen verursachten Probleme würden sich weiter verschlimmern und die Wohnqualität in der Siedlung verringern.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der vorhandene Bestand an Baulichkeiten erhalten bleiben. Zusätzlich könnten aufgrund des bestehenden Baurechts auch die übrigen, noch freien Bereiche baulich genutzt werden. Dies gilt auch für die Sportplatzfläche. Weder die große Parkanlage im Norden des Gebietes noch der Spielplatz oder die beiden durch Pflanzbindung gesicherten baumbestandenen Flächen könnten dann als naturhaushalts- und erholungswirksame Flächen erhalten werden.

Die Nullvariante stellt daher die aus Umweltgesichtspunkten schlechtere Variante dar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird die Entwicklung des Umweltzustandes für die einzelnen Schutzgüter bei Durchführung der Planung prognostiziert.

2.2.1 Schutzgut Mensch

2.2.1.1 Sensible Nutzungen

Da sich die im Bebauungsplan z.T. ermöglichte bauliche Verdichtung in die bestehenden Strukturen einfügt, ist zu erwarten, dass die Auswirkungen der Planung gering ausfallen. Die vorhandenen Schulen sind schutzbedürftige sensible Nutzungen, stellen aber auch gleichzeitig Lärmquellen dar (z. B. Schulhoflärm, Sportflächen). Es ist nicht zu erwarten, dass es hier durch die Planung in Zukunft zu erheblichen Nutzungskonflikten und Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen kommen wird. Insgesamt wird sich durch die beabsichtigte Nachverdichtung der bisherige Charakter der Cité Foch als ruhige Wohnsiedlung nicht verändern.

2.2.1.2 Verkehr / Lärm

Während Abbruch- und Baumaßnahmen entstehen Verkehrs- und Lärmemissionen durch Baufahrzeuge und -maschinen, die zeitlich beschränkt sind. In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. Immissionsschutz, IX C) vom 05. Oktober 2012 wird zur Reduzierung der Emissionen auf die Anforderungen des § 9 des Landes-Immissionsschutzgesetzes verwiesen.

Von der entstehenden Wohnnutzung selbst werden nur geringe Lärmemissionen ausgehen.

Gewerbelärm

Das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Betriebsgelände der Salzenbrodt GmbH & Co. KG zeigt einen Konflikt durch die geplante Wohnbebauung im Baugebiet WA 10. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist es daher erforderlich, eine Lärmschutzwand im Bereich der geplanten Grünfläche zwischen dem Baugebiet WA 10 und dem Betriebsgelände festzusetzen.

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung (vgl. ALB 2019b) ergibt, dass die Hauptschallquellen für den Geltungsbereich die Bahntrasse, die Hermsdorfer Straße und die Jean-Jaurès-Straße sind.

Durch die veränderte Straßenführung und die zukünftige bauliche Verdichtung kann es zu einer Zunahme der Verkehrsstärke im Gebiet kommen, was wiederum Lärm- und Luftbelastungen erhöht. Hierdurch könnten Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung entstehen.

Als ein Fazit der schalltechnischen Untersuchungen kann zusammengefasst werden: gesunde Wohnverhältnisse sind nach gutachterlicher Ansicht in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebiets ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben (ALB 2021, fortgeschrieben 2023).

Daher ist es notwendig, dass zum Schutz vor Verkehrslärm in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 (teilw.), WA 3.2, WA 5.2 (teilw.), WA 5.3, WA 8.2 sowie WA 9 (teilw.) entsprechende Lärmfestsetzungen vorgesehen werden. Bei diesen handelt es sich entsprechend der jeweiligen Anforderungen um Festsetzungen zur Grundrissbindung, zu besonderen Fensterkonstruktionen sowie um Regelungen zu den mit Gebäuden baulich verbundenen Außenteilen (vgl. III.4.9). Des Weiteren sind zum Schutz vor Verkehrslärm im allgemeinen Wohngebiet WA 5.2 die festgesetzten Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn im allgemeinen Wohngebiet WA 5.3 entlang der Jean-Jaurès-Straße eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 57,5 m ü NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

2.2.1.3 Erholung

Das bestehende Hallenschwimmbad wird planungsrechtlich nicht gesichert, da kein Betreiber gefunden werden konnte und das Gebäude abgerissen werden soll, um Wohnungsneubau (WA 10) zu ermöglichen. Auch der sich im Zentrum des Gebietes befindende Sportplatz wird nicht gesichert, sondern ist ebenfalls als Fläche für den Wohnungsbau vorgesehen. Somit gehen Sport- und Erholungsmöglichkeiten verloren, die aber schon im Bestand außer Betrieb sind. Obwohl Sportanlagen auf dem Grundstück der Romain-Rolland-Schule vorhanden sind (Sportplatz und Sporthalle), besteht bereits aktuell ein erheblicher weiterer Bedarf für öffentlich nutzbare Sportangebote im Quartier und darüber hinaus in der Bezirksregion. Das SIKo 2020/21 geht bis 2035 von einem erhöhten Bedarf öffentlich nutzbarer (gedeckter wie auch ungedeckter) Sportanlagen aus, da in der Bezirksregion Nord 2 mit deutlichen Einwohnerzuwächsen zu rechnen ist. Bei ungedeckten Sportanlagen wird sich der Bedarf über 2025 hinaus weiter erhöhen.

Laut dem damaligen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt des Bezirksamtes Reinickendorf (Mail vom 02. September 2013) ist die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes für Kinder und Jugendliche dringend erforderlich.

Durch die Nachverdichtung der Siedlung würde sich der Versorgungsgrad in der bereits unterversorgten Bezirksregion Nord 2 zusätzlich verschlechtern (s. 2.1.1.3 Erholung oben sowie SIKo 2016, S. 144, Geoportal 2017). Daher soll ein neuer öffentlicher Spielplatz geschaffen werden, der möglichst an die zu schaffende öffentliche Parkanlage anzubinden ist.

Durch den Bebauungsplan wird deshalb ein ca. 3.400 m² großer öffentlicher Spielplatz an der Rue Montesquieu festgesetzt, der einen Teilbereich des Birkenwäldchens miteinschließt. Hier soll eine öffentliche Wegeverbindung die nördlich liegende öffentliche Parkanlage von der Rue Montesquieu aus anbinden.

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für eine deutliche Erhöhung der Wohnungszahl im Plangebiet. Um eine angemessene Versorgung mit Grünflächen zu gewährleisten, ist die Schaffung einer neuen wohnungsnahen Parkanlage vorgesehen. Somit verbleiben bezogen auf die Grünflächenversorgung keine negativen Auswirkungen. Die zukünftigen öffentlichen Grünflächen am Packereigraben sollen im Bereich der Cité Foch aufgewertet und Teil einer übergeordneten Wegeverbindung von Rosenthal / Lübars zum Steinbergpark bzw. zum Tegeler Fließ werden, sodass angenehme neue Wegeverbindungen und Erholungsmöglichkeiten entstehen (vgl. Entwurfsplanung Park am Packereigraben 2019, gruppeF). Innerhalb des Parks werden Bereiche mit Ausstattungen wie Parkbänken, Trimm-Dich-Elementen oder multifunktionalen Sport-Aufenthaltsbereichen geschaffen.

Der Bebauungsplan ermöglicht, dass die überwiegend bereits bestehende Wegeverbindung im Bereich der Cité Foch vervollständigt werden kann. Zu dem übergeordneten Ziel Berlins einer behindertengerechten und barrierefreien Stadt gehört auch die Schaffung kurzer Wege. Daher werden verschiedene öffentliche Wegerechte festgesetzt, u. a. zwischen der Avenue Charles de Gaulle und der Rue Montesquieu (in Höhe der Grünanlage Rue Lamartine). Diese Wegeverbindungen sollen insbesondere auch der Erreichbarkeit der Schulstandorte abseits der befahrenen Straßen von den Haltestellen des ÖPNV und mit dem Fahrrad dienen.

Weitere Wegeverbindungen (Wegerechte) verbessern die straßenunabhängige Anbindung an die geplante Parkanlage als Teil des überörtlichen Grünzuges entlang des Packereigrabens, der die Landschafts- und Erholungsräume Lübarser und Blankenfelder Feldflur im Osten des Plangebietes mit den Erholungsgebieten Tegeler Forst und Tegeler See im Westen mit Anbindung an den Steinbergpark verbindet (zukünftig Teilstrecke des bezirklichen Wanderweges Nr. 2). Sie dienen damit der Erholungsvorsorge.

2.2.1.4 Gefährdungspotentiale

Das 2013 im Auftrag des Bezirksamtes Reinickendorf erarbeitete Gutachten (SCHULZE 2013) für den Betriebsbereich Salzenbrodt GmbH & Co. KG stellt im Osten und Süden des Betriebsbereiches eine Konfliktlage zur bestehenden Bebauung / Nutzung durch Brand- und Explosionsszenarien fest. Die private naturnahe Grünfläche zwischen WA 10 und dem Betriebsgrundstück dient daher u.a. der Einhaltung des erforderlichen Sicherheitsabstand von 30 m.

Zum Schutz vor Gewerbelärm ist es erforderlich, eine Lärmschutzwand im Bereich der geplanten Grünfläche zwischen dem Baugebiet WA 10 und dem Betriebsgelände festzusetzen.

Der angemessene erforderliche Abstand einer benachbarten Wohnnutzung (der nach Norden 30 m über die Betriebsgrenze reicht) beruht auf der angenommenen Explosion nach einer Leckage bei einer Entladung des Propan-Butan-Gemisches. Zusätzliche technische Sicherheitsmaßnahmen betrieblicherseits könnten zu einer weiteren Verringerung des angemessenen Abstandes führen (Schulze 2013, 24).

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Betriebe und Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen, soweit sie als Auslöser für einen Störfall in dem o. g. Betriebsbereich wirken könnten. Insbesondere durch den Ausschluss der in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ist die Sicherheit schutzbedürftiger Nutzungen durch die Planung gewährleistet.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

2.2.2.1 Nach § 28 NatSchGBln geschützte Biotop / Schutzgebiete

Da sich innerhalb des Geltungsbereichs keine nach § 28 NatSchGBln geschützten Biotop, FFH-Gebiete, Europäischen Vogelschutzgebiete oder gemäß § 22 ff NatSchGBln unter Schutz gestellte Teile von Natur und Landschaft befinden (mit Ausnahme der nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäume), sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Beeinträchtigungen solcher Schutzgebiete und -objekte zu erwarten.

Die in der Regenwasserkonzeption dargestellte Einleitung eines großen Anteils des Regenwassers in den Packereigraben und das Rosentreterbecken (H.P. Gauff Ingenieure 2016) könnte jedoch zu Beeinträchtigungen (v. a. Nährstoffanreicherung) der dort vorhandenen nach § 28 NatSchGBln geschützten Biotop führen (u. a. braunmoosreiches Kleinseggenried / mesotroph-subneutrales Moor). Daher sollten – um eine Eutrophierung des Moores zu vermeiden – die Nährstoffe vor Einleitung des Niederschlagswassers eliminiert werden. Von der Wasserbehörde wird davon ausgegangen, dass durch den Einbau von Straßenabläufen mit

Nassschlammfang und regelmäßiger Entsorgung durch die BSR die Schmutzfrachtreduzierung ausreicht (H.P. Gauff Ingenieure: Protokoll zum Termin am 15.10.2015). Für die Einleitungen des Regenwassers am Packereigraben ist aufgrund einer hohen hydraulischen Auslastung des Gewässersystems eine gedrosselte Einleitung erforderlich. Diese Funktion übernimmt das vorgesehene Regenrückhaltebecken (H.P. Gauff Ingenieure 2016).

Als Ergebnis der Umweltprüfung sowie der gemeinsamen Abstimmungen mit Naturschutz-Institutionen wird eine solche dezentrale Reinigung für den Schutz der gefährdeten Arten und Biotope des Rosentreterbeckens als erforderlich eingeschätzt. Auch die vorgesehene Dachbegrünung trägt zur Regenrückhaltung und Reduzierung des anfallenden Regenwassers in das Kanalsystem bei.

Die ca. 500 m nordwestlich des Geltungsbereiches am Tegeler Fließ liegenden Schutzgebiete (LSG „Tegeler Fließ“, FFH- und SPA-Gebiet „Tegeler Fließtal“) sind durch das nördlich des Plangebietes liegende Wohngebiet an der Nimrodstraße sowie den breiten, stark befahrenen Waidmannsluster Damm im landschaftsräumlichen Zusammenhang stark vom Plangebiet abgegrenzt. Durch eine partielle Nachverdichtung innerhalb der Cité Foch sind keine Auswirkungen auf diese Gebiete zu befürchten.

2.2.2.2 Biotope

Eventuelle Beeinträchtigungen der Biotope sind im Rahmen der Eingriffsregelung und allgemein der Abwägung der von der Planung berührten Belange (einschließlich des Umweltschutzes) zu behandeln. Beeinträchtigungen im Bereich Biotope liegen vor, wenn der Biotopwert der Flächen nach dem Eingriff niedriger ist als davor. Grundsätzlich problematisch ist die mit einer zukünftigen Bebauung verbundene Beseitigung von Vegetationsstrukturen, da hierdurch Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren gehen.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ist aktuell eine Bebauung mit einer GRZ 0,2 zzgl. Nebenanlagen auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes planungsrechtlich bereits zulässig.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Gebiet, wie auch bereits im Bestand, durch einen mittleren Anteil versiegelter und überbauter Fläche geprägt sein. Unversiegelte, derzeit noch mit Vegetation bestandene Biotope werden durch die Nachverdichtung teilweise überplant.

Es sind im Plangebiet keine besonders wertvollen Biotop-Strukturen betroffen. Die vorhandenen Biotoptypen sind im Berliner Raum sehr häufig; ihr Verlust kann durch Aufwertung anderer Flächen kompensiert werden. Ein großes Potenzial zur Nachverdichtung besteht im Bereich des ehemaligen Sportplatzes. Die hier vorhandene ruderale Wiese verarmter Ausprägung (Biotopcode 051132) hat nur einen geringen Biotopwert.

Auch nördlich der Rue Montesquieu (inklusive des ehemaligen BND-Bereichs sowie dem der ehemaligen Kommandantur) ergeben sich große Potentiale zur baulichen Nachverdichtung. Die Flächen sind teilweise im Bestand versiegelt und werden zum Erhebungszeitpunkt abgebrochen.

Das sogenannte „Birkenwäldchen“ (Biotopcode 08360) wird durch den neuen Bebauungsplan weitgehend erhalten.

Eine extensive Dachbegrünung mit Gräsern und Kräutern ist im Bebauungsplan für die Neubebauung vorgesehen. Die besonderen Standortbedingungen der Dachbegrünung ermöglichen die Ansiedlung einer darauf spezialisierten Flora und Fauna, welche in Ballungsgebieten oft keinen natürlichen Lebensraum mehr findet.

In der geplanten öffentlichen Parkanlage am Packereigraben kann der Biotopwert durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen (Erhalt und Entwicklung niederungstypischer Strukturen) erhöht werden, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Biotope innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbar sind. Im Rahmen der Neuanlage und Gestaltung der Parkanlage sollen bereichsweise künstliche Bodenaufträge auf den ursprünglichen Niederungsflächen abgetragen werden, um den Bereich wieder naturnäher zu gestalten. Ziel ist die Entwicklung einer niederungstypischen Vegetation durch Erhalt und Förderung von Arten der Erlen-Eschenwälder, insbesondere von Schwarz-Erle, Stiel-Eiche, Weiden und Flatter-Ulme in der Baumschicht sowie Hartriegel, Pfaffenhütchen und Früher Traubenkirsche in der Strauchschicht. Behutsam zu entnehmen sind nicht heimische Gehölze, insbesondere Koniferen, sowie Eschen-Ahorn, Robinie und Feuerdorn. Relikte der ehemaligen Gartennutzung in Form von Obstbäumen können in die Parkanlage integriert werden. Ebenfalls beabsichtigt sind Anreicherungen der Wiesenflächen und Krautsäume am Graben mit Arten der Feuchtwiesen und Uferstauden unter Verwendung standortgerechter, gebietseigener Arten sowie eine extensive Pflege der Wiesenflächen.

Auf der privaten naturnahen Grünfläche (SPE-Fläche) südlich WA 10 werden weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (Entsiegelung von Parkplatzflächen, Gehölzanpflanzung, Begrünung der neuen Lärmschutzwand).

2.2.2.3 Baumbestand

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XX-277a gehen große bauliche Veränderungen der Siedlung einher. Ein Teil des Baumbestandes muss in diesem Zuge gefällt werden. Somit wurde die Erstellung eines Freiflächenplans (2023) erforderlich, der die zu erwartenden Baumverluste und die potenziellen Flächen für Ersatzpflanzungsbereiche, Nistkästen und deren (Ersatz-) Standorte bilanziert, beschreibt und grafisch dokumentiert. Neben den Ersatzpflanzungen nach BaumSchVO werden im Freiflächenplan auch die Bäume dargestellt, die nach den textlichen Festsetzungen 27ff des Bebauungsplans XX-277a, erhalten oder neugepflanzt werden müssen. Diese Bäume können nicht mit den Ersatzpflanzungen nach BaumSchVO verrechnet werden. Die

Erarbeitung des Freiflächenplans entspricht den Forderungen des § 9 des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplanverfahren XX-277a. Gegenstand des Freiflächenplans ist die Erarbeitung einer Plangrundlage mit Baumbestand, B-Planfestsetzungen, artenschutzrechtlichen Anforderungen und aktuellen Planungen bzw. Studien für die Teilbereiche.

Um Baumverluste zu bilanzieren und potenzielle Ersatzpflanzungsbereiche zu ermitteln, wurde der Vermesserplan, der den Baumbestand zeigt und der aktuelle B-Planentwurf mit den Baukörpern aus den Bauanträgen bzw. der städtebaulichen Studie überlagert.

Für die inhaltliche und grafische Darstellung des Freiflächenplans wurde eine Dreiteilung in **Bestand** (Gehölz- und Nistkastenbestände), **Verlust** (Gehölzentfernung und betroffene Nistkästen) und **Ersatz** (Baum- und Nistkastenersatz) vorgenommen.⁷

Im Ergebnis wird erwartet, dass der durch die bauliche Verdichtung zu erwartende Ausgleichsbedarf an Einzelbäumen innerhalb des gesamten Areals der Cité Foch vollständig gedeckt werden kann. Für eine abschließende Bilanzierung ist jedoch eine umfassende Bestandsaufnahme des Baumbestandes, insbesondere in den Bereichen des WA 2, WA 3.1 und WA 10 erforderlich. Für diese Bereiche wurden die Bestandsbäume nur flächig erfasst, weshalb im Freiflächenplan ebenfalls nur eine überschlägige Ermittlung vorgenommen werden konnte. Hier wurde sich der Kategorien der Biotopkartierung bedient und Bereiche mit Gebüsch und Bäumen sowie Wäldern bzw. Vorwäldern identifiziert, die teilweise verloren gehen und die vermutlich nicht komplett innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können. Dies würde sich negativ auf das bislang positive Ergebnis der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung für den Wertträger Naturhaushalt auswirken (vgl. II. 2.3.2). Die Gesamtbilanz aller Wertträger wäre dennoch ausgeglichen.

Größere, zusammenhängende Baumbestände werden im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung von Pflanzbindungen für den Bereich des Birkenwäldchens an der Rue Montesquieu sowie für die Grünanlage an der Rue Lamartine und die Grünfläche bei Collonil gesichert. Ein Großteil des Baumbestandes im Bereich südlich des Packereigrabens wird in die geplante Parkanlage integriert. Stadtbildprägende Bäume sollen durch eine Einzelbaumfestsetzung gesichert werden (vgl. III. 4.10.8).

2.2.2.4 Tiere / Artenschutz

Da in den Biotopen innerhalb des Geltungsbereichs keine Pflanzenarten nachgewiesen wurden, die gemäß FFH-Richtlinie (Anhang IV) unter Schutz stehen, besteht hier keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Artenschutzrechtliche Bedeutung haben Beeinträchtigungen von FFH-Tierarten (Anhang IV) oder europäischen Vogelarten.

⁷ Gruppe F | Freiraum für alle GmbH (2023): Freiflächenplan – Cité Foch, Stand 06.09.2023

Sind FFH-Tierarten (Anhang IV) oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sofern die Beseitigung von Vegetation einschließlich Bäumen unvermeidbar ist, ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt noch deren Gelege zerstört werden und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Die Maßnahmen sind grundsätzlich während des Zeitraums Oktober bis Ende Februar, d. h. außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Vögel, durchzuführen. Andernfalls bedarf es einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde sowie vor und während der Maßnahme einer fachkundigen Kontrolle.

Alle Fledermausarten gehören zu den „streng geschützten Tierarten“ gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie Anhang IV der FFH-Richtlinie (streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse). Ihr Schutz hat daher besondere Priorität. Im Rahmen der 2021 durchgeführten Fledermausuntersuchung wurden Schutzmaßnahmen dargestellt (s. Kap. 2.3.1.3) (Scharon 2021).

Bei eventuellen Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen muss der Fledermausschutz unbedingt berücksichtigt werden. Die Zeitplanung für Baumaßnahmen muss sich nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben richten, also außerhalb der Wochenstuben- (April-Juli) und Winterlethargiezeiten (November-März). An den Gebäuden muss im Fall einer Sanierung oder WDVS-Maßnahme (Wärmedämmverbundsystem) speziell nach Wochenstuben- und Winterquartieren gesucht werden. Vor allem die Zwergfledermaus, die die häufigste Art im Gebiet ist, nutzt im Winter oft dieselben Quartiere an Gebäuden wie im Sommer.

Bei der Sanierung von Gebäuden sind entsprechend den Bedürfnissen der Arten die vorhandenen Schlafplätze zu erhalten oder Ersatzquartiere einzurichten. Für Gebäude existiert ein breites Angebot von verschiedenen künstlichen Einbau- oder Anbauquartieren. Bei Wärmedämmverbundsystemen können Ersatzquartiere direkt in das Dämmmaterial integriert werden.

Generell müssen Baumfällungen und sonstige Baumarbeiten außerhalb der Vegetationszeit im Winterhalbjahr erfolgen, was auch wegen des Vogelschutzes notwendig ist. Auch außerhalb dieser Zeiten sind vorab Kontrollen auf Besatz durch fachkundige Personen erforderlich. Das gilt insbesondere für Höhlenbäume und deren Umfeld. Gegebenenfalls ist ein Ersatzkonzept zu erarbeiten, welches mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Bei Baumfällungen von Höhlenbäumen sind Nachpflanzungen und die Anbringung von geeigneten

Ersatzquartieren/Fledermauskästen notwendig, um das Quartierpotential zu erhalten. Die vor-gezogenen Ersatzmaßnahmen (CEF) sind so frühzeitig umzusetzen, dass die ökologische Funk-tion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ohne zeitlich-räumlichen Bezug erhalten bleiben. Der genaue Zeitpunkt der Anbringung ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde ab-zusprechen.

Bis zur tatsächlichen Umsetzung artenschutzrechtlich relevanter Maßnahmen kann sich der Bestand an Fledermäusen und Brutvögeln noch verändern. Daher sollte direkt vor dem anstehenden Abriss oder auch Umbaumaßnahmen von Gebäuden bzw. der Fällung von Gehölzen eine gezielte Erfassung des Bestandes sowie die Festlegung des angemessenen Ersatzes erfolgen. Jeder Bauherr bzw. Investor ist verpflichtet, das geltende Natur- und Artenschutzrecht einzuhalten. Auf die für den Artenschutz, insbesondere zum Schutz der Avifauna und der Fledermäuse erforderlichen genaueren Untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (wenn die Fällung von Bäumen bzw. der eventuelle Abriss von Gebäuden bevorstehen), wird zudem im städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag und Kaufvertrag hingewiesen.

Sollte im Planvollzug bei konkreten Baumaßnahmen ersichtlich werden, dass Habitatstrukturen von geschützten Arten durch die konkrete Baumaßnahme beeinträchtigt oder zerstört werden und wenn die damit verbundenen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die nachgewie-senen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten im Plangebiet nicht vermieden wer-den könnten (z.B. durch CEF-Maßnahmen), kann eine Ausnahme bei der zuständigen Natur-schutzbehörde nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt oder gemäß § 67 BNatSchG ein Antrag auf Befreiung von den Störungs- bzw. Zerstörungsverboten gestellt werden.⁸ Eine abschließende Beurteilung des Sachverhaltes obliegt im Einzelfall der zuständigen Naturschutzbehörde.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG bewirkt. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kann weiterhin erfüllt werden. Mit den zu erhaltenden Vegetationsflächen (Birkenwäldchen und Grünanlage) sowie der planungsrechtlichen Sicherung einer ca. 1,6 ha großen Parkanlage werden zudem Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse erhalten und somit auf die faunistischen Belange in positiver Weise reagiert.

Die Erhebung von xylobionten Käferarten, Amphibien und Zauneidechsen ergab keine Nachweise. Aufgrund fehlender potentieller Habitate wird das Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen (Scharon 2021).

⁸ Voraussetzung für eine Befreiung ist, dass diese aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Hinsichtlich der sonstigen Fauna innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da neben den Fledermäusen im Gebiet vor allem Arten der Siedlungsbereiche vorkommen, die im Bedarfsfall auch auf die umliegenden Siedlungsgebiete ausweichen können. Bereits im Bestand ist das Plangebiet für diejenigen Arten als Lebensraum geeignet, die vielfältige anthropogene Störungen tolerieren können. Es ist davon auszugehen, dass diese Tierarten auch nach Umsetzung der beabsichtigten Verdichtungsmaßnahmen anzutreffen sein werden.

2.2.2.5 Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Durch Bauvorhaben kommt es in der Regel zu einem Verlust an biologischer Vielfalt, da Flächen überbaut und versiegelt werden und Biotope verloren gehen. Allerdings ist die biologische Vielfalt im Plangebiet bereits in der Bestandssituation mäßig bis gering (hohe Versiegelung, Siedlungsgrün). Da es sich bei den verloren gehenden Vegetationsflächen um eher geringwertige Biotope handelt, ist unter Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen im Umfeld der Neubauten nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes biologische Vielfalt verbleiben.

Die beabsichtigte Festsetzung der öffentlichen und der naturnahen Parkanlage am Packereigraben, sowie der privaten naturnahen Grünanlagen an der Rue Lamartine sowie im Süden, die Ausweisung von Flächen mit Pflanzbindung (u. a. im Bereich des Birkenwäldchens), die Pflanzung von Laubbäumen je angefangener 400 m² Grundstücksfläche sowie die geplanten extensiven Dachbegrünungen mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60:40, fördern die biologische Vielfalt und die Biotopverbundfunktion. Die in der Umgebung des Plangebietes vorkommenden Zielarten des Berliner Biotopverbundes (Kowarik et al. 2005) können durch folgende Maßnahmen gefördert werden:

Durch den Abtrag von Bodenaufschüttungen im Bereich der geplanten Parkanlage entlang dem Packereigraben lassen sich Feuchtstandorte entwickeln. Dies könnten potentielle Lebensräume für die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) sowie allgemein für verschiedene andere Amphibienarten sein. Der Schwarze Kolbenwasserkäfer (*Hydrophilus aterrimus*) bevorzugt vegetationsreiche Gewässer – insofern ist im Zuge von Maßnahmen im Uferbereich des Packereigrabens auch eine Förderung dieser Biotopverbundart möglich. Die Schwertschrecke (*Conocephalus dorsalis*) besiedelt nasse bis feuchte und gut besonnte Lebensräume. Eine Entwicklung der Art ist in Verbindung mit Renaturierungsmaßnahmen am Packereigraben ebenfalls denkbar.

Beeinträchtigungen des südwestlich ans Plangebiet angrenzenden, für die biologische Vielfalt und den Biotopverbund sehr bedeutsamen Rosentreterbeckens (Vorkommen vieler Arten des

Florenschutskonzeptes sowie geschützter und gefährdeter Arten) durch Einträge von Nährstoffen und Schwermetallen infolge der Einleitung von Regenwasser sollen vermieden werden.

Eine Eutrophierung durch höhere Nährstoffeinträge würde eine Gefährdung dieser Lebensgemeinschaft und einiger vom Aussterben bedrohter Arten darstellen und somit den Zielen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in Berlin widersprechen. Falls diese Vorkommen durch direkte oder indirekte Einwirkungen vernichtet werden würden, müssten diese Arten in Berlin als ausgestorben oder verschollen eingestuft werden. Sicherlich wären auch seltene Tierarten gefährdet (Meißner 2015, mdl. Mitt.). Das Regenwasser-Entwässerungskonzept für die Cité Foch stellt fest, dass eine zentrale Anlage zur Niederschlagsbehandlung unter den gegebenen Grundstücks- und Höhenverhältnissen nicht möglich und auch nicht erforderlich ist. Insofern werden für die Vorreinigung des Straßenanteils an den Abflüssen Straßenabläufe mit Nassschlammfang und regelmäßiger Entsorgung durch die BSR vorgesehen (H.P. Gauff Ingenieure 2016, 23). Da zudem nur eine geringe Erhöhung des Verkehrs im Gebiet und mit der vorgesehenen Dachbegrünung eine zusätzliche Retention und Filterung des Regenwassers zu erwarten sind, sind Beeinträchtigungen des Rosentreterbeckens eher nicht zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Die Planung sieht eine den innerstädtischen Siedlungsbereich ergänzende Quartiersentwicklung vor und folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung, wodurch ein flächensparendes Bauen gefördert und einer Zersiedlung entgegengewirkt wird.

Die Eignung der Fläche für den Wohnungsbau ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung derzeit gegeben. Flächeneinsparungen ergeben sich in der vorliegenden Planung insbesondere daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur (Straßen, Kanalisation etc.) weiter- oder wiedergenutzt werden kann. Die mit der Planung einhergehende Begrenzung der Versiegelung (GRZ), sowie die bauliche Dichte (GFZ) im Zusammenspiel mit der festgesetzten Geschosshöhe/Gebäudehöhe ermöglichen darüber hinaus eine flächenschonende Bauweise.

2.2.4 Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert (z. B. als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und als Bestandteil des Naturhaushalts) mehr aufweisen.

Besonders schwerwiegend sind die Auswirkungen der Versiegelung, wenn wertvolle (seltene) Böden oder solche mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate betroffen sind. Im Plangebiet

sind dies die Böden im Bereich des Packereigrabens (Niederungsböden). Sie werden nicht versiegelt, da der Bebauungsplan dort eine Parkanlage vorsieht.

Laut der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 12. November 2012 ist die im Bereich des ehemaligen Sportplatzes anstehende Parabraunerde zu schützen, Planungen sollten diesbezüglich optimiert werden. Es wird vorgeschlagen, die Fläche als Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Naturhaushalt zu nutzen (Bezirksamt Reinickendorf 2012). Allerdings wird der Sportplatz in Karte 01.13 des Umweltatlas („Planungshinweise zum Bodenschutz“, Ausgabe 2015) zwar zu den Flächen mit einer „hohen Schutzwürdigkeit“ gezählt, liegt damit aber in der mittleren Kategorie und nicht im Bereich der „höchsten“ oder „sehr hohen“ Schutzwürdigkeit. Außerdem ist der Sportplatz im Untergrund stark verdichtet, was auf eine Störung seiner natürlichen Funktion hinweist.

Auch bei einer hohen Schutzwürdigkeit sind Eingriffe grundsätzlich zulässig, vor allem wenn die Planung hinsichtlich der Nettoverluste optimiert werden kann. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Grünfläche westlich der Rue Lamartine als Pflanzfläche J wird eine größere Teilfläche des Bereichs mit hoher Schutzwürdigkeit von einer Bebauung mittels Wohngebäuden freigehalten und die Planung somit entsprechend optimiert. Da sich diese innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des WA 7 befindet, sind hier zwar gem. § 23 Abs. 5 BauNVO grds. Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO zulässig. Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 7 werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, jedoch ausgeschlossen, sodass dort grundsätzlich nur Tiefgaragen und Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesenen Personen zulässig sind. Diese sind in diesem Teilbereich jedoch nicht vorgesehen. Der ehemalige Sportplatzbereich wird als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da die Böden auf dem Sportplatz bereits verdichtet, isoliert und anthropogen überformt sind, ist eine bauliche Nutzung im Bebauungsplan trotz der Schutzwürdigkeit vorgesehen.

Die nachfolgende Bilanz der zukünftigen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Bei der Ermittlung der Grundfläche sind laut Baunutzungsverordnung die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf dafür um bis zu 50 % überschritten werden.

Im Bebauungsplan wird für die einzelnen Teilgebiete eine maximal zulässige GRZ von 0,2, 0,25, 0,3 oder 0,4 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung von 50 % wird im Folgenden z. B. von den Grundflächenzahlen 0,3 bzw. 0,45 und einer zu erwartenden Versiegelung von 30 bis 45 % ausgegangen. Wahrscheinlich wird die vom Bebauungsplan ermöglichte Höchstaussnutzung nicht in allen Teilgebieten erreicht werden. Da die Überschreitung jedoch

nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig wäre, muss sie der Prognose möglicher Umweltauswirkungen im Sinne eines „Worst Case“ zugrunde gelegt werden.

Die unterschiedlichen Teilbereiche des Bebauungsplans wurden einzeln je Baugebiet (WA) betrachtet. In die Berechnung der nachfolgenden Tabelle 5 werden die geplanten Grünflächen nicht einbezogen, da sie zukünftig von einer Bebauung ausgenommen sind. Die Flächengrößen entsprechen dem Bebauungsplanentwurf.

Tabelle 5: Versiegelung (Planung)

Fläche	Größe
WA1	4.364 m ²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
GRZ Bestand / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
Differenz	0
Zusätzliche mögliche Versiegelung	0 m² (0% von 4.364 m ²)
WA2	13.177 m ²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
GRZ Bestand / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
Differenz	0
Zusätzliche mögliche Versiegelung	0 m² (0% von 13.176 m ²)
WA3.1	7.122 m ²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
GRZ Bestand / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
Differenz	0
Zusätzliche mögliche Versiegelung	0 m² (0% von 7.122 m ²)
WA3.2*	1.789 m ²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,3 / 0,45
GRZ Bestand / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
Differenz	0,15
Zusätzliche mögliche Versiegelung	268,35m² (15% von 1789 m ²)
WA4*	11.675 m ²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,4 / 0,6
GRZ Bestand / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
Differenz	0,3
Zusätzliche mögliche Versiegelung	3.502,5 m² (30% von 11.675 m ²)

WA5*	10.614 m ²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,3 / 0,45
GRZ Bestand / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
Differenz	0,15
Zusätzliche mögliche Versiegelung	1.592,10 m² (15% von 10.614 m ²)
WA6*	17.841 m ²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,3 / 0,45
GRZ Bestand / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
Differenz	0,15
Zusätzliche mögliche Versiegelung	2.676,15 m² (15% von 17.841 m ²)
WA7*	14.010 m ²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,3 / 0,45
GRZ Bestand / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
Differenz	0,15
Zusätzliche mögliche Versiegelung	2.101,5 m² (15% von 14.010 m ²)
WA8.2 nördlich*	14.342 m ²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,3 / 0,45
GRZ Bestand / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
Differenz	0,15
Zusätzliche mögliche Versiegelung	2.151,3 m² (15% von 14.342 m ²)
WA8.1 und WA8.2 südlich	26.844 m ²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,3 / 0,45
GRZ Bestand / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
Differenz	0,15
Zusätzliche mögliche Versiegelung	4.027 m² (15% von 26.844 m ²)
WA9 nördlich inkl. neuer Wohngebäude*	15.007 m ²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,3 / 0,45
GRZ Bestand	0,2 / 0,3
Differenz	0,15
Zusätzliche mögliche Versiegelung	2.251,05 m² (15% von 15.007 m ²)
WA9 südlich	47.408 m ²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,3 / 0,45

GRZ Bestand	0,2 / 0,3
Differenz	0,15
Zusätzliche mögliche Versiegelung	7.111 m² (15% von 47,408 m ²)
WA10	19.774 m²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,35 / 0,53
GRZ Bestand	0,2 / 0,3
Differenz	0,23
Zusätzliche mögliche Versiegelung	4.548 m² (23% von 19.774 m ²)
WA11	7.602 m²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,25 / 0,38
GRZ Bestand / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
Differenz	0,08
Zusätzliche mögliche Versiegelung	608,16 m² (8% von 7.602 m ²)
Kindertagesstätte*	2.423 m²
zukünftige GRZ laut Bebauungsplan / mit max. zulässiger Überschreitung	0,3 / 0,45
GRZ Bestand / mit max. zulässiger Überschreitung	0,2 / 0,3
Differenz	0,15
Zusätzliche mögliche Versiegelung	363,45 m² (15% von 2.423 m ²)
Verkehrsflächen*	28.402 m²
Zusätzliche Versiegelung Öffentlich Straßen	2.890 m²
Zusätzliche Versiegelung Private Straßen	4.579 m²
Summe: mögliche zusätzliche Versiegelung gemäß festgesetzter GRZ	<u>38.669,56 m²</u>

* = Teilbereich eingriffsrelevant s. Kap. 2.3.2, Abb. 4

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen gemäß Grundflächenzahl (GRZ) eine maximal mögliche zukünftige zusätzliche Versiegelung von 38.669,56 m².

Insgesamt sind ca. 108.899 m² des Plangebietes als bereits bestehende Versiegelung zu werten, wobei die Teilversiegelung schon berücksichtigt ist (vgl. Kap. 2.1.3, Tabelle 4). Vergleicht man diese bestehende Versiegelung mit der laut Bebauungsplan möglichen Überbauung, so ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich eine zusätzliche mögliche Versiegelung von 38.669,56 m². In den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 3.1 sowie WA 10 und Teilflächen von WA 8.1 und 8.2 sowie WA 9 wird es zu keinen eingriffsrelevanten Veränderungen kommen (vgl. Kap. 2.3.2).

Auch die beabsichtigten Maßnahmen in der Packereigrabenniederung dienen dem Schutzgut Boden. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der Entwicklung und Umgestaltung der Parkanlage die künstlichen Bodenaufträge (Auffüllungen zur Verbesserung des Baugrundes für die ehemals vorhandenen Bungalows) über den Moorbodenbereichen in Teilbereichen wieder zu entfernen (ca. 9.200 m²). Diese Bereiche können zur Stabilisierung des Bodenwasserhaushalts des Einzugsgebietes beitragen, weil das Wasserspeicher- und Rückhaltevermögen verbessert wird.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen extensiven Dachbegrünungen (70 % der Dachflächen der Neubebauung) mit Gräsern und Kräutern entsprechen den Vorgaben des Landschaftsprogramms und stellen einen wesentlichen Beitrag zum Ausgleich der Bodenversiegelung dar. Aufgrund ihrer Bedeutung für Wasserhaushalt und Klima reduziert die Anlage von Dachbegrünungen die negativen Auswirkungen einer Versiegelung durch Überbauung. Durch die Bepflanzung von überbauten Flächen wird der durch die Bebauung verursachte Grünflächenverlust teilweise kompensiert.

Es ist insgesamt positiv zu bewerten, dass durch die Planung ein schon anthropogen überformtes, teilweise bebautes und versiegeltes Gebiet beansprucht wird und nicht neue, naturnahe Flächen für die Bebauung verbraucht werden. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer Grünfläche entlang des Packereigrabens dieser Niederungsbereich mit wertvolleren Böden einer Bebauung entzogen, die nach derzeit noch geltendem Planungsrecht grundsätzlich möglich wäre. Ähnliches gilt für die Festsetzung von Pflanzbindungen auf einer Grünfläche östlich des Sportplatzes (J), sowie östlich der Rue Lamartine (G+H) und durch die Festsetzung einer Fläche im Süden des Geltungsbereichs als private naturnahe Grünfläche. Hierdurch wird der Grundgedanke zum schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt.

Für die Beurteilung, ob für den Bebauungsplan ein auszugleichender Eingriffstatbestand vorliegt, ist allerdings nicht die bestehende, überwiegend von den französischen Alliierten geschaffene Versiegelung, sondern das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Planungsrecht maßgebend (vgl. Kap. 2.3.2).

2.2.5 Schutzgut Wasser

Stark versiegelte Flächen tragen nicht zur Grundwasserneubildung bei. Der versiegelte Boden verliert seine wasserspeichernde Funktion, die oberirdische Abflussrate erhöht sich. Weniger Niederschlagswasser kann direkt versickern, es wird dem natürlichen Wasserkreislauf entzogen und über die Kanalisation und Vorfluter abgeführt. Das Plangebiet ist schon jetzt teilweise versiegelt. Verschmutzungen des Grundwassers durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind unwahrscheinlich, da die Empfindlichkeit des Grundwassers im Bereich des Plangebietes laut Umweltatlas gering ist (hoher Grundwasserflurabstand). In Hinblick auf die 2011

festgestellte auffällige Grundwasserverunreinigung wird eine Zweitbeprobung vor Baubeginn empfohlen (Trion 2011).

Es soll grundsätzlich angestrebt werden, Teile des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. Gewässerschutz, VIII D) als Wasserbehörde des Landes Berlin hat in ihrer Stellungnahme vom 19. Oktober 2012 allerdings darauf hingewiesen, dass das Ziel „Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksfreiflächen“ aufgrund der Struktur des Untergrundes (Geschiebemergel) möglicherweise nicht zu erreichen ist. Es wurde empfohlen, durch einen Fachgutachter ein Entwässerungskonzept für die versiegelten Verkehrs- und Grundstücksflächen zu erstellen, um Möglichkeiten der Versickerung (ggf. Rigolen) sowie die Einleitung in den Packereigraben zu prüfen.

Von der H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG wurde 2016 ein Regenwasser-Entwässerungskonzept erarbeitet. Darin wird für den südlichen Teil des Plangebietes (nördlich und westlich der Rue Georges Vallerey) eine Regenwasserversickerung ohne Kanalanschluss als durchführbar eingeschätzt. Die geplante Neubebauung auf dem Gelände des Hallenschwimmbades und die nördlich an die Rue Georges Vallerey angrenzende Bestands-Bebauung weisen großzügige Freiflächen auf, in denen versickerungstechnische Anlagen untergebracht werden können (H.P. Gauff Ingenieure 2016).

Über das geplante Regenwasserkanalnetz können große Teile der bestehenden sowie die neu geplante Bebauung im mittleren und nördlichen Plangebiet angeschlossen werden. Für einen Teil der Bestandsflächen ist eine Erneuerung der privaten Grundstücksentwässerung erforderlich. Die konzipierten Regenwasserkanäle verlaufen fast ausschließlich im öffentlichen Straßenraum, außer in einem kurzen Abschnitt über das Gelände der Romain-Rolland-Oberschule. Für die Einleitungsstelle R2 am Packereigraben wird ein offenes Rückhaltebecken in Rechteckform mit möglichst naturnaher Gestaltung vorgesehen (ebd.).

Die Einleitung von großen Mengen Regenwasser aus den zusätzlich zu bebauenden Flächen in das wertvolle Feuchtgebiet des Rosentreterbeckens könnte zu Beeinträchtigungen der dort vorhandenen geschützten Biotope führen (mesotrophes Niedermoor), wenn die Einleitung ohne Vorklärung oder Filterung erfolgen sollte. Nährstoffeinträge bewirken zur Zeit eine leichte Eutrophierung im Rosentreterbecken, gegen die mit Pflegemaßnahmen vorgegangen wird. Von Seiten des Naturschutzes wurde daher eine Vorreinigung der Abflüsse hinsichtlich Nährstoffen und Schwermetallen als erforderlich erachtet. Die mengenmäßige Erhöhung von Niederschlagswasser wird ansonsten als positiv eingeschätzt (Meißner 2015, mdl. Mitt.).

Eine zentrale Reinigung ist aus betrieblicher und technischer Sicht nicht möglich und auch nicht erforderlich (H.P. Gauff Ingenieure 2016). Von Seiten der Wasserbehörde wird eine dezentrale Lösung hinsichtlich des stofflichen Rückhalts bevorzugt. Es wird davon ausgegangen, dass die

Schmutzfrachtreduzierung durch den Einbau von Straßenabläufen mit Nassschlammfang und regelmäßiger Entsorgung durch die BSR ausreicht (H.P. Gauff Ingenieure: Protokoll zum Termin am 15. Oktober 2015).

Im Entwässerungskonzept wird die tatsächliche Belastung mit Schadstoffen aufgrund des überwiegend reinen Wohncharakters der Bebauung und des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens im Einzugsgebiet als eher gering eingeschätzt (H.P. Gauff Ingenieure 2016). Auch wenn eine Niederschlagswasserbehandlung für das Rosentreterbecken wasserrechtlich nicht unbedingt erforderlich ist, soll als Ergebnis der Umweltprüfung sowie der gemeinsamen Abstimmungen (u. a. mit der Stiftung Naturschutz / Koordinierungsstelle Florenschutz) eine dezentrale Reinigung als Vorreinigung des Straßenanteils an den Abflüssen vorgesehen werden. Auch bei reinem Wohncharakter sind Verschmutzungen zu erwarten (z. B. durch Hundekot), die das Rosentreterbecken beeinträchtigen können. Daher wird eine Reinigung des eingeleiteten Wassers aus Naturschutzsicht als unentbehrlich eingeschätzt.

Für das Schutzgut Wasser haben die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen extensiven Dachbegrünungen der Neubebauung (auf mind. 70 % der Dachflächen) eine hohe Bedeutung. Sie führen zu einer Reduzierung der abflusswirksamen Dachflächenanteile und wurden in den Berechnungen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Bodenaufbau und Vegetation der Dachbegrünung sind in der Lage, anfallendes Niederschlagswasser temporär zu speichern und verzögert wieder abzugeben (auch über Verdunstung). Durch die Speicherung werden die örtlichen Abwassersysteme bei starken oder lang anhaltenden Niederschlägen entlastet; Regenwasserrückhalteeinrichtungen können kleiner dimensioniert werden. Durch die Wurzelfilterpassage wird eine gewisse Rückhaltung und Vorklärung des Niederschlagswassers erreicht, was zum Schutz des Rosentreterbeckens beiträgt.

2.2.6 Schutzgut Klima

2.2.6.1 Lufthygiene

Das Gebiet ist laut Umweltatlas durch den Verkehr lufthygienisch nur gering belastet. Durch die vorgesehene ergänzende Wohnbebauung selbst ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen, da diese kaum Emissionen verursacht.

Laut Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. Immissionsschutz, IX C) vom 05. Oktober 2012 sollte jedoch im Geltungsbereich, auch wenn er außerhalb des Luftvorranggebietes liegt, keine Beheizung mit Feststofffeuerungen ermöglicht werden. Im Bebauungsplan sollte daher nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL bzw. vergleichbarer Brennstoffe zugelassen werden. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs wird dies als sinnvoll erachtet.

Das durch die Umsetzung des Bebauungsplans und die angestrebte Aufwertung der Cité Foch sowie die bauliche Verdichtung und Verbreiterung der Straßen mögliche höhere Verkehrsaufkommen könnte unter Umständen zu einem gewissen Ansteigen der lufthygienischen Belastung führen. Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung (ALB, 10. April 2019/ Überarbeitet 6. Dezember 2022) wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3.380 Kfz/ 24h auf etwa 6.500 Kfz/ 24h prognostiziert. Nach der Karte „Kernindikator Luftbelastung 2021/2022“ des Umweltatlas Berlin wird die Luftbelastung in diesem Bereich durch Stickstoffoxide (NO₂) als gering eingestuft. Durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens ist auch mit einem Anstieg der Luftbelastung zu rechnen.

Die Planung geht davon aus, dass die in der Siedlung gelegenen Straßen die Anforderungen einer Tempo-30-Zone erfüllen müssen. Es ergibt sich in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung kein Erfordernis besonderer Immissionsschutzfestsetzungen. In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. Immissionsschutz, IX C) wird eine Prüfung empfohlen, ob Festsetzungen zur Verbesserung der radverkehrstechnischen Erschließung, besonders der Schulen, Sportanlagen und zur nahegelegenen S-Bahnstation Waidmannslust möglich sind, um den nicht-motorisierten Fuß- und Radverkehr zu fördern. Auch am Packereigraben sollte laut der Stellungnahme die Schaffung eines gemeinsamen Wander- und Radweges mit staubarmem Belag geprüft werden – langfristig mit Verbindung bis zum Tegeler See. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung verschiedener Wegerechte vor und auch die öffentliche Parkanlage und der öffentliche Kinderspielplatz beinhalten öffentliche Wegeverbindungen.

Positiv zu werten sind auch der vorgesehene Erhalt der Freifläche am Packereigraben als öffentliche Grünanlage, die Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung (u. a. im Bereich des „Birkenwäldchens“) und die Vorgaben zu Dachbegrünungen und Baumpflanzungen. Bäume und Sträucher sowie Gräser und Kräuter von Dachbegrünungen haben aufgrund ihrer großen Blattoberflächen eine gute Filterwirkung gegenüber Stäuben und Schadstoffen in der Luft.

2.2.6.2 Klima

Werden klimatisch wirksame Freiflächen (Frischlufitentstehungsgebiete über 1 ha) oder reliefbedingte Luftleitbahnen überbaut oder wird ein klimatisch günstig strukturiertes Siedlungsgebiet durch bauliche Maßnahmen derart verändert, dass es seine Wirkung verliert, liegt eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes vor.

Laut der Karte „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015“ (Umweltatlas, Ausgabe 2015) stellt sich das Plangebiet als ein klimatisch weniger günstiger Siedlungsbereich heraus. Aus klimatischer Sicht besitzt das Plangebiet somit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Neubau- und Verdichtungsmaßnahmen in den Bereichen mit günstiger

klimatischer Struktur (Freiflächen am Packereigraben, Sportplatz und Grünfläche im Zentrum des Gebietes) könnten die stadtklimatische Funktion des Gebietes beeinträchtigen. Die Freiflächen am Packereigraben werden zum großen Teil als Grünfläche erhalten, das Birkenwäldchen an der Rue Montesquieu und die Grünanlage an der Rue Lamartine werden mittels einer Pflanzbindung gesichert. Jedoch wird durch eine Bebauung der stadtklimatisch wertvollen Sportfläche im Zentrum des Gebietes diese ihre positive Wirkung (Kaltluftentstehungsgebiet) weitgehend einbüßen. Die sich westlich des Plangebietes befindende Kaltluftleitbahn sehr hoher Bedeutung (Tegeler Fließ, Waldpark Steinberg) ist von der Planung nicht betroffen.

Problematisch in Bezug auf den Luftaustausch sind vor allem Siedlungsgebiete mit höhergeschossiger, kompakter Bebauung (Blockrand) und einem hohen Versiegelungsgrad. Sie verhindern den direkten Austausch zwischen Belastungsgebieten und Kaltluftentstehungsgebieten (wie z. B. dem Waldpark Steinberg). Daher sollte für Neubebauungen (z. B. auf dem Sportplatz) eher eine lockere, durchlässige Zeilen- oder Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden.

Grundsätzlich wird durch eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Überwärmung des Siedlungsbereichs verstärkt. Hierdurch verringert sich die relative Luftfeuchtigkeit, ebenso durch den Verlust von Vegetationsflächen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima sollten daher bei Bauvorhaben Begrünungsmaßnahmen im Gebiet vorgesehen werden, um möglichen klimatischen Verschlechterungen entgegenzuwirken (z. B. Baumpflanzungen, extensive Dachbegrünung).

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine extensive Dachbegrünung mit einem durchwurzelbaren Substrat von mindestens 20 cm und einer Gras-Kraut-Vegetation vorgesehen. Durch die Vegetationsschicht von Dachbegrünungen wird die extreme Aufheizung der Dachoberfläche durch die Sonneneinstrahlung und die Entstehung von Reflexionshitze vermieden. Auch eine Aufheizung der darunter liegenden Innenräume wird so verhindert; im Winter hat die Dachbegrünung wärmedämmende Wirkung für die darunter liegenden Räume. Das im Boden und in den Pflanzen einer Dachbegrünung gespeicherte Wasser wird durch die natürliche Verdunstung dem Wasserkreislauf zugeführt und so die Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst. Die kühlende Wirkung der Wasserverdunstung senkt die Umgebungstemperatur und sorgt für ein angenehmes Kleinklima.

Auch die Regelungen zur Pflanzung von einem Laubbaum je angefangener 400 m² Grundstücksfläche bzw. je angefangene 4 Stellplätze bei Stellplatzanlagen tragen mit ihrer beschattenden und durch die Blatttranspiration kühlenden Wirkung zur Klimaverbesserung bei. Durch die textlichen Festsetzungen können die klimatischen Beeinträchtigungen nur teilweise ausgeglichen werden (siehe Bilanzergebnis, Kap. 2.3.2.6).

Die Erzeugung erneuerbarer Energien dient der Verringerung klimaschädlicher Emissionen. Besonderer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es jedoch nicht, da das Solargesetz Berlin die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien bei Neubauten verbindlich vorschreibt.

Die gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr wirkt einer Verkehrsbelastung des Gebietes entgegen und vermindert dadurch klimaschädliche Emissionen durch den motorisierten Individualverkehr.

2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild wird beeinträchtigt, wenn markante Strukturen hoher gestalterischer Qualität überformt werden. Im Landschaftsprogramm (LaPro) von Berlin werden für die Cité Foch als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Siedlungsbilder sowie Landschafts- und Grünstrukturen für notwendig erachtet.

Die Siedlung ist bisher durch viele Großbäume geprägt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan ohne eine Ausweisung von genauen Baukörpern und Nebenanlagen handelt, wird die Beurteilung der Fällungen und Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung Berlin auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert. Insbesondere in den Baugebieten WA 1 bis WA 5, WA 7 und WA 10 ist davon auszugehen, dass viele Großbäume gefällt werden müssen. Das grüne geprägte Siedlungsbild wird sich damit dauerhaft verändern.

Durch die Regelungen des Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation im Plangebiet verändert und neu geordnet. Mit dem Abriss von alten, ungenutzten Bauten der Cité Foch (Hallenschwimmbad, Alte Kommandantur, BND-Gebäude) ist mit einer Aufwertung der von Leerstand und Vandalismus beeinträchtigten Strukturen zu rechnen, da hierdurch gestalterische Vorbelastungen beseitigt werden. Eine Neubebauung in diesen Bereichen kann das Ortsbild aufwerten, andererseits wird dadurch aber die besondere Charakteristik einer französischen Alliiertensiedlung verloren gehen (vgl. Kap. 2.1.7).

Problematisch ist außerdem eine mögliche Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zum Packereigraben, da im offenen Wiesenbereich im Norden des Gebietes noch ein Bezug zum ursprünglichen Landschaftsraum erkennbar ist. Im nördlichen Teil des Gebietes sieht der Bebauungsplan eine zwei- bis viergeschossige Bebauung vor. Mit dem Abriss des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wird dagegen eine massive Sichtbarriere zur Packereigrabenniederung entfernt. Durch die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges in der Parkanlage soll die Erlebbarkeit des Grünzuges verbessert werden.

Das durch den Bebauungsplan vorgesehene geringe Maß der baulichen Nachverdichtung (GRZ 0,2 bis 0,3; mit Ausnahme des WA 4 mit einer GRZ von 0,4) belässt im gesamten

Geltungsbereich große Spielräume zum Erhalt prägender Großbaum- und Vegetationsstrukturen. Das kleine Birkenwäldchen im Norden des Geltungsbereichs wird gesichert und bleibt somit als prägende Grünstruktur und Verbindung zum Packereigraben erhalten. Auch durch die Erhaltung der kleinen Grünfläche am Sportplatz als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden Verluste prägender Elemente des Landschaftsbildes vermieden.

Die vorgesehene öffentliche Parkanlage am Packereigraben, die kleine naturnahe Parkanlage, Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen gewährleisten eine angemessene Landschaftsbildqualität. Unter Maßgabe einer ansprechenden Baukörpergestaltung und -begrünung sowie der Prämisse der Minimierung von Eingriffen in den prägenden Großbaumbestand (insbesondere im Norden der Cité Foch) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert. Die bisher von vielen Großbäumen geprägte Siedlung erhält zukünftig viele Ersatzbaumpflanzungen, die mittelfristig wieder zu einem grünen Wohnquartier beitragen. Zusammen mit den neuen Spiel- und Parkflächen sind die Veränderungen für das Schutzgut Landschaftsbild nicht als erheblich zu bewerten.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich dieses Schutzgutes ist keine Betroffenheit erkennbar. Innerhalb des Plangebietes sind laut Denkmalliste des Landes Berlin keine unter Denkmalschutz stehenden Denkmalbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden. Es ist auch keine visuelle Beeinträchtigung von Denkmalen und Denkmalbereichen in der Umgebung des Gebietes zu erwarten. Die Baudenkmale nördlich (z. B. Villen an der Nimrodstraße) und südwestlich des Geltungsbereichs (Siedlung am Steinberg) sind aufgrund des räumlichen Abstandes und abschirmender Vegetationsbestände und Gebäude vom Plangebiet aus nicht sichtbar und können in ihrer Ensemblewirkung nicht durch die geplanten Neubebauungen gestört werden.

Da die Bronzeskulptur „Vögel“ von Ursula Hanke-Förster seit 2014 im Hof des Romain-Rolland-Gymnasiums und damit außerhalb des Geltungsbereichs steht, ist hierfür im Bebauungsplanverfahren keine Betroffenheit gegeben.

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, sich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen. Der erforderliche Umfang einer fachgerechten archäologischen Untersuchung und Dokumentation ist dann ebenso festzulegen wie der finanzielle Aufwand, der vom Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren zu tragen wäre.

Durch den Bebauungsplan werden zur Zeit ungenutzte Flächen und Gebäude in Wert gesetzt, die sonst von Leerstand, Verfall und Vandalismus weiterhin beeinträchtigt würden. Die Cité Foch als historisch bedeutsame Wohnsiedlung wird damit wiederbelebt.

2.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter und kumulierende Wirkungen mit anderen Planungen

Die zuvor betrachteten Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Die Überbauung führt zwangsläufig zu einem Funktionsverlust der Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die höhere Versiegelung beeinflusst somit die Grundwasserneubildung. Da der Versiegelungsgrad im Plangebiet bereits hoch ist und aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse (Geschiebemergel im Untergrund) die Versickerung des Niederschlagswassers ohnehin nur eingeschränkt möglich ist, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen. Zudem werden andererseits derzeit stark versiegelte Flächen (Gelände der alten Kommandantur) durch die neue Wohnnutzung teilentsiegelt und der 1,6 ha große Bereich der Parkanlage am Packereigraben einer zukünftigen Bebauung vollständig entzogen.

Wenn Überbauung und Versiegelung sich erhöhen, sind auch Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Durch die Barrierewirkung der neuen Bebauung kann eine Beeinträchtigung der Wind- und Austauschverhältnisse entstehen. Dachflächen und Asphaltflächen heizen sich im Gegensatz zu Vegetationsflächen stark auf, hierdurch verringert sich die relative Luftfeuchtigkeit. Die geplanten extensiven Dachbegrünungen auf der Neubebauung wirken jedoch der Aufheizung entgegen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bewirken auch bei anderen Schutzgütern Verbesserungen.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung werden einige naturhaushaltswirksame Vegetationsflächen beseitigt bzw. der vorhandene Baumbestand reduziert. Da jedoch das beabsichtigte Maß der Bebauung Spielraum für Minimierungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes belässt (z. B. Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen), sind unter dieser Voraussetzung die Auswirkungen des Vorhabens in die Biotope als weniger erheblich zu bezeichnen. Das Landschafts- und Ortsbild wird sich jedoch durch den zukünftigen Eingriff in den Baumbestand bei Baumaßnahmen insbesondere in den Baugebieten WA 1 bis WA 5.3, WA 7 und WA 10 erheblich verändern und durch Nachpflanzungen nur langfristig wieder ausgleichen.

Insgesamt ist keine negative Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich gegenseitig beeinflussende Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet zu erwarten. Einer Nutzung der bereits anthropogen geprägten Flächen im besiedelten Bereich für den dringend erforderlichen Wohnungsneubau wird gegenüber der Inanspruchnahme von aus Naturschutzsicht weit wertvolleren, noch unbebauten Flächen der Vorzug gegeben.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich nachteiliger Umwelt- auswirkungen

Im Folgenden werden die zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung gem. § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Erhebungen und Prüfungen vorgenommen.

Der § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der Eingriffsregelung nach den Vorschriften gemäß BauGB vor, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Auswirkungen der Planung werden nachfolgend beschrieben.

Hierbei wurden die Festsetzung der öffentlichen und naturnahen Parkanlage am Packereigraben und des Spielplatzes bereits mitbilanziert. Weitere, im Bebauungsplan vorgesehene Maßnahmen, die positive Auswirkungen auf Naturhaushalt und Lebensraumqualität, das lokale Kleinklima, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Wohnqualität haben und damit weitestgehend als Minimierung des Eingriffs bzw. als Kompensation des Ausgleichsfehlbedarfs angesehen werden können, sind:

- qualitätsvolle ökologische Gestaltung der öffentlichen Parkanlage, Förderung heimischer Gehölzarten und niederungstypischer Lebensräume
- qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Kinderspielplatzes und Erhaltung des hier vorhandenen Birkenbestandes durch Anlage einer naturnahen „Waldspielfläche“
- Erhalt wertvoller Gehölzbestände im Baugebiet durch Pflanzbindungen (Birkenwäldchen, kleine vorhandene Grünanlage), Förderung einheimischer Gehölzarten
- extensive Gras-Kraut-Begrünung von 70 % der Dachflächen der Neubebauung (klimatische Ausgleichsfunktion, Regenwasserretention, Lebensraum für Flora und Insektenfauna), empfohlene Artenzusammensetzung s. Liste im Anhang
- Baumpflanzungen innerhalb des Baugebietes mit gebietstypischen, großkronigen Laubbäumen, empfohlene Artenzusammensetzung s. Liste im Anhang

Die oben erwähnte „qualitätsvolle ökologische Gestaltung“ der öffentlichen Parkanlage beinhaltet, dass bereichsweise ursprüngliche Niederungsflächen durch partiellen Abtrag von Aufschüttungen wiederhergestellt werden. Ziel ist die Entwicklung einer niederungstypischen

Vegetation durch Erhalt und Förderung von Arten der Erlen-Eschenwälder, insbesondere von Schwarz-Erle (*Alnus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Weiden (*Salix spec.*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) in der Baumschicht sowie Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) und Früher Traubenkirsche (*Prunus padus*) in der Strauchschicht. Soweit im Einzelfall ökologisch vertretbar sind nicht heimische Gehölze zu entnehmen, insbesondere Koniferen wie Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*), Lebensbaum (*Thuja spec.*), Scheinzypresse (*Chamaecyparis spec.*) und Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) sowie Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*). Weiterhin werden Anreicherungen der Wiesenflächen und Krautsäume am Graben mit Arten der Feuchtwiesen und Uferstauden vorgesehen.

Diese Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Grünzuges werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung neben den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes positiv zu berücksichtigen sein.

Insgesamt wird durch die Gesamtheit der im Bebauungsplanentwurf geregelten Maßnahmen der ermöglichte Eingriff in angemessener Weise ausgeglichen werden. Auch in denjenigen Bereichen des Geltungsbereichs, wo baurechtlich kein auszugleichender Eingriffstatbestand zu verzeichnen ist, gilt das Minimierungsgebot. Maßnahmen, die der Minderung negativer Umweltauswirkungen dienen, sind nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind ohnehin stets beachtlich und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Es muss in jedem Fall sichergestellt werden, dass es bei FFH-Tierarten (wie z. B. Fledermäusen) und europäischen Vogelarten zu keiner erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population kommt bzw. die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt wird. Auch sind für den Verlust von nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen durch bauliche Maßnahmen grundsätzlich Ersatzpflanzungen erforderlich.

Im Folgenden werden alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Vermeidung, Verringerung und Kompensation erforderlichen Maßnahmen noch einmal schutzgutbezogen zusammengestellt:

2.3.1.1 Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden für das Plangebiet folgende Maßnahmen empfohlen:

- Der Versiegelungsgrad soll auf das notwendige Maß begrenzt werden (insbesondere in den für die Grundwasserneubildung wichtigen Talsandbereichen). Unversiegelte Flächen (Vegetationsflächen) sind möglichst zu erhalten. Dieses Ziel wird im

Bebauungsplan mit der Festsetzung geringer Grundflächenzahlen umgesetzt. Zur empfindlichen Packereigrabenniederung hin wird nur eine GRZ von 0,2 ausgewiesen.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind gemäß § 8 der Berliner Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Ein Teil des Niederschlagswassers von den Dach- und Stellplatzflächen sollte möglichst auf der Fläche versickert werden, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten.
- Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien (z. B. Platten mit hohem Fugenanteil, Mosaikpflaster / grobporiges Basaltpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) kann die Versickerung gefördert und die Grundwasserspende erhöht werden. Von der Verwendung von Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen soll abgesehen werden.
- Die geplante extensive Dachbegrünung auf der Neubebauung (70 %) hat eine große Bedeutung für den Wasserhaushalt, da hierdurch Niederschlagswasser gespeichert und verzögert abgegeben wird. Dieses muss nicht in die Kanalisation geleitet werden, sondern kann nach und nach den Versickerungsflächen zugeführt oder verdunstet werden.
- In der Packereigrabenniederung sollen die feuchtgebietstypischen Böden erhalten und bereichsweise wiederhergestellt werden. Wenn die Moorbodenbereiche von Überschüttungen befreit werden, können sie in hohem Maße zur Stabilisierung des Bodenwasserhaushalts des Einzugsgebietes beitragen, so dass das Wasserspeicher- und Rückhaltevermögen verbessert wird. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage und den teilweisen Abtrag von Aufschüttungen zur Wiederherstellung ursprünglicher Niederungsflächen können die schützenswerten Böden am Graben dauerhaft erhalten und aufgewertet werden.
- Die Nutzung einer anthropogen geprägten Fläche im besiedelten Bereich gegenüber der Inanspruchnahme von aus Naturschutzsicht wertvolleren Flächen stellt eine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme dar, da so der Grundgedanke zum sparsamen und schonenden Umgang mit Fläche und Boden erfüllt wird.
- Auf der Fläche der südlichen Grünanlage sollen Teilflächen entsiegelt werden (Parkplatzflächen). Bei der Entsiegelung nimmt der oberflächliche Gesamtabfluss an Niederschlägen ab, gleichzeitig steigt die Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche. Auch die wasserspeichernde Funktion des Bodens wird wieder aufgenommen. Gleichzeitig werden durch vorgesehene Entsiegelungen und Pflanzungen neue Lebensräume geschaffen.

2.3.1.2 Schutzgut Klima und Luft

Zur Vermeidung und Minderung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Klima soll die Versiegelung gering gehalten werden (weitgehender Erhalt unversiegelter Flächen, Festsetzung geringer Grundflächenzahlen, Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Oberflächenmaterialien, Auswahl von Materialien, die sich weniger stark aufheizen).
- Die Wahl einer klimatisch günstigen Bauweise bei der Neubebauung (offene, lockere Zeilen- oder Einfamilienhausbebauung, maximal viergeschossig) erhält die gute Durchlüftung des Plangebietes; insbesondere, da klimatisch günstige Bereiche wie der Sportplatz an der Avenue Charles de Gaulle bebaut werden.
- Aus klimatischer Sicht geboten sind Erhalt und Neuschaffung klimatisch wirksamer Freiflächen und Vegetationsstrukturen, die abkühlend und staubbindend wirken. Durch die Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,4 (nur WA 4) ist weiterhin eine hohe Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.
- Vorgesehen werden extensive Dachbegrünungen auf der Neubebauung (70 %), um die Aufwärmung der Dachflächen und die Entstehung von Reflektionshitze gering zu halten. Durch die Verdunstung wird die Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst. Die Bepflanzung der Dächer hat weiterhin eine Filterwirkung gegenüber Stäuben und Schadstoffen in der Luft.
- Für Baumpflanzungen (z. B. Ersatzbäume nach Baumschutzverordnung) sollten vor allem großkronige Arten (hochstämmige Laubbäume) verwendet werden. Großblättrige, stadtfeste Bäume sind wegen der besseren Staubbindung und Verdunstung kleinblättrigen Arten vorzuziehen.

2.3.1.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Aufgrund ihrer Bedeutung als **Fledermauslebensräume** erhaltenswerte Bereiche sind die Grünflächen am Packereigraben und die Grünfläche am Sportplatz, der alte Baumbestand am Sportplatz, die von Vegetation umgebenen Spielplätze, Vegetationsflächen hinter und zwischen Gebäuden, das Birkenwäldchen an der Rue Montesquieu und allgemein der Birkenbestand zu erhalten. Birken sind durch ihren frühen Blattaustrieb und die starke Höhlenbildung sowie die lichte Krone sehr attraktiv für Fledermäuse.
- Der Bereich am Packereigraben wird als **öffentliche Parkanlage** gesichert. Für eine reiche Insekten- und damit auch die Fledermausfauna ist eine hohe Artenvielfalt bei

Kräutern, Stauden und Gehölzen erstrebenswert. Der Waldrandcharakter der Biotope sollte erhalten werden. Durch Maßnahmen in Uferbereich des Packereigrabens werden niederungstypische Biotopstrukturen erhalten und entwickelt sowie die Lebensbedingungen für daran angepasste Tierarten verbessert (u. a. Sicherung und Neuschaffung von Land- und Wasserlebensräumen für Amphibienarten).

- Als schutzgutbezogenes Planungsziel wird eine angemessene **Begrünung und Bepflanzung** des Vorhabengebietes verfolgt. Durch die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze entstehen neue Nist- und Nahrungsbiotope für Baum- und Gebüschbrüter. Auch aus Sicht der Fledermausfauna sollte der Anteil heimischer Gehölze erhöht werden. Die ergänzende Pflanzung von Großbäumen ist eine wichtige ökologische Aufwertung, da gerade die vegetationsfreien Bereiche und Verkehrsflächen von den Fledermäusen gemieden werden. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von >4 m aufweisen sollten. Förderlich sind breite und ungestörte Hecken mit Überhängen im Randbereich.
- Im Gebiet vorhandene **Vegetationsflächen (Abstandsgrün) und Bäume** (insbesondere Altbäume) sollten auf Grund der langen Wiederherstellungszeiträume, wenn möglich, **erhalten** bleiben (insbesondere der heimische Großbaumbestand). Die Straßenbäume und die Bäume zwischen den Wohngebäuden bilden Grenzlinien für Jagdreviere von Fledermäusen.
- Für den Erhalt von Bäumen im Straßenraum sind die Bestimmungen der DIN 18 920 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) zu berücksichtigen (ggf. Stamm- und Wurzelschutzmaßnahmen; bei Erdarbeiten im Bereich von Bäumen im Umkreis von mindestens 2 m Handschachtung, Stämme der Bäume während der Baumaßnahme einhausen).
- **Fäll- und Abbrucharbeiten** müssen außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September. „Es ist verboten...Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen“.
- Vor der Entfernung von Altbäumen sollten Bäume auf vorhandene Quartiere untersucht werden. Vor allem die vorhandenen Altbäume sollten wegen der langen Wiederherstellbarkeit nach Möglichkeit erhalten und in die Planungen integriert werden.

- Die **Entfernung von Oberboden und Vegetation** sollte außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Bei der Beseitigung von Vegetation ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt noch deren Gelege zerstört werden und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Andernfalls bedarf es vor und während der Maßnahme einer fachkundigen Kontrolle. Auf die für den Artenschutz, insbesondere zum Schutz der Avifauna und der Fledermäuse erforderlichen genauen Untersuchungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (wenn die Fällung von Bäumen bzw. der eventuelle Abriss von Gebäuden bevorstehen) wird im städtebaulichen Vertrag hingewiesen. Im Falle eines Nachweises kann es zu Einschränkungen im Bauablauf kommen. Das betrifft vor allem Gebüsche und Bäume.
- Bei der Fällung von Bäumen sollte darauf geachtet werden, dass keine **Höhlenbäume** entfernt werden. Ist das nicht realisierbar, müssen alle Baumhöhlen der betroffenen Bäume vor der Fällung auf die Anwesenheit von Fledermäusen überprüft werden. Sollen Bäume gefällt und damit Baumhöhlen zerstört werden, müssen die Quartiere durch Fledermauskästen ersetzt werden. Dabei sollen auch Winterquartiere angeboten werden. Quartiere werden stets im Verhältnis 1:5 ersetzt. Im Falle einer Beseitigung der ganzjährig geschützten Fortpflanzungsstätten ergeben sich bestimmte Schutzerfordernisse nach der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, vom 3. September 2014, ergänzt durch die Fassung vom 6. November 2019 (im Folgenden: Ausnahmereverordnung). Vor Arbeiten an Gebäuden bzw. der Entfernung von Bäumen müssen diese auf ein Vorhandensein von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten abgesucht werden. Im Falle eines Nachweises kann das während der Brutzeit zu Einschränkungen im Bauablauf führen. Eine Beseitigung bzw. Beeinträchtigung darf nur erfolgen, wenn sich keine Entwicklungsstadien (Eier, Jungvögel) in den Fortpflanzungsstätten befinden. Im Falle einer Beseitigung muss nach § 2 der Ausnahmereverordnung, eine Anzeige bei der Naturschutzbehörde des Bezirkes erfolgen.
- Für beseitigte ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten muss ein ökologischer Ausgleich erbracht werden. Das können Ersatzniststätten an verbleibenden oder neu zu errichtenden Gebäuden sein. Das betrifft ebenfalls die in Baumhöhlen, Nistkästen aber auch in Öffnungen an Gebäuden nistenden Arten.
- Im Falle des Abrisses oder der Sanierung von Bestandsgebäuden sind diese nach ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Lebensstätten abzusuchen, wie es durch die Ausnahmereverordnung gefordert wird.

- Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine Anzeige nach der Ausnahmereverordnung bei der Unteren Naturschutzbehörde abzugeben und es sind Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Das kann die Integration von Fledermausquartiere in sanierte Gebäude oder Neubauten bzw. die Anbringung von Fledermausquartieren in verbleibenden Baumbeständen sein.
- Zur Förderung der streng geschützten Fledermäuse sollte generell in Neubauten die Integration von Fledermausquartieren berücksichtigt werden, wie es bspw. das Konzept des Animal-Aided Design anregt:
- An den **Gebäuden** muss im Fall einer Sanierung oder Wärmedämmungs-Maßnahme nach Wochenstuben- und Winterquartieren gesucht werden. Bauarbeiten sollten nur außerhalb der Wochenstuben- (April-Juli) und Winterlethargiezeiten (November-März) der Fledermäuse durchgeführt werden. An den von Bauvorhaben betroffenen Gebäuden werden möglichst die vorhandenen Schlafplätze erhalten oder Ersatzquartiere eingerichtet. Es existiert ein breites Angebot von verschiedenen Einbau- oder Anbauquartieren. Bei Wärmedämmverbundsystemen können Ersatzquartiere direkt in das Dämmmaterial integriert werden.
- Bei der architektonischen Gestaltung der ergänzenden Bebauung ist zu berücksichtigen, dass große Glasflächen, vor allem in der Nähe von Vegetation (auch Straßenbäumen) Todesfallen für Vögel sein können.
- Durch die geplante extensive **Dachbegrünung** auf der Neubebauung können neue, zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden, z. B. für trittempfindliche Pflanzen sowie bodenbrütende Vögel und Insekten.

2.3.1.4 Schutzgüter Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Gemäß § 8 der Bauordnung Berlin sind nicht überbaubare Grundstücksteile zu begrünen oder zu bepflanzen, was sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirkt.
- Es muss eine Bebauung geschaffen werden, die sich in die vorhandene Baustruktur der Cité Foch einfügt (offene Bauweise mit hohem Freiflächenanteil, geprägt durch Großbaumbestände). Auf eine ansprechende und nutzbare Gestaltung der Freiflächen in der gesamten Cité Foch soll Wert gelegt werden.

- Der prägende Gehölzbestand und die typische offene Landschaft der Packereigrabenniederung sollen erhalten und innerhalb der ausgewiesenen Parkanlage gestalterisch aufgewertet werden.

2.3.1.5 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ein wichtiges Planungsziel besteht in der Vermeidung und Reduzierung der Beeinträchtigung durch Lärm auf empfindliche Nutzungen. Dies betrifft auch den Baulärm. Geräte und Fahrzeuge müssen dem neuesten Stand der Lärmschutztechnik entsprechen. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18 005 sind ggf. Schutzmaßnahmen gegen Lärm umzusetzen.
- Die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage im Norden des Gebietes mit einem „grünen Verbindungsweg“ entlang des Packereigrabens und der neue Spielplatz kommen den Anwohner/innen der Cité Foch zugute. Der Graben wird so für Erholungssuchende besser zugänglich gemacht und durch die Parkgestaltung aufgewertet.
- Durch die Wegeverbindung von der Nimrodstraße nach Süden über den Packereigraben (gegenüber Straße „Nach der Höhe“) kann man über die öffentliche Parkanlage und den öffentlichen Spielplatz in die Cité Foch gelangen (Herstellung einer Nord-Süd-Verbindung).

2.3.2 Eingriffstatbestand

2.3.2.1 Eingriffsregelung gemäß § 14ff BNatSchG

Der Begriff „Eingriff“ wird im Naturschutzrecht definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 18 BNatSchG).

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auch nach Baurecht angemessen zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der

Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2.3.2.2 Vorgehensweise der Bilanzierung

Gemäß dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenUVK 2020) sind verschiedene Prüf- und Arbeitsschritte der Eingriffsregelung zu unterscheiden. Auf Grundlage einer Bestandserfassung werden die Schutzgüter und dazugehörige Wertträger (Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild und Erholung) getrennt bewertet. Hierbei sind auch planungsrelevante Vorbelastungen zu berücksichtigen. Auf Grundlage der Bestandserfassung ist der Zustand im Plangebiet vor dem zu erwartenden Eingriff zu berücksichtigen und in Wertpunkten zu ermitteln und darzustellen. Darauf aufbauend erfolgt eine Konfliktanalyse, die zu erwartenden Projektwirkungen und eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes werden ermittelt und bewertet. Hier ist zu prüfen, ob erwartbare Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu bilanzieren und mit Blick auf ihre Erheblichkeit zu bewerten. Darauf aufbauend ist der Nacheingriffszustand in Wertpunkten darzustellen. Im letzten Schritt lässt sich der Kompensationsbedarf aus der Bilanzierung erheblicher Beeinträchtigungen ermitteln. Im Rahmen der Maßnahmenplanung sind anschließend geeignete Maßnahmen zu entwickeln und den einzelnen Schutzgütern zuzuordnen. Die Aufwertung der Maßnahmenflächen erfolgt anhand der Bewertung der Wertträger.

Zur Behandlung der Schutzgüter, entsprechend der Eingriffsregelung, werden den einzelnen Wertträgern in Bestand und Planung von der jeweiligen Ausprägung abhängige Wertstufen und entsprechende dimensionslose Punktwerte zugewiesen, die wiederum mit den jeweiligen Flächengrößen multipliziert werden. Dabei wird pro 1.000 m² einmal die Höhe der jeweiligen Wertpunkte veranschlagt. Die sich ergebenden dimensionslosen Flächenwerte bilden das Ergebnis der Rechnung.

Eine detaillierte methodische Beschreibung der Eingriffsbewertung nach Berliner Verfahren ist außerdem im aktuellen Berliner Leitfaden zur Bilanzierung von Eingriffen (SenUVK 2020) zu finden.

Für die Beurteilung, ob für den Bebauungsplan ein Eingriffstatbestand vorliegt, ist das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Planungsrecht maßgebend. Bebauungspläne, die das bestehende Baurecht lediglich festschreiben bzw. Nutzungen modifizieren, bereiten keine neuen Eingriffe vor.

Laut § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Somit gelten nur diejenigen Beeinträchtigungen als Eingriff, die über das geltende Planungsrecht hinausgehen. Dieses leitet sich für den vorliegenden Bebauungsplan für den mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereiches aus dem Baunutzungsplan von 1961 ab.

Im Baunutzungsplan von 1961 (als übergeleitetem Bebauungsplan) ist dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) der Baustufe II/2 mit einer Geschosszahl von 2 ausgewiesen. Die GRZ beträgt 0,2, die GFZ 0,4 und die Baumassenzahl 1,6. Die im Baunutzungsplan festgelegte GRZ 0,2 ist somit maßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in diesem Teil des Geltungsbereichs.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs (etwa südlich der Linie von der südlichen Grundstücksgrenze Rue Racine 1 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze Hermsdorfer Str. 55 (Netto-Markt)) existiert zwar der 1957 festgesetzte Bebauungsplan XX-13, der das Gebiet als Industriegebiet festsetzt. Aufgrund der zwischenzeitlich vollständig gegensätzlichen Entwicklung durch die von den französischen Alliierten errichtete Wohnsiedlung entbehrt dieses Planungsziel jedoch schon seit Jahrzehnten jeglicher Grundlage. Deswegen wurde der Bebauungsplan XX-13 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als obsolet erklärt (s. Kap. I 2.4).

Daher erfolgt für diesen südlichen Bereich des Plangebietes die planungsrechtliche Bewertung nach § 34 BauGB, die sich damit an dem vorhandenen Bestand orientiert. Da der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 im Wesentlichen die Bebauung in ihrem derzeitigen Bestand sichert, kommt es hier weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung im Sinne der Eingriffsbewertung. Der gesamte südliche Teil des Plangebietes ist somit nicht als Eingriffsbereich zu werten.

Im Unterschied zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wo die Beeinträchtigung / Verschlechterung eines konkret vorhandenen Ist-Zustandes beurteilt und bewertet wird, wird bei der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB nur als Eingriff bewertet, was sich als negative Veränderung gegenüber der bislang schon planungsrechtlich zulässigen Entwicklungsmöglichkeit darstellt, also z. B. durch eine Erhöhung der GRZ. Was bislang bereits zulässig war, auch wenn es noch nicht realisiert wurde, darf in die Eingriffsbetrachtung und -bilanzierung nicht einfließen und erfordert daher keinen Ausgleich.

Auch Flächen, auf denen aktuell Gebäude errichtet wurden, die bereits nach Vorgaben des alten Planrechts genehmigt wurden, fließen nicht mehr in die Eingriffsbilanz ein. Dies betrifft Teile von WA 8.1 und 9.

Ist ein Ausgleich erforderlich, unterliegt dieser Belang wie alle anderen öffentlichen und privaten Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 7 BauGB der gerechten

Abwägung gegeneinander und untereinander. Damit ist grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, dass nicht in jedem Fall ein vollständiger Ausgleich erfolgen muss, wenn andere öffentliche oder private Belange dem entgegenstehen und in der Abwägung als höherwertig eingestuft werden.

2.3.2.3 Ergebnisse der Eingriffsbilanz

Da im Süden des Geltungsbereichs die geplante GRZ 0,3 nicht das bestehende Baurecht überschreitet (Bewertung nach § 34 BauGB), liegt dort kein Eingriffstatbestand vor. Auch im Bereich des WA 1, WA 2 und WA 3.1, WA 8.1 sowie in Teilbereichen von WA 8.2 und WA 9 erfolgt keine planungsrechtliche Änderung.

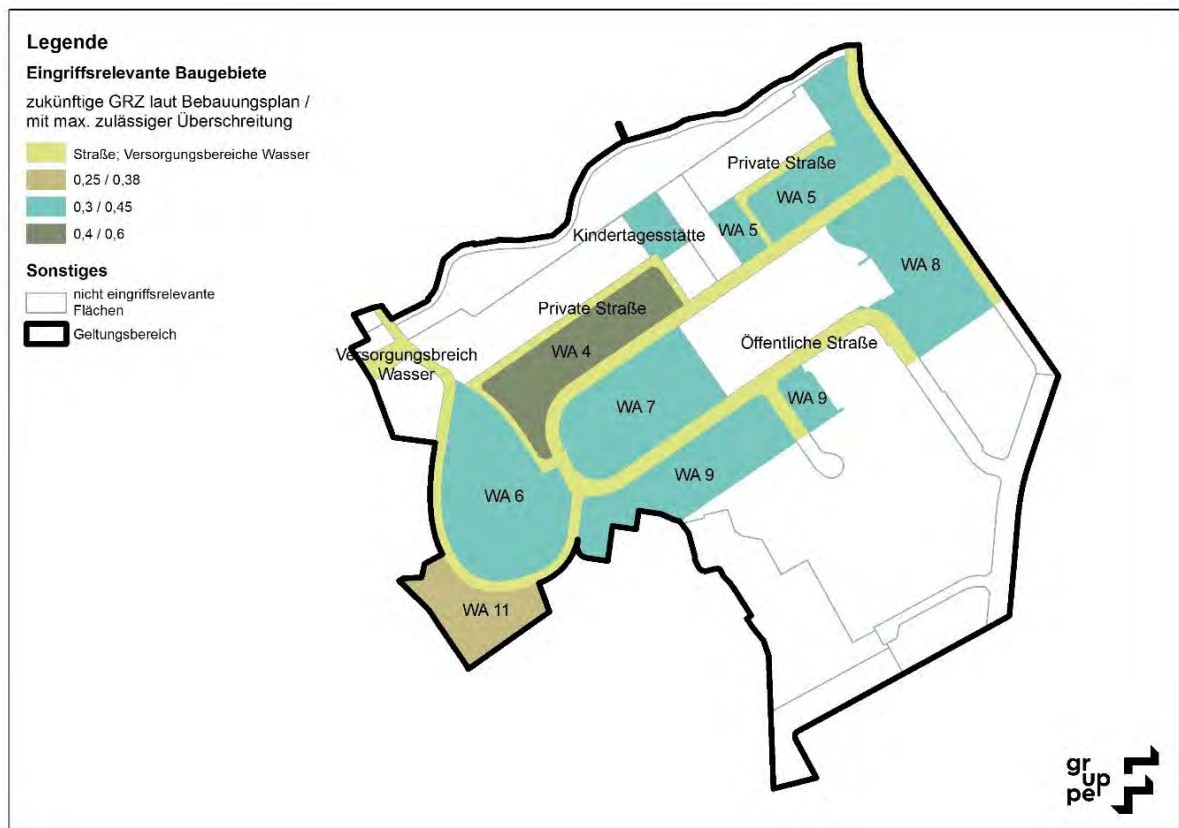


Abbildung 6: Eingriffsrelevante Baugebiete Cité Foch

Im Folgenden erfolgt die Bilanzierung nur für den nördlichen und mittleren Bereich des Plangebietes, wo das bereits geltende Recht des Baunutzungsplans für die Bewertung des Eingriffs maßgeblich ist.

Da der Baunutzungsplan als geltendes Planungsrecht den gesamten mittleren und nördlichen Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,2 ausweist, kommen für die Eingriffsbewertung nur die Bereiche in Betracht, wo der Bebauungsplanentwurf XX-277a eine höhere bauliche Ausnutzung, also eine GRZ 0,25, 0,3 oder 0,4 festsetzt. Nur für Beeinträchtigungen aus dieser Differenz kann sich daher ein Ausgleichserfordernis ergeben.

Es handelt sich dabei ausschließlich um die Flächen im mittleren Teil des Geltungsbereichs, d. h. das an und von der Rue Racine umschlossene Wohngebiet (WA 6, WA 11) sowie die Flächen zwischen der Rue Montesquieu und der nördlichen Begrenzung des alten Bebauungsplanes XX-13 (südlich der Avenue Charles de Gaulle) (WA 7, WA 8.2 (Teilfläche), WA 9 (Teilfläche)) und nördlich der Rue Montesquieu (Kindertagesstätte, WA 4, WA 5.1 bis WA 5.3, WA 3.2) und die neu geplanten Straßen (privat und öffentlich). Für diesen **124.666 m²** großen Eingriffsbereich (s. Tabelle 6; vgl. Abb. 6) wird im Folgenden der Umfang des Eingriffes bilanziert, um die Kompensationserfordernisse zu ermitteln.

Tabelle 6: Flächengrößen Planung

Fläche	Größe
WA 3.2	1.789 m ²
WA 4	11.675 m ²
WA 5 (5.1, 5.2, 5.3)	10.614 m ²
WA 6	17.841 m ²
WA 7	14.010 m ²
WA 8	14.342 m ²
WA 9	15.007 m ²
WA 11	7.602 m ²
Kindertagesstätte	2.423 m ²
Wasser	961 m ²
Öffentliche Straße	23.823 m ²
Private Straße	4.579 m ²
Gesamtfläche	124.666 m²

Durch den Vergleich (Bilanzierung) des Zustandes vor dem Eingriff (bestehendes Planungsrecht laut Baunutzungsplan) mit dem Zustand nach dem Eingriff (= Planung) (Festsetzungen des Bebauungsplans) wird festgestellt, ob es durch den Bebauungsplan zu einer negativen Wertpunktbilanz für die einzelnen Wertträger (= Beeinträchtigung) kommt.

2.3.2.4 Darstellung der Bestandsbewertung

Im Folgenden wird die Bewertung des Bestandes des Eingriffsbereichs zusammenfassend dargestellt. Die nachfolgende Tabelle fasst die gesamte Bewertung des Bestandes für jeden Wertträger zusammen. Die Punkte der Wertträger werden unterteilt in Abiotik, Biotik und Landschafts- und Stadtbild dargestellt.

Tabelle 7: Bewertung des Zustands vor Durchführung des Eingriffs nach Wertpunkten (Rundungswerte)

Übersicht Bestand

GEBIET/ WERTTRÄGER		
BODENFUNKTIONEN	Bestand	237
WASSERHAUSHALT	Bestand	565
GEWÄSSERBELASTUNG	Bestand	398
LUFTAUSTAUSCH	Bestand	649
STADTKLIMA	Bestand	889
ABIOTIK GESAMT	BESTAND	2.738
BIOTOPE	Bestand	522
BIOTOPVERBUND	Bestand	526
BIOTIK GESAMT	BESTAND	1.049
LANDSCHAFTS-/STADTBILD	Bestand	628
GRÜNFLÄCHEN UND FREIRAUM	Bestand	118
LANDSCHAFTSBILD GESAMT	BESTAND	746

2.3.2.5 Darstellung der Planungsbewertung

Im Folgenden wird die Bewertung des prognostizierten Zustandes nach Durchführung des Eingriffs im Eingriffsbereich nach Berliner Verfahren (Stand Februar 2020) zusammenfassend dargestellt.

Für die Wertträger Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte, Naturnähe des Wasserhaushalts, Stadtklimatische Funktion, Biotoptypen und Biotopverbund werden zur Bewertung des Planzustands für die Baufelder mit GRZ, gemäß Bebauungsplan, gemittelte Werte vergeben. Diese setzen sich aus den für den Naturhaushalt wirksamen vegetationsbestandenen bzw. unversiegelten Flächen sowie den nicht wirksamen, versiegelten Flächen zusammen. Daher kommt es bei diesen Wertträgern vor, dass Dezimalzahlen in der Bepunktung entstehen.

Tabelle 8: Bewertung des Zustandes nach Durchführung des Eingriffs nach Wertpunkten (Rundungswerte)

Übersicht Planung

GEBIET/ WERTTRÄGER		
BODENFUNKTIONEN	Planung	343
WASSERHAUSHALT	Planung	573
GEWÄSSERBELASTUNG	Planung	309
LUFTAUSTAUSCH	Planung	498
STADTKLIMA	Planung	765
ABIOTIK GESAMT	PLANUNG	2.489
BIOTOPE	Planung	517
BIOTOPVERBUND	Planung	431
BIOTIK GESAMT	PLANUNG	948
LANDSCHAFTS-/STADTBILD	Planung	622
GRÜNFLÄCHEN UND FREIRAUM	Planung	370
LANDSCHAFTSBILD GESAMT	PLANUNG	992

2.3.2.6 Gesamtergebnis

In Tabelle 9 werden die Ergebnisse der Bewertungen für Bestand und Planung differenziert nach Wertträgern gegenübergestellt und miteinander verrechnet. Das Gesamtergebnis quantifiziert das Kompensationserfordernis nach Eingriffsregelung.

Tabelle 9: Gesamtergebnis Bilanzierung

Übersicht Differenz

GEBIET/ WERTTRÄGER		
BODENFUNKTIONEN	Bestand	237
	Planung	343
	Differenz	105
WASSERHAUSHALT	Bestand	565
	Planung	573
	Differenz	9
GEWÄSSERBELASTUNG	Bestand	398
	Planung	309
	Differenz	-89
LUFTAUSTAUSCH	Bestand	649
	Planung	498
	Differenz	-151
STADTKLIMA	Bestand	889
	Planung	765
	Differenz	-124
ABIOTIK GESAMT	BESTAND	2.738
	PLANUNG	2.489
	DIFFERENZ	-250

BIOTOPE	Bestand	522
	Planung	517
	Differenz	-6
BIOTOPVERBUND	Bestand	526
	Planung	431
	Differenz	-95
BIOTIK GESAMT	BESTAND	1.049
	PLANUNG	948
	DIFFERENZ	-101
LANDSCHAFTS-/STADTBILD	Bestand	628
	Planung	622
	Differenz	-6
GRÜNFLÄCHEN UND FREIRAUM	Bestand	118
	Planung	370
	Differenz	252
LANDSCHAFTSBILD GESAMT	BESTAND	746
	PLANUNG	992
	DIFFERENZ	246

Die Planung führt bei den Wertträgern *Gewässerbelastung*, *Luftaustausch*, *Stadtklima*, *Biotope*, *Biotopverbund* sowie *Landschafts-/Stadtbild* zu einer negativen Differenz zwischen Bestand und Planung, also zu einer Verschlechterung bezogen auf die Funktion des Wertträgers für den Naturhaushalt. Sehr hohe Defizite werden bei den Wertträgern *Luftaustausch* und *Stadtklima* erreicht, da durch die Planung große und wichtige Kaltluftentstehungsgebiete bebaut werden.

Eine Verbesserung wird bei den Wertträgern *Bodenfunktion* und *Wasserhaushalt* erreicht. Der Wertträger *Grünflächen und Freiraum für die Erholung* verbessert sich ebenfalls. Dies ist auf die Öffnung von derzeit noch nicht zugänglichen Flächen zurückzuführen (ehemaliger BND-Bereich, ehemalige Kommandantur sowie der nicht zugängliche Sportplatz). Darüber hinaus wirken sich folgende in den Bebauungsplänen festgesetzte Maßnahmen mindernd auf die Eingriffe aus:

- Dachbegrünung
- Pflanzung von Bäumen
- Festsetzung von vegetativen Flächen

Die Planung führt im Bereich der **abiotischen (-250)** und der **biotischen (-101)** Wertträger zu einem **Defizit von -351 Punkten** im Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird durch die Planung insgesamt um **246 Wertpunkte** aufgewertet.

2.3.2.7 Bilanzierung der Ausgleichsflächen

Der Bereich am Packereigraben sowie die privaten naturnahen Grünflächen sollen als Ausgleichsfläche für die Eingriffsbereiche darstellen (vgl. Abb. 7).

Im Rahmen einer Entwurfsplanung Park am Packereigraben (grF 2019) werden die konkreten Maßnahmen für die naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche definiert. Dabei steht im Vordergrund die Offenflächen entsprechend ihrer Standorteigenschaften in Feucht- und Frischwiesen sowie Landschafts- und Trockenrasen zu differenzieren. Die wichtigste ökologische Aufwertung im ehemaligen Niederungsbereich des Packereigrabens ist der Rückbau der anthropogenen Aufschüttungen und das „Freilegen“ der ursprünglichen Bodenhorizonte.

Die Gestaltung der Fläche durch Wege, Sitz- und Aktionselementen sowie eine Aufwertung der Eingänge verbessert die Erholungseignung.

Weitere Ausführungen zum Bestand und der Entwicklung der Fläche sowie eine ausführliche Beschreibung der Zielbiotope können dem Bericht zur Entwicklung Park am Packereigraben entnommen werden.

Die Entwicklung und Aufwertung des Bereichs am Packereigrabens geht als Kompensation in die Gesamtbilanz ein. Ebenso die Fassadenbegrünung der Lärmschutzwand auf der südlichen Fläche.

Zur Bewertung der Aufwertungspotentiale wird das Erweiterungsset zum ausführlichen Verfahren für Maßnahmenräume außerhalb des Eingriffsbereichs herangezogen (Berliner Leitfaden, SenUVK 2020). Diese Methodik ersetzt bei komplexen Aufwertungsmaßnahmen in abgrenzbaren Maßnahmenräumen das herkömmliche ausführliche Verfahren, das für die Eingriffsbereiche verwendet wurde. Als Grundlage diente dabei die Biotoptypenbewertung in Bestand und Planung, deren Wertpunkte akkumuliert wurden. Ergänzt wird die Biotoptypenbewertung um Zuschläge für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild. Hierbei handelt es sich um leistungsbezogene Zuschläge, das heißt, jede vorgesehene Maßnahme wird dahingehend bewertet, ob sie eine Verbesserung der einzelnen Schutzgutfunktionen bewirkt.

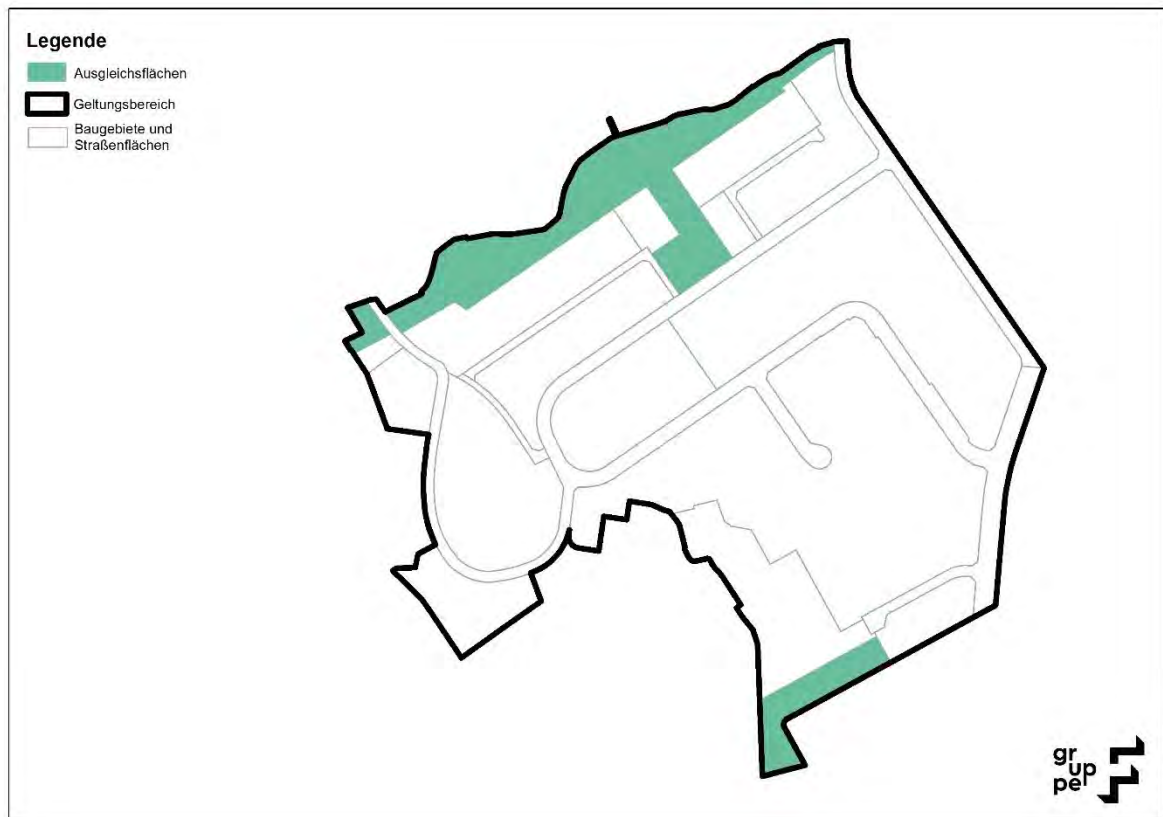


Abbildung 7: Ausgleichsflächen Cité Foch

Die folgende Tabelle stellt die Gesamt-Aufwertung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild am Packereigraben zusammenfassend dar.

Tabelle 10: Gesamt-Aufwertung

Übersicht Planung

GEBIET/ WERTTRÄGER		
BODEN	Aufwertung	135
WASSER	Aufwertung	43
KLIMA	Aufwertung	0
PFLANZEN UND TIERE /BIOTOPVERBUND	Aufwertung	259
NATURHAUSHALT GESAMT	Aufwertung	437
LANDSCHAFTSBILD	Aufwertung	191
LANDSCHAFTSBILD GESAMT	Aufwertung	191

Eine Verbesserung wird bei den Wertträgern *Boden* und *Wasser* erreicht. Die Wertträger *Pflanzen und Tiere / Biotopverbund* sowie *Landschaftsbild* verbessern sich ebenfalls.

2.3.2.8 Ergebnis der Gesamtbilanz

Für den Wertträger Naturhaushalt ist für die Eingriffsbereiche in der Cité Foch ein Defizit von - **351 Wertpunkten** bilanziert. Dem steht das Bilanzierungsergebnis der Ausgleichsfläche des Packereigrabens mit einer Aufwertung um **437 Wertpunkten** (vgl. Kapitel III.3.) gegenüber.

Für das Gesamtareal ergibt sich ein Überschuss von **86 Wertpunkten**. In Bezug auf den Wertträger Naturhaushalt ist die Gesamtbilanz der Cité Foch ausgeglichen. Während die festgesetzten Maßnahmen insbesondere zur Verbesserung der Wertträger Böden und Biotik beitragen, kann das Defizit der Wertträger Luftaustausch und Stadtklima faktisch nicht ausgeglichen werden.

Für den Wertträger Landschaftsbild, Grünflächen und Freiraum ist für die Eingriffsbereiche in der Cité Foch eine Aufwertung von **246 Wertpunkten** bilanziert. Zusätzlich wird das Schutzgut mit dem Bilanzierungsergebnis des Packereigrabens mit einem Überschuss von **191 Wertpunkten** aufgewertet.

Für das Gesamtareal ergibt sich eine Aufwertung von **437 Wertpunkten**. In Bezug auf den Wertträger Landschaftsbild ist die Gesamtbilanz der Cité Foch ausgeglichen.

Die Gesamtbilanz aller Wertträger vor und nach dem Eingriff zeigt eine Überkompensation, die vor allem durch geplante Maßnahmen begründet ist, welche die Wertpunkte für die Wertträger Pflanzen und Tiere sowie den Biotopverbund generieren.

Die städtebauliche Eingriffsregelung unterliegt der Abwägung. Die Überkompensation bei einzelnen Wertträgern in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz steht zum einen in engem Zusammenhang mit den erforderlichen Maßnahmen für andere Wertträger des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Durch die Anlage des zusammenhängenden Parks am Packereigraben kann ein Biotopverbund entwickelt werden, der ökologische Funktionen über das Quartier hinaus übernehmen wird.

Die Entsiegelung und Bepflanzung von Flächen mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen dient insbesondere auch städtebaulichen Zielen wie der landschaftlichen Einbindung neuer Siedlungsteile, der Erholungsvorsorge für bereits ansässige und neue Anwohnende und der Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse in der Cité Foch. Diese städtebaulichen Gründe führten zur planerischen Abwägung und Befürwortung der Überkompensation.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Nr. 2d der Anlage zu § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu den „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“ Dies unterliegt zwei Beschränkungen:

- räumliche Begrenzung der Alternativenprüfung auf das Plangebiet
- inhaltliche Begrenzung auf vernünftige Alternativen (Mitschang 2005, 343).

Der Hinweis des Gesetzestextes auf die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich verdeutlicht, dass es sich um Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des Plangebietes handeln muss und nicht grundsätzlich andere Planungen in Erwägung gezogen werden müssen (SenStadt 2005, 13).

Im Falle dieses Bebauungsplanes sind also Varianten zu betrachten, die eine bauliche Entwicklung als Wohngebiet und entsprechende Nachverdichtung der Cité Foch beinhalten. Vor dem Hintergrund des bereits bestehenden Planungsrechts wäre eine flächendeckende Wohnnutzung gemäß Baunutzungsplan oder § 34 BauGB -Einfügen in die Umgebung möglich. Durch den Bebauungsplan XX-277a wird in Teilen der unter Alliiertenrecht geschaffene Bestand gesichert und geringfügige Nachverdichtung ermöglicht, in Teilen wird das Gebiet neu gegliedert und baulich verdichtet zugunsten von Bebauung frei zu haltenden Parkanlagen und Freiflächen.

Im Zuge des Verfahrens wurden bereits Veränderungen der Planung vorgenommen, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu verringern. In der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes (Stapl FP2) vom 22.03.2015 wurde unter anderem aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung und der zusätzlich geplanten Erweiterung die Schaffung eines öffentlichen Kinderspielplatzes und der Erhalt von Grünflächen als erforderlich eingeschätzt (Bezirksamt Reinickendorf 2013). Im Bebauungsplan (Stand 2021) werden drei Flächen mit Pflanzbindungen (ca. 7.500 m²) und ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen, um wertvolle Gehölzbestände (z. B. die kleine Parkanlage östlich des Sportplatzes) zu erhalten. Außerdem wird der Bereich am Packereigraben als naturnahe öffentliche Parkanlage mit dem Bebauungsplan gesichert.

Das Birkenwäldchen im Norden des Geltungsbereichs (nördlich der Rue Montesquieu) befand sich gemäß älteren Fassungen des Bebauungsplans innerhalb einer Baufläche und war nicht zum Erhalt ausgewiesen. In der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes wurde gefordert, das Birkenwäldchen sowie die westlich der Rue Lamartine / östlich des Sportplatzes gelegene Grünanlage als Freiflächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Beide Grünflächen stellen laut der Stellungnahme aufgrund ihrer Größe und ihres Vegetationsbestandes besonders

prägende Elemente des Orts- und Landschaftsbildes dar. Sie haben zusätzliche positive Funktionen für das kleinräumige Klima und den Wasserhaushalt im Siedlungsbereich und sind als wichtige Freiräume und Aufenthaltsbereiche für die wohnungsnahe Erholung anzusehen (ebd.).

Durch die Einbeziehung des Birkenwäldchens und der kleinen Grünanlage in den Spielplatz und die Ausweisung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im aktuellen Bebauungsplan werden diese wertvollen Flächen dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Somit wurden hier bereits Planungsalternativen berücksichtigt, um die Belange von Natur und Landschaft sowie der Freiraumplanung stärker zu fördern bzw. Eingriffe auszugleichen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technisches Verfahren der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zunächst der gegenwärtige Bestandszustand verbal-argumentativ beschrieben. Bei der Kartierung der Biotope wurde die Biotoptypenliste des Landes Berlin (Köstler et al. 2005) verwendet. Zur Überprüfung, ob seit der Kartierung relevante Veränderungen im Plangebiet stattgefunden haben, wurde 2021 eine Plausibilitätskontrolle in Form von mehreren Begehungen durchgeführt. Die Erfassung der Fauna umfasste die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien (Zauneidechsen), Amphibien (Lurche) und xylobionte Käfer.

Die Einschätzung der abiotischen Umweltgüter (Boden, Wasser, Klima) erfolgte hauptsächlich mittels der Daten des Berliner Umweltatlas (SenStadt 1995 und Aktualisierungen bis 2021) und des Berliner Landschaftsprogramms (LaPro).

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse wurden die Empfindlichkeiten der Schutzgüter abgeschätzt. Dabei wurden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt.

Die Wirkfaktoren der Planung und die verursachten Veränderungen wurden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten qualitativen Dimension dargestellt. Durch Vergleich des Bestandszustandes mit dem prognostizierten Zustand wurde festgestellt, wo durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eine Wertzunahme, Wertkonstanz oder Wertabnahme (= Beeinträchtigung) der Schutzgüter zu erwarten ist. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgte eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen über die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 18 BNatSchG, § 17 NatSchGBl) wurde geprüft, inwiefern Eingriffe in Natur und Landschaft

vorliegen. Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs bildete im nördlichen Teil des Gebietes der Baunutzungsplan von 1961, für den südlichen Teil der Bebauungsplan XX-13 von 1957, bzw. die Beurteilung nach § 34 BauGB.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen wurden aufgeführt.

Die vorliegenden Daten wurden als weitgehend ausreichend erachtet, um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt beurteilen zu können.

Die Darstellungen zur Lufthygiene haben mangels Bestands- und Prognosedaten teilweise beschreibenden Charakter.

Um die relevanten Ziele und Belange des Umweltschutzes für ihre spätere Berücksichtigung zu ermitteln, wurden:

- Untersuchungen auf Bodenverunreinigungen durchgeführt (TRION 2011),
- Untersuchungen auf Bodenverunreinigungen am Packereigraben durchgeführt (TRION 2016),
- ein faunistisches Gutachten erstellt (Scharon 2021 und Nachkartierung 2022/2023),
- eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt (ALB 2019/Fortschreibung 2022),
- eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ALB 2021/Fortschreibung 2023),
- ein Gutachten bezüglich der Störfallvorsorge und des angemessenen Abstandes des Seveso-III-Betriebes erarbeitet (Schulze 2013),
- ein Regenwasser-Entwässerungskonzept erstellt (H.P. Gauff Ingenieure 2016),
- ein Freiflächenkonzept zur Ermittlung der zu erwartenden Baumverluste und der potentiellen Ersatzpflanzbereiche sowie Nistkästen und deren (Ersatz-)Standorte
- die vorliegende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die zugrunde gelegten technischen Verfahren, Untersuchungsmethoden und -parameter sind in den jeweiligen Fachgutachten erläutert.

Die Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse erfolgt, soweit erforderlich und rechtlich möglich, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. für den Fall, dass einzelne Erfordernisse nicht innerhalb des Geltungsbereiches gesichert werden können, durch Aufnahme zweckentsprechender Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Durch die umweltrelevanten Festsetzungen trägt der vorliegende Bebauungsplan auch zur örtlichen Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms bei.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

§ 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren (SenStadt 2005). Das Monitoring, also der Vergleich der prognostizierten mit den tatsächlich eintretenden Umweltauswirkungen, bietet Chancen, mit Unsicherheiten umzugehen, korrigierend einzugreifen und die Fortschreibung von Planungen zu unterstützen (Sommer 2005, 80).

Das Monitoring ist eng verknüpft mit den Bebauungsplanentscheidungen bzw. mit der Abwägung. Laut Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist es daher sachgerecht, dass die Aufgaben des Monitorings bei der planaufstellenden Stelle bearbeitet werden, d. h. in den bezirklichen Stadtplanungsämtern. Das Amt bestimmt den erstmaligen Überwachungszeitpunkt und etwaige Überwachungstermine sowie ggf. einen zeitlichen Endpunkt. Der mit dem Monitoring betrachtete räumliche Bereich richtet sich in erster Linie nach dem Bereich, der im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet wurde (SenStadt 2005).

Es müssen nicht sämtliche Umweltauswirkungen überwacht werden – die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen liegt im planerischen Ermessen des bezirklichen Stadtplanungsamtes. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Auswirkungen zu konzentrieren, bei denen im Rahmen der Umweltprüfung Prognoseunsicherheiten bestanden (ebd.).

Art, Umfang und Dokumentation der ggf. erforderlichen Kontrollen werden im laufenden Verfahren präzisiert. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans XX-277a nicht zu erwarten sind, kann auf ein systematisches Monitoring verzichtet werden. Die Überwachung unvorhergesehener Auswirkungen obliegt dem Bezirksamt Reinickendorf.

Ein Umweltaspekt, der hinsichtlich des Bebauungsplans überwacht werden sollte, ist die Entwicklung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und in der Umgebung. Es ist zu überprüfen, wie sich die Verkehrsstärke in Zukunft entwickeln wird. Hiervon hängen die Prognosen zu Lärm und Lufthygiene ab.

Auch die Umsetzung und Qualität der Maßnahmen zur Begrünung sollten durch die zuständige Behörde überprüft werden.

Bei Ersatzbaumpflanzungen ist die Vitalität und die Gewährleistung der Kompensationsfunktion zu überprüfen. Die Durchführungs-, Anwuchs- und Entwicklungskontrolle der gepflanzten Gehölze erfolgt im Rahmen der Abnahme der Leistungen des Landschaftsbaus bis zum Ende der Entwicklungspflege. Sollte es zu Ausfällen kommen, sind Nachpflanzungen durchzuführen.

Für die spätere Kontrolle ist erforderlich, dass nach Abschluss eines Bauvorhabens ein Bestandsplan vorgelegt wird, der die Durchführung der ökologischen Maßnahmen dokumentiert. Die Durchführungskontrolle der extensiven Dachbegrünung erfolgt ebenfalls im Zusammenhang mit der Abnahme der Leistungen bis zum Ende der Entwicklungspflege.

Direkt vor dem anstehenden Abriss (oder auch Umbau) von Gebäuden bzw. der Fällung von Gehölzen soll eine gezielte Erfassung des Bestandes der Avifauna und der Fledermäuse sowie die Festlegung des angemessenen Ersatzes erfolgen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, um die im Geltungsbereich bestehende Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern und die Möglichkeit für bauliche Nachverdichtungen zu schaffen. Südlich des Packereigrabens werden eine öffentliche Parkanlage und ein öffentlicher Spielplatz als Grünflächen sowie eine Kindertagesstätte festgesetzt. Außerdem werden eine Fläche für Versorgung (Abwasserbeseitigung) im Nordwesten des Geltungsbereichs, zwei private naturnahe Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Bestandserfassung zeigte, dass das Plangebiet durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet ist. Charakteristisch für den Vegetationsbestand ist der stark menschlich geprägte Einfluss. Schützenswerte Naturpotentiale stellen insbesondere der Niederungsbereich am Packereigraben und der im Gebiet vorhandene Baumbestand dar.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten.

Die gemäß § 1a BauGB durchzuführende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt nicht die vor Ort gegebene Situation (wie bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung), sondern bezieht sich ausschließlich auf den Vergleich des geplanten mit dem bestehenden Baurecht. Ein tatsächliches Ausgleichserfordernis besteht hierbei nur hinsichtlich derjenigen Eingriffe, die über das bestehende Baurecht hinaus ermöglicht werden. Diese Eingriffsbereiche befinden sich im mittleren Bereich des Plangebietes zwischen der Rue Montesquieu und der nördlichen Begrenzung des alten, als obsolet anzusehenden Bebauungsplanes XX-13.

In Tabelle 8 sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter zusammengefasst beschrieben und in ihrer Erheblichkeit bewertet. Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden darin bereits berücksichtigt.

Negative Auswirkungen der Planung sind bei fast allen Schutzgütern (insbesondere Boden, Wasser, Klima, Biotop, Landschafts- und Ortsbild sowie Lärm) zu erwarten. Daher wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (u. a. Schaffung einer 15.900 m² großen, qualitativ gestalteten Parkanlage) abgeleitet, die in die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Eine möglichst weitgehende Erhaltung der Großbäume bzw. eine angemessene Ersatzpflanzung muss nachgeordnet auf der Baugenehmigungsebene erfolgen und dient dazu, den grünen Charakter des Gebietes zu wahren.

Auch die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes (geplant als naturnaher Waldspielplatz), die Erhaltung wertvoller Gehölzbestände (ca. 7.500 m²) durch Pflanzbindungen und die extensive Begrünung von 70 % Dachflächen der Neubebauung werden in der Abwägung neben den vorgesehenen sonstigen Kompensationsmaßnahmen positiv zu berücksichtigen sein.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen sowie der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Nisthilfen etc.) ist insgesamt davon auszugehen, dass die vom Vorhaben ausgehenden nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, das Landschaftsbild neu gestaltet wird und die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Wohnsiedlung planungsrechtlich zu sichern, maßvoll zu verdichten sowie Wohnbauflächen, die durch andere Nutzungen belegt und lange Zeit brach lagen oder bisher unterausgenutzt waren, zu aktivieren.

Für die bauliche Nutzung ist als Nutzungsart allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Nutzungskonkretisierende Festsetzungen zu den Nutzungsarten (ausnahmsweise zulässige Nutzungen, Ausschluss von Nutzungen) sollen eine verträgliche Entwicklung sichern.

Dabei soll unter anderem eine Sicherung bestehender Wohnnutzung erfolgen, als auch eine Nachverdichtung durch Neubauten innerhalb des Plangebietes auf Potenzialflächen entstehen.

Es wurden Wohnungsbaupotenzialflächen für die Neubebauung bestimmt. Dabei handelt es sich um die Flächen WA 2, WA 3.1, WA 4, WA 5.1-WA 5.3, WA 7 und WA 10. Für die künftige Bebauung dieser Flächen liegt eine Bebauungsstudie als abgestimmte Vorzugsvariante im Entwurf vor, die seit Oktober 2020 Gegenstand einer gemeinsamen Absichtserklärung in Form eines Letter of Intent (LOI) zwischen dem Bezirksamt Reinickendorf und der BlmA ist. Die Studie dient als Grundlage der Ausschreibung des Wohnungsbaus und muss im weiteren Verfahren in Teilbereichen angepasst werden.

Die bereits bebauten Teile der Siedlung sollen entsprechend des Bestandes erhalten bleiben. Durch die Ausweisung der Nutzungsmaße würden hier minimale bauliche Verdichtungen möglich werden. Seitens der BlmA sind in diesen Bereichen jedoch gegenwärtig keine Bauaktivitäten geplant.

Das Nutzungsmaß soll mittels zulässiger Grundflächenzahl (GRZ) bzw. durch Baukörperausweisung, Anzahl der Vollgeschosse oder Oberkante (OK) in m ü NHN (Normalhöhennull) und Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. maximaler Geschossfläche (GF) bestimmt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen mittels Baugrenzen flächenhaft festgesetzt werden, ausgenommen WA 10.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs soll am Packereigraben eine öffentliche Parkanlage, ein öffentlicher Spielplatz, eine Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsfläche und eine private naturnahe Grünfläche festgesetzt werden. Eine weitere private naturnahe Grünfläche wird im Süden des Plangebietes festgesetzt. Für Flächen mit prägendem Baumbestand werden Pflanzbindungsflächen festgesetzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen wie Dachbegrünungen, Baumpflanzungen und weitere Begrünungserfordernisse sollen als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine Grünprägung des Wohngebiets gewährleisten.

Die Straßenverkehrsflächen in der Jean-Jaurès-Straße und Hermsdorfer Straße sollen bestandsorientiert festgesetzt werden. Die bisher bestehenden privaten Straßenverkehrsflächen sollen mit Ausnahme eines Teilabschnitts der Avenue Charles de Gaulle als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert werden. Zur weiteren Erschließung und Durchwegung des Plangebiets sind private Straßenverkehrsflächen wie auch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich und geplant.

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen die Flächen, die entsprechend der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 1 BauNVO zuzüglich Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO festgesetzt werden sollen.

Tabelle 11: Flächenbilanz (alle Flächen sind gerundet)

Allgemeines Wohngebiet		211.569 m²	74%
davon überbaubare Grundstücksfläche	64.019 m ²		
davon Geschossfläche	224.613 m ²		
Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“		2.423 m²	1%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		35.688 m²	12%
Private Straßenverkehrsfläche		4.579 m²	2%
Versorgungsfläche „Pumpwerk“		961 m²	<1%
Grün- und Freiflächen		32.012 m²	11%
davon öffentliche Parkanlage	15.749 m ²		
davon Uferschutzstreifen	4.810 m ²		
davon naturnahe Parkanlage	429 m ²		
davon öffentlicher Spielplatz	3.410 m ²		
davon private naturnahe Grünfläche	1.740 m ²		
davon private naturnahe Grünfläche (SPE)	5.874 m ²		
Gesamtfläche		287.232 m²	100%

2. Verkehrskonzept

Äußere Erschließung

Der Entwurf des Bebauungsplans XX-277a sieht die Erschließung des Plangebietes über das bestehende Straßenverkehrsnetz vor. Die Haupteerschließung erfolgt über die östlich sowie südöstlich gelegenen Jean-Jaurès-Straße und Hermsdorfer Straße. Von der Hermsdorfer Straße ausgehend führen die Rue Georges Vallerey sowie die Avenue Charles de Gaulle in das Plangebiet. Von der Jean-Jaurès-Straße ausgehend führt die Rue Montesquieu in das Plangebiet. Im Nordwesten wird das Plangebiet über die Nimrodstraße erschlossen.

Durch die verkehrstechnische Untersuchung (ALB, 10. April 2019/ Überarbeitet 6. Dezember 2022) wurde für die Gesamtentwicklung des Plangebietes ein zusätzliches Verkehrsaufkommen

von rund 3.400 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Der Bewohnerverkehr hat aufgrund der geplanten Gebietsstruktur den größten Anteil der Fahrten (73%). Der übrige Anteil wird durch Besucher- und Wirtschaftsverkehre generiert. Unter Berücksichtigung eines Ansatzes von 8% für den Quell- und 14% für den Zielverkehr werden in der Spitzenstunde insgesamt 454 Kfz-Fahrten (190 Kfz Quellverkehr, 264 Kfz Zielverkehr) prognostiziert.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf des übergeordneten Verkehrs der umliegenden Straßen in allen Fällen gewährleistet bleibt. Es wird auch festgestellt, dass der übergeordnete Verkehrsablauf durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr in Folge der Gebietsentwicklung des Bebauungsplans XX-277a nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die höchste relative Zunahme ist mit knapp 20% auf der Jean-Jaurès-Straße zu erwarten.

Für die Zufahrtsknoten zum Plangebiet, welche alle über eine Vorfahrtsregelung verfügen und bei denen die Zufahrten des Plangebiets jeweils wartepflichtig sind, konnte gezeigt werden, dass diese auch bei vollständiger Gebietsentwicklung weiterhin leistungsfähig bleiben, wobei für die linksabbiegenden wartepflichtigen Verkehrsströme unter Umständen auch spürbare Wartezeitenverlängerungen eintreten werden (Qualitätsstufe C). Dennoch kann der Verkehr in der Spitzenstunde leistungsfähig abgewickelt werden.

Zusammenfassend wird mit der Verkehrsuntersuchung gezeigt, dass unter Berücksichtigung der Annahmen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet und zur zukünftigen Verteilung eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets und ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet sind.

Innere Erschließung

Innerhalb des Plangebietes wird die Erschließung über die Rue Montesquieu, Avenue Charles de Gaulle (teilweise), Rue Racine, Rue Diderot und Rue Georges Vallerey planerisch über öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert. Ein Teilstück der Avenue Charles de Gaulle wird als Privatstraße (Teil der Straßenverkehrsfläche K) ausgebildet. Der Durchgangsverkehr im Bereich der Avenue Charles de Gaulle wird durch Abpollerung ausgeschlossen und soll über die Rue Racine geleitet werden.

Die nördlichen allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3.1 sowie die Kindertagesstätte werden über die privaten Straßenverkehrsflächen K und L erschlossen.

Die private Straßenverkehrsfläche K erschließt vorrangig die Kindertagesstätte, das WA 2 sowie WA 4 und 6 rückseitig. Die private Straßenverkehrsfläche K soll mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m im Bereich zur Kindertagesstätte, im Bereich des WA 2 zugunsten von geplanten Längsparkerstellflächen mit einer Fahrbahnbreite von 8,50 m ausgebildet werden. Im Bereich des

Teilbereiches der Avenue Charles de Gaulle verjüngt sich die Fahrbahnbreite bestandsbedingt auf 6 m. Die Straßenverkehrsfläche K knüpft östlich des WA 4 an die Rue Montesquieu.

Die private Straßenverkehrsfläche L weist ausgehend von der Rue Montesquieu eine Fahrbahnbreite von 6,50 m auf. Analog zur privaten Straßenverkehrsfläche K wird die private Straßenverkehrsfläche L im Bereich des WA 3.1 zugunsten von geplanten Längsparkstellflächen mit einer Fahrbahnbreite von 8,50 m ausgebildet.

Die private Straßenverkehrsfläche L erschließt vorrangig das WA 3.1 sowie die WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3 und WA 3.2 rückseitig. Diese Wege werden eher den Charakter von privaten Wohnstraßen haben; der Querschnitt kann daher aufgrund der geringeren Nutzungsintensität reduziert ausgebildet werden. Der Verzicht auf eine Anbindung der privaten Straßenverkehrsfläche L an die Jean-Jaurès-Straße macht eine Wendeanlage erforderlich. Die Wendeanlage ist so angelegt, dass hier ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann.

Ruhender Verkehr

Im Land Berlin besteht keine allgemeine Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen. Die AV Stellplätze vom 16. Juni 2021 (ABl. S. 2326) sieht lediglich Vorgaben für gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Menschen vor. Nach der Ausführungsvorschrift für geplante Vorhaben sind jedoch Fahrradstellplätze für die Wohnnutzung sowie für die Kita erforderlich.

Insgesamt sind rund 510 Stellplätze innerhalb des Plangebietes vorhanden, die im Eigentum der BlmA liegen (ca. 330 davon in der Quartiersgarage). Diese sind für die bestehenden und künftigen Vorhaben vorgesehen. Dabei leistet die Quartiersgarage den wichtigsten Versorgungsbeitrag für den ruhenden Verkehr. Der ableitbare Stellplatzschlüssel liegt bei 1.186 Wohneinheiten der BlmA (471 WE im Bestand + 715 zusätzlichen WE nach Berliner Modell) bei 0,43 und ist insgesamt für das gut durch den ÖPNV erschlossene Gebiet als ausreichend anzusehen.

Stellplätze werden planungsrechtlich durch bestandsorientierte Festsetzung einer Quartiersgarage (Ga4) im Süden des WA 10 und einer Stellplatzanlage (St) im Zentrum des Gebiets gesichert. In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß der Ausführungsplanung entlang der Rue Montesquieu und im Bereich der Rue Racine Stellplätze für Längsparker geplant. Auch in den Teilbereichen der privaten Straßenverkehrsflächen Planstraße K und L sind in Teilbereichen Stellplätze für Längsparker innerhalb der Verkehrsfläche vorgesehen.

Im südlichen Bereich innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 10 ist eine baulich eigenständige Quartiersgarage im Bestand vorhanden. Sie umfasst rund 300 Stellplätze für die angrenzenden Wohngebiete und liegt im Eigentum der BlmA, der ein Großteil der geplanten Wohngebiete (bis auf einige Teilflächen in WA 3.2, WA 8.1, WA 8.2, WA 9 und WA 11 (komplett) innerhalb des Geltungsbereichs gehört. Die Quartiersgarage dient somit der Bedarfsdeckung

der innerhalb der anderen allgemeinen Wohngebiete anfallenden Stellplatzbedarfe. Durch die Eigentümerin wird angedacht, perspektivisch die Quartiersgarage als nicht-gewerbliches Mobility-Hub umzustrukturieren. Eine darüberhinausgehende gewerbliche Nutzung der Garage ist nicht geplant.

Die bestehende Stellplatzanlage (St) in zentraler Lage des Geltungsbereichs zwischen Rue Montesquieu und Avenue Charles de Gaulle, die dem Eigentümer des Grundstücks Avenue Charles de Gaulle 14 zuzurechnen ist, wird planungsrechtlich gesichert. Der Eigentümer hat im Rahmen seiner jüngst errichteten Wohnungsbauten in der Avenue Charles de Gaulle 10-14 Tiefgaragen realisiert.

Im Bestand sind fünf Garagengebäude in den Baugebieten vorhanden. Diese werden jedoch, abgesehen von der Quartiersgarage im Süden des Geltungsbereichs, durch den Bebauungsplan nicht gesichert. Sie fallen unter den Bestandschutz.

Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr

Für eine nachhaltige, nicht ausschließlich auf die Kfz ausgerichtete Mobilität ist eine gute Einbindung des Fuß- und Radverkehrs in das übergeordnete und außerhalb des Vorhabengebietes vorhandene Fuß- und Radwegenetz sicherzustellen. Hierfür sind attraktive und direkte Anschlüsse aus dem Plangebiet an das öffentliche Straßennetz vorgesehen.

Innerhalb des Plangebiets verfügen die Straßen überwiegend über beidseitig straßenbegleitende Gehwege. Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt entlang der Gehwege Hermsdorfer Straße, Jean-Jaurès-Straße sowie des Waidmannsluster Damms. Die bestehenden Knotenpunkte und Straßenübergänge an den Grenzen des Geltungsbereichs sind teilweise (Hermsdorfer Str./Jean-Jaurès-Straße) mit Lichtsignalanlagen für Fußgänger ausgestattet. Gesonderte Radwege sind weder innerhalb des Plangebietes noch an der Hermsdorfer Straße oder Jean-Jaurès-Straße verortet.

Zur Sicherstellung einer öffentlichen Durchwegung des Gebietes sowohl für den Fuß- als auch den Radverkehr werden verschiedene Querungsmöglichkeiten durch Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan ermöglicht. Für die Erreichbarkeit der geplanten Grundschule auf dem Grundstück Avenue Charles de Gaulle 35 und 35 A wird die Fläche A mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers sowie der Nutzer/innen und Besucher/innen der Grundschule festgesetzt. Der Bebauungsplan schafft außerdem Voraussetzungen für eine wegemäßige Ost-West- wie auch Nord-Süd-Durchquerung der öffentlichen Parkanlage im Norden des Plangebietes. In Nord-Süd-Ausrichtung ist eine Wegeverbindung vom S-Bahnhof Waidmannslust und der Nimrodstraße kommend, über die Flst. 497/27 und 498/28 auf Höhe der Kindertagesstätte in Richtung Rue Montesquieu geplant. Diese Wegeverbindung führt am öffentlichen Kinderspielplatz vorbei und schafft eine fußläufige Anbindung an die

Kindertagesstätte. Die öffentliche naturnahe Parkanlage stärkt die Wahrnehmbarkeit und ökologische Wirksamkeit des Packereigrabens.

Die ursprüngliche Verbindungsfunktion des Abschnitts der Avenue Charles de Gaulle zwischen Rue Racine und Rue Montesquieu (Fläche B) soll aufgehoben werden. Dadurch kann der Kfz-Durchgangsverkehr im Wohngebiet eingeschränkt werden, durch ein Geh- und Radfahrrecht jedoch eine Durchquerung für den Fuß- und Radverkehr gewährleistet bleiben.

Einer der vier geplanten Eingänge zum Park befindet sich im Osten an der Jean-Jaurès-Straße Richtung S-Bahnhof Waidmannslust und kann aufgrund seiner unzureichenden Breite einen ungehinderten Begegnungsverkehr nicht gewährleisten. Mittels der Fläche C, die südlich versetzt verläuft, wird ein drei Meter breiter Verbindungsweg zwischen Park und Jean-Jaurès-Straße gesichert, um einen ungehinderten Begegnungsverkehr zwischen Rad- und Fußverkehr gewährleisten zu können. Dieser Weg kommt insbesondere auch den Nutzern der privaten Grundstücksflächen zu Gute, da hierüber nicht nur die Parkanlage, sondern beispielsweise auch die rückwärtigen Flächen des WA 5.3 und die geplante Spielplatzfläche im WA 5.2 zu erreichen sind. Die öffentliche Parkanlage entlang des Packereigrabens bietet zudem eine neue, barrierefreie Wegeverbindung zwischen dem S-Bahnhof Waidmannslust und der geplanten neuen Grundschule auf dem Grundstück des ehemaligen Collège Voltaire im Westen des Plangebietes.

Für eine ausreichende Nord-Süd-Durchquerung des gesamten Plangebiets werden die Flächen D, als Verbindung zwischen den nördlichen Wohngebieten und der Kita zum südlichen Teil des Gebietes, und die Fläche E, als Verbindung zwischen der Rue Diderot und der Rue Georges Vallerey, mit einem Geh- und Radfahrrecht festgesetzt. Um eine Ost-West-Durchquerung sicherzustellen, wird die Fläche E in Richtung der Romain-Rolland-Schule ausgeweitet und mit einem Geh- und Radfahrrecht festgesetzt.

Die Planstraße K wird mit einem Geh- und Radwegerecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Besucher und Benutzer der angrenzenden Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Dadurch ist die Erreichbarkeit für die Öffentlichkeit als auch den Wirtschaftsverkehr der Kindertagesstätte sowie für Unternehmensträger gesichert (siehe auch Kap. III.4.8).

3. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Wohnbaufläche W2 mit einer Geschossflächenzahl bis 1,5 dar. Innerhalb der Wohnbaufläche ist durch das Lagesymbol Sport eine Sportfläche (gedeckte Sportfläche Hallenbad) vorgesehen. Der südwestliche Randstreifen wird als Gemeinbedarfsfläche mit dem Lagesymbol „Gemeinbedarfsfläche Schule“ dargestellt.

Der Bereich des Packereigrabens ist Teil einer übergeordneten Grünverbindung und in symbolischer Breite als Grünfläche mit dem Lagesymbol „Parkanlage“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Jean-Jaurès-Straße als Grünfläche mit dem Lagesymbol Kleingartenanlage dargestellt.

Mit Schreiben vom 25. Januar 2023 bestätigte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (IB 32) innerhalb der Behördenbeteiligung, dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

4. Begründung und Abwägung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietsart der baulichen Nutzung soll in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebietes allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Eine Teilfläche im Norden des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vorgesehen.

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie der Vorprägung des Quartiers soll als Nutzungsart allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Der Charakter des Gebiets entspricht aufgrund seiner Bebauungs- und Nutzungsstruktur bereits einem allgemeinen Wohngebiet. Derzeit brachliegende Flächen, die durch die Alliierten durch militärische oder sportliche Nutzungen belegt waren, sollen in angemessener Weise wieder einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden.

Die beabsichtigte Entwicklung des Wohnquartiers begründet sich neben der Vorprägung im Wesentlichen auch aus der attraktiven Lage in einem grünen Umfeld durch den Steinbergpark und den Packereigraben sowie der verkehrsgünstigen Lage in Nähe der S-Bahn und der damit verbundenen leistungsfähigen und schnellen Anbindung an die Berliner Innenstadt. Die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet resultiert aus dem städtebaulichen Ziel einer dem Gebietscharakter entsprechenden Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebiets sowie der Deckung des großen Wohnraumbedarfs in Berlin.

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sollen aber auch andere Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sein, sofern mit ihnen keine Nachteile oder Belästigungen verbunden sind. Dies könnten z.B. kleinere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Arztpraxen, nicht störende Handwerksbetriebe, gastronomische Einrichtungen oder auch Wohnfolgeeinrichtungen sein.

Die geplante Gliederung des Wohngebiets in die Wohngebiete WA 1 bis WA 11 ergibt sich aus den unterschiedlichen Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen.

4.1.2 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sein (**Textliche Festsetzung Nr. 1**), da sich diese Nutzungen nicht mit den geplanten städtebaulichen Strukturen und der Entwicklung eines nachhaltigen Wohnquartiers vereinbaren lassen.

Diese Nutzungen lassen aufgrund ihrer Betriebsstruktur auf einen hohen Kunden- bzw. Besucher-verkehr schließen, der Lärm- und Abgasimmissionen erzeugt und zu Belästigungen der Wohnnutzungen führen würde. Zusätzlicher Verkehr soll auch zum Schutz der vorhandenen angrenzenden Schulstandorte (Grundschule und Gymnasium) und der vorhandenen und geplanten Kindertagesstätten innerhalb des Quartiers vermieden werden.

Zudem widersprechen diese Anlagen durch ihre übliche bauliche Struktur und dem damit verbundenen Flächenverbrauch dem gesetzlich verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Umkreis von etwa 1.000 m befinden sich mehrere Tankstellen. Damit sind Tankstellen in ausreichender Anzahl in der Umgebung vorhanden. Für die Ansiedlung von Tankstellen stehen in den Gewerbegebieten in Wittenau Flächen zur Verfügung. Als Äquivalent zu Gartenbaubetrieben befindet sich am Fachmarktstandort Waidmannsluster Damm ein Baumarkt mit einem umfangreichen Gartencenter.

Textliche Festsetzung Nr. 1

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XX-277a wurde zur Ermittlung potenziell negativer Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein Schallgutachten erstellt (ALB, 2021, fortgeschrieben 2023). Festzustellen ist, dass das Plangebiet insbesondere durch den vorhandenen Schienen- und Straßenverkehrslärm stark vorbelastet ist und der Gesamtverkehrslärm vor allem durch den Schienenlärm dominiert wird.

Maßgeblich für die Bewertung der Ergebnisse für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen sind u. a. die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 sowie die im Gutachten mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten - in Literatur und rechtlich anerkannten - Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung.

Ergebnis der schalltechnischen Betrachtungen für den Prognoseplanfall ist, dass die o. g. Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung vor den vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Für Teilbereiche des WA 8.2, insbesondere im Bereich Hermsdorfer Straße/Jean-Jaurès-Straße (Nettomarkt, Hermsdorfer Str. 55), ergibt sich ein anderes Bild. Auf dem Betriebs- und Parkplatz des Discounters werden in bis zu einer Tiefe von 30 m innerhalb des Plangebiets die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten. Damit stünde eine mögliche Wohnbebauung direkt an der Kreuzung Jean-Jaurès-Straße/Hermsdorfer Straße auf bisher als Parkplatz genutzten Flächen des Discounters vor immissions-schutzrechtlichen Konflikten. In diesem Bereich erfolgt daher ein Ausschluss von Wohnnutzungen und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke für dieses Grundstück. Die anderen Nutzungen des Zulässigkeitskatalogs des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind jedoch auch weiterhin zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 8.2 innerhalb der Fläche A1-A2-A3-A4-A5-A1 sind Wohnnutzungen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird nicht in Frage gestellt, da die für Wohngebiete typischen Hauptnutzungen im Großteil des Plangebiets weiterhin zulässig sind und nur einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden.

4.1.3 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt werden. Die Sicherung des Standortes ist erforderlich, um den aus dem Wohnquartier Cité Foch resultierenden Bedarf an Kindertagesstättenplätzen auch langfristig zu decken. Die gewählte Grundstücksgröße ermöglicht i.V.m. den Nutzungsmaßen an dieser Stelle eine größere Einrichtung, die auch den Bedarf aus den umliegenden Wohnquartieren aufnehmen kann. Hier kann eine Kindertagesstätte mit ca. 120-150 Plätzen entstehen. Der Standort ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, der direkten Nachbarschaft zu einer geplanten öffentlichen Parkanlage wie auch einem öffentlichen Spielplatz sehr gut als Kitastandort geeignet.

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt über die private Straßenverkehrsfläche Fläche K, welche die Erschließung der Kita mit einem Geh- und Radwegerecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für die Besucher und Benutzer der angrenzenden Grundstücke sichert. In diesem Bereich sollen jedoch keine Parkmöglichkeiten für Eltern geschaffen werden. Das Wegekonzept für die öffentliche Parkanlage sieht von Norden kommend ebenfalls eine Anbindung an die Kindertagesstätte vor (siehe Kap. III.2).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch zeichnerische und textliche Festsetzungen erfolgen und basiert zum einen auf dem Grundgedanken die geplanten Nutzungsmaße in den einzelnen Wohngebieten unter Berücksichtigung vorhandener naturräumlicher und städtebaulicher Strukturen sowie unter Berücksichtigung landschaftlicher Prägungen der Umgebung, hier Packereigraben und Steinbergpark, zu entwickeln. Zum anderen liegt für die Wohnungsbaupotentialflächen WA 2, WA 3.1, WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 7 und WA 10 eine abgestimmte Vorzugsvariante im Entwurf – in Form eines Bebauungskonzeptes – vor, die seit Oktober 2020 Gegenstand einer gemeinsamen Absichtserklärung in Form eines Letter of Intent (LOI) zwischen dem Bezirksamt Reinickendorf und der BlmA ist (siehe Kap. I.4).

In den einzelnen Wohngebieten wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Idee und der durch den Bestand geprägten nachbarlichen Situation eine differenzierte Festsetzung durch die Grundflächenzahl bzw. durch eine durch Baukörperausweisung bestimmte Grundfläche, die Anzahl der Vollgeschosse oder die zulässige Höhe sowie durch die zulässige Geschossflächenzahl bzw. absolute Geschossfläche erfolgen.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird sowohl durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse; als auch teilweise durch die Festlegung einer maximalen Oberkante in Meter über Normalhöhennull (OK in m ü. NHN) bestimmt.

Während die Potenzialflächen nördlich und südlich der Rue Montesquieu mit IV-V-geschossigen Mehrfamilienhäusern bis hin zu VI Geschossen im Bereich des ehemaligen Hallenbads im Südwesten bebaut werden sollen, ist eine deutlich aufgelockerte, zwei- bis dreigeschossige Bauweise nach Nordwesten im Übergang zur geplanten öffentlichen Parkanlage vorgesehen.

4.2.1 Grundfläche/Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche soll in den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen WA 10, und in der Gemeinbedarfsfläche durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden.

Der sparsame und schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden wird in den Bodenschutzgesetzen gefordert. Es wird daher angestrebt, die Neuversiegelung im Plangebiet soweit wie möglich zu begrenzen, beispielsweise durch die Ausnutzung bereits versiegelter Flächen und die Festsetzung von Grundflächenzahlen, die nur eine behutsame Nachverdichtung des Bestandes erlauben.

In den Wohngebieten südlich des Packereigrabens (WA 1 bis WA 3.1) soll die GRZ auf 0,2, im WA 11 auf 0,25, im WA 3.2 auf 0,3 und in den verbleibenden Wohngebieten (WA 5.1 bis WA 5.3, WA 6, WA 7, WA 8.1 und WA 8.2 sowie WA 9) auf 0,3 begrenzt werden. Im WA 4 ergibt sich aufgrund des Grundstückszuschnitts mit der geplanten Bebauung eine GRZ von 0,4. Die Staffelung der GRZ leitet sich aus den umgebenden Wohngebieten und den angrenzenden Grün- und

Erholungsanlagen ab. So soll in den nördlichen Wohngebieten, die sich an den vorhandenen Wohngebieten nördlich des Packereigrabens (Einfamilienhäuser) orientieren, die überbaubaren Grundstücksflächen auf 20 % für kleinteilige Strukturen begrenzt werden. Für die Baugebiete der Bestandssiedlung WA 6, WA 8.1, WA 8.2 und WA 9 werden durch die Festlegung einer GRZ von 0,3 teilweise geringfügige bauliche Verdichtungen in den Gebieten ermöglicht.

Die geplante GRZ von 0,25 im WA 11 basiert auf dem Grundgedanken, an dieser Stelle Geschosswohnungsbau realisieren zu können und gleichzeitig der sensiblen Lage am wasser- und grüingeprägten Rosentreterbecken und Steinbergpark gerecht zu werden. Eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke würde als Barriere für den Frischluftaustausch wirken und der gewünschten behutsamen Vermittlung zwischen Naturraum und Siedlungsraum entgegenstehen. Der westliche Teil der Fläche wurde bereits mit kleinteiligen Mehrfamilienhäusern bebaut.

Die GRZ 0,3 im WA 3.2 ermöglicht eine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstückes als nach gültigem Recht (GRZ 0,2). Damit wird der Lage des Grundstückes als Übergang zwischen dem dichter zu bebauenden WA 5.3 und den nördlich gelegenen Einfamilienhausbebauungen Rechnung getragen.

Bis auf das WA 4 mit einer GRZ von 0,4 bleibt in allen Wohngebieten die Grundflächenzahl unterhalb der in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte von 0,4. Insgesamt ergibt sich in den Baugebieten eine mittlere Grundflächenzahl von 0,26.

Die deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für den überwiegenden Teil der Wohngebiete dient als Vermeidungsmaßnahme für die planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft und wird dem Ziel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist für die Errichtung der Kita eine Grundflächenzahl von 0,3 erforderlich, um die gewünschte Kindertagesstätte mit 120-150 Plätzen gewährleisten zu können.

Die in WA 10 durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bildet als Baukörperausweisung den Rahmen der höchstzulässigen Grundfläche (**Textliche Festsetzung Nr. 3**). Dies ist aufgrund der erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz geboten.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Als zulässige Grundfläche wird in WA 10 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Ausweisung von Baugrenzen ist selbst keine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, sondern legt dem Grunde nach nur fest, wo auf dem Grundstück das Maß der baulichen Nutzung umgesetzt werden kann. Da die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche der geplanten baulichen Anlagen entspricht, wird dies entsprechend textlich gesichert. Die so durch die Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung i. S. d. § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Gleichzeitig wird die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des WA 10 werden somit die Baukörperausweisungen für die geplanten Wohngebäude zeichnerisch festgesetzt; darüber hinaus wird die bestehende Garage entlang der Rue Georges Vallerey zeichnerisch als Fläche für eine bis IV-geschossige Garage gesichert. Die Garage geht als eigenständiges Gebäude voll in die Grundflächenberechnung mit ein. Aus den Grundflächen der künftigen Wohngebäude sowie der Grundfläche der bestehenden Garage ergibt sich eine kumulierte Grundfläche von rund 7.098 m². Bezogen auf das gesamte Baugebiet WA 10 ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,35.

Baugebiet	Größe Baugebiet	Grundfläche Wohngebäude	Grundfläche Garage Bestand	Grundfläche kumuliert	Rechnerische GRZ
WA 10	19.774 m ²	4.483 m ²	2.615 m ²	7.098 m ²	0,35

Damit liegt auch in WA 10 die maximal zulässige GRZ unter dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete.

In die festgesetzten Grundflächen sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht eingerechnet. Dies sind im Wesentlichen oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie z.B. Mülltonnenstandplätze oder Fahrradstellplätze. Entsprechend der Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um die in Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dies erscheint für das Plangebiet auskömmlich. Eine zusätzliche Regelung ist nicht erforderlich.

4.2.2 Geschossfläche/Geschossflächenzahl

Die geplanten Geschossflächenzahlen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO sollen different in den jeweiligen Baugebieten entsprechend der Erforderlichkeit festgesetzt werden. Die Nutzungsintensität soll, abgeleitet von den umgebenden Bebauungs- und Grünstrukturen, von Norden nach Süden gestaffelt zunehmen. So soll in den Wohngebieten, die direkt an die geplante Parkanlage angrenzen (WA 2 und WA 3.1), eine Geschossflächenzahl

von 0,4 festgesetzt werden, die sich an den nördlich vom Packereigraben vorhandenen Wohngebieten orientiert und zugleich die landschaftliche Prägung berücksichtigt. Direkt an die geplante öffentliche Parkanlage angrenzend soll auch die Kita ihren Platz finden. Zur Unterbringung eines 120-150 Kitaplätze umfassenden Baukörpers wird eine GFZ von 0,8 und eine Vollgeschosszahl von drei festgesetzt.

Das geplante Wohngebiet WA 1 im Westen des Plangebiets weist im Bestand Geschosswohnungsbau mit einer GFZ von 0,3 auf, das Wohngebiet WA 6 eine GFZ von 0,49. In diesen gering ausgenutzten Gebieten wird eine Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 0,6 (WA 1) bzw. 0,9 (WA 6) als verträglich betrachtet.

Innerhalb des bestehenden WA 3.2 wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese wird erforderlich, um die festgesetzte Geschossigkeit in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl auszunutzen und dem Bestand, bzw. den bestehenden Baurechten Rechnung zu tragen. Zusätzliche Baurechte über den Bestand hinaus werden dadurch nicht gewährleistet.

Die geplante Geschossflächenzahl von 0,5 im WA 11 begründet sich analog zur geplanten Grundflächenzahl aus der besonderen Lage am Rosentreterbecken und Steinbergpark sowie dem Grundgedanken, an dieser Stelle Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

Auf der ehemaligen Sportplatzfläche WA 7 wird eine GFZ von 1,2 und bis zu V Geschossen in offener Bauweise festgesetzt. Die bauliche Ausnutzung orientiert sich an den umgebenden Bebauungen im Osten (WA 8.1) und im Süden (WA 9).

Die großen Wohnbauflächen im WA 8.1 und 8.2 sowie WA 9 weisen im Bestand bereits Großstrukturen mit Geschosswohnungsbauten auf. Hier soll die zulässige Geschossflächenzahl entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO 1,2 betragen. Hierdurch werden die Geschossflächen der Bestandsbauten gesichert und teilweise eine geringfügige bauliche Verdichtung ermöglicht.

Für das WA 10 wird die zulässige Geschossfläche in jeder überbaubaren Grundstücksfläche für jeden Baukörper gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO individuell festgesetzt und berücksichtigt damit die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs vorgeschlagenen Flächen für diese Baukörper. Insgesamt ergibt sich in WA 10 eine Geschossfläche von 25.055 m². Rechnerisch ergibt sich hieraus eine GFZ von 1,27. Damit kommt es rechnerisch zu einer geringfügigen Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte von 1,2 im WA 10. Darüber hinaus wird die Quartiersgarage im Bestand gesichert. Diese weist eine Geschossfläche von ca. 9.030 m² auf. Insgesamt ergibt sich somit eine Geschossfläche von ca. 34.085 m² im WA 10, sowie eine rechnerische GFZ von 1,72.

Die Sicherung der Quartiersgarage ist jedoch erforderlich, um die bestehenden und künftigen Stellplatzbedarfe im Quartier zu sichern. Darüber hinaus dient die Quartiersgarage als Lärmschutz für die Emissionen der südlich angrenzenden Betriebe. Insofern ist eine ausreichende lärmabschirmende Wirkung in Kombination mit der künftigen Lärmschutzwand (s. textliche Festsetzung 17) gegeben. Dadurch wird jedoch auch eine rechnerische Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO erforderlich. Die rechnerische GFZ für das gesamte Plangebiet liegt insgesamt bei etwa 1,05 und damit deutlich unterhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO, sodass von einer Gesamtverträglichkeit ausgegangen wird.

Die festgesetzte Geschossfläche kann bei Ausnutzung der durch die Baukörperfestsetzung bestimmten Grundflächen in Verbindung mit den als Höchstmaß festgesetzten Geschossezahlen vollständig ausgeschöpft werden.

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 4** werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Treppenträume und Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitgerechnet. Dies hat zur Folge, dass diese betreffenden Flächen in Staffelgeschossen, mitzurechnen sind, um eine weitere Verdichtung zu vermeiden.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen

Die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO bzw. maximaler Gebäudeoberkanten gemäß § 16 Abs. 2 S. 4 BauNVO durch Festsetzung einer absoluten Zahl soll in den Wohngebieten unterschiedlich festgesetzt werden. Von Norden nach Süden wird die Anzahl der Vollgeschosse von II auf VI erhöht. Analog zu den Ausführungen zur Grund- und Geschossflächenzahl basiert die Höhenstaffelung auf dem Grundgedanken einer niedrigen und geringen Bebauung am Landschaftsraum und einer Höherstaffelung zu den bereits bebauten Bereichen mit vorhandenen Geschosswohnungsbauten. Gleichzeitig wird mit den geplanten Vollgeschossen das städtebauliche Konzept umgesetzt, welches ebenfalls Grundlage für den Bebauungsplan ist.

Entlang der geplanten öffentlichen Parkanlage sind aufgrund der naturnahen Lage und auch aufgrund der Nachbarschaft zu dem nördlich angrenzenden Wohngebiet maximal II-geschossige Gebäude geplant, die entsprechend dem städtebaulichen Konzept Reihenhäuser sein

könnten. Für WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 wird entsprechend eine maximale Vollgeschosszahl von 2 festgesetzt.

Südlich angrenzend, getrennt durch Privatstraßen soll sich Geschosswohnungsbau anschließen, der sich nach dem Bebauungskonzept abwechselnd III- bis IV-geschossig darstellt. Daher wird für diesen Bereich (WA 4 und WA 5.1 bis WA 5.3) eine maximale Vollgeschossanzahl von IV festgelegt. Die festgesetzte GFZ von 1,2 kann hier nur ausgenutzt werden, wenn auch III-geschossige Gebäude oder gestaffelte Geschosse umgesetzt werden, deren Flächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 mitzurechnen sind. Für die bestandsgeprägten Wohngebiete wird zwischen Rue Montesquieu und Avenue Charles de Gaulle eine maximale Vollgeschosszahl von IV, für die Bestandsbebauung südlich der Avenue Charles de Gaulle wird eine maximale Vollgeschosszahl von VI festgesetzt. Im benachbarten WA 7, welches zwischen den Bestandsbebauungen liegt, sollen V Vollgeschosse ermöglicht werden, wodurch auch bei Erhaltung der angrenzenden Parkanlage eine GFZ 1,2 erreicht werden kann.

Entsprechend erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante (OK) von Gebäuden durch Festsetzung einer absoluten Zahl in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (außer WA 2, WA 3.1 und WA 3.2). Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Wandabschlusses.

Die Höhenfestsetzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete basiert auf den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts, bzw. leitet sich vom Bestand und allgemein üblichen Werten für mehrgeschossigen Wohnungsbau ab. Die Ermittlung der Oberkanten sieht jeweils 3,2 m je Geschoss zzgl. 0,5 m für den Fußboden vor. Zusätzlich wird für die Attika mit Dachbegrünung eine Wärmedämmung mit 1,0 m angesetzt.

Davon abweichend wird innerhalb des Baugebietes WA 5.3 zusätzlich eine Mindesthöhe von 57,5 m über NHN aufgenommen. Diese ist erforderlich, um eine ausreichende lärmabschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Baugebiete zu gewährleisten. In Verbindung mit der Festsetzung eines relativ engen Baufensters, der maximalen Gebäudeoberkante von 59,0 m ü NHN und der aufschiebend bedingten Festsetzung Nr. 24 kann eine ausreichende schallabschirmende Wirkung für die allgemeinen Wohngebiete im Bereich westlich des WA 5.3 erreicht werden.

Ausgenommen davon sind die Wohngebiete WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 bei denen im Übergang zur öffentlichen Parkanlage gestaffelte Geschosse vorstellbar sind, da innerhalb einer kleinteiligen Bebauungsstruktur in den Staffelgeschossen keine großen Wohnräume oder zusätzliche Wohnungen entstehen können.

Die Oberkanten der Baugebiete sind jeweils zeichnerisch festgesetzt.

Im WA 10 erfolgt eine Differenzierung in V- und VI-geschossige Gebäude. Während bei den nördlich liegenden Baukörpern von einer Geländehöhe bzw. Bezugshöhe von 46,5 m in m ü. NHN auszugehen ist, wird im südlichen Bereich um das ehemalige Hallenbad das Areal auf etwa 45,0 m ü. NHN abgetragen. Die drei geplanten VI-Geschosser werden mittig im Baufeld platziert während sich die drei V-Geschosser nördlich bzw. südlich an die VI-Geschosser angliedern. Die Neubauten sollen in serieller/modularer Bauweise errichtet werden. Dafür muss für die V-Geschosser eine Höhe von etwa 17,50 m angenommen werden. Die VI-Geschosser sind im nördlichen Bereich bis zu 20,7 m, im südlichen Bereich bis zu 20,6 m hoch.

Ausnahmen der Höhe baulicher Anlagen

In den allgemeinen Wohngebieten (ausgenommen WA 2, WA 3.1 und WA 3.2) sind technische Aufbauten von bis zu 1,5 m oberhalb der maximal festgesetzten Oberkante zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, also Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugs- oder Klimatechnik. Auch die Errichtung von aufgeständerten Solaranlagen wird somit ermöglicht. Dadurch soll gesichert werden, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Anordnung erforderlicher technischer Einrichtungen und Aufbauten auf dem Dach besteht.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen in WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen bis 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig.

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

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Bauweise

Für die Gemeinbedarfsfläche und alle allgemeinen Wohngebiete, ausgenommen WA 10, WA 5.3 und den straßenbegleitenden Streifen in WA 8.2 soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt werden. Ziel ist es, entsprechend der vorhandenen Strukturen, eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Gebäude dürfen eine Länge von max. 50 m nicht überschreiten. Die vorhandenen Gebäude im WA 9 weisen zum Teil Gebäudelängen über 50 m auf. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Im Neubaufall ist die Länge der Gebäude von max. 50 m einzuhalten.

Abweichend davon wird im Baugebiet WA 5.3 und dem Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes WA 8.2 eine abweichende Bauweise a festgesetzt (**Textliche Festsetzung Nr. 6**). Hintergrund ist die geplante lärmrobuste Struktur des Gebäuderiegels und der damit verbundenen erforderlichen Gebäudelänge von mehr als 50 m. Insbesondere im Hinblick auf den zukünftigen

Lärmschutz sind lange Baukörper entlang der Jean-Jaurès-Straße sinnvoll und sollen nicht gänzlich verhindert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Für das allgemeine Wohngebiet WA 5.3 und den Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes WA 8.2, für welche die abweichende Bauweise a festgesetzt wird, gilt: In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen zeichnerisch bestimmt werden. Zu den geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen wie auch zu den privaten Straßenverkehrsflächen sollen die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m einhalten. Die durch bauliche Anlagen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichern einen baulichen Abstand analog der gebietstypischen „Vorgartenzone“. Zur geplanten öffentlichen Parkanlage, zum öffentlichen Spielplatz und zum Rosentreterbecken sollen bauliche Anlagen ebenfalls einen Abstand von 5,0 m einhalten. Innerhalb des WA 5.3 wird zwar ebenfalls ein Baufenster festgesetzt, dass aber abweichend von der flächigen Ausweisung relativ restriktiv festgesetzt wird. Damit wird den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen, um eine entsprechende Ausrichtung zu erwirken und die dahinterliegenden Baugebiete in ausreichender Weise vom Verkehrslärm abzuschirmen. Bei der sog. „Baufensterfestsetzung“ in den allgemeinen Wohngebieten (ausgenommen dem WA 10) sowie der Gemeinbedarfsfläche handelt es sich um keine „ausdrückliche Festsetzung“ i. S. von § 6 Abs. 5 BauO Bln. Bauherren müssen insofern die Abstandsflächen einhalten.

Eine Sonderrolle nimmt WA 10 ein. Hier ergeben sich die überbaubaren Grundstücksflächen aus der gewählten Baukörperausweisung, die eine konkrete Platzierung zur Folge hat. Die Baukörperausweisung ist hier aus lärmschutztechnischer Sicht erforderlich, da WA 10 durch Gewerbelärm vorbelastet ist und die neuen Baukörper möglichst weit entfernt von der Lärmquelle errichtet werden sollen – sofern dies städtebaulich vertretbar ist.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten sollen von oberirdischer Bebauung freigehalten werden, um eine hohe Freiraumqualität zu sichern und den Versiegelungsgrad zu minimieren. Daher sollen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Schuppen, Geräte- und Müllhäuser, etc.), ausgeschlossen werden (**Textliche Festsetzung Nr. 7**). Tiefgaragenzufahrten sowie Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene

Personen sind auch innerhalb dieser „Vorgartenzonen“ zulässig. Nebenanlagen, wie z. B. Fahrradabstellanlagen, nicht eingehauste Müllstandorte oder unterirdische Rigolen, sollen jedoch zulässig bleiben, da eine Anordnung dieser Anlagen begleitend zum Eingangsbereich in der Regel sinnvoll ist. Neben dem Baufeld WA 10 wird auch das Baufeld WA 5.3 von dieser Festsetzung ausgenommen. Auf Grund der engen Baufenster (WA 5.3) sowie der Baukörperfestsetzung (WA 10) soll dort auch weiterhin die Möglichkeit bestehen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zu verorten.

Textliche Festsetzung Nr. 7

In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3 und WA 10, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 S. 3 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 12 BauNVO ist nur in Baugebieten nach der BauNVO anwendbar. Daher sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich keine untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Stellplätze und Garagen zulässig. Zukünftig sollen dort jedoch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Tiefgaragen und Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen ermöglicht werden (**Textliche Festsetzung Nr. 8**).

Textliche Festsetzung Nr. 8

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Tiefgaragen, Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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

Im Hinblick auf die möglichst schonungsvolle Einfügung in die Umgebung und auch im Hinblick auf die Nähe zu Park- und Grünanlagen werden aus gestalterischen Gründen Garagen und Carports ausgeschlossen (**Textliche Festsetzung Nr. 9**), da von ihnen eine gebäudeähnliche Wirkung ausgeht. Zudem stehen in der bestehenden Quartiersgarage in WA 10, die auch planungsrechtlich gesichert wird, entlang der öffentlichen Straßen und teilweise in oberirdischen Garagen

oder in planungsrechtlich möglichen Tiefgaragen umfangreiche Angebote zur Verfügung, die die Stellplatzversorgung im Quartier auch künftig sicherstellen. Ein Ausschluss auf den jeweiligen Baugrundstücken erscheint daher gerechtfertigt. Zugleich wird mit dem Ausschluss dieser Anlagen die Vollversiegelung minimiert, da oberirdische Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Bestehende Garagenbauten haben Bestandsschutz.

Textliche Festsetzung Nr. 9

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen vor Gebäuden gem. § 6 BauO Bln dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung. Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen beträgt vor den Außenwänden von Gebäuden das 0,4-fache der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, mindestens jedoch 3,0 m. Gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln müssen die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mittels Baukörperausweisung ist eine „ausdrückliche“ Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln. Soweit sich dadurch geringere Abstandsflächen ergeben, hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln damit sein Bewenden. Voraussetzung ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, wodurch kein zusätzlicher Abwägungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Zwischen den durch Baukörperausweisung möglichen Gebäuden im WA 10 können die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden (insg. 16,48 m bei Ausnutzung des gesamten Baufeldes und der Höhe). Damit kann den Schutzziele des Abstandsflächenrechts, Belichtung, Besonnung und Belüftung nachgekommen werden. Abstandsflächen aus WA 10 fallen zwar auf das benachbarte WA 9, dies ist jedoch unproblematisch, da sich die Flächen zum einen in der Hand eines Eigentümers befinden und zum anderen die Abstandsflächen zu den Bestandsgebäuden in WA 9 nachgewiesen werden können. Falls erforderlich werden Baulasten eingetragen.

Bei der sog. „Baufensterfestsetzung“ in den übrigen Baugebieten handelt es sich um keine „ausdrückliche Festsetzung“ i. S. d. § 6 Abs. 5 BauO Bln. Bauherren müssen insofern die Abstandsflächen einhalten.

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Regelungen zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen zum Teil bereits durch die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 9.

Oberirdische offene Stellplätze wie auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, z.B. Fahrradstellplätze oder Mülltonnenstandplätze sind innerhalb der Baufenster allgemein zulässig. Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird zudem die zentrale Stellplatzanlage in dem mit „St“ gekennzeichneten Bereich zwischen WA 7 und WA 8.1 planerisch gesichert und festgesetzt. Dies entspricht der genehmigten Außenanlagenplanung des Gebäudekomplexes Avenue Charles de Gaulle 10-14, welcher bereits hergestellt ist.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind, bis auf die im südlichen Teil, an der Rue Georges Vallerey gelegene bestehende und zu sichernde Quartiersgarage (Ga4), aus städtebaulichen und ökologischen Gründen unzulässig. Eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes wird hierdurch weitgehend vermieden.

Bestandsgaragen im Gebiet haben Bestandsschutz. Die III-IV-geschossige Quartiersgarage hat etwa 300 Stellplätze, stellt eine bedarfsgerechte Anlage für das zu versorgende Gebiet dar und wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in einer IV-Geschossigkeit zeichnerisch festgelegt. Im Bestand hat der III-geschossige, nördliche Bereich der Quartiersgarage eine Höhe von 54,5 m ü. NHN, der IV-geschossige, südliche Bereich weist eine Höhe von 55,9 m ü. NHN auf.

4.6 Versorgungsfläche

Mit Untersuchungen zur Niederschlagswasserentsorgung (Gauff Ingenieure, 2016) sowie Abwasserableitung wurde eine flächendeckende Konzeption der Niederschlagsentwässerung für die Cité Foch erarbeitet. Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle im öffentlichen Straßenbereich mit Anschluss an den Bestand der Berliner Wasserbetriebe (BWB) abgeleitet. Es wurde festgestellt, dass zudem am westlichen Rand an der Avenue Charles de Gaulle ein Schmutzwasserpumpwerk errichtet werden muss. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche zur Versorgung mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ festgesetzt, welche die errechnete erforderliche Größe von mind. 750 m² aufweist.

4.7 Straßenverkehrsflächen

4.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die in der Cité Foch gelegenen Straßen Rue Georges Vallerey, Rue Diderot, Rue Racine und Rue Montesquieu sollen in Gänze sowie die Avenue Charles de Gaulle, Jean-Jaurès-Straße und die Hermsdorfer Straße in jeweils einem Abschnitt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden. Damit ist das Plangebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Mit Ausnahme der im Plangebiet liegenden Teilbereiche der Hermsdorfer Straße und Jean-Jaurès-Straße sind die im Bebauungsplan festzusetzenden Straßen derzeit keine öffentlich-rechtlich gewidmeten Straßen und liegen im Eigentum der BlmA. Nach ordnungsgemäßer Herstellung der Straßen einschließlich aller ihrer Bestandteile durch die BlmA entsprechend dem in Berlin gültigen Standard sollen die Straßenverkehrsflächen dem Bezirk übergeben werden und liegen dann in dessen Unterhaltungspflicht. Einzelheiten sind dazu bereits im Städtebaulichen Vertrag über die Erschließung (2015) vereinbart worden (siehe Kap. III.4.13). Die 1. Änderungsvereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag von 2015 vom 01.11.2022 umfasst für die Herstellung der Straßen keine weiteren Regelungen.

Die Planung geht davon aus, dass die in der Siedlung gelegenen Straßen die Anforderungen einer Tempo-30-Zone erfüllen müssen. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehen Straßenquerschnitte erfüllen die Anforderungen für Erschließungsstraßen und werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in ihrer Straßenführung angepasst. Für die öffentlich zu widmenden Straßenverkehrsflächen liegt eine Ausführungsplanung vor. Die Straßenplanung ist mit dem zuständigen Fachamt sowie der BVG abgestimmt, sodass auch die Anforderungen an die Erschließung mit dem ÖPNV innerhalb des Plangebietes gewährleistet ist.

Die Planung der Verkehrsflächen sieht in der Siedlung einen Haupteerschließungsring, bestehend aus einem Abschnitt der Avenue Charles de Gaulle (zwischen Hermsdorfer Straße und Rue Montesquieu) sowie der Rue Montesquieu vor. Damit können die vorhandenen Hauptanbindungen der Cité Foch an die Jean-Jaurès-Straße und Hermsdorfer Straße beibehalten werden. Eine weitere Anbindung besteht im nördlichen Teil des Geltungsbereichs an der Avenue Charles de Gaulle, die in die Nimrodstraße mündet.

Die im Geltungsbereich liegenden bereits gewidmeten Straßenverkehrsflächen der Jean-Jaurès-Straße und Hermsdorfer Straße sollen bestandsorientiert in der kompletten Breite planungsrechtlich gesichert werden.

Die Einbeziehung der Jean-Jaurès-Straße und Hermsdorfer Straße in der gesamten Breite erfolgt, da auf der südlichen bzw. östlichen Seite der Straßen keine verbindlichen Straßenfluchtlinien oder Straßenbegrenzungslinien vorhanden sind. Hier soll erstmals die

Straßenbreite verbindlich festgesetzt werden. Auf die östliche Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Jean-Jaurès-Straße wird im weiteren Verfahren jedoch verzichtet, um keine Konflikte auf Genehmigungs- und Ausführungsebene mit einem möglichen Radweg östlich der jetzigen Fahrbahn zu erzeugen. Die Grünfläche ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet, insofern steht es dem Straßenbaulastträger frei, eine parallele Radwegeführung entsprechend den Vorgaben des MobG BE zu errichten. Ein Radweg ist geplant aber noch nicht konkretisiert, weshalb der Geltungsbereich nicht ausgeweitet wird.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (**Textliche Festsetzung Nr. 10**) obliegt dem zuständigen Fachamt, weswegen eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan aufzunehmen ist.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.7.2 Private Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung der Kindertagesstätte sowie der internen verkehrlichen und medientechnischen Erschließung der Wohngebiete WA 2 und WA 3.1 sowie zur rückseitigen Erschließung der WA 3.2, WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3 sowie WA 6 werden zeichnerisch die privaten Straßenverkehrsflächen K und L festgelegt.

Die private Straßenverkehrsfläche K dient der Erschließung der Gemeinbedarfsfläche (Kita) und des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie der rückseitigen Erschließung des WA 4 und WA 6. Die Zuwegung der Anlieger bzw. der Kindertagesstätte wird öffentlich-rechtlich sowie über die Festsetzung eines entsprechenden Geh- und Fahrrechts gesichert (s. textliche Festsetzung Nr. 15). Um den Kfz-Durchgangsverkehr im Wohngebiet zwischen Waidmannslust und der Hermsdorfer Straße einzuschränken, soll der zwischen der Rue Racine und der Rue Montesquieu gelegene Abschnitt der Avenue Charles de Gaulle seine Verbindungsfunktion verlieren. Der entsprechende Straßenabschnitt wird daher nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche, sondern als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche des Geh- und Radfahrrechts B wird im Bereich der Bestandsgarage abgepollert, eine Verbindungsfunktion für den Kfz-Verkehr ist somit nicht mehr möglich. Die private Straßenverkehrsfläche L dient der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 sowie der rückseitigen Erschließung der WA 3.2, 5.1, WA 5.2 und WA 5.3.

Die Querschnitte der Planstraßen K und L werden bedarfsorientiert mit 6,0 bis 8,5 m festgesetzt, die für dreiachsige Müllfahrzeuge erforderlichen Schleppkurven sind nachweisbar. Der Verzicht auf eine Anbindung der privaten Straßenverkehrsfläche L an die Jean-Jaurès-Straße des Gebietes macht am Ende der privaten Straßenverkehrsfläche L eine Wendeanlage erforderlich. Die Wendeanlage ist so angelegt, dass hier ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann.

In den privaten Straßenverkehrsflächen werden zudem Leitungsrechte für die jeweils zuständigen Unternehmensträger festgesetzt.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherstellung einer öffentlichen Durchwegung des Gebietes sowohl für den Fuß- als auch für den Radverkehr sollen mehrere Geh- und Fahrrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden. Gleichzeitig sind einige Flächen mit Leitungsrechten für die zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Durch die Festsetzung werden die Rechte selbst nicht festgesetzt oder begründet. Die Begründung der Rechte muss durch Vertrag oder durch Anwendung der planakzessorischen Instrumente erfolgen. In der Regel geschieht dies durch die Begründung von öffentlich-rechtlichen Baulasten.

Im Städtebaulichen Vertrag von 2015 hat sich die Eigentümerin verpflichtet, die für die Geh- und Radwege erforderlichen Baulasten einzutragen. Diese Verpflichtung wurde in der 1. Änderungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag von 2015 für Baulastenflächen, die sich aus der Planfortschreibung ergeben, ergänzt. Darüber hinaus hat sich die Eigentümerin auch zur Herstellung dieser Flächen verpflichtet.

Die Sicherung dieser Geh- und Fahrrechte war auch Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung im Jahr 2012.

Zur Sicherstellung einer zusätzlichen Anbindung des geplanten Schulstandorts auf dem Grundstück Avenue Charles de Gaulle Nr. 35 und 35A erfolgt die **textliche Festsetzung Nr. 11**. Hier soll eine Grundschule entstehen. Obgleich die Haupteinschließung des Schulneubaus über die Rue Racine erfolgt, soll eine zusätzliche Wegeverbindung festgesetzt werden – somit kann einerseits eine abkürzende Fußwegeverbindung geschaffen werden, zum anderen aber auch das Pumpwerk erschlossen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers, der Nutzer und Besucher des Grundstücks Avenue Charles de Gaulle Nr. 35 und 35A sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Um den KFZ-Durchgangsverkehr im Wohngebiet einzuschränken, soll der zwischen der Rue Racine und der Rue Montesquieu gelegene Abschnitt der Avenue Charles de Gaulle (Fläche B) seine Verbindungsfunktion verlieren. Vorgesehen ist eine Abpollerung an dieser Stelle. Innerhalb dieses Straßenabschnitts liegt jedoch ein derzeit noch genutztes Garagengebäude, welches zur Avenue Charles de Gaulle 34 gehört und weiterhin von der Rue Racine angefahren werden

muss. Dessen Zugänglichkeit, auch für den KFZ-Verkehr, wird daher für Benutzer wie auch Besucher über die **textliche Festsetzung Nr. 12** gesichert. Gleichzeitig ist dieses Wegestück auch für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen sowie für die zuständigen Unternehmensträger.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Die Fläche B ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Avenue Charles de Gaulle 34 und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Der Grünzug am Packereigraben soll ein neuer und naturnaher Park werden, mit neuen Wegeverbindungen und Erholungs- und Aufenthaltsflächen für die Bevölkerung. Gleichzeitig bietet er als Ausgleichsfläche auch wertvolle Flächen für Flora und Fauna. Im Rahmen einer Bürgerwerkstatt wurden Ideen zur Gestaltung des Parks gesammelt. Wesentlicher Bestandteil des finalen Konzepts ist die wegemäßige Nord-Süd- wie auch die Ost-West-Durchquerung des Parks. Am östlichen Ende des Parks, angrenzend an die Jean-Jaurès-Straße Richtung S-Bahnhaltestelle „Waidmannslust“, befindet sich einer der vier geplanten Eingänge zum Park. Da sich der Park an dieser Stelle verjüngt, wird hier ein ungehinderter Begegnungsverkehr zwischen Rad- und Fußverkehr nicht ohne weiteres möglich sein. Aus diesem Grund soll entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 13** ein drei Meter breiter Verbindungsweg zwischen Park und Jean-Jaurès-Straße gesichert werden, der südlich versetzt zwischen WA 3.2 und WA 5.3 verläuft und ausreichend breit für die geplanten Verkehre ist. Dieser Weg (Fläche C) kommt insbesondere auch den Nutzern der privaten Grundstücksflächen zu Gute, da hierüber nicht nur die Parkanlage, sondern beispielsweise auch die rückwärtigen Flächen des WA 5.3 und die geplante Spielplatzfläche im WA 5.2 zu erreichen sind.

Textliche Festsetzung Nr. 13

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 5.3 ist die Fläche C mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

Die weiteren Geh- und Radfahrrechte entsprechend der **textlichen Festsetzungen Nr. 14** dienen der Nord-Süd-Durchquerung des Gebiets für den Rad- und Fußverkehr entlang der Rue Lamar-tine (Fläche D) sowie der besseren Erreichbarkeit der westlich des Geltungsbereichs angrenzenden Schule. Zwar dient die Fläche E nicht der vorrangigen Erschließung des Romain-Rolland-Gymnasiums, dennoch können so abkürzende Fußwegeverbindung für die Allgemeinheit, bzw. die Schülerinnen und Schüler aus dem Plangebiet geschaffen werden. Größtenteils dienen die

Wegeverbindungen jedoch der Durchwegung der Anwohnenden vor Ort, vor allem zur Erreichung der südlich gelegenen Quartiersgarage.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Die Flächen D und E sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

Die Fläche K dient als Erschließung der Wohngebiete WA 2 und WA 4 (**Textliche Festsetzung Nr. 15**). Zudem ist sie erforderlich um die Kindertagesstätte zu erschließen, sowohl für die Öffentlichkeit als auch für den Wirtschaftsverkehr der Kindertagesstätte sowie für Unternehmensträger. Hol- und Bringverkehr im Bereich des Teilstücks der privaten Straßenverkehrsfläche Fläche K soll durch ein Angebot von Parkmöglichkeiten für kiss `n`ride entlang der Rue Montesquieu und den Ausschluss von Park- und Wendemöglichkeiten im Bereich der Baulast gesteuert werden. Die Eintragung der Baulast hat gem. städtebaulichem Vertrag bis zur Bauantragstellung im WA 4 zu erfolgen, die Fläche ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Kita herzustellen. Für die Planstraße L wird ebenfalls ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke sowie ein Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger festgesetzt (**Textliche Festsetzung Nr. 16**). Die Erschließung des Baugebietes WA 3.1 sowie die rückseitige Erschließung der WA 3.2, WA 5.1, WA 5.2 und WA 5.3 ist somit ebenfalls gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Die Fläche K ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer der angrenzenden Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Textliche Festsetzung Nr. 16

Die Fläche L ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer der angrenzenden Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

4.9 Immissionsschutz

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit den von der Planung aufgeworfenen Lärmschutzkonflikten, um die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu

gewährleisten. Alle der Planung zuzurechnenden Konflikte sind auch durch die Planung selbst zu lösen, sofern sie nicht auf ein nachfolgendes Verfahren verlagert werden dürfen.

Der nachfolgenden Bewertung der Lärmbelastungssituation liegen die Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans XX-277a Cité Foch im Bezirk Reinickendorf von Berlin“, ALB Akustiklabor Berlin, von August 2021 sowie ergänzend von Oktober 2023 zugrunde. Diese werden hier zusammenfassend bzw. in Auszügen dargestellt. Die schalltechnischen Berechnungen basieren auf dem städtebaulichen Entwurf (siehe Kap. I.4).

Für den Bebauungsplan XX-277a sind dabei vor allem die Lärmemissionen durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen, der Lärm der östlich liegenden S-Bahnstrecke, der Anlagenlärm des südlich angrenzenden Industriestandorts, der Anlagenlärm des Verbrauchermarkts (Netto), der Anlagenlärm der Quartiersgarage im Gebiet sowie die südwestlich angrenzenden Sportanlagen der Schule relevant. Das Gutachten untersucht auch, ob und unter welchen Bedingungen im Falle einer Aufgabe des Verbrauchermarktes eine Wohnnutzung auf dem Grundstück realisiert werden könnte.

Mit der schalltechnischen Untersuchung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit potenziell störender und schützenswerter Nutzungen und – allgemein – Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebiets) durch entsprechende Festsetzungen zu klären. Dabei müssen auch die Auswirkungen der Planung auf die außerhalb des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen ermittelt werden.

Dabei werden die Anforderungen des Berliner Leitfadens zum „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ berücksichtigt.

Untersuchungsumfang und Beurteilungsgrundlagen

Die Beurteilung des Schallschutzbelanges in der städtebaulichen Planung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005. Die im Beiblatt 1 zu DIN 18005 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte gelten als Zielvorstellungen. Für allgemeine Wohngebiete liegt der Orientierungswert tags bei 55 dB(A), nachts bei 45 dB(A) für Verkehrslärm und bei 40 dB(A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Die Rechtmäßigkeit der konkreten Planung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten beurteilt werden.

Zusätzlich zu den Orientierungswerten sind die relevanten immissionsschutzrechtlichen Vorschriften mit ihren Immissionsrichtwerten zu betrachten. Diese Immissionsrichtwerte sollten auch bei städtebaulichen Planungen eingehalten werden, um später Konflikte zwischen der Anlage und der heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung zu vermeiden.

Maßgeblich für die Bewertung der Ergebnisse sind zudem die im Gutachten mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung.

Bei der Beurteilung von Gewerbelärm ist als anlagenbezogene Vorschrift die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Es ist dabei der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einen halben Meter vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Für das allgemeine Wohngebiet ist tags ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nachts von 40 dB(A) vorgesehen.

Ein Neubau von Straßen oder bauliche Veränderungen bestehender Straßen, die in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) fallen würden, sind nicht beabsichtigt. Auch die (erstmalige) planungsrechtliche Sicherung der Straßen fällt nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV, da die vorhandenen Straßen die bestehende Funktion als Erschließungsstraße beibehalten und keine zusätzlichen Fahrstreifen entstehen. Grundlagen der auf Basis eines 3D-Modells durchgeführten Verkehrslärberechnungen bildeten die außerhalb des Plangebiets derzeit vorhandene und die planungsrechtlich mögliche Bebauung gemäß Architektenplanung sowie Prognosewerte zum Kfz- und Schienenverkehr.

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben des Sport- und Schulamts des Bezirksamts Reinickendorf von Berlin ist zu prüfen, ob vor den planungsrechtlich möglichen, an die bestehende Sportanlage heranrückenden Wohnnutzungen die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV eingehalten werden.

Zur Bestimmung passiver Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) heranzuziehen. Sie stellt die Mindestanforderung an den baulichen Schallschutz dar, der im Rahmen von Baumaßnahmen einzuhalten ist. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Im Bebauungsplan besteht kein Erfordernis, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen. Dennoch ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu ermitteln, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Norm DIN 4109 für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss. Dazu zählt auch, ob durch die passive

Lärmschutzmaßnahme „baulicher Schallschutz“ gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich sichergestellt werden können.

Die vorliegenden Untersuchungen beinhalten die in das Untersuchungsgebiet einwirkenden Immissionen hinsichtlich Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm sowie Sportlärm. Da die Lärmquellen jeweils unterschiedlichen Mess-, Berechnungs- und Beurteilungsverfahren unterliegen und keine belastbaren Beurteilungskriterien für Gesamtlärmpegel aus verschiedenen Lärmquellen vorliegen, ist eine gemeinsame Betrachtung zur Gesamtbeurteilung der Lärmimmissionen nicht möglich. Es erfolgt daher eine getrennte Beurteilung und Abwägung.

4.9.1 Gewerbelärm

Die Untersuchungen zum Gewerbelärm enthalten die Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen auf die bestehenden Strukturen sowie die zulässigen Nutzungen aufgrund der Gebietsfestsetzung (WA). Im Plangebiet selbst sowie in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets sind gewerbliche Betriebe und Anlagen vorhanden, sodass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm gegeben ist.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind die maßgeblichen vorhandenen Quellen für Gewerbelärm der Verbrauchermarkt (Netto) in der Hermsdorfer Str. 55 sowie die Quartiersgarage in der Hermsdorfer Str. 56-69. Die bestehende Quartiersgarage soll gesichert werden und somit der Versorgung der im Plangebiet lebenden Wohnbevölkerung dienen. Da Kindertagesstätten (Kita) gemäß BauNVO als „Anlagen für soziale Zwecke“ einzustufen sind, fallen sie nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm. Die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung eines Kinderspielplatzes verbundenen Beeinträchtigungen sind als sozialadäquat anzusehen und von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen. Diese Bewertung schließt grundsätzlich auch den mit dem Betrieb der Kita verbundenen An- und Abfahrtsverkehr sowie die Lautäußerungen der Kinder mit ein.

Die Anlagen der Collonil Salzenbrodt GmbH & Co. KG liegen in der Hermsdorfer Straße 70. Südwestlich und südöstlich davon gibt es zahlreiche weitere Gewerbebetriebe, wie z.B. einen Kfz-Handel, einen Schrotthandel, eine Gerüstbaufirma usw. Diese sind jedoch aufgrund ihrer Entfernung nicht relevant für die Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet.

Zur Abschätzung der plangegebenen Vorbelastung durch die in der Umgebung festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete wurde eine Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung der im Umfeld bereits vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in Anlehnung an DIN 45691 durchgeführt.

Verbrauchermarkt (Netto)

Auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 55 wird ein Verbrauchermarkt ("Netto") mit ca. 90 Stellplätzen und einer dreiseitig eingehausten Anlieferung im nordwestlichen Grundstücksbereich betrieben. Für den Verbrauchermarkt liegt eine Baugenehmigung vor. Teil der Baugenehmigung ist eine 7 m hohe Wand entlang der Grundstücksgrenze zu den westlich benachbarten Wohngrundstücken Avenue Charles de Gaulle 2, 4 und 6.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde eine mögliche Wohnnutzung dieses Grundstücks im Falle einer Aufgabe der Marktnutzung mitberücksichtigt.

Die Berechnungen für den Verbrauchermarkt ergaben tagsüber für drei Immissionsorte vor der angrenzenden Wohnbebauung (Avenue Charles de Gaulle 4 und 6) jeweils im 2. OG Überschreitungen des Immissionsrichtwertes (IRW) durch den Beurteilungspegel in Höhe von maximal 2 dB(A). Hauptschallquelle und damit Ursache der o. g. Überschreitungen ist primär die Kundenstellplatzanlage. Unter Berücksichtigung zu tendenziell überhöhten Emissionsansätzen für die Frequentierung der Stellplatzanlage (Häufigkeit gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie und keine Differenzierung in Abhängigkeit von der Entfernung zum Haupteingang) und zur Verladung ist zu erwarten, dass die o. g. rechnerischen IRW-Überschreitungen real nicht vorkommen. In der Vergangenheit gab es überdies keine Lärmbeschwerden seitens der Wohnnachbarn des Verbrauchermarktes. Die Berechnungen ergeben darüber hinaus, dass für die Nachtzeit bei Einhaltung der Bestimmungen der Baugenehmigung keine Gewerbelärmkonflikte an den umliegenden Gebäuden zu erwarten sind. Aus den genannten Gründen werden Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm, ausgehend vom bestehenden Verbrauchermarkt auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 55, nicht für erforderlich erachtet. Da die vorhandenen Wände Bestandteil der Baugenehmigung sind ist auch hier eine planungsrechtliche Sicherung nicht erforderlich.

Geprüft wurde zudem, inwiefern eine neue Wohnbebauung auf den Grundstücken Avenue Charles de Gaulle 2, 4 und 6 bei noch betriebenen Verbrauchermarkt möglich wäre. Dies wird jedoch als eher unwahrscheinlich angenommen. Im Falle einer zusätzlichen Bebauung wären ausreichend große Abstände zwischen der Neubebauung und dem Grundstück Hermsdorfer Straße 55 einzuhalten. Zusätzlich wäre es möglich, im Baugenehmigungsverfahren die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung zu verlangen, mit der die Einhaltung der Bestimmungen zum Lärmschutz (d. h. Einhaltung der IRW für allgemeine Wohngebiete) nachgewiesen wird. In diesem Fall scheint eine Verlagerung eventueller Konflikte auf die nachgelagerte Ebene angemessen.

Quartiersgarage

Die Quartiersgarage stellt eine sonstige ortsfeste Einrichtung dar, für die ein Anlagenbetrieb angenommen werden kann und von den Umwelteinwirkungen ausgehen können. Sie ist damit eine Anlage im Sinne des BImSchG und fällt formal in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes (IRW) nachts in allgemeinen Wohngebieten für kurzzeitige

Geräuschspitzen müsste der Abstand zwischen den Stellplätzen im Inneren der Quartiersgarage und dem nächstgelegenen Wohngebäude mindestens ca. 11 m betragen. Dieser Abstand beträgt im vorliegenden Fall ca. 19 m.

Da die Quartiersgarage jedoch im Erdgeschoss nach Norden auch offene Stellplätze hat und hier ein Abstand von 30 m zur Überwindung des Lärmkonflikts erforderlich wäre, welcher nicht eingehalten werden kann, liegt hier nachts rechnerisch ein Lärmkonflikt vor. Lösbar ist dieser Konflikt durch eine Beschränkung der Nutzung auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr. Da dies aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz nicht auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen kann, ist hier eine Selbstverpflichtung des Betreibers zur Durchführung der Beschränkung der Nutzung über einen städtebaulichen Vertrag zur Lösung des formalen Konflikts erforderlich. Die Verpflichtung wurde in der 1. Änderungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag von 2015 aufgenommen.

Die Quartiersgarage wirkt selbst lärmabschirmend für die nördlich liegende Wohnbebauung in Bezug auf den südlich angrenzenden Betrieb und soll auch langfristig als solche erhalten bleiben. Hinsichtlich der zu erwartenden Lärmeinwirkungen auf das geplante WA 9 von den südlich liegenden gewerblichen Anlagen sind diese unter Beachtung der bestehenden und entsprechend der Planung zu erhaltenden Quartiersgarage in die Abwägung einzustellen. Es muss jedoch absehbar sein, dass diese auch für einen längeren Zeitraum erhalten bleibt. Bei einem in weiter Ferne liegenden und derzeit für den Plangeber nicht absehbaren Abriss der Quartiersgarage ist eine Betrachtung der Lärmvorsorge auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich. Da die BlmA am Fortbestand der Quartiersgarage interessiert ist und diese zu einem nicht-gewerblichen Mobility-Hub umbauen möchte, ist ein Erhalt über einen längeren Zeitraum absehbar.

Im Falle eines Ersatzbaus müssen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens die relevanten Immissionsrichtwerte ohnehin nachgewiesen werden, weswegen auf Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Anlagen auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 70 - Salzenbrodt GmbH & Co. KG

Die Collonil Salzenbrodt GmbH & Co. KG betreibt auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 70 eine genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG i. V. m. der 4. BImSchV. Die Anlage ist genehmigungsbedürftig, da hier unter anderem brennbare Gase in einem stationären Behälter gelagert werden. Für das Gebiet gilt der im Bereich der Cité Foch als obsolet festgestellte Bebauungsplan XX-13, der hier ein Industriegebiet festsetzt. Gemäß der erteilten Genehmigung sind insbesondere im Bereich der nächst gelegenen Wohnungen in der Cité Foch (damals im

Geltungsbereich des Bebauungsplans XX-13) aufgrund der abweichenden tatsächlichen Nutzung die Immissionsrichtwerte (IRW) für Mischgebiete nach TA Lärm (i. d. F. von 1968) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt. Damit steht dem Betrieb prinzipiell das Recht zu, diese Werte im vorgenannten Bereich (WA 10) ausschöpfen zu können. Die Salzenbrodt GmbH & Co. KG prägt in schalltechnischer Hinsicht das Einwirkungsgebiet nördlich des Anlagengrundstücks vor allem tags. Nachts erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Produktion. Die Ergebnisse der nachts durchgeführten Beobachtungen und Schallmessungen deuten zumindest darauf hin, dass von dem Grundstück nachts nur Schallemissionen ausgehen, die innerhalb des Plangebiets zu keinen relevanten Geräuschimmissionen insbesondere gegenüber den im Baugebiet WA 10 geplanten überbaubaren Grundstücksflächen führen. Dies sind die nächstgelegenen zu berücksichtigenden Immissionsorte. Ob der Betrieb die o. g. IRW gemäß Nebenbestimmung auch ohne Notwendigkeit ausschöpfen darf, wäre unter Berücksichtigung der im Immissionsschutzrecht dynamisch angelegten Betreiberpflichten u. U. in Frage zu stellen.

Damit würde planungsrechtlich ggf. ein Lärmkonflikt geschaffen, da durch das Heranrücken von Wohnnutzung an das Betriebsgrundstück die Bestandsrechte des Anlagenbetreibers u. U. eingeschränkt würden. Der Schutzanspruch für diese neu ermöglichten Wohngebäude müsste sich nach der festgesetzten baulichen Nutzung des Bebauungsplans XX-277a richten. Damit würden IRW für den Beurteilungspegel in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gelten.

Die Anwendung von Nr. 6.7 der TA Lärm (Gemengelagenregelung und damit die Anwendung von IRW, die von der geplanten Baugebietsfestsetzung abweichen) wird allenfalls für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XX-13 gelegene vorhandene Wohnbebauung für möglich erachtet, also die Gebäude Rue Georges Vallerey 6.

Zielsetzung der schalltechnischen Untersuchung ist u.a. die Ermittlung der Höhe maximal möglicher Schallemissionen für die angrenzenden Gewerbegebiete, mit denen sichergestellt ist, dass in der genehmigungsrechtlichen Umsetzung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Gesamtbelastung eingehalten werden. Hierzu wurde zunächst als worst case die Ausnutzung der in der Genehmigung festgelegten IRW an den Bestandswohnbauten zugrunde gelegt und dann durch Rückrechnung ermittelt, welche flächenbezogenen Schallleistungspegel für das Betriebsgelände ermöglicht werden würden. Ergebnis ist, dass der für die Tagzeit ermittelte Wert dabei sogar den empfohlenen Emissionsansatz in DIN 18005-1 von $LWA'' = 65 \text{ dB(A)/qm}$ für Industriegebiete übersteigt, für die keine weiteren Informationen vorliegen. Der für die Tagzeit ermittelte Wert bedeutet ein über eine uneingeschränkte Auslastbarkeit noch hinausgehendes Potenzial. Faktisch ist auch tagsüber nicht mit einer solchen Höhe der Emissionen zu rechnen.

Der für die Nacht ermittelte Wert liegt um ca. 10 dB(A)/m² unterhalb des in der o. g. DIN- Norm empfohlenen Wertes von LWA"= 65 dB(A)/m², was aber immer noch einem eingeschränkten Industriegebiet entspräche.

Anschließend erfolgten unter Anwendung der o. g. maximal möglichen Schallemissionen für das Betriebsgelände Berechnungen für die planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen in WA 10. Berücksichtigt wurden dabei die Gebäude gemäß städtebaulichem Entwurf, wobei die beiden am nächsten zum Betriebsgelände gelegenen Wohngebäude bis an die südlichen Grenzen der beiden überbaubaren Grundstücksflächen im Süden des Baugebiets WA 10 verschoben wurden.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind für die im allgemeinen Wohngebiet WA 10 innerhalb der privaten naturnahen Grünfläche nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen rechnerisch Überschreitungen des Immissionsrichtwertes (IRW) Nacht von 40 dB(A) gemäß TA Lärm um maximal 4 dB(A) vor den nach Südosten ausgerichteten Fassaden im 1. bis 4. OG bzw. in allen planungsrechtlich möglichen Geschossen möglich. Zudem ist im 4. OG vor der nach Nordosten ausgerichteten Fassade innerhalb der weiter östlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche eine IRW-Überschreitung um 1 dB(A) möglich.

Eine neue Wohnbebauung in WA 10, die näher an den Betrieb auf dem Grundstück Hermsdorfer Straße 70 (Salzenbrodt GmbH & Co. KG) heranrückt als die nächstgelegene Wohnnutzung im Bestand (Rue Georges Vallerey), würde somit zumindest formal die Situation für den Betrieb hinsichtlich möglicher Geräuschimmissionen einschränken, weswegen Schallschutzfestsetzungen erforderlich werden.

Zusammenfassung Gewerbelärm

- Mit Ausnahme des Grundstücks Hermsdorfer Straße 70 führen die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans XX-277a zu keinen Einschränkungen vorhandener und/oder planungsrechtlich möglicher Betriebe und Anlagen, die über das Maß dessen hinausgehen, was durch die außerhalb des Plangebiets bereits vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ohnehin bedingt ist.
- Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass derzeit vor den vorhandenen Wohngebäuden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XX-277a die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm tags und nachts eingehalten werden.

4.9.2 Sportlärm

Südwestlich des Plangebiets befinden sich Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schulen) sowie gedeckte und ungedeckte Sportanlagen, darunter ein Großspielfeld. Die dem Großspielfeld innerhalb des Plangebiets nächst gelegene vorhandene Wohnnutzungen sind die Gebäude Rue

Georges Vallerey 6 und 6a. Nach Angaben des Sportamtes wurde der Platz vor ca. 35 Jahren errichtet und in den Jahren 2013 bis 2015 saniert.

Das Großspielfeld wird nicht durch eine "Heimmannschaft" genutzt, sondern je nach Bedarf finden hier Punktspiele unterschiedlicher Mannschaften und Altersklassen statt, welche aus Lärmschutzsicht maßgeblich sind. Zurzeit finden am Wochenende gar keine Punktspiele, sondern ausschließlich Sportveranstaltungen durch Vereine (wie Turniere oder Laufveranstaltungen) maximal fünfmal pro Jahr statt. Diese sind als seltene Ereignisse einzustufen, für die höhere Immissionsrichtwerte anzusetzen sind.

Die vorhandenen Sportanlagen werden montags bis freitags für Schulsportzwecke genutzt. Wegen der gesellschaftlichen Privilegierung des Schulsports und der damit verbundenen Nutzung ausschließlich montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr (d. h. außerhalb der Ruhezeiten, Nutzung nur 8 von 12 Stunden des entsprechenden Beurteilungszeitraums und mit geringerer Intensität als bei Fußball-Punktspielen) sind sie aus Lärmschutzsicht unkritisch.

Die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass vor der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte (IRW) sowohl durch die Beurteilungspegel als auch durch die Maximalpegel eingehalten werden können. Die IRW für den Beurteilungspegel/Maximalpegel von 55/85 dB(A) werden über den nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen, also im Bereich neuer Wohnbauten, innerhalb des Plangebiets ebenfalls eingehalten. Da die Sportanlage gemäß § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV eine sog. "Altanlage" ist, wäre streng genommen in der Beurteilung der Altanlagenbonus in Höhe von 5 dB(A) zu berücksichtigen. Entsprechend wäre ein IRW von 60 dB(A) für den Beurteilungspegel anzusetzen. Um den Betreiber der Sportanlage hinsichtlich zukünftig möglicherweise geplanter Änderungen und eines damit verbundenen Verlustes des Altanlagenbonus nicht einzuschränken, wurde dieser nicht berücksichtigt.

Festsetzungen zum Schutz vor Lärm der bestehenden Sportanlage sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

4.9.3 Straßen- und Schienenverkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Kfz-Verkehrsräusche der umliegenden Straßen vorbelastet: Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke werktags DTVw von 11.400 (Hermsdorfer Straße) bzw. 13.200 Kfz/24 h (Waidmannsluster Damm) sowie 4.000 Kfz/24 h (Jean-Jaurès-Straße) gemäß Verkehrsstärkenkarte 2019. Darüber hinaus wirken Schienenverkehrsräusche (S-Bahn-Linien S1 „Wannsee-Oranienburg“ und S26 „Teltow-Waidmannslust“) auf das Gebiet ein.

Die Bahnstrecke ist zwar für den Fernverkehr gewidmet, derzeit wird diese aber nur für den S-Bahnverkehr genutzt, es bestehen auch nur Gleisanlagen der S-Bahn. Insoweit werden der Berechnung auch nur die Schienenverkehrsräusche des S-Bahnverkehrs zugrunde gelegt. Sollte

ein künftiger Ausbau für den Fernverkehr erfolgen, so wird hierfür ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Daraus resultierende Immissionen auf schützenswerte Nutzungen, bspw. auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sind innerhalb des Planfeststellungsverfahrens zu untersuchen und ggf. zu bewältigen.

In einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Verkehrswerte für die zu untersuchenden Fälle Prognosenullfall 2030 sowie Prognoseplanfall 2030 (= Prognosenullfall 2030 zzgl. der Kfz-Verkehre, die bei vollständiger Ausschöpfung der Maße der baulichen Nutzung gemäß Entwurf zum Bebauungsplan XX-277a generiert werden) betrachtet.

Zur Bewertung der Lärmsituation wurden Schallimmissionspläne erstellt, die den Gesamtverkehr der zu berücksichtigenden Straßen und Schienenwege für den Tag und für die Nacht darstellen.

Prognosenullfall 2030

Im Prognosenullfall 2030 wird die allgemeine Verkehrsentwicklung berücksichtigt, jedoch ohne die durch die Planung induzierten zusätzlich möglichen Kfz-Verkehre. Einberechnet im Prognosenullfall sind auch die Vorhaben Avenue Charles de Gaulle 7-9 sowie Avenue Charles de Gaulle 10-14, die bereits realisiert wurden.

Für den Prognosenullfall wurde ermittelt, dass der Einfluss des Schienenverkehrslärms auf den nordöstlichen Teil des Plangebiets vor allem nachts – bedingt durch die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in Teilbereichen der Hermsdorfer Straße – größer als der des Kfz-Verkehrslärms ist. Weiterhin wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 tags/nachts 5/45 dB(A) durch den Schienenverkehrslärm (ohne Berücksichtigung von Abschirmung durch planungsrechtlich mögliche Gebäude) bis weit in das Plangebiet hinein überschritten werden. Diese Aussage betrifft vor allem die Baugebiete WA 2 bis WA 5.3 und WA 8.2. Tags wird der SOW vor allem entlang der Hermsdorfer Straße und der Jean-Jaurès-Straße überschritten. Aufgrund fehlender abschirmender Bebauung (als Worst Case wurden die zurzeit in den Baugebieten noch vorhandenen Gebäude nicht berücksichtigt (abgerissen), um freie Schallausbreitung zu simulieren) wird auch tags der SOW in den vorgenannten Baugebieten großflächig überschritten.

Als Schlussfolgerung ergibt sich aus den Schallimmissionsplänen, dass die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung tags/nachts von 70/60 dB(A) vor den vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Sowohl mit als auch ohne Netto-Markt werden über dem Grundstück Hermsdorfer Straße 55 die vorgenannten Werte tags in einem kleinen, unmittelbar in Knotennähe gelegenen Teilbereich und nachts in der östlichen Hälfte bis zu einer Tiefe von ca. 30 m überschritten.

Prognoseplanfall 2030 – innerhalb des Plangebietes

Der Prognoseplanfall unterscheidet sich vom Prognosenullfall nur durch erhöhte maßgebende Verkehrsstärken der berücksichtigten Straßenabschnitte und die Berücksichtigung der bereits vorliegenden Projektplanung in den Baugebieten WA 4, WA 5.1-5.3 und WA 7. Die Höhe der Schienengeräuschemissionen ist dagegen in beiden Fällen gleich. Der Einfluss des Schienenverkehrslärms ist auch in diesem Fall auf den nordöstlichen Teil des Plangebiets vor allem nachts größer als der des Kfz-Verkehrslärms.

Auch im Prognoseplanfall werden daher nachts die SOW durch den Schienenverkehrslärm bis weit in das Plangebiet hinein überschritten. Diese Aussage betrifft wie auch im Prognosenullfall vor allem die Baugebiete WA 3.1, WA 3.2, WA 5.1-5.3 und WA 8.2. Tags wird der SOW vor allem entlang der Hermsdorfer Straße und der Jean-Jaurès-Straße überschritten. Da die zeitliche Abfolge der Errichtung möglicher Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 8.2 nicht feststeht, werden die Berechnungen unter ausschließlicher Berücksichtigung der Bestandsbebauung durchgeführt.

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich für die vorhandene Wohnbebauung Pegelerhöhungen von maximal 3,0 dB(A) am Tag und 2,9 dB(A) in der Nacht. Für die davon betroffenen Wohngebäude ergaben sich allerdings im Prognoseplanfall vergleichsweise geringe absolute Pegel, die die SOW von 55 dB(A) tags, bzw. 45 dB(A) nachts unterschreiten, bzw. nur knapp überschreiten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) können bei hilfsweiser Heranziehung der Bestimmung von annehmbaren Immissionswerten, größtenteils eingehalten werden. Die Pegelerhöhungen sind insbesondere in den zentralen, weiter von den Hauptlärmquellen entfernten Bereichen, anzutreffen und resultieren aus der Verkehrszunahme des Prognoseplanfalls. Diese sind wegen der großen Entfernung zu den Hauptlärmquellen maßgebend. Insofern erscheinen die Werte vertretbar, da es sich hier um Bestandsbauten handelt und keine potenziellen Neubauten, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Für die der Jean-Jaurès-Straße oder der Hermsdorfer Straße zugewandten Fassaden ergaben sich maximal Pegelerhöhungen von 0,6 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts. Eine Pegeländerung von 1 dB ist für das menschliche Ohr gerade noch hörbar, also aus schalltechnischer Sicht als relativ gering einzustufen. Aufgrund der besonderen Bestandssituation, dem Belang der Schaffung von Wohnraum und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus dem Straßenverkehrslärm sowie die für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbare Pegelerhöhungen, kann die insgesamt geringe planbedingte Pegelerhöhung innerhalb des Plangebiets gerechtfertigt werden. Dennoch sind hier geeignete plangebietsinterne und -externe Maßnahmen zu prüfen (s. 4.9.4)

Bezüglich der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung ergeben sich im Prognoseplanfall ähnliche Ergebnisse wie für den Prognosenullfall. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefähr-

dung können vor den vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets eingehalten werden, im Bereich des Netto-Markts werden über dem Grundstück Hermsdorfer Straße 55 (Netto) die Werte tags in einem kleinen, unmittelbar in Knotennähe gelegenen Teilbereich und nachts in der östlichen Hälfte in WA 8.2 bis zu einer Tiefe von ca. 30 m überschritten.

Prognoseplanfall 2030 – außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebiets wurden keine planbedingten Schallpegelerhöhungen von mehr als 1 dB(A) an schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Ursache für die Pegelerhöhungen zwischen 0 und 1 dB(A) ist die Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der Hermsdorfer Straße und der Jean-Jaurès-Straße im Planfall. Aufgrund der besonderen Bestandssituation, dem Belang der Schaffung von Wohnraum und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus dem Straßenverkehrslärm sowie die für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbare Pegelerhöhungen, kann die insgesamt geringe planbedingte Pegelerhöhung außerhalb des Plangebiets gerechtfertigt werden.

Die Berechnungen ergaben zudem, dass für diejenigen Immissionsorte mit Überschreitungen des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung nachts von 60 dB(A) – nördlich des Knotens Hermsdorfer Straße/Jean-Jaurès-Straße/Cyclopstraße – bereits im Prognosenullfall die Planung keine Pegelerhöhungen zur Folge hat. Hier dominiert der Schienenlärm den Gesamtverkehrslärm.

Prognoseplanfall 2030 – Schallpegel für Immissionsorte über Baugrenzen/mögliche Wohngebäude

Um abschätzen zu können welchen Lärmbelastungen neu errichtete Wohngebäude ausgesetzt wären, wurden auch Immissionsorte über den Baugrenzen der vom Verkehrslärm besonders betroffenen Bereiche im Plangebiet angeordnet. Daher wurden vor allem auch Immissionsorte über den Baugrenzen im Baugebiet WA 3.1 sowie des Grundstücks Hermsdorfer Straße 55 für den Fall "Ohne Netto-Markt" berücksichtigt, da hier eine wohnbauliche Entwicklung bei Aufgabe des Marktes untersucht werden sollte.

Die Schallimmissionspläne haben aufgezeigt, dass die Hautschallquellen für das Plangebiet die Bahntrasse, die Hermsdorfer Straße sowie die Jean-Jaurès-Straße sind.

Hier ergaben die Berechnungen Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung tags/nachts von 70/60 dB(A).

Der o. g. Schwellenwert nachts von 60 dB(A) wird hier im nordöstlichen Randbereich des Baugebiets WA 8.2 vor planungsrechtlich möglichen Gebäuden um maximal 2 dB(A) überschritten. Unter Berücksichtigung der berechneten Schallimmissionspläne wird eingeschätzt, dass sich – abhängig vom betrachteten Geschoss – eine Überschreitung bis in eine maximale Entfernung von ca. 30 m zur nordöstlichen Baugrenze ergibt.

Bzgl. der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 kann zusammengefasst werden, dass vor allem vor den bahnzugewandten Fassaden vorhandener und planungsrechtlich möglicher Bebauung in den Baugebieten WA 3.2, WA 5.3 und WA 8.2 entlang der Jean-Jaurès-Straße sowie vor den der Rue Montesquieu zugewandten Fassaden planungsrechtlich möglicher Bebauung im Baugebiet WA 5.2, vor den Fassaden planungsrechtlich möglicher Bebauung im Nahbereich der Einmündung der Avenue Charles de Gaulle in die Hermsdorfer Straße in die Baugebiete WA 8.2 und WA 9 sowie vor den der Hermsdorfer Straße zugewandten vorhandener und planungsrechtlich möglicher Fassaden im Osten des Baugebietes WA 9 höhere SOW-Überschreitungen nachts von ≥ 5 dB(A) ermittelt wurden.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Folgende Gründe sprechen allgemein und speziell im vorliegenden Fall für die Hinnahme einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts:

Mit dem Bebauungsplan XX-277a sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau von dringend benötigten Wohnungen geschaffen werden.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm insbesondere der nordöstlich des Plangebiets vorhandenen Schienenwege der S-Bahn, aber auch der Hermsdorfer Straße und der Jean-Jaurès-Straße vorbelastet. Wie die Berechnungsergebnisse verdeutlichen, wäre ein Abrücken der geplanten allgemeinen Wohngebiete von der Bahnanlage bzw. den Straßen nicht zielführend, da der als Maßstab dienende schalltechnische Orientierungswert (SOW) für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete nachts von 45 dB(A) bis weit in das Plangebiet hinein überschritten ist. Würde man der Abwägung als Zielwert den vorgenannten SOW zugrunde legen, wären Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz für nahezu alle überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Dies erscheint auch angesichts des Gebots des kostensparenden Bauens unverhältnismäßig.

Bereiche mit nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegeln von höchstens 45 dB(A) sind im Land Berlin in der Nähe von Hauptverkehrsstrassen (Schienenwege, Hauptstraßen) selten. Selbst bei geschlossener Bebauung wird nachts vor den lärmabgewandten Seiten ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) allenfalls in den unteren Geschossen eingehalten. Eine geschlossene Bebauung entlang der o. g. Straßen ist im Bebauungsplan zum einen nicht festsetzbar. Zum anderen ist die Hauptlärmquelle die Bahnanlage, die sich vergleichsweise weit vom Plangebiet entfernt befindet und in Dammlage verläuft. Dadurch wirken die Schienenverkehrsimmissionen bis weit in das Plangebiet hinein.

In stark verkehrslärmvorbelasteten Bereichen kann eine Einhaltung des SOW für Mischgebiete und Verkehrslärm gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 von 50 dB(A) nachts – und damit eine Überschreitung um 5 dB(A) der für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden SOW – der Abwägung zugrunde gelegt werden. Dies entspräche auch der Rechtsprechung und der Kommentierung zur BauNVO. Für Neuplanungen von Wohngebieten gilt, dass nach der Rechtsprechung in Bezug auf Verkehrsrgeräusche gesunde Wohnverhältnisse vorliegen, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Misch- und Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden. Dies lässt sich u. a. auch mit der Tatsache begründen, dass Wohnungen in Mischgebieten wie in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind.

Bei Realisierung der Planung ergeben sich für die überwiegende Anzahl vorhandener und planungsrechtlich möglicher Fassaden planungsrechtlich möglicher Wohnungen auch nachts größtenteils ausreichend ruhige Bereiche. Dies trifft insbesondere auch auf diejenigen Fassaden zu, bei denen Beurteilungspegel nachts zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) zu erwarten sind. Diese Fassaden sind bereits nicht mehr in der Nähe der Hauptlärmquellen gelegen. Die betroffenen Wohnungen haben in den meisten Fällen mindestens eine lärmabgewandte Seite, vor der ein Pegel von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.

Für diejenigen Fassadenbereiche, vor denen nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten wird, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grundrissgestaltung und zu besonderen Fensterkonstruktionen bzw. zu baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung. Dabei handelt es sich um Wohnungen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets in der Nähe der Hauptlärmquellen Bahnanlage, Jean-Jaurès-Straße und Hermsdorfer Straße.

Bei nächtlichen Beurteilungspegeln im Plangebiet von bis zu 50 dB(A) ergibt sich bei teilgeöffnetem Fenster ein mittlerer Innenpegel von ca. 35 dB(A), ein Wert, der aus lärmmedizinischer Sicht als zumutbar angesehen werden kann.

Dem Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster wird zwar für diejenigen Fassadenbereiche mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 45 dB(A) und ≤ 50 dB(A) in Teilbereichen des Plangebiets nur eingeschränkt Rechnung getragen. Ungesunde Wohnverhältnisse entstehen dadurch jedoch nicht. Allerdings kann das Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster nicht vollumfänglich gewährleistet werden, was zu einem reduzierten Wohnkomfort führt. Aus den o. g. Gründen wird in diesen Bereichen der Belang des Schallschutzes jedoch zurückgestellt. Anderen Belangen (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bodenschutzklausel, Nachverdichtung, Nutzung vorhandener Infrastruktur) wird im vorliegenden Fall ein höherer Stellenwert eingeräumt.

Daher ist im vorliegenden Fall ein Abweichen von den SOW gerechtfertigt. Um diesen Umstand Rechnung zu tragen, ist ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und soll planungsrechtlich abgesichert werden, da ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz gesunde Wohnverhältnisse nicht gegeben wären.

Außenwohnbereiche

Für baulich mit dem Wohnen verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien), aber bspw. auch für die im Beiblatt 1 zu DIN 18005 aufgeführten Kleingarten- und Parkanlagen sowie sonstige schutzwürdige Freiflächen (z. B. von Kitas) ist ein ausreichender Lärmschutz zu gewährleisten. Insbesondere in hoch verkehrslärmbelasteten Bereichen sind Festsetzungen zum Lärmschutz von Außenwohnbereichen geboten, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen. Als städteplanerisches Ziel ist mindestens die Einhaltung eines Beurteilungspegels tags von 65 dB(A) über bebauten (d. h. dem Wohnen zugehörigen) Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone, Terrassen, Veranden anzustreben.

Im Prognoseplanfall ergeben sich für das Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche tags Beurteilungspegel zwischen 66 dB(A) und 72 dB(A).

Eine Festsetzung zum Lärmschutz von planungsrechtlich möglichen, Wohngebäuden zugeordneten Außenwohnbereichen ist demnach für Teilbereiche des Plangebiets erforderlich.

Freiflächen der Parkanlagen

Überschreitungen des für Parkanlagen tags anzusetzenden Orientierungswertes von 55 dB(A) sind nur für den schmalen Streifen der Parkanlage nordöstlich des Baugebietes WA 3.1 bis in eine Entfernung von ca. 60m zur Jean-Jaurès-Straße zu erwarten. Die Überschreitungen des Wertes betreffen tags nur einen kleinflächigen Bereich. In dem flächenmäßig überwiegenden Bereich der geplanten Parkanlagen werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten. Mit Verweis auf Kapitel IV.7.2 des Berliner Lärmleitfadens erscheint es überdies angemessen, in der Abwägung tagsüber auf ein Schutzziel von 60 dB(A) abzustellen. Dieser Schwellenwert wird über den Parkanlagen weitestgehend eingehalten.

Lärmschutzmaßnahmen für die Parkanlagen sind daher nicht erforderlich.

Freiflächen der Kita

Für Freiflächen der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche möglichen Kita wurden der Beurteilung tags als unterer Schwellenwert 55 dB(A) und als oberer Schwellenwert 62 dB(A) zugrunde gelegt. Für die Kita-Freifläche wurden keine Überschreitungen der Schwellenwerte ermittelt.

4.9.4 Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

Wenn durch die Planung Lärmkonflikte hervorgerufen werden oder eine bestehende Konfliktlage überplant wird, sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik zu prüfen.

4.9.4.1 Trennungsgrundsatz

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG verlangt, dass Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lärmimmissionen ist im Rahmen der Abwägung geprüft worden, ob der Nutzungskonflikt durch Anwendung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG gelöst werden kann. Eine weitere Regelungsmöglichkeit ist beispielsweise die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Gliederung des Baugebietes nach Störgrad oder die Festsetzung von Baugrenzen mit ausreichendem Abstand zur Lärmquelle.

Die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind zum Teil erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt, die verkehrsbedingt sind oder aus dem angrenzenden Betrieb emittiert werden.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung, der Nutzung vorhandener Infrastruktur, der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme und dem städtebaulichen Ziel der räumlichen Nähe von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Hiernach kann es sinnvoll sein, vom Trennungsgrundsatz abzuweichen.

Entlang der Jean-Jaurès-Straße treten bedingt durch Straßen- und Schienenverkehr in Bereichen im WA 8.2 Werte von über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auf, womit die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten werden. Des Weiteren werden die IRW für allgemeine Wohngebiete in der Nacht an den planungsrechtlich zulässigen Gebäuden in WA 10 in mehreren Geschossen zumindest formal durch den südlich angrenzenden Betrieb in der Hermsdorfer Straße 70 überschritten (siehe Ausführungen zum Gewerbelärm).

Ein Abrücken der Gebäude von den Emissionsorten außerhalb des Plangebietes ist geprüft worden. Um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen, müsste auf eine straßenbegleitende Bebauung verzichtet werden und die überbaubare Flächen so weit von der Straße abrücken, bis die Orientierungswerte eingehalten werden. Dies ist jedoch nicht möglich, da bereits im Prognosenullfall die SOW durch den Schienenverkehrslärm (ohne Berücksichtigung von Abschirmung durch planungsrechtlich mögliche Gebäude) bis weit in das Plangebiet hinein überschritten werden. Diese Aussage betrifft vor allem die Baugebiete WA 3.1, WA 3.2, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3 und WA 8.2. Tags wird der SOW vor allem entlang der Hermsdorfer Straße und der Jean-Jaurès-Straße überschritten.

Des Weiteren ist die vollständige Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes aufgrund des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vor dem Hintergrund der Sicherung und Weiterentwicklung eines vorhandenen Quartiers nicht gerechtfertigt. Auch aus städtebauli-

chen Gründen ist eine räumliche Trennung zwischen Schallemissionen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen oft nicht möglich. Ein Abrücken durch Verschiebung der Baugrenze scheidet im Hinblick auf die gewünschte städtebauliche Ausformung im Bereich der Jean-Jaurès-Straße aus.

Um Lärmkonflikte zu vermeiden, besteht eine weitere Möglichkeit darin, bestimmte Nutzungen auszuschließen. Diese Vorgehensweise soll im Bereich WA 8.2 Anwendung finden. Das WA 8.2 wird im Bereich des heutigen Nettomarktes derart gegliedert, dass für den Teilbereich, in dem die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten werden, durch textliche Festsetzungen Wohn- und andere lärmempfindliche Nutzungen ausgeschlossen werden sollen. Dies scheint für den Teilbereich im WA 8.2, in dem bisher auch keine Wohnnutzung vorhanden ist, aus schallschutzfachlicher Sicht geboten, um den Nutzungskonflikt bereits auf Ebene der Planung vermeiden zu können. Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets bleibt dennoch gewahrt, da der Ausschluss auf einer Teilfläche von etwa 3.100 m² erfolgt, wohingegen das gesamte WA 8.2 über 2,4 ha groß ist. Die Gesamtfläche der als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans über 21 ha.

Es besteht kein Erfordernis in einer derart vorbelasteten Situation lärmempfindliche Nutzungen zuzulassen, da die Fläche im Falle einer Nutzungsaufgabe der Versorgung des Gebiets mit entsprechenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO dienen kann.

Aufgrund der Vorbelastung durch den Anlagenlärm der Salzenbrodt GmbH & Co. KG ist es im WA 10 geboten einen möglichst großen Abstand möglicher Neubebauung zum Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu sichern. Im Rahmen der im Jahr 2012 durchgeführten TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 210 mitgeteilt, dass zudem ein Abstandsgutachten zu beauftragen sei.

Das empfohlene Abstandgutachten wurde 2013 erstellt, beschränkt sich auf die Bewertung von Auswirkungen schwerer Unfälle (Störfallvorsorge) und empfiehlt einen Mindestabstand von 30 m zum nördlich liegenden Plangebiet (siehe Kap. I.4.5).

Daher wurde zum einen eine private Grünfläche in einer Tiefe von 30 m als Puffer zwischen Industriegebiet und allgemeinem Wohngebiet vorgesehen, zum anderen eine Baukörperausweisung für die mögliche Neubebauung in WA 10 gewählt, mithilfe derer ein Abstand von weiteren 30 m im Anschluss an die private Grünfläche gesichert werden kann. Insgesamt liegen so mind. 60 m zwischen Grundstücksgrenze des Gewerbebetriebs und möglicher Neubebauung im WA 10, die aus Lärmschutzgründen planungsrechtlich gesichert werden können. Die Erhöhung und Sicherung des Wohnanteils in einer innenstadtnahen Lage unter Nutzung vorhandener Infrastruktur ist wesentliches Planungsziel. Es besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse im Plangebiet

eine Wohnnutzung dem städtebaulichen Konzept entsprechend zu ermöglichen, um der zunehmenden Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen. Ein weiteres Abrücken an dieser Stelle ist weder städtebaulich sinnvoll noch möglich, um das Planungsziel zu erreichen.

Aus den genannten Gründen ist es daher nicht zu vermeiden, dass sensible Nutzungen an die vorhandenen Lärmquellen heranrücken. Es sind daher in diesen Bereichen weitere Schallschutzregelungen erforderlich.

4.9.4.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen und lärmrobuster Städtebau

Da im vorliegenden Planfall vom Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG abgewichen werden soll, sind in einem zweiten Schritt aktive Lärmschutzmaßnahmen und städtebauliche Lösungen, wie die Festsetzung eines lärmrobusten Städtebaus, zu prüfen. Grundsätzlich hat der aktive Lärmschutz Vorrang vor dem passiven Lärmschutz.

Maßnahmen zum Schutz vor Kfz-Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg – wie z. B. Lärmschutzwände entlang der Hermsdorfer Straße und der Jean-Jaurès-Straße – kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Gegen solche Maßnahmen sprechen u. a. städtebauliche Gründe, die Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen im Plangebiet und die erforderlichen Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen für vorhandene Straßen.

Lärmschutzwände an Schienenwegen wären für die oberen Geschosse der Bebauung im Plangebiet nur wirksam, wenn sie eine ausreichende Höhe hätten. Im Bebauungsplan XX 277a besteht keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung von Lärmschutzanlagen an der außerhalb des Plangebiets vorhandenen Bahnanlage. Fraglich ist überdies, ob solcherart Lärmschutzwände bei einem planfestgestellten Schienenweg ohne eine Änderung der Planfeststellung errichtet werden könnten.

Grundsätzlich wäre es möglich, für Straßen, für die dies noch nicht angeordnet wurde, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren. In den Plangebietsstraßen wird die zulässige Geschwindigkeit zukünftig auf 30 km/h beschränkt. Für Teilbereiche der Jean-Jaurès-Straße ist ebenfalls bereits 30 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit angeordnet. Für die Hermsdorfer Straße ist von der Einmündung der Rue Georges Vallerey bis 50 m bzw. 20 m südlich des Knotens Hermsdorfer Straße / Cyclopstraße – Jean-Jaurès-Straße nachts 30 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit angeordnet. Zu überlegen wäre eine Ausdehnung dieses Bereichs im Norden bis zum o. g. Knoten. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h würde eine Minderung der längenbezogenen Schallleistungspegel dieser Straßenabschnitte im Mittel um ca. 2,4 dB(A) bewirken. Allerdings wäre wegen der den Gesamtpegel dominierenden Schienengeräuschmissionen das tatsächliche Minderungspotenzial wesentlich geringer. Für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren fehlt ebenfalls die Rechtsgrundlage. Eine entsprechende Anordnung könnte nur die zuständige Verkehrsbehörde

treffen. In den Berechnungen wäre eine Reduzierung nur anrechenbar, wenn diese Anordnung bereits getroffen wurde oder sicher davon auszugehen ist, dass sie bis zu einem bestimmten Zeitpunkt getroffen wird.

Ob die Maßnahme "Einbau eines lärmindernden Straßendeckschichttyps" in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, ist rechtlich unsicher.

Wirksame aktive Schutzmaßnahmen gegen den Schienenlärm der S-Bahn sind nur direkt an den Gleisen (z. B. Schienenstegdämpfer, Schienenstegabschirmung, Hochgeschwindigkeitsschleifen) oder im Nahbereich der Gleise (Lärmschutzwände) sinnvoll. Bei Realisierung der o. g. Maßnahmen direkt an den Gleisen der S-Bahn wären folgende Minderungsbeiträge von 2 bis 3 dB(A) zu erwarten.

Für das Erreichen der o. g. Minderungsbeiträge wäre es erforderlich, dass die Maßnahmen nicht nur auf der den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet unmittelbar gegenüberliegenden Gleisabschnitten, sondern noch um eine bestimmte Länge darüber hinaus in beide Richtungen realisiert würden. In einem Bebauungsplanverfahren besteht allerdings grundsätzlich keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung der vorgenannten Lärmschutzmaßnahmen auf einer Bahnanlage.

Lärmschutzwand zum Schutz vor Gewerbelärm

Die beschriebenen Ergebnisse für das Betriebsgelände der Salzenbrodt GmbH & Co. KG zeigen einen formalen Lärmkonflikt durch die an den Betrieb heranrückende Wohnbebauung im Baugebiet WA 10. Aufgrund der ermittelten IRW-Überschreitungen vor der im südwestlichen Bereich des Baugebiets WA 10 möglichen Wohnbebauung sind zum Schutz vor Gewerbelärm Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der städtebaulichen Situation ist hier als eine mögliche Maßnahme die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) im Bereich der geplanten Grünfläche zwischen dem Baugebiet und dem Gewerbegrundstück eine sinnvolle Lösung und liegt den Berechnungen des Schallgutachtens zugrunde (**Textliche Festsetzung Nr. 17**). Die LSW soll an die südlichste Ecke der bestehenden Quartiersgarage anschließen und in Richtung Südwesten verlaufen. Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht für die LSW zeichnerisch eine Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor. Die LSW wurde mit einer Länge von 90 m sowie den Höhen in einer 0,5 m-Stufung von 3,0 m bis 6,5 m in den Berechnungen berücksichtigt. Die Höhen der Lärmschutzwand beziehen sich auf eine Grundhöhe der Basis von 45,0 m üNN. Die Oberkanten der Lärmschutzwand sind demnach 48,0 m üNN bis 51,5 m üNN. Die LSW verläuft entlang der Oberkante einer kleinen Böschung. Das Gelände fällt in Richtung Grundstück Hermsdorfer Straße 70 ab. Dies ist schalltechnisch günstig.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Zum Schutz vor Gewerbelärm ist auf der Fläche L1-L2-L3-L4-L1 für Vorkehrungen und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 48,5 m über NHN zu errichten. Die gewählte Konstruktion muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Die Südostseite der Lärmschutzwand ist hochschallabsorbierend auszuführen. Die Lärmschutzwand ist auf der Nordwestseite vollflächig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen vertikal zu begrünen, die bei Abgang nachzupflanzen sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25a BauGB)

Die Verpflichtung der Begrünung auf der dem Plangebiet zugewandten Seite erfolgt aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen. Eine vollflächige Begrünung scheidet aufgrund der hochschallabsorbierenden Ausführung der Südostseite aus.

Dem Lärmkonflikt in WA 10 aufgrund des Gewerbelärms kann teilweise mit der LSW begegnet werden, zum anderen sind weitere städtebauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zeitliche Abfolge der Vorhabenrealisierung zum Schutz vor Gewerbelärm

Den Berechnungen des Lärmgutachtens liegt die Lärmschutzwand hinsichtlich des Anlagenlärms südlich des WA 10 zugrunde. Daher ist die Festsetzung einer aufschiebend bedingten Festsetzung erforderlich. Die Wohnnutzungen in WA 10 sind daher erst zulässig, wenn gesichert ist, dass die Lärmschutzwand bei Nutzungsaufnahme errichtet ist, da ohne die LSW die IRW der TA Lärm vor den geplanten Fassaden nicht eingehalten werden könnten. Durch die aufschiebend bedingte **textliche Festsetzung Nr. 18** wird dies geregelt.

Textliche Festsetzung Nr. 18

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 10 die festgesetzten Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche L5-L6-L7-L8-L5 und L9-L10-L11-L12-L9 erst dann zulässig, wenn innerhalb der Fläche L1-L2-L3-L4-L1 eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 48,5 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Lärmschutzwand spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen/Lärmrobuster Städtebau

Konflikte aufgrund des Verkehrslärms können im vorliegenden Fall mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht gelöst werden. Die Realisierung eines lärmrobusten Städtebaus ist gemäß des Berliner Lärmleitfadens im nächsten Schritt zu prüfen. Werden schutzbedürftige Nutzungen an lärmbelasteten Standorten geplant, können über eine geschlossene und ausreichend hohe Bebauung entlang der Lärmquelle rückwärtig ruhigere Bereiche geschaffen werden, durch die lärmsensible Nutzungen ausreichend geschützt werden können. Für die Sicherung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen stehen im Bebauungsplan noch weitere Maßnahmen zur Verfügung, wie zum Beispiel Stellung der Baukörper und ggf. Regelungen zur zeitlichen Abfolge der Vorhabenrealisierung.

Entlang der Jean-Jaurès-Straße bzw. Hermsdorfer Straße sowie bis weit in das Plangebiet hinein sind die SOW nach DIN 18005-1 teilweise deutlich überschritten. Teilweise sind Beurteilungsspiegel von 72 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts an den direkt an der Straße liegenden Gebäudefassaden bzw. über festgesetzten Baugrenzen und somit neuen möglichen Gebäuden festzustellen, die zudem auch Außenwohnbereiche betreffen. Weiter entfernt von der Jean-Jaurès-Straße wie auch der Hermsdorfer Straße nehmen die Werte zwar ab, überschreiten die SOW aber weiterhin. Die Werte liegen zum Teil auch über den SOW für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (für Verkehrslärm) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, die im Rahmen der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse in verkehrslärmvorbelasteten Gebieten zugrunde gelegt werden können. Die Werte für ein Mischgebiet gemäß BauNVO sind anwendbar, da Wohnen in Mischgebieten ebenso allgemein zulässig ist wie in allgemeinen Wohngebieten.

Gutachterlich wird festgestellt, dass die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in Teilbereichen des Plangebiets z. B. in Form eines baulich geschlossenen Riegels entlang der Jean-Jaurès-Straße und der Hermsdorfer Straße aus Lärmschutzsicht zu begrüßen wäre, dies allerdings u. a. wegen der Notwendigkeit der Überplanung bereits vorhandener Wohngebäude praktisch nicht möglich sei. Des Weiteren lässt sich eine geschlossene Bauweise aufgrund der Grundstückszuschnitte in diesen Baugebieten planungsrechtlich nicht festsetzen.

Um dem Lärmschutz im WA 5.2 dennoch Rechnung zu tragen, wird hier eine Regelung zur zeitlichen Abfolge der Vorhabenrealisierung gewählt (aufschiebend bedingt – Textliche Festsetzung Nr. 24).

4.9.4.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Dort, wo städtebaulich gerechtfertigt und sinnvoll wurde das Trennungsgebot beachtet sowie aktive und städtebauliche Maßnahmen umgesetzt. Aber nur in Kombination mit passiven Schall-

schutzmaßnahmen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und gesundheitsschädliche Beeinträchtigungen der Bewohnerschaft vermieden werden.

Ausschluss von Immissionsorten

Um für die an das Grundstück Hermsdorfer Straße 70 heranrückende Wohnbebauung eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sicherzustellen, müssen – in Abhängigkeit von der Wirksamkeit der berücksichtigten Lärmschutzwand – zusätzlich maßgebliche Immissionsorte zumindest vor den dem o. g. Grundstück zugewandten Fassaden ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind durch die **textliche Festsetzung Nr. 19** schutzbedürftige Aufenthaltsräume oberhalb des 3. OG mit zum Grundstück Hermsdorfer Str. 70 ausgerichteten öffentlichen Fenstern ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 19

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linien L7-L8 und L11-L12 oberhalb des 3. Vollgeschosses schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Grundstück Hermsdorfer Str. 70 ausgerichteten öffentlichen Fenstern unzulässig. In Wohnungen

- *mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,*
- *mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

jeweils mindestens ein Fenster zur gewerbelärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

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

Das hat zur Folge, dass zumindest teilweise Aufenthaltsräume in Festverglasung auszuführen sind, falls es mehrere Aufenthaltsräume in der Wohnung gibt und einer oder mehrere davon zur Lärmquelle hin orientiert sind. Falls Wohnungen nur einen Aufenthaltsraum haben, so ist mind. ein Fenster dieses Aufenthaltsraums zur gewerbelärmabgewandten Seite auszurichten, um eine ausreichende natürliche Belüftung und gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können. Damit soll verhindert werden, dass Wohnungen ausschließlich Aufenthaltsräume mit Fenstern in Festverglasung haben. Die geschossweise Differenzierung der Festsetzung ergibt sich dabei aus den in der schalltechnischen Untersuchung vorgenommenen Berechnungen, da die SOW in den anderen Geschossen eingehalten werden können.

Grundrissregelung in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen

Grundsätzliches Ziel von Lärmschutzfestsetzungen ist es, im Inneren von Wohngebäuden eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe zu gewährleisten.

Das Ziel der Grundrissregelung gemäß den **textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 22** besteht darin, dass entlang der lärmzugewandten Seiten, insbesondere der Bahntrassen, bzw. Jean-Jaurès-Straße sowie der Hermsdorfer Straße, aber auch tlw. der Rue Montesquieu, möglichst in jeder Wohnung zumindest eine Mindestanzahl der Aufenthaltsräume der Wohnungen zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert ist. Mit einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung wird für eine bestimmte Anzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung die Möglichkeit ausreichender Frischluftzufuhr über teilgeöffnete Fenster in einer "leisen" Fassade gewährleistet.

Aufgrund der Unvorhersehbarkeit der zeitlichen Abfolge und der Lage planungsrechtlicher Wohnbebauung im Baugebiet WA 8.2, ggf. auch in einem Zusammenhang mit einem möglichen Abriss vorhandener Gebäude, würde eine Festsetzung für die gesamte Teilfläche des WA 8.2 zumindest im straßenfernen Bereich überschießend sein. Es wird daher festgesetzt, dass nur für eine Fläche in einer Tiefe von 20 m ab der Baugrenze entlang der Jean-Jaurès-Straße eine Festsetzung zur Grundrissausrichtung getroffen wird. Für die weiter von der Straße entfernten Bereiche wird nur eine Festsetzung zu besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen.

Zusätzliche Bebauung im WA 9 wäre nach Festsetzung des Bebauungsplans nur in sehr begrenztem Umfang möglich, da das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3) durch den Bestand bereits weitestgehend ausgeschöpft ist. Insbesondere ist es unwahrscheinlich, dass zwischen der Bestandsbebauung und der Hermsdorfer Straße neue Wohngebäude entstehen. Die Festsetzung für das WA 9 geht vom ungünstigsten Fall aus, dass entlang der Hermsdorfer Straße anstelle der bestehenden Bebauung eine neue Wohnbebauung entsteht. Es wird daher eine Entfernung von 80 m für die Festsetzung zugrunde gelegt, basierend auf den prognostischen Schallimmissionsplänen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 ergibt sich bei zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss in einer Tiefe von 24 m, bzw. 44 m Überschreitungen des SOW von nachts 50 dB(A). Da jedoch die Ausrichtung der möglichen Gebäude vorrangig sog. Eckwohnungen, bzw. die kurzen Gebäudeseiten aufweisen, die von der sogenannten Grundrissorientierung ausgenommen sind, wird von einer Festsetzung zur Grundrissorientierung abgewichen. Anstelle einer Grundrissorientierung wird eine Festsetzung zu besonderen Fensterkonstruktionen aufgenommen (VI.5 Lärmleitfaden 2021). Eine überschießende Regelung wird dadurch vermieden, dass die Festsetzung einen zu erreichenden inneren Beurteilungspegel enthält, der bei teilgeöffnetem Fenster einzuhalten ist. In Abhängigkeit des konkret auftretenden Lärms sind immer nur solche Fenster einzubauen, die zur Einhaltung der genannten Beurteilungspegel erforderlich sind. Sollten durch Abschirmungseffekte oder entsprechende Ausrichtung nur geringe Lärmwerte außen auftreten, kann die Anforderung der Festsetzung ggf. bereits mit herkömmlichen Kippfenstern gewährleistet werden.

Darüber hinaus kann eine Bebauung in erster Reihe einen Schallschatten für die dahinterliegenden Gebäude ermöglichen. Für das Baugebiet WA 3.1 wird somit allein eine Festsetzung zu besonderen Fensterkonstruktionen getroffen (**Textliche Festsetzung Nr. 22**).

Der in den Festsetzungen verwendete Begriff „Aufenthaltsraum“ ist in der Norm DIN 4109-1:2018-01 definiert und wird als Synonym für „schutzbedürftiger Raum“ verwendet.

Lärmabgewandte Seiten sind solche, die einen Winkel von mehr als 90° zur Achse der Hauptlärmquelle haben. Gebäudeseiten, die einen Winkel von 90° oder weniger zur Achse der Hauptlärmquelle haben, weisen zwar eine Eigenabschirmung gegenüber der Hauptlärmquelle auf, werden aber zur sicheren Seite nicht als lärmabgewandte Seite eingestuft. Hauptlärmquelle für die Baugebiete entlang der Jean-Jaurès-Straße ist die Bahnanlage. Im Baugebiete WA 8.2 sind im Bereich zwischen der Avenue Charles de Gaulle und der Linie A1-A5 die Geräuschemissionen der Hermsdorfer Straße für die straßenzugewandten Fassaden vergleichbar mit denen der Bahnanlage. Im Baugebiet WA 9 ist die Nähe der Hermsdorfer Straße die Hauptlärmquelle.

Ziel ist, dass Wohnungen nicht einseitig zur Schallquelle ausgerichtet sind. Dies führt dazu, dass die Wohnungen i.d.R. als „durchgesteckte“ Wohnungen, die jeweils zur Straßenseite und zur rückwärtigen Seite über Aufenthaltsräume verfügen, konzipiert werden müssen. Einzimmerwohnungen können nur an der lärmabgewandten Seite liegen. Für Wohnungen in Gebäudeecken lässt sich dies kaum oder schwer realisieren, da hier eine große Fläche an der Lärmquelle einer kleinen Fläche an der lärmabgewandten Seite gegenüberliegt. Es ist hier schwer möglich, an der lärmabgewandten Seite einen gleich großen Anteil der Räume auszurichten. Daher erfolgt der Ausschluss für solche Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu den lärmabgewandten Seiten ausgerichtet sind.

In diesen Fällen kann durch besondere Fensterkonstruktionen ein Schutz der Aufenthaltsräume erreicht werden. Die Festsetzung gewährleistet, unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung, einen nächtlichen Beurteilungspegel von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenster. Darunter fallen zum Beispiel lärmabweisend optimierte Kastenfenster, die die Schalleintrittsfläche reduzieren. Zur Erreichung geringerer Lärmpegel kommen noch andere baulich-technische Lösungen in Betracht, die als „bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“ bezeichnet werden. Dazu zählen Maßnahmen, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen, wie z.B. Prallscheiben, vorgelagerte und verglaste Loggien oder geschlossene Laubengänge.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass mit verkehrslärmbedingten Schlafstörungen dann nicht zu rechnen ist, wenn ein Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird, daher erfolgt diese Festsetzung. Dies soll (zumindest in einigen Aufenthaltsräumen der Wohnungen) auch bei

teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster eingehalten werden. Damit werden tagsüber eine weitgehend störungsfreie Kommunikation im Innenbereich und nachts ein weitgehend störungsfreies Schlafen einschließlich einer nutzerunabhängigen Lüftung ermöglicht. Darüber hinaus ist die Möglichkeit des Wohnens bei teilgeöffnetem Fenster grundsätzlich als allgemeines Wohnbedürfnis anzusehen und auch höchststrichterlich als solches anerkannt.

Im Baufeld WA 5.2 haben die zum WA 3.1 ausgerichteten Fassaden in den oberen Geschossen (2.-3.OG) nachts Lärmwerte von 46-48 dB(A). Bei Ausrichtung zum WA 5.1 liegen die Nachtwerte im 2.-3.OG teilweise bei 46-47 dB(A). Somit kann nicht an allen Fassadenbereichen im WA 5.2, die zur ruhigeren Seite ausgerichtet sind ein Innenpegel nachts von 30dB bei gekipptem Fenster erreicht werden. Dadurch entstehen keine ungesunden Wohnverhältnisse, jedoch kann die Schlafruhe bei teilgeöffnetem Fenster nicht vollumfänglich gewährleistet werden.

Grundsätzlich sollte der lärmschutzoptimierten Grundrissgestaltung der Vorzug vor der Festsetzung von "besonderen Fensterkonstruktionen" oder "baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung" gegeben werden. Festsetzungen zur Grundrissgestaltung beschränken sich allerdings (im Wesentlichen) auf Neubauten.

Textliche Festsetzung Nr. 20

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 5.2 innerhalb der Fläche L19-L20-L21-L22-L23-L24-L19 in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 oder WA 5.1 ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer vorgenannten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu den vorgenannten Seiten ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere 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 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 21

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den allgemeinen Wohngebieten

- *WA 5.3*

- *WA 8.2 innerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27*
- *WA 9 bis in eine Entfernung von 80 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hermsdorfer Straße*

jeweils mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster

- *Von der Bahnanlage (in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3 und WA 8.2 innerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27*
- *Von der Hermsdorfer Straße (im allgemeinen Wohngebiet WA 9)*

abgewandt ausgerichtet (d. h. lärmabgewandt) sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen 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: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 22

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten

- *WA 3.1 innerhalb der Fläche L13-L14-L15-L16-L17-L18-L13*
- *WA 3.2*
- *WA 8.2 außerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27*

in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen 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: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ausführung der dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche

Im Prognoseplanfall ergeben sich im Plangebiet tags teilweise Beurteilungspegel zwischen 66 dB(A) und 72 dB(A) für etwaige Balkone, Loggien, Terrassen. Für diese „baulich mit dem Wohnen verbundenen Außenwohnbereiche“ ist ein ausreichender Lärmschutz zu gewährleisten, der im vorliegenden Planfall nur sichergestellt werden kann, wenn Balkone oder Loggien etc. entsprechend zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet oder baulich geschlossen ausgebildet werden. Dies wird mit der **textlichen Festsetzung Nr. 23** gesichert. Nur so kann die Einhaltung eines Beurteilungspegels tags von 65 dB(A) erreicht werden, der für solche Bereiche anzustreben ist.

Textliche Festsetzung Nr. 23

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind

- *Im Baugebiet WA 3.2 bis in einer Entfernung von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Jean-Jaurès-Straße*
- *Im Baugebiet WA 5.3 bis in eine Entfernung von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Jean-Jaurès-Straße*
- *Im Baugebiet WA 8.2 entlang der Jean-Jaurès-Straße bis in eine Entfernung von 40 m zu deren Straßenbegrenzungslinie und entlang der Hermsdorfer Straße bis in einer Entfernung bis 50 m zu deren Straßenbegrenzungslinie*
- *Im Baugebiet WA 9 bis in einer Entfernung von 40 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hermsdorfer Straße*

mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zu einer von den jeweils genannten Straßen abgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Fassaden zu den jeweiligen o. g. Straßen orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

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

Zeitliche Abfolge der Vorhabenrealisierung zum Schutz vor Verkehrslärm

Den Berechnungen des Lärmgutachtens liegt die Projektplanung des Baugebietes WA 5.3 (Riegelbebauung) zugrunde. Dieser Baukörper wirkt sich lärmabschirmend auf die hinterliegenden Baufelder (WA 3.1 und WA 5.2) aus. Daher ist die Festsetzung einer weiteren aufschiebend bedingten Festsetzung erforderlich. Die Wohnnutzungen in WA 5.2 sind erst zulässig, wenn gesichert ist, dass die Wohnbebauung innerhalb des Baugebietes WA 5.3 lückenlos und mit einer

Mindesthöhe von 57,5 m ü NHN errichtet, bzw. öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung bei Innutzungnahme errichtet ist (**textliche Festsetzung Nr. 24**). Der Punkt L25 ist die Mindestanforderung gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung. Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine Verlängerung des möglichen Gebäuderiegels Richtung Norden, womit grundsätzlich eine noch bessere Schallabschirmung gewährleistet werden könnte. Zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem rückwärtigen Baufeld WA 5.2 ist jedoch nur die Errichtung zwischen den Punkten L25 und L26 erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 24

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 5.2 die festgesetzten Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn im allgemeinen Wohngebiet WA 5.3 entlang der Linie L25-L26 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von 57,5 m ü NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

4.9.4.4 Anforderungen an den baulichen Schallschutz

Zur Bestimmung passiver Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) heranzuziehen. Im Bebauungsplan XX-277a besteht wegen der neuen Sach- und Rechtslage kein Erfordernis mehr, Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen. Grund hierfür ist, dass die nunmehr seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 gegenüber der zum Zeitpunkt der Erstellung des Berliner Lärmschutzleitfadens 2017 maßgeblichen DIN 4109:1989-11 ein auskömmliches und im Vergleich zu der an das Berechnungsverfahren der 24. BImSchV angelehnten bisher erforderlichen Musterfestsetzung ein überwiegend etwas höheres Schutzniveau erreichen.

Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Gleichwohl ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu ermitteln, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Norm DIN 4109 für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr gerechnet werden muss. Hierzu ist der maßgebliche Außenlärmpegel zu ermitteln, der sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel zzgl. 3 dB(A) ergibt. Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht ergibt sich in der Regel um einen 13 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel Nacht, da die Differenz der Beurteilungspegel L_r zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) ergibt. In Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 sowie der Raumart werden die Anforderungen über sog. gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume bestimmt,

wonach bestimmte Schalldämmmaße der Außenbauteile bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Räume einzuhalten sind.

Gutachterlich wird festgestellt, dass sich insgesamt geringe Anforderungen an den baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen ergeben. Die Berechnungen ergaben, dass nur entlang der Jean-Jaurès-Straße für einige Fassadenabschnitte Werte für das erf. $R'_{w,ges}$ von > 35 dB vorliegen. Unter Berücksichtigung des aktuellen Standes der Technik kann bei geringen Anforderungen die Erfüllung der baulichen Anforderungen an den Schallschutz als gewährleistet angesehen werden.

4.10 Grünfestsetzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke, zur Versickerung des Regenwassers, zur Begrünung der Dachflächen, zu Baumpflanzungen sowie zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen getroffen. Durch eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird auch die Überwärmung des Siedlungsbereichs verstärkt. Hierdurch verringert sich mit Verlust von Vegetationsflächen ebenso die relative Luftfeuchtigkeit. Auch zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Klima erfolgen daher Begrünungsmaßnahmen, um möglichen klimatischen Verschlechterungen entgegenzuwirken.

Zudem werden Festsetzungen zu öffentlichen Grün- und Parkanlagen sowie privaten Grünflächen und Bindungen zum Erhalt wichtiger Grünstrukturen getroffen.

Die Festsetzungen tragen auch dazu bei, dass die Ziele des Landschaftsprogramms Berlins (La-Pro) Berücksichtigung finden.

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage, „Naturnahe Parkanlage“, Uferschutzstreifen und Öffentlicher Spielplatz“

Um die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch die Planung auszugleichen, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen abgeleitet, die als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Einen großen Beitrag leisten hier die Flächen am Packereigraben, die eine für den Biotopverbund und die Erholung gleichermaßen wertvoll gestaltete Parkanlage werden sollen und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden. So werden zum einen die typische offene Landschaft der Packereigrabenniederung gesichert und zum anderen können „grüne Verbindungswege“ entlang des Packereigrabens mit Spielplatz sowie Aufenthaltsbereichen für die Bewohnerschaft

der Siedlung wie auch für umliegende Gebiete entstehen. Der Packereigrabenpark wird so für Erholungssuchende besser zugänglich gemacht und durch die Parkgestaltung aufgewertet.

Südlich anschließend soll ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt werden, der sich auf einen Teil der ebenfalls gesicherten Fläche des „Birkenwäldchens“ (Fläche F) erstreckt. Die restliche Fläche des Birkenwäldchens wird als Private Naturnahe Grünfläche festgesetzt.

Die gesamten nördlich liegenden Park- und Grünflächen haben eine Größe von insgesamt 2,4 ha, wobei ca. 0,48 ha auf den Uferschutzstreifen und rund 0,34 ha auf den Spielplatz entfallen. Im Rahmen einer Bürgerwerkstatt wurden Ideen zur Gestaltung des Parks gesammelt. Wesentlicher Bestandteil des Konzepts ist die wegemäßige Nord-Süd-Durchquerung wie auch die Ost-West-Durchquerung des Parks. Im Ergebnis des Beteiligungsprozesses mit den zuständigen Fachverwaltungen und der Bewohnerschaft wurden eine Parkanlage sowie ein großer Kinderspielplatz konzipiert, die ein detailliertes ökologisches Konzept und damit eine hohe Ausgleichswirksamkeit mit den Nutzungsanforderungen der Erholungsnutzung und der Spielplatzversorgung aus dem bestehenden und zu ergänzenden Wohnquartier kombiniert. Im Rahmen der erfolgten Behördenbeteiligungen ergingen Hinweise zur Prüfung der Erforderlichkeit eines öffentlichen Spielplatzes in Folge der Wohnraumerweiterung. Das Straßen- und Grünflächenamt sieht nach wie vor ein Defizit an öffentlichen Spielflächen im Gebiet. Mit der Festsetzung des Spielplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ wird dieser Anregung entsprochen.

Der neue Park am Packereigraben bietet für den übergeordneten Grünzug eine robuste, neue, barrierefreie Wegeverbindung zwischen S-Bahnhof Waidmannslust und der geplanten neuen Grundschule am Standort des ehemaligen Collège Voltaire. Der Bezirk beabsichtigt die Wegeverbindung in Richtung Steinbergpark weiterzuführen. In Nord-Süd-Ausrichtung ist eine Wegeverbindung vom S-Bahnhof Waidmannslust und der Nimrodstraße kommend, über die Flst. 497/27 und 498/28 auf Höhe der Kindertagesstätte in Richtung Rue Montesquieu geplant. Diese Wegeverbindung führt am öffentlichen Kinderspielplatz vorbei und schafft eine fußläufige Anbindung an die Kindertagesstätte. Die öffentliche Parkanlage stärkt die Wahrnehmbarkeit und ökologische Wirksamkeit des Packereigrabens.

Die befestigten Wege- und Aufenthaltsflächen des Parks nehmen entsprechend des erarbeiteten Konzepts ca. 2.900 m² in Anspruch. Dies ist mit einem Anteil von ca. 13 % der Parkfläche ein verhältnismäßig geringer Flächenanteil, der der Zielsetzung „Parkanlage“ entspricht. Durch gleichzeitige Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb der Fläche (alte Bungalows, Abtragung von Aufschüttungen) und eine Teilversiegelung der Wohnungsbaupotentialflächen beträgt die ins Verhältnis gesetzte Versiegelungsbilanz nur ca. 1.400 m² und damit nur ca. 6 % der Fläche.

Das Ufer des Packereigrabens soll nicht begehbar sein. Hier wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ festgesetzt; diese wird ergänzt um die Festsetzung „Naturnahe Parkanlage“, die nördlich des Grabens im Nordwesten liegt. Hier werden durch Maßnahmen im Uferbereich niederungstypische Biotopstrukturen erhalten und entwickelt sowie die Lebensbedingungen für daran angepasste Tierarten verbessert.

In der gesamten öffentlichen Parkanlage am Packereigraben kann der Biotopwert durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen (Erhalt und Entwicklung niederungstypischer Strukturen) erhöht werden, so dass die Eingriffe in die Schutzgüter Biotope, Boden und Wasser innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbar sind.

Das Plangebiet zählt schon heute – ohne den Park am Packereigraben – aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Steinbergpark zu den gut versorgten Gebieten hinsichtlich ihrer Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen, da die Siedlung über dem angestrebten Wert von 6 m²/EW liegt. Mit der Verdichtung des Quartiers steigt auch der Bedarf an diesen Flächen. Mit der dahingehenden Ergänzung durch den Packereigrabenpark wird der Bedarf jedoch weiterhin gedeckt sein.

Die BlmA hat sich zur Herstellung und kostenfreien Übergabe der Parkanlage, zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie auch zur Herstellung und kostenfreien Übergabe des Spielplatzes an den Bezirk verpflichtet. Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht liegen dann beim Bezirk Reinickendorf.

Private Grünflächen

Auf der privaten naturnahen Grünfläche (SPE-Fläche) südlich des WA 10 werden entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 37** weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. Entsiegelung von Parkplatzflächen, Gehölzanpflanzung und Begrünung der neuen Lärmschutzwand.

Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche, da die Fläche vorrangig als Teil des Ausgleichskonzepts entwickelt wird. Zudem wirkt die private Grünfläche hier wie bereits beschrieben entsprechend dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG als Puffer zwischen dem Plangebiet und dem südlich angrenzenden Betrieb (Salzenbrodt GmbH & Co KG), als sog. Störfallbetrieb. Eine öffentliche Erholungsnutzung auf der Fläche ist aufgrund der Regelungen zum Störfallschutz somit nicht vorgesehen.

Auf der privaten Grünfläche soll die geplante Lärmschutzwand errichtet werden, die an die südlichste Ecke der bestehenden Quartiersgarage anschließt und ca. 90 m in Richtung Südwesten verläuft.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private naturnahe Grünfläche“ nördlich der Rue Montesquieu dient der Sicherung des Birkenwäldchens und trägt so zur angemessenen Durchgrünung des Quartiers bei (**siehe textliche Festsetzung Nr. 31**). Das vorrangige Ziel der Fläche ist der Schutz und die Entwicklung des Birkenwäldchens. Auch stellen die extensiven Wiesen innerhalb der Fläche einen wichtigen Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger dar, der erhalten und in seiner Biodiversität weiterentwickelt werden soll. Dementsprechend wird die im Privateigentum stehende Fläche auch als private Grünfläche festgesetzt, da eine öffentliche Erholungsnutzung aufgrund der naturschutzfachlichen Potenziale nur eingeschränkt möglich sein wird.

4.10.1 Flächen zum Anpflanzen

Insgesamt sind ca. 38 % des Plangebietes bereits versiegelt. Künftig wird bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Versiegelung weiter zunehmen. Hohe Versiegelungen haben negative Auswirkungen sowohl auf die Lebensqualität, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch auf den Naturhaushalt. Damit einher geht oftmals auch die Inanspruchnahme zuvor wertvoller, auch klimarelevanter Flächen wie z.B. dem ehemaligen Sportplatz der zukünftig als WA 7 bebaut wird. Insbesondere in den Sommermonaten führt dies zur Aufheizung und Wärmespeicherung im Gebiet. In der Folge wird die nächtliche Abkühlung vermindert, was zu potentiell erhöhten gesundheitlichen Belastungen führen kann. Daher kommt der Durchgrünung des Gebiets insgesamt und der Anlage hochwertiger Grün- und Freiflächen eine große Bedeutung zu bei gleichzeitiger Begrenzung der Inanspruchnahme neuer Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Eine dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen steigert die lokale Lebensqualität, erhält ein günstiges Lokalklima und stärkt den Naturhaushalt. Zudem erfolgt die **textliche Festsetzung Nr. 25** zur Begrünung der „Vorgartenzone“ aus ortsbildgestalterischen Gründen. Darüber hinaus können so zielführend Stein- und Schottergärten vermieden werden, da durch die klarstellende Festsetzung auf Genehmigungsebene klare Vorgaben gegeben werden. In der Genehmigungspraxis hat sich diese Festsetzung als sinnvoll erwiesen, da die Begrifflichkeiten der BauO Berlin „wasseraufnahmefähig“ sowie die Formulierung „zu begrünen oder zu bepflanzen“ nicht ausreichend sind, um eine angemessene Begrünung von Vorgärten zu gewähren. Zudem wird mittels der TF Nr. 25 die dauerhafte Erhaltung und das Nachpflanzen bei Abgang geregelt. Wege und Zufahrten, die für die interne Erschließung notwendig sind, sind von der Anpflanzverpflichtung befreit.

Textliche Festsetzung Nr. 25

In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für erforderliche Wege und Zufahrten.

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

Der Bereich nördlich der Rue Montesquieu mit der Packereigrabenniederung zählt zu den meist gut durchlüfteten, klimatisch günstigen Siedlungsräumen mit geringer bioklimatischer Belastung, hohem Durchgrünungsgrad und klimarelevanter Unterstützung der Kaltluftströmung. Die südlich angrenzenden bereits im Bestand bebauten Flächen werden als klimatisch wenig günstiger Siedlungsbereich eingestuft. Deshalb sind hier bestehende Grün- und Freiflächen von besonders hoher stadtklimatischer Bedeutung, z.B. als Kaltluftentstehungsgebiet, wie der zentrale Sportplatz sowie auch die kleine angrenzende Grünanlage.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass für das Gebiet eine hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes Stadtklima gegenüber Nutzungsintensivierungen besteht. Planungsbedingte Eingriffe können auch durch die festgesetzten Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden.

Als eine die Eingriffe in Natur und Landschaft mindernde Maßnahme sollen gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 26** daher mögliche Tiefgaragen mit einer mindestens 80 cm hohen Erdschicht bedeckt und bepflanzt werden. Die Festsetzung dient der Herstellung von nutzbaren Freiflächen auf Tiefgaragen. Eine erfolgreiche Anpflanzung und der Erhalt von tiefer wurzelnden Pflanzen, insbesondere Großgehölzen, setzt eine Erdschicht von mindestens 80 cm voraus. Durch Erhöhung des Vegetationsanteils kann ein Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie zur Reduzierung des schnellen Niederschlagswasserabflusses geleistet werden. Bäume und Sträucher sowie Gräser haben aufgrund ihrer großen Blattoberflächen eine gute Filterwirkung gegenüber Stäuben und Schadstoffen in der Luft.

Die Anlage von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen sowie die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung stünde der Festsetzung entgegen. Diese Flächen sind für die Funktionalität eines Wohngebietes erforderlich und weisen insgesamt ein geringes städtebauliches Gewicht auf, sodass aufgrund dieser Befreiung nicht von einer beträchtlichen Verschlechterung des Naturhaushaltes im Plangebiet ausgegangen werden kann.

Textliche Festsetzung Nr. 26

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht zu überdecken, zu begrünen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen sowie für Spielplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.

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

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in den allgemeinen Wohngebieten sowie in der Gemeinbedarfsfläche entsprechend **der textlichen Festsetzung Nr. 27 und Nr. 28** Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Zudem müssen Stellplätze durch Bäume gegliedert werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Orts- und Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen auch positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit ihrer beschattenden und durch die Blatttranspiration kühlenden Wirkung tragen sie zur Klimaverbesserung bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereiches, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum, Nist- und Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt. Sie gliedern den Stadtraum und prägen das Ortsbild. Die Pflanzung von Bäumen als Teil eines Gesamtpaketes verschiedener Maßnahmen (Dachbegrünung, Stellplatzgliederung, grundsätzliche Begrünung) ist dabei besonders effektiv, da mit verhältnismäßig geringem Flächenbedarf eine große Wirkung durch die ausgebildete Baumkrone/Blattmasse erreicht wird.

Die Verpflichtung ist zugleich eine ausgleichende Maßnahme für den Verlust von bestehenden Bäumen innerhalb des Plangebietes. Eine differenzierte Eingriffsbeurteilung ist aufgrund des fehlenden Vorhabenbezugs nicht möglich. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann der Eingriff konkret bestimmt und die notwendigen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung Berlin festgelegt werden. Bei der Fällung von Bäumen sollte darauf geachtet werden, dass keine Höhlenbäume entfernt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben (vgl. Umweltbericht) sind zu beachten. Größere, zusammenhängende Baumbestände (Fläche F „Birkenwäldchen“, Fläche J „kleine Parkanlage“) werden dahingegen im Bebauungsplanentwurf durch Festsetzungen gesichert.

Die Anzahl von einem Baum pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche stellt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen zulässiger Überbauung und der Einhaltung eines ausreichenden Pflanzabstandes zwischen den Bäumen dar, bei dem eine freie Entwicklung der Bäume ohne gegenseitige Beeinträchtigungen gewährleistet ist. Gleichzeitig soll auch ein ausreichender Flächenanteil für andere Pflanzungen (Sträucher, Rasen) und Freiraumnutzungen (Spielbereiche, Sitzmöglichkeiten) zur Verfügung stehen.

Die Festlegung großkroniger heimischer Laub- oder Obstbäume soll einen möglichst hohen Wirkungsgrad der gewünschten Funktionen gewährleisten, da in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 6, WA 7, WA 8.1, WA 8.2, WA 9 und WA 10 die räumlichen Voraussetzungen für deren Anpflanzung gegeben sind (**textliche Festsetzung Nr. 27**). Die Anpflanzung von Laubbäumen ist regionaltypisch ableitbar, während Obstbäume durch ihre Erträge für Mensch und Tier als nutzbringend angesehen werden können. Durch die Verwendung

einheimischer, standortgerechter Gehölze entstehen zudem neue Nist- und Nahrungsbiotope für Baum- und Gebüschbrüter.

Großkronige Bäume sind für die Wohngebiete WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 11 nur bedingt geeignet. Aufgrund der Nutzungsmaße sind eher kleinteilige städtebauliche Strukturen, wie z.B. Reihenhäuser zu erwarten, die eher kleinere Grundstücksgrößen mit sich bringen. Daher wird für diese Gebiete die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 28** festgesetzt.

Die Festlegung einer Mindestgröße (Stammumfang mind. 16 cm) soll gewährleisten, dass die neu gepflanzten, jungen Bäume eine gewisse Kronenausbildung entwickelt haben, um ihre gewünschte Wirkung möglichst schnell erzielen können. Dabei wurden auch ein gutes Anwachs- und Entwicklungspotential sowie die Verhältnismäßigkeit des finanziellen und technischen Aufwandes und des Pflegeaufwandes berücksichtigt.

Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen, da für diese eine separate Verpflichtung erfolgt.

Vorhandene Bäume, welche mindestens den genannten Kriterien entsprechen, werden bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume angerechnet, da sie ihre beabsichtigte Funktion im Plangebiet bereits erfüllen.

Textliche Festsetzung Nr. 27

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 6, WA 7, WA 8.1, WA 8.2, WA 9 und WA 10 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet.

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

Textliche Festsetzung Nr. 28

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 und WA 11 ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein mindestens kleinkroniger, heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht

in die Berechnung einbezogen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet.

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

4.10.2 Gliederung der Stellplatzflächen

In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sollen Stellplätzen mittels Bäumen gegliedert werden. Stellplatzanlagen sind überwiegend versiegelte Flächen, die mit Belastungen auf das Wohnumfeld, wie einer hohen Aufheizung und Staubentwicklung insbesondere in den Sommermonaten verbunden sein können. Um diese Belastungen möglichst gering zu halten, sowie als eine die Eingriffe mindernde Maßnahme und aus gestalterischen Gründen, soll je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gepflanzt, erhalten und bei Abgang nachgepflanzt werden. Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Somit kann sichergestellt werden, dass die überwiegend heimischen Laubbäume ihre beschriebene Funktion ausüben können.

Textliche Festsetzung Nr. 29

In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

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

4.10.3 Dachbegrünung

Das Plangebiet wird baulich verdichtet und weist im Ergebnis einen höheren Versiegelungsgrad auf. Hohe Versiegelungen haben negative Auswirkungen sowohl auf die Lebensqualität, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch auf den Naturhaushalt. Damit einher geht oftmals auch die Inanspruchnahme zuvor unversiegelter Flächen bzw. der Verlust hochwertiger Vegetationsflächen mit Bodenanschluss.

Laut den Erkenntnissen der Untersuchung zur Niederschlagsentwässerung ist das Versickerungspotential in den Neubaugebieten insgesamt eher gering. Bedingt durch die Versiegelung und die schlechte Versickerungsfähigkeit werden Niederschläge fast vollständig der Kanalisation zugeführt und aus dem Gebiet abgeleitet. Bei Starkregenereignissen kommt es generell immer wieder zu Überlastungen der Kanalisation, die teilweise Überflutungen der Straßen und Überschwemmungen der Keller nach sich ziehen können und im weiteren Verlauf zu Verunreinigungen

der oberirdischen Gewässer (Vorfluter) führen können. Beispielsweise wies bei den Starkregenereignissen im Jahr 2017 das Rosentreterbecken, welches als Vorfluter fungiert, bereits eine hohe Wasserlinie auf.

Als Teil eines Gesamtpaketes verschiedener Maßnahmen (Baumpflanzungen, Stellplatzgliederung, Begrünung) soll durch die Dachbegrünung mit Regenrückhaltung eine Verbesserung dieser Bedingungen erreicht werden.

Die vorgesehene Dachbegrünung, sog. „blaugrüne Dächer“, gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 30** tragen zur Regenrückhaltung und Reduzierung des anfallenden Regenwassers in das Kanalsystem bei. Bodenaufbau und Vegetation der Dachbegrünung sind in der Lage, anfallendes Niederschlagswasser temporär zu speichern und verzögert wieder abzugeben (auch über Verdunstung). Der im Gebiet zurückgehaltene Restniederschlag wird durch Verdunstung allmählich an die Umgebung abgegeben und verbessert die Luftqualität. Durch die Speicherung werden die örtlichen Abwassersysteme bei starken oder langanhaltenden Niederschlägen wirkungsvoll entlastet und Abflussspitzen gesenkt; Regenwasserrückhalteeinrichtungen können in der Folge kleiner dimensioniert werden.

Dachbegrünungen tragen zudem wesentlich zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereiches, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Empfohlen wird eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60:40. So soll einerseits eine möglichst hohe Blattmasse und damit Effektivität der beabsichtigten klimatischen und lufthygienischen Funktionen bewirken, andererseits aber den erforderlichen finanziellen Mehraufwand für Gebäudekonstruktion und Pflege geringhalten. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten. Durch Variationen in der Substrathöhe können neben Rückzugsmöglichkeiten auch unterschiedliche Standortbedingungen auf kleinem Raum geschaffen werden, die eine stärkere Diversifizierung des Artenbestandes ermöglichen. Es können Zonen entstehen, die sich zum Beispiel in ihrer Bodenfeuchtigkeit oder in ihrer unterschiedlichen Besonnungsintensität unterscheiden und damit Gunststandorte unterschiedlicher Pflanzen sein können und von diesen auch in unterschiedlichen Deckungsgraden besiedelt werden. Insbesondere die Verwendung von Totholz-Elemente kann einen hohen Beitrag für die Diversität der Dachbegrünung beitragen. Totes Holz ist in der Lage Wasser zu speichern und dieses an die Umgebung abzugeben, es kann kleinräumige günstige klimatische Bedingungen schaffen (Wind- und Sonnenschatten) und es kann selbst durch verschiedene Organismen besiedelt werden. Totholz in verschiedenen Formen kann Tieren als Versteck, Brutplatz, Überwinterungsort, Nahrung und so weiter dienen. Das hochwertige Biodiversitätsdach ist als Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplanverfahren anrechenbar und somit ein Teil der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Darüber hinaus wirken Dachbegrünungen als Isolationsschicht

(Wärme/Kälte) für die darunterliegenden Räume und leisten damit einen Beitrag zu Energieeinsparungen.

Die extensive Dachbegrünung entspricht den Vorgaben des Landschaftsprogramms und stellt einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation der zusätzlichen Bodenversiegelung dar. Aufgrund ihrer Bedeutung für Wasserhaushalt und Klima reduziert die Anlage von Dachbegrünungen die negativen Auswirkungen einer Versiegelung durch Überbauung. Die Dachbegrünung als sog. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann den durch die Bebauung verursachten Grünflächenverlust teilweise kompensieren. Insgesamt erscheint hier eine Verpflichtung für Neubauten von 70% angemessen. Technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen sind von der Festsetzung ausgenommen und dürfen im Umkehrschluss maximal 30% der Dachfläche einnehmen.

Textliche Festsetzung Nr. 30

In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 70% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60:40 zu begrünen (Biodiversitätsdach). Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen auch als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

4.10.4 Flächen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche F, welche sich nördlich der Rue Montesquieu anschließt, stellt eine historisch gewachsene baumbestandene Fläche (sog. „Birkenwäldchen“) dar, welche im baulich verdichteten Stadtquartier, angrenzend an den angedachten Kita-Standort, die Funktion eines kleinen Parks erfüllt. Das Birkenwäldchen ist prägend für den Charakter der Umgebung und weist eine bedeutsame Wirkung auf das Stadtklima im Plangebiet auf. Es dient als wichtige ökologische Nische im städtischen Raum, sowie als Grünverbindung zu den öffentlichen Grünflächen am Parkereigraben und wird als solche intensiv von der Bewohnerschaft genutzt.

Durch die **textlichen Festsetzungen Nr. 31 und 32** wird der Erhalt des „Birkenwäldchens“ festgesetzt bzw. die Nachpflanzung bei Abgang der vorhandenen Bäume (größtenteils Birken), Sträucher und sonstige Bepflanzungen. So kann die Fläche auch zukünftig in ihrer bestehenden Struktur gesichert und weiterentwickelt werden. Die Erhaltung des Birkenwäldchens verfolgt

ebenso das Ziel, einen Beitrag zum Ausgleich der baulichen Eingriffe im Plangebiet zu leisten. Vorhandene Bäume sind bei Abgang durch Sandbirken (*Betula pendula*) zu ersetzen. Das Birkenwäldchen ist durch diese Baumart vorgeprägt; die Erhaltung ist ausdrückliches Planungsziel. Mit der Sicherung des „Birkenwäldchens“ wird auch den Forderungen aus der Behördenbeteiligung entsprochen.

Das Birkenwäldchen liegt im östlichen Bereich teilweise auf einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ und im Norden teilweise auf einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Für den westlichen Teil des Birkenwäldchens wird eine private naturnahe Grünfläche festgesetzt. Durch die Pflanzbindungsfläche Fläche F wird der Fortbestand des charakteristischen Baumbestandes gesichert.

Innerhalb des „Birkenwäldchens“ sind in der Spielplatzfläche sowie in der Gemeinbedarfsfläche Wege und Spielgeräte nur ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung erlaubt die Schaffung von bedarfsgerechten Spielgeräten und Erschließungswegen. Gemäß der Entwurfsplanung der Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz überlagern sich die für Spielgeräte vorgesehenen Flächen und die Fläche F. Auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Fläche F zielt auf eine Parallelität von Spielflächen und Baumbestand ab. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Anlagen zielt darauf ab, dass die Belange des Naturschutzes im Birkenwäldchen mit einem hohen städtebaulichen Gewicht abgewogen werden müssen.

Textliche Festsetzung Nr. 31

*Innerhalb der Fläche F sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind bei Abgang durch Sandbirken (*Betula pendula*) zu ersetzen. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ sind innerhalb der Fläche F Wege und Spielgeräte nur ausnahmsweise zulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b) BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 32

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche können innerhalb der Fläche F Wege und Spielplätze, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden

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

Ursprünglich gehörten die Flächen G und H ebenfalls zum Birkenwäldchen, welches sich über die Rue Montesquieu hinweg südlich fortsetzte. Die Baumaßnahmen im Rahmen des Bauvorhabens Charles de Gaulle 10-14 machten eine Beseitigung dort vorhandener Bäume erforderlich. Das Birkenwäldchen wie auch die östlich des Sportplatz gelegene dicht bewachsene parkähnliche Anlage stellen aufgrund ihrer Größe und ihres Vegetationsbestandes prägende Elemente des Orts- und Landschaftsbildes dar. Sie haben zusätzlich positive Funktionen für das kleinräumige Klima und den Wasserhaushalt im Siedlungsbereich und sind wichtige Freiräume und Aufenthaltsbereiche für die wohnungsnahe Erholung.

Um die in der Fläche G und H verloren gegangenen Strukturen wiederherzustellen, das Quartier ökologisch aufzuwerten und aus gestalterischen Gründen erfolgt die Verpflichtung zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der empfohlenen Pflanzlisten I und II gemäß Anhang. Die Bepflanzung verfolgt ebenso das Ziel eine Abschirmung zwischen der Stellplatzfläche und der angrenzenden Wohnnutzung (WA 8.1) zu schaffen. Großkronige als auch kleinkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sollen überwiegend heimische Arten verwendet werden. Strauchpflanzungen sind auf diesen Flächen vorzusehen. Die Bepflanzungen der Flächen G und H verfolgen ebenso das Ziel, einen Beitrag zur Kompensation der baulichen Eingriffe im Plangebiet zu leisten. Der Eigentümer des westlich an die Fläche G und H angrenzenden und kürzlich bebauten Grundstücks plant gemäß dem der Baugenehmigung beigefügten Außenanlagenplanung im Bereich der Flächen G und H die Anpflanzung von Weißbirken (*Betula pendula*).

Textliche Festsetzung Nr. 33

Die Flächen G und H der nicht überbaubaren Grundstückflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind sowohl großkronige als auch kleinkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Zu den Stellplätzen sind flächige Strauchpflanzungen vorzusehen.

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

Die Fläche J, angrenzend an den Sportplatz, stellt eine historisch gewachsene parkähnliche Grünanlage dar, welche in ihrer bestehenden Qualität erhalten werden soll. Sie trägt als klimarelevante Freifläche mit prägendem Gehölzbestand zu einer angemessenen Landschaftsbildqualität bei. Zu diesem Zweck sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erhaltung des Gehölzbestandes in der Fläche J verfolgt ebenso das Ziel, einen Beitrag zur Kompensation der baulichen Eingriffe im Plangebiet zu leisten. Gehölze sind durch heimische Arten zu ersetzen um die bestehende Qualität dauerhaft zu sichern.

Festsetzung Nr. 34

Innerhalb der Fläche J sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Gehölze sind durch heimische Arten zu ersetzen.

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

4.10.5 Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen

In den allgemeinen Wohngebieten sollen entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 35** die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplatzanlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken, großfugigem Pflaster oder ähnlichen Materialien können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren. Die Festsetzung gilt nicht für Zufahrtsrampen für Tiefgaragen und für Erschließungsstraßen, um die technische Funktionsfähigkeit dieser Anlagen nicht einzuschränken und geltenden Vorgaben zu entsprechen.

Textliche Festsetzung Nr. 35

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Erschließungsstraßen und Zufahrtsrampen von Tiefgaragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.10.6 Fassadenbegrünung

Die dauerhafte vertikale Begrünung der Außenwandflächen von Müllstandorten entsprechend der **textlichen Festsetzung Nr. 36** mindert zum einen die Eingriffe in Natur und Landschaft, zum anderen erfolgt die Festsetzung aus gestalterischen Gründen. Die potentiell störenden Müllstandorte erhalten einen grünen Sichtschutz, fördern die Durchgrünung des Quartiers und tragen so zu einem besseren Stadtbild bei.

Textliche Festsetzung Nr. 36

Die Außenwandflächen von Müllstandorten im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen vertikal zu begrünen oder allseitig mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

4.10.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE festgesetzte Fläche im Südwesten des Plangebiets ist eine historisch gewachsene Grünfläche mit lockereren Baum- und Gebüschgruppen und teilweise Parkplatz. Die Fläche dient, vor allem im westlichen Bereich als Nahrungshabitat und Brutstätte für Vögel. Gleichzeitig dient sie der Durchgrünung des Planareals und der Abschirmung des Plangebietes gegenüber angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Salzenbrodt GmbH & Co. KG). Diese gewachsene Struktur soll in ihrer bestehenden Form mit lockereren Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartiger samenreicher Kraut-, Gras- und Staudenfluren erhalten und gestärkt werden und dient dem Ausgleich der im Plangebiet erfolgten Eingriffe. Hierfür sind Entsiegelungen (Parkplatzfläche) erforderlich. Die private naturnahe Grünfläche liegt zudem innerhalb der Abstandsfläche von 60 m zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Betrieb der Salzenbrodt GmbH & Co. KG, welcher ein Störfallbetrieb ist (siehe Kap. I.4.5). Die Fläche soll aus Immissionsschutzgründen für Menschen nicht begehbar sein und soll gemäß der Festsetzung als SPE-Fläche ausgebildet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 37

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE ist als avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat mit lockereren Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartigen samenreichen Kraut-, Gras- und Staudenfluren anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Insgesamt können die beabsichtigten Festsetzungen der öffentlichen und der naturnahen Parkanlage am Packereigraben, der privaten naturnahen Grünfläche (SPE-Fläche) sowie die Ausweisung von Flächen mit Pflanzbindung (u. a. im Bereich des Birkenwäldchens), die Pflanzung von Laubbäumen sowie die geplanten extensiven Dachbegrünungen die biologische Vielfalt und die Biotopverbundfunktion fördern.

Die Eingriffsbewertung erfolgte nach dem ausführlichen Berliner Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Gesamtbilanz für die relevanten Wertträger ausgeglichen ist. Näheres dazu findet sich im Kap. II.2.3.

4.10.8 Einzelbaumfestsetzungen/ Festsetzungen von prägenden Gehölzen

Im Geltungsbereich befinden sich erhaltenswerte Einzelbäume und prägende Gehölze. Um deren Erhalt sicherzustellen, werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Festsetzungen zu schützens- und erhaltenswerten Einzelbäumen und Gehölzen getroffen. Dabei handelt es sich um die zu erhaltenden Rotbuchen an der Jean-Jaures-Straße 3-7. Der Erhalt von prägenden Gehölzen (insbesondere 494-505, 474-479 sowie 589-608 (Birken)) an der Rue Montesquieu, am Sportplatz im WA 7 sowie an der Avenue Charles de Gaulle wird ebenso im zeichnerischen Teil festgesetzt. Weiterer Erhalt von prägenden Gehölzen (345, 347, 323, 326) wird an der Rue Racine / Avenue Charles de Gaulle sichergestellt. Nördlich der Rue George Vallerey wird ebenso die Sicherung von prägenden Gehölzen (891, 902, 903, 946) festgesetzt. Eine tabellarische Übersicht der schützenswerten Einzelbäume mit städtebaulicher Begründung kann der Anlage 2 entnommen werden.

Der Erhalt der Bäume und des Gehölzes ist wegen ihrer ökologischen Bedeutung hinsichtlich der positiven klimatischen Auswirkungen ebenso wichtig wie für die Sicherstellung als Lebensraum die Avifauna. Laut des faunistischen Gutachtens sollen vorhandene Altbäume wegen der langen Wiederherstellbarkeit nach Möglichkeit erhalten bleiben und in die Planung integriert werden.

4.11 Sonstige Festsetzungen

4.11.1 Verwendung bestimmter Brennstoffe

Das Gebiet ist laut Umweltatlas durch den Verkehr lufthygienisch nur gering belastet. Die Luftqualitätsgrenzwerte werden aktuell eingehalten. Auch mit den durch den Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Wohneinheiten ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen, da die zusätzliche Wohnbebauung kaum Emissionen verursacht. Auch wenn das Plangebiet außerhalb des Luftvorranggebietes liegt, entspricht die **textliche Festsetzung Nr. 38** dem Vorsorgeprinzip des § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG (vorbeugenden Umweltschutz) und trägt damit zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei. Gleichzeitig wird der Anregung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. Immissionsschutz, IX C) vom 05. Oktober 2012 entsprochen, dass keine Beheizung mit Feststofffeuerungen ermöglicht werden soll. Da in Berlin besonders in den Wintermonaten hohe Feinstaubbelastungen auftreten, sollen zudem nicht nur im Verkehr, sondern auch in anderen Sektoren Emissionen vermieden werden. Dies gilt besonders für die Wärmeversorgung von Gebäuden. Innerhalb des Plangebietes werden die planungsrechtlichen Voraus-

setzungen für eine Vielzahl neuer Gebäude geschaffen, wodurch ggf. von erhöhten Feinstaubbelastungen auszugehen wäre. Auch wenn das Plangebiet außerhalb des Luftvorranggebiets liegt, werden die für das Luftvorranggebiet geltenden Festsetzungen für Heizungsanlagen in diesen Plan übernommen, um erhöhte Feinstaubemissionen zu vermeiden.

Textliche Festsetzung Nr. 38

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB)

4.11.2 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

Die **textliche Festsetzung Nr. 39** hebt die Rechtsgültigkeit vorheriger Festsetzungen ausdrücklich auf, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Künftig gelten allein die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. XX-277a.

Textliche Festsetzung Nr. 39

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

4.11.3 Hinweise

Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung

Regelungen zu Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie zum sozialen Wohnungsvergabekonzept im Rahmen der „Wohnungsfürsorge des Bundes“ sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

Pflanzliste

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 25-30 sowie 33-34 und 36-37 wird die Verwendung von Arten aus den in der Anlage enthaltenen Pflanzlisten I-IV empfohlen.

Die Verwendung der Arten aus den Pflanzlisten sichert eine naturnahe und standortgerechte Begrünung, die eine Weiterentwicklung des Bestands ermöglicht. Die Verwendung dieser Arten sollte prioritär erfolgen. Abweichungen davon sind entsprechend zu begründen.

Pflanzliste I a -großkronige Bäume

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Zerreiche (*Quercus cerris*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Rotblühende Kastanie (*Aesculus x carnea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Essbare Kastanie (*Castanea sativa*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Pflanzliste I b -kleinkronige Bäume

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Felsenbirne (*Amelanchier arborea*)
Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hahnendorn (*Crataegus crus-galli*)
Wollapfel (*Malus tschonoskii*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers')
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zierkirsche (*Prunus x schmittii*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet')

Pflanzliste II - Sträucher

Echte Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewöhnlicher Besenginster (*Cytisus scoparius*)
Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Echte Schlehe (*Prunus spinosa*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Artengruppe Hunds-Rose (*Rosa canina* agg.)
Artengruppe Wein-Rose (*Rosa rubiginosa* agg.)
Echte Himbeere (*Rubus idaeus*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzliste III – Rank-, Schling- und Kletterpflanzen

Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*)
Wilde Weinrebe (*Vitis vinifera* susp. *Sylvestris*)
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Clematis (*Clematis vitalba*)

Pflanzliste IV – Saatgut, Kräuter und Stauden

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

4.12 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin, Bezirksamt Reinickendorf, und der BlmA wurde mit Datum vom 07. Dezember 2015 ein erster städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB über die Erschließung und planungsrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Wohnsiedlung Cité Foch geschlossen. Dieser enthält neben der Festlegung der Wohnungsbaupotentialflächen weitere Regelungen. Hier wurden u.a. die Planung und Herstellung der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen im Namen und auf Kosten der BlmA als Erschließungsträgerin sowie die kostenfreie Übergabe der Flächen an den Bezirk erstmalig geregelt. Des Weiteren wurden auch die Herstellung und kostenfreie Übergabe der Parkanlage am Packereigraben inkl. der darin geplanten Renaturierungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Herstellung und kostenfreie Übergabe des öffentlichen Kinderspielplatzes vertraglich gesichert. Zur Herstellung der Erschließungsanlagen inkl. der erforderlichen Ingenieurleistungen gehören die Fahrbahn, Parkflächen, Geh-, Fuß- und Radwege, Straßenbeleuchtung, Straßengrün und Straßenbäume sowie Verkehrszeichen einschließlich ggf. erforderlicher Lichtzeichenanlage und Straßenzubehör.

Des Weiteren wurden Vereinbarungen zu Baulasteneintragungen für die erforderlichen Durchwegungen getroffen. Zusätzlich wurde die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vereinbart.

Zusammenfassend wurden im Städtebaulichen Vertrag von 2015 folgende Regelungen getroffen:

- die Herstellung und kostenfreie Übergabe der Straßenverkehrsflächen,
- die Herstellung und kostenfreie Übergabe der öffentlichen Kinderspielplatzfläche,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Baulasteintragungen,
- Vereinbarung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Inzwischen liegt eine 1. Änderungsvereinbarung des städtebaulichen Vertrags von 2015 vom 01.11.2022 vor. Diese enthält Regelungen zur Beteiligung der BlmA an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen. Deren Finanzierung wird konkretisiert und vertraglich gesichert. Vor allem Maßnahmen und Verpflichtungen, die aus der Anwendung des Berliner Modells resultieren, werden konkretisiert und verbindlich geregelt. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ als Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin kommt zur Anwendung. Die aus dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung resultierenden Verpflichtungen beziehen sich ausschließlich auf die im städtebaulichen Vertrag von 2015 dargestellten Wohnungsbaupotenzialflächen, da diese Flächen die wesentlichen zusammenhängenden Neubaupotenzialflächen darstellen. Zu den Vertragsinhalten zählen u.a.:

- die finanzielle Beteiligung an 40 Grundschulplätzen,
- die finanzielle Beteiligung an 37 Kindertagesstättenplätzen,
- die Durchführungsverpflichtung für den Wohnungsbau,
- die Verpflichtung zur Errichtung von Mietwohnungen, die im Rahmen der „Wohnungsfürsorge des Bundes“ mietpreis- und belegungsgebunden sind,
- die Umsetzung öffentlicher Durchwegungen inkl. der Eintragung erforderlicher Baulasten,
- die Sicherung des Entwässerungskonzepts,
- die Konkretisierung der geplanten öffentlichen Parkanlage und des öffentlichen Spielplatzes einschließlich der Umsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie

- die Verpflichtung zur Erarbeitung und Umsetzung eines Freiflächenkonzeptes, das Ersatzpflanzungen, Ersatzniststätten für Brutvögel, Fledermausquartiere, etc. beinhaltet.

Zudem beinhaltet der Vertrag Regelungen zum Lärmschutz – Errichtung einer Lärmschutzwand - sowie Regelungen zu einer lärmreduzierten Nutzung der halboffenen Stellplätze an der Quartiersgarage. Dabei bleiben die im Vertrag von 2015 formulierten Verpflichtungen hinsichtlich der Herstellung und kostenfreien Übergabe der Straßenverkehrsflächen, des öffentlichen Kinderspielplatzes und der öffentlichen Parkanlage bestehen bzw. wurden konkretisiert.

Da zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses des städtebaulichen Vertrages von 2015 nicht feststand, wer die Bauvorhaben verwirklichen wird, konnten keine Bauverpflichtungen für die Wohnungsbauvorhaben geregelt werden. Zwischenzeitig hat die BlmA erklärt, dass sie als Vorhabenträgerin fungieren wird und die Bauvorhaben selbst verwirklichen wird. Die Regelung von Durchführungsverpflichtungen für die geplanten Wohnungsbauvorhaben sind daher ebenfalls Gegenstand der 1. Änderungsvereinbarung. Vertraglich geregelt ist, dass seit Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der Erteilung einer Genehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB die Wohnbauvorhaben in Bauabschnitt 1 (WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3 und WA 7) innerhalb von 4 Jahren und Bauabschnitt 2 (WA 10) innerhalb von 5 Jahren bezugsfertig zu errichten sind. Für WA 2 und WA 3 ist bisher nicht abschließend geklärt, ob die BlmA auch hier als Vorhabenträgerin fungiert.

Die im städtebaulichen Vertrag von 2015 sowie der 1. Änderungsvereinbarung getroffenen Regelungen führen nicht zu einer unangemessenen Belastung der BlmA. Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben die Vertragsparteien das nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene einheitliche Bewertungsschema zugrunde gelegt und auf dieser Basis vor Unterzeichnung der 1. Änderungsvereinbarung eine Prüfung der Angemessenheit durchgeführt. Im Ergebnis sind die vertraglichen Vereinbarungen bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen.

Eine weitere Ergänzung erfuhr das Vertragswerk durch die 2. Änderungsvereinbarung vom 14. April 2025. Die darin enthaltenen Anpassungen waren insbesondere aufgrund des geänderten Bodenrichtwertes für die Gemeinbedarfsfläche notwendig. Die Zuständigkeit zur Errichtung der dortigen Kindertageseinrichtung wurde konkretisiert. Die Bezeichnungen zu den Baugebieten wurden dem Planstand entsprechend aktualisiert. Zudem wurden Fristen angepasst und die Angemessenheitsprüfung erneuert.

5. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungsrelevanten Auswirkungen zählen zu den regelmäßig zu berücksichtigenden Belangen.

Nachfolgend wird zusammenfassend dargestellt, wie die bisher ersichtlichen abwägungsrelevanten Belange bei der Abwägungsentscheidung zur Planung im Grundsatz berücksichtigt worden sind.

5.1 Öffentliche Belange

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

Zur Ermittlung potenziell negativer Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden eine schalltechnische Untersuchung, ein Abstandsgutachten sowie Bodenuntersuchungen erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass sich weder Lärm, noch Altlasten, noch der Störfallbetrieb negativ auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken. Voraussetzung hierfür ist, dass entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm im Bebauungsplan festgesetzt werden, wie z.B. aktive Maßnahmen in Form einer Lärmschutzwand, ein lärmrobuster Städtebau oder passive Maßnahmen, wie die Grundrissausrichtung.

Die Abstandsflächen gemäß Bauordnung werden nicht eingeschränkt. Hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

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

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten Rechnung getragen. Der berlinweit wachsenden Bevölkerung und dem steigenden Bedarf nach Wohnraum wird mit dem Bebauungsplan entsprochen. Durch die festgesetzten Nutzungsmaße können bisher nicht genutzte, nur teilweise genutzte oder anderweitig genutzte Flächen im Siedlungsgebiet für die Errichtung neuer Wohngebäude beansprucht werden. Insgesamt können in der Cité Foch damit ca. 715 neue Wohnungen geschaffen werden. Diese neuen Wohnungen, welche zur Versorgung von Bundesbediensteten dienen, werden zu einer Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarkts in Berlin und Reinickendorf führen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke allgemein zulässig. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, erforderliche Infrastruktur innerhalb der Siedlung bei Bedarf zu errichten.

Durch die Sicherung und Errichtung einer Kindertagesstätte im Geltungsbereich (Gemeinbedarfsfläche) kann den sozialen Bedürfnissen der wachsenden Bevölkerung Rechnung getragen werden und eine wohnortnahe Versorgung gewährleistet werden. Im näheren Umkreis sind zwar mehrere Kindertagesbetreuungseinrichtungen vorhanden, wie auch im Gebiet selbst, diese sind jedoch ausgelastet.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünanlagen (inkl. öffentlicher Spielplatz) trägt ebenfalls dazu bei, dass die Belange der Erholung im Geltungsbereich besondere Berücksichtigung finden.

Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung wurden dahingehend berücksichtigt, dass ein Schallgutachten die umgebenden Anlagen (Großspielfeld) untersucht hat. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der geplante Neubau von Wohnungen keine Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich dieser Anlagen erforderlich macht.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung des Geländes trägt den o. g. Belangen in besonderer Weise Rechnung. Bei der Cité Foch handelt es sich um eine vorhandene Siedlung mit guter Anbindung an den ÖPNV. Diese wird planungsrechtlich gesichert und eine Verdichtung ermöglicht.

Da im Geltungsbereich keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, wirken sich die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auf die zentralörtliche Struktur des Bezirks Reinickendorf aus.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein durchgrüntes Wohngebiet, das durch inzwischen leerstehende Flächen (Gewerbe- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie militärische Anlagen sind inzwischen abgerissen) ergänzt wird. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Bauten oder Ensembles.

Hinweise auf Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereichs sind laut Denkmalliste des Landes Berlin nicht vorhanden. An anderer Stelle am Packereigraben wurden jedoch Siedlungsreste gefunden, wodurch Bodendenkmale theoretisch möglich wären.

Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erstellt. Eine kurze Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt können der allgemein verständlichen Zusammenfassung (siehe Seite Kap. II.4) entnommen werden. Im Ergebnis können die Eingriffe in Natur- und Landschaft ausgeglichen werden.

Auch die Anforderungen des Artenschutzes werden berücksichtigt.

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

Der Geltungsbereich soll vorrangig als Wohngebiet entwickelt werden. Die Belange der Wirtschaft wurden insofern bei der Nachnutzung geringer gewichtet als die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Da in den geplanten allgemeinen Wohngebieten auch ein gewisser Anteil gewerblicher Nutzungen planungsrechtlich zulässig ist, hält das Plangebiet allerdings Möglichkeiten für gewerbliche Tätigkeiten offen.

Durch ein Schallgutachten wurde ermittelt, dass die künftig zulässigen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets keine Auswirkungen auf den Betrieb der gewerblichen Nutzungen im Umfeld haben. Auch Nutzungsintensivierungen bei den umgebenden Betrieben sind z. T. möglich. Die Belange der Wirtschaft wurden damit berücksichtigt.

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

Der Geltungsbereich ist über die direkt anliegende Buslinien 122 und 322 (auf der Jean-Jaurès-Straße) und die 300 m entfernte Buslinie 222 (auf dem Waidmannsluster Damm) an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Auch ist in einer Entfernung von 150 m der S-Bahnhof Waidmannslust mit der S-Bahnlinie S1 und S85 vorhanden. In Anbetracht der geplanten Gebietsentwicklung mit ca. 715 zusätzlichen Wohneinheiten und dem Zuwachs der ÖPNV-Nutzer kann es in Spitzenzeiten zu Engpässen kommen. Damit die Bewohnerschaft und die Besuchenden des Plangebietes ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren können, sollte die ÖPNV-

Ausstattung verbessert werden. Der Handlungsbedarf liegt auf übergeordneter Ebene. Es bestehen zahlreiche Möglichkeiten die Mobilitätsangebote zu stärken. Dazu zählt neben der Verbesserung der ÖPNV-Ausstattung (Bustaktung, Umverlegung der Streckenführung der Buslinie 322 in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet) auch die Ausweitung des Car-Sharing auf Stadtrandgebiete als Baustein des Mobilitätskonzeptes sowie die Stärkung der Fahrradnutzungen (Ausleihmöglichkeiten Lasträder, Mobilitätsstationen etc.). Die mit der BVG abgestimmte Straßen-Ausführungsplanung sieht den Busverkehr im Zweirichtungsverkehr vor. Dabei soll eine Bushaltestelle im Bereich der Rue Montesquieu liegen und eine in der Avenue Charles de Gaulle.

Für das Bebauungsplanverfahren wird unter der Annahme einer vollständigen Gebietsentwicklung ein zusätzlicher motorisierter Verkehr von rund 4.350 Fahrten am Tag ermittelt. Der Bewohnerverkehr macht den größten Anteil (91 %) des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus. Die durch das Vorhaben induzierten Neuverkehre liegen jedoch innerhalb der künftigen Kapazitätsgrenzen des Verkehrsnetzes und der Knotenpunkte, eine Verschlechterung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird durch das Vorhaben nicht hervorgerufen, was gutachterlich nachgewiesen wurde.

Innerhalb des Plangebiets verfügen die Straßen überwiegend über beidseitig straßenbegleitende Gehwege. Gesonderte Radwege sind weder innerhalb des Plangebietes noch an der Hermsdorfer Straße oder Jean-Jaurès-Straße verortet. Für eine nachhaltige, nicht ausschließlich auf das Kfz ausgerichtete Mobilität ist eine gute Einbindung des Fuß- und Radverkehrs in das übergeordnete und außerhalb des Vorhabengebietes vorhandene Fuß- und Radwegenetz sicherzustellen. Zur Sicherstellung einer öffentlichen Durchwegung des Gebietes sowohl für den Fuß- als auch den Radverkehr werden im Bebauungsplan mehrere Geh- und Fahrrechte festgelegt.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes einschließlich der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Der Geltungsbereich des Vorhabens ist eine ehemalige Wohnsiedlung für die französischen Streitkräfte und deren Angehörige in Berlin, die auch militärisch genutzte Flächen aufwies. Durch die Wiedernutzbarmachung, insbesondere für die künftige Wohnnutzung, wird den Belangen der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften insoweit entsprochen.

Beschlossene Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den in den vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten (siehe auch Kap. I.3.4 - I.3.6) verankerten Zielsetzungen bzw. stehen nicht im Widerspruch.

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

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des dargestellten „Risikobereichs Hochwasser“. Er liegt auch nicht innerhalb eines der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, die durch Verfügung vom 13. Januar 2013 vom Land Berlin ausgewiesen wurden. Belange des Hochwasserschutzes sind insofern nicht zu berücksichtigen.

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

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sind Anlagen für soziale Zwecke, zu denen Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Asylbegehrende gehören, planungsrechtlich zulässig.

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines mit Grünflächen ausreichend versorgten Stadtraumes. Hinsichtlich des Landschaftsprogramms kann das Gebiet in die Dringlichkeitsstufe IV eingeordnet und somit eine Verbesserung der Freiflächenversorgung herbeigeführt werden. Insgesamt werden im Bebauungsplan rund 1,5 ha öffentlich nutzbare Grünflächen (Park am Parkereigraben) erstmalig festgesetzt. Diese stehen nahezu vollständig für jedermann für Erholungszwecke zur Verfügung. Dadurch leistet der Bebauungsplan einen erheblichen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen.

Das bereits jetzt schon gut mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen (Umweltatlas Berlin, 2020) versorgte Gebiet wird dadurch auch nach Verdichtung der Wohnsiedlung gut versorgt sein. Der unmittelbar angrenzende Steinbergpark (ca. 1.000 m von der Mitte der Siedlung) sowie das nördlich liegende Tegeler Fließ (ca. 1.500 m von der Mitte der Siedlung) sichern die siedlungsnahen Grünversorgung (rund 7 m² je Einwohner) der zukünftigen Wohnbevölkerung.

Zusätzlich zu den öffentlichen Grünflächen werden ca. 0,75 ha als private naturnahe Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen dienen der Förderung der biologischen Vielfalt und der Biotopverbundfunktion. Die privaten Flächen sind daher zwar kaum zum Zwecke der Erholung geeignet. Sie erfüllen aber trotzdem wesentliche Beiträge für Natur und Landschaft bzw. Klima, da durch sie die privaten Bauflächen dauerhaft einen „grünen“ Charakter bekommen bzw. erhalten.

5.2 Private Belange

Da mit der verbindlichen Bauleitplanung Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt werden und in Eigentumsrechte eingegriffen wird, sind die privaten Belange mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Hierzu zählen im Wesentlichen die private Baufreiheit und eine angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks. Weiterhin sind die privaten Belange der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Die mit der Planung verbundenen Einschränkungen müssen zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich sein.

Wesentliche negative Auswirkungen der Planung für die umgebenden Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten. Die Abstandsflächen fallen nicht auf die Nachbargrundstücke. Wesentliche negative Auswirkungen der Planung (heranrückende Wohnbebauung) für die umgebenden Gewerbenutzungen werden durch entsprechende festgesetzte Maßnahmen berücksichtigt (u.a. Lärmschutzwand).

Die Einschränkungen der privaten Baufreiheit sind zurückzuführen auf folgende Regelungen:

- zulässige und ausnahmsweise zulässige Arten der baulichen Nutzung,
- zulässiges Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen,
- Flächen zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten,
- Dachbegrünungen, Pflanzbindungen und der Sicherung erhaltenswerter Einzelbäume.

Zur Sicherung der im Rahmen des Verfahrens ermittelten öffentlichen Belange wurden weitere Festsetzungen erforderlich, um diesen ausreichend Rechnung zu tragen. Dies betraf insbesondere:

- die Schaffung von Wohnraum unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die städtebauliche Integration des Vorhabens in die Umgebung,
- die Schaffung einer hohen Wohnqualität durch begrünte, von beeinträchtigenden Anlagen freigehaltene Außenbereiche,
- die Vermeidung lärmbedingter Nutzungskonflikte,
- die Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen durch bauliche Eingriffe.

Die geplanten Festsetzungen zum Immissionsschutz beschränken zwar die Bau- und Gestaltungsfreiheit, sind jedoch für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Wohngebiet erforderlich. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Rahmen der Abwägung ein besonders hohes Gewicht beizumessen.

Durch die Zunahme von Anwohnenden und den dadurch zunehmenden Verkehr im Plangebiet entsteht ein höherer Nutzungsdruck auf die Stellplatzflächen innerhalb der Straßen, was zu einem sinkenden Angebot an Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes führen kann. Dies wird angesichts der guten ÖPNV-Anbindung in Kauf genommen.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung der Wohnsiedlung Cité Foch und für den Neubau von ca. 715 Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden dargestellt und abgewogen.

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch die Festsetzung des Bebauungsplans bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Bei fast allen Schutzgütern sind negative Auswirkungen der Planung zu erwarten. Daher wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen abgeleitet, die in die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Die Schaffung einer großen, qualitativ ökologisch gestalteten Parkanlage mit Förderung heimischer Gehölzarten und niederungstypischer Lebensräume (behutsame Erschließung, Parkgestaltung mit ökologischer Baubegleitung), die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes (geplant als naturnaher Waldspielplatz), die Erhaltung wertvoller Gehölzbestände durch Pflanzbindungen sowie die extensive Begrünung von 70 % der Dachflächen der Neubebauung sind neben weiteren Kompensationsmaßnahmen als positiv zu bewerten. Unter Berücksichtigung der ermittelten Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen sowie der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ist insgesamt davon auszugehen, dass die vom Vorhaben ausgehenden nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen werden.

Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (Kap. II).

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

Zwischen dem Land Berlin, Bezirk Reinickendorf, und der BlmA als Eigentümerin eines Großteils der Flächen im Geltungsbereich wurde bereits 2015 ein städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) abgeschlossen. Hier wurden u.a. die Planung und Herstellung der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen im Namen und auf Kosten der BlmA als Erschließungsträgerin sowie die kostenfreie Übergabe der Flächen an den Bezirk geregelt. Des Weiteren wurden auch die Herstellung und kostenfreie Übergabe der Parkanlage am Packereigraben inkl. der darin geplanten Renaturierungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Herstellung und kostenfreie Übergabe des öffentlichen Kinderspielplatzes vertraglich gesichert. Des Weiteren wurden Vereinbarungen zu Baulasteneintragungen getroffen. Zusätzlich ist die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vereinbart.

Im Entwurf der 1. Änderungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag von 2015 wird die Beteiligung der BlmA an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens

dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung konkretisiert und vertraglich gesichert. Insbesondere Maßnahmen und Verpflichtungen, die aus der Anwendung des Berliner Modells resultieren, werden konkretisiert und verbindlich geregelt (siehe Kap. IV.4 Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur). Der Bau der Kindertagesstätte soll innerhalb des Geltungsbereichs auf der Gemeinbedarfsfläche erfolgen. Sollte der geplante Bau der Kita durch das Land Berlin nicht möglich sein, wird die BlmA auf der Fläche eine Kita mit mindestens 37 Plätzen bauen.

Dem Land Berlin entstehen Kosten für den geplanten Grundschulneubau eines MEB Flex Typ Filiale (inkl. Typensporthalle und Herrichtung der Außenanlagen) auf dem Baufeld an der Rue Racine 7. Es bestehen hierbei keine finanziellen Auswirkungen auf den bezirklichen Haushalt, da die Neubaumaßnahme durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erfolgt. Das Gleiche gilt für die zwischenzeitlich erfolgten bauvorbereitenden Abrissarbeiten der Bestandsgrundstücke auf dem Schulgrundstück. Die Einnahmen für die finanzielle Beteiligung der BlmA an den 40 Grundschulplätzen erhält das Land Berlin, wodurch diese nicht im Bezirkshaushalt veranschlagt werden.

Die Finanzierung und Herstellung der Lärmschutzwand erfolgt durch die BlmA.

Um die Wegeverbindung zwischen der geplanten öffentlichen Parkanlage und der Nimrodstraße sicherzustellen, ist auf den Flurstücken 497/27 und 497/28 zwischen den Grundstücken Nimrodstraße 21 und Nimrodstraße 23 eine Wegeverbindung als Teil der Parkanlage sicherzustellen. Die Flurstücke haben eine Gesamtgröße von 37 m² und befinden sich derzeit in Privateigentum. Die Fläche hat als Wegefläche/Straßenland einen aktuellen Bodenwert von 5 €/m². Diese Fläche wäre durch den Bezirk anzukaufen. Hierbei ist die Eigentumssituation noch zu klären.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden in einer verkehrlichen Untersuchung überprüft (Kap. I 4.2). In dieser Untersuchung wurden neben der Prüfung der Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz auch Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Erschließung des Geltungsbereiches getroffen.

Für das Plangebiet wird unter der Annahme einer vollständigen Gebietsentwicklung ein zusätzlicher Verkehr von rund 3.600 Fahrten am Tag ermittelt. Die im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung durchgeführte Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt, dass ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf der umliegenden Straßen gewährleistet bleiben kann. Ebenso kann festgehalten werden, dass der Verkehrsablauf durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr in Folge der Entwicklung des Bebauungsplangebiets nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Für die Zufahrtsknoten zum Plangebiet, welche alle über eine Vorfahrtsregelung verfügen und bei denen die Zufahrten des Plangebiets jeweils wartepflichtig sind, konnte gezeigt werden, dass

diese auch bei vollständiger Gebietsentwicklung weiterhin leistungsfähig bleiben, wobei für die linksabbiegenden wartepflichtigen Verkehrsströme unter Umständen auch spürbare Wartezeitenverlängerungen eintreten werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs sind nicht erforderlich.

Gesonderte Radwege sind weder innerhalb des Plangebietes noch an der Hermsdorfer Straße oder Jean-Jaurès-Straße verortet. Dem kann mithilfe von Geh- und Radfahrrechten im Plangebiet entgegengewirkt werden. So wird beispielsweise auf den Flächen B (zwischen der Rue Racine und der Rue Montesquieu gelegene Abschnitt der Avenue Charles de Gaulle) und C (im Bereich WA 3.1 und WA 5.3) ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies bietet die Möglichkeit, ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr dienenden Durchwegungen zu schaffen.

4. Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur

Allgemeines

Aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XX-277a werden zusätzliche Wohneinheiten in der Cité Foch errichtet. Daraus folgt eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer und grüner Infrastruktur, die im Folgenden dargestellt wird.

Die Bedarfsermittlung für soziale und grüne Infrastruktur erfolgt auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“, siehe Kap. I.3.5.6 Es steht ein Berechnungstool zur Verfügung, welches auch die Kombination Geschosswohnungsbau mit individuellem Wohnungsbau betrachtet.

Die aus dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung resultierenden Verpflichtungen beziehen sich ausschließlich auf die im Erschließungsvertrag von 2015 dargestellten Wohnungsbaupotenzialflächen, da diese Flächen die wesentlichen zusammenhängenden Neubaupotenzialflächen in der Wohnsiedlung darstellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich innerhalb dieser Wohnungsbaupotentialflächen (Wohngebiete WA 2, WA 3.1, WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 7 und WA 10) an einem städtebaulichen Konzept. Eine Abbildung des städtebaulichen Konzepts kann dem Kap. I.4 „Entwicklung der Planungsüberlegungen“ entnommen werden. Eine genaue Projektplanung, durch die jedes Baufeld bereits vollständig durchgeplant wurde, liegt noch nicht vor.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans XX-277a kann für die Wohngebiete WA 2, WA 3.1, WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 7 und WA 10 eine Geschossfläche von insgesamt ca. 74.222 m² neu entstehen und umgesetzt werden, wovon ca. 66.126 m² auf den Geschosswohnungsbau und 8.097 m² auf den individuellen Wohnungsbau entfallen.

Dem Berliner Modell werden bestimmte Kennwerte zugrunde gelegt. Es handelt sich um eine rechnerische Annäherung zur Einschätzung der Bedarfe.

- Bei durchschnittlich 100 m² Geschossfläche pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau ergibt sich folgende zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten: **661 WE**
- Dies entspricht bei einem Richtwert von 2 Personen/WE: **1.322 EW**
- Bei durchschnittlich 150 m² Geschossfläche pro Wohneinheit im individuellen Wohnungsbau ergibt sich folgende zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten: **54 WE**
- Dies entspricht bei einem Richtwert von 3 Personen/WE: **162 EW**

Insgesamt ist nach dem Berliner Modell mit **715 Wohneinheiten** und **1.484 Einwohner/innen** zu rechnen.

Bedarfsrechnung

Basierend auf den Bedarfsermittlungsvorschriften des „Berliner Modells der kooperativen Wohnbaulandentwicklung“ lassen sich für die soziale und grüne Infrastruktur folgende Bedarfe prognostizieren:

- Anzahl der Kitakinder = 7 % der EW/Versorgungsgrad 70 %
- Anzahl der Grundschulkinder = 6 % der EW/Strukturquote 90 %
- Flächenbedarf für öffentliche Spielplätze = 1 m²/EW
- wohnungsnaher öffentlicher Grünflächenbedarf = 6 m²/EW

Kita- und Grundschulplätze

Der Bedarf an Kindertagesstättenplätzen beträgt somit 73 Plätze. Der Bedarf an Grundschulplätzen beläuft sich auf 80 Plätze. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der ermittelte Bedarf nicht vollständig planbedingt ist. Sofern auf der Grundlage der §§ 30 oder 34 BauGB für Wohnnutzung bereits bestehendes Planungsrecht vorliegt, beschränkt sich das Erfordernis für zusätzliche soziale Infrastruktur auf jenen Teil des neuen Planungsrechts, das eine Wohnnutzung erstmals ermöglicht.

Aufgrund des geltenden Baunutzungsplans bzw. aufgrund von § 34 BauGB ist derzeit bereits eine Wohnbebauung im Umfang von ca. 36.880 m² Geschossfläche planungsrechtlich zulässig, die aber nicht realisiert wurde. Diese wird in Ansatz gebracht.

Der planbedingte Mehrbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich folglich auf lediglich **37 Kindertagesstättenplätze und 40 Grundschulplätze** (ausgehend von einer Bezugsfläche von ca. 37.342 m²). Dieser Bedarf kann durch die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen nicht gedeckt werden.

Es ist deshalb beabsichtigt, innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche des Bebauungsplans XX-277a eine Kindertageseinrichtung neu zu errichten. Die geplante Errichtung dient zugleich

auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. In den Änderungsvereinbarungen zum städtebaulichen Vertrag wird die anteilige Übernahme der Herstellungskosten der planbedingten 37 Kitaplätze durch die BlmA geregelt. Zugleich ist vertraglich geregelt, dass die BlmA zum Bau einer Kita mit mindestens 37 Plätzen verpflichtet ist, sollte das Land Berlin die Kita nicht errichten.

Für die Beschulung der Grundschulkinder im Baugebiet ist die Münchhausen Grundschule zuständig. Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in der vorhandenen Münchhausen Grundschule nicht gedeckt werden. Das Land Berlin beabsichtigt daher, auf dem Grundstück Avenue Charles de Gaulle 33/35 und Rue Racine 7 eine neue Grundschule zu errichten, die zum Schuljahr 2027/2028 in Betrieb gehen soll. Der Neubau der Grundschule wird eine Kapazitätssteigerung von voraussichtlich ca. 44 Grundschulplätzen ermöglichen. Für die Bereitstellung der 40 Grundschulplätze übernimmt die BlmA anteilig die Kosten für die vorgesehene Kapazitätserweiterung. In der 1. Änderungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag von 2015 vom 01.11.2022 wird dies verbindlich geregelt.

Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat abweichend von den Richtlinien bzw. Belangen des Berliner Modells dem Konzept der Wohnungsübergabe an Bundesbedienstete durch die BlmA zugestimmt. Es handelt sich hierbei um eine Ausnahmeentscheidung, aufgrund der Besonderheit der BlmA als Vorhaben- und Erschließungsträgerin. In der 1. Änderungsvereinbarung verpflichtet sich die BlmA auf den in WA 4, WA 5.1-WA 5.3, WA 7 und WA 10 gelegenen Flächen Mietwohnungen im Rahmen der „Wohnungsfürsorge des Bundes“ zu errichten, die mietpreis- und belegungsgebunden sind. Dies beinhaltet begrenzte Miethöhen und die Vergabe der Wohnungen an Beschäftigte der Bundesrepublik Deutschland unter Berücksichtigung sozialer Aspekte bei der Vergabe. Die Wohnungen werden zu bezahlbaren Konditionen vermietet, d. h. für Bestands- und Neubauwohnungen wird die Miete auf den unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt, sollte diese über 10 Euro/m² liegen, wird sie auf 10 Euro/m² gedeckelt. Diese Mietpreisbegrenzung wird nicht nur auf 30% des entstehenden Wohnungsneubaus angewendet, sondern auf den gesamten Wohnungsneubau. Diese Regelung ist durch einen Haushaltsvermerk des Deutschen Bundestages abgesichert und mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abgestimmt.

Wohnungsnahe, öffentliche Grünanlagen und öffentlicher Spielplatz

Der Geltungsbereich in seiner heutigen Ausprägung ist hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen als „versorgt“ gemäß Umweltatlas einzustufen. Der aktuelle Anteil an privaten und halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten gemäß Umweltatlas ist „mittelmäßig“. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, vorhandene Freiräume zu sichern und zu verbessern. Dies erfolgt durch:

- eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- die Verbesserung der Durchlässigkeit und Vernetzung zum landschaftlich geprägten Raum (hier Steinbergpark und Packereigraben),
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- die Neuschaffung eines Grünzugs im Bereich des Packereigrabens.

Festsetzungsbedingt entsteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans zudem der Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen ($6 \text{ m}^2/\text{EW}$) in einem Umfang von ca. 8.900 m^2 .

Der Bedarf für einen öffentlichen Spielplatz beträgt nach dem Berliner Modell insgesamt 1.484 m^2 nutzbarer Spielfläche, da hier gemäß dem Kinderspielplatzgesetz 1 m^2 Spielfläche je Einwohner/in angesetzt werden.

Auch hier ist die nach geltendem Planungsrecht bereits zulässige Geschossfläche Wohnen in Ansatz zu bringen.

Planbedingt ist folglich von einem Bedarf von ca. 4.500 m^2 wohnungsnaher, öffentlicher Grünfläche und von ca. 750 m^2 öffentlicher Spielplatzfläche auszugehen. Im Gebiet besteht ein Defizit an öffentlichen Spielplätzen.

Hinsichtlich der Kostenbeteiligung der BlmA am öffentlichen Spielplatz ist darauf hinzuweisen, dass die Herstellung und kostenfreie Übergabe des Spielplatzes bereits Gegenstand des städtebaulichen Vertrags vom Dezember 2015 war. Es ist vertraglich vereinbart, dass eine ca. 3.400 m^2 große Fläche im Bereich des Birkenwäldchens als öffentlicher Kinderspielplatz hergerichtet wird. Damit wird der planbedingte Bedarf gedeckt.

Das Plangebiet zählt schon heute aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Steinbergpark zu den gut versorgten Gebieten hinsichtlich ihrer Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen. Aufgrund der Planung und Sicherung der öffentlichen Parkanlage am Packereigraben im Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Größe von ca. $1,5 \text{ ha}$ wird der rechnerische wie auch planbedingte Bedarf an wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen gedeckt. Die BlmA verpflichtet sich zur Herstellung und kostenfreien Übergabe der Parkanlage nach Maßgabe des städtebaulichen Vertrages von 2015.

5. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit dem Bebauungsplan XX-277a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohnungen für Bundesbedienstete in gut erschlossener Lage geschaffen werden. Dadurch wird der Nachfrage von Bundesbediensteten nach Wohnraum in Berlin Rechnung getragen und eine Entlastung der allgemeinen angespannten Wohnungsmarktsituation erreicht. Mit

der Planung sollen bislang brachliegende bzw. ungenutzte Flächen der Cité Foch unter Nutzung vorhandener Infrastruktur im erforderlichen Umfang entwickelt und die Siedlung behutsam verdichtet werden. Dies hat positive Auswirkungen auf das Ortsbild, da leerstehende Gebäude (z.B. Hallenbad) abgebrochen und durch eine attraktive Neubebauung ersetzt werden.

Gleichzeitig wird vertraglich gesichert, dass die BlmA verpflichtet wird, Mietwohnungen im Rahmen der „Wohnungsfürsorge des Bundes“, d.h. mietpreis- und belegungsgebunden, zu errichten. Der berlinweit wachsenden Bevölkerung und dem steigenden Bedarf nach Wohnraum wird mit dem Bebauungsplan grundsätzlich entsprochen.

Die künftige Bebauung ist so ausgelegt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden einzuhalten sind. Hierdurch ist eine sachgerechte Belichtung und Belüftung der Gebäude gegeben.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Begrünungsmaßnahmen sollen gewährleisten, dass auf den Grundstücken umfangreiche nicht überbaubare Grundstücksflächen erhalten bleiben, die gemäß der Berliner Bauordnung oder den textlichen Festsetzungen mit heimischen Gehölzen zu begrünen sind. Damit wird ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen.

Künftig ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse entstehen.

V. Verfahren

Tabelle 12: Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AG-BauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Anschreibens: 08.09.1994 Datum der jeweiligen Antwortschreiben: - Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen: 07.10.1994 - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: 11.10.1994 - Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe: 25.11.1994
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 12.07.1994 Angaben zur Veröffentlichung: ABl. Nr. 40 / 19.08.1994 / S. 2602
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 05.12.1994 – 19.12.1994
Änderung des Geltungsbereichs	Datum des Beschlusses: 15.04.2008 ABl. Nr. 22 / 16. 05. 2008 / S. 1254
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 03.07.2008 – 04.08.2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher	Zeitraum der Beteiligung: 05.08.2008 – 04.09.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 21.09.2012 – 20.10.2012
Änderung des Geltungsbereichs	Datum des Beschlusses: 23.11.2021 ABl. Nr. 50 / 9. Dezember 2022 / S. 3512
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 24.11.2021 – 23.12.2021
Nachträgliche Mitteilung der Planungsabsicht zur Geltungsbereichsänderung gem. § 5 AG-BauGB	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung: 15.12.2022 Datum Antwortschreiben: 16.01.2023

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 21.12.2022 - 03.02.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 04.01.2023 - 03.02.2023 ABl. Nr. 53 / 23. Dezember 2022 / S. 3826
Planreifeverfahren für den Teilbereich WA 4	Datum des Beschlusses: 13.06.2023 <u>Anzeigeverfahren</u> Datum des Anschreibens: 14.06.2023 Datum des Antwortschreibens: 17.07.2023
Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung zu notwendigen Änderungen im Rahmen der Genehmigung nach Planreife	Datum des Schreibens an die Betroffenen: 28.07.2023 Datum der Antwortschreiben: 01.08.2023
Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 27.11.2023 - 22.12.2023
Eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: 24.11.2023 - 22.12.2023 ABl. Nr. 50 / 24. November 2023 / S. 4684
Planreifeverfahren für die Teilbereiche WA 5.1, WA 5.2 und WA 5.3	Datum des Beschlusses: 06.02.2024 <u>Anzeigeverfahren</u> Datum des Anschreibens: 14.02.2024 Datum des Antwortschreibens: 07.03.2024
BA-Beschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses: 27.08.2024
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens: 18.10.2024
Festsetzung	Datum des Beschlusses: noch offen
Verkündung	Datum: noch offen

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Mitteilung der Planungsabsicht bei der zuständigen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, für Stadtentwicklung und Umweltschutz und für Verkehr und Betriebe erfolgte mit Schreiben vom 08. September 1994.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat in ihrer keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Durch die geplante Nachverdichtung von insgesamt 350 Wohneinheiten sind gesamtstädtische Belange im Sinne des § 4a AGBauGB berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld bereits ein erhebliches Defizit an Kitaplätzen besteht und dass die Sicherung nur eines Kitastandortes nicht ausreichend sei. Der Nachweis für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist zu erbringen.

Die Abteilung VB fordert in ihrer Stellungnahme vom 27. September 1994 Immissionsschutzfestsetzungen aufzunehmen, da sowohl Verkehrs- als auch Bahnlärm in das Gebiet hineinwirken. Hinsichtlich des Außenanlagenlärms sind Beschränkungen von emittierenden Betrieben in den geplanten Mischgebieten vorzusehen.

Die Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe weist in ihrem Schreiben darauf hin, dass sich die geplante Querschnittsgestaltung zur Reduzierung der Kosten vorwiegend am vorhandenen Straßennetz orientieren soll. Die Sperrung der Avenue Charles de Gaulle wird abgelehnt, da dadurch die Erschließung des Gebiets erschwert wird und eine weitere Belastung des nur bedingt leistungsfähigen Einmündungsbereichs der Jean-Jaurès-Straße in den Waidmannsluster Damm gegeben ist. Mit einer wesentlichen Steigerung des Durchgangsverkehrs ist auf Grund des Tempo-Limits auf 30 km/h und des Kopfsteinpflasters in den angrenzenden Straßen nicht zu rechnen. Sofern deutliche Steigerungen des Durchgangsverkehrs zu verzeichnen sind, können straßenbehördliche Maßnahmen oder ggf. bauliche Maßnahmen umgesetzt werden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05. Dezember 1994 bis einschließlich 19. Dezember 1994 durchgeführt.

Insgesamt sind 27 Stellungnahmen eingegangen, die sich im Wesentlichen zu folgenden relevanten Thematiken äußerten:

Verkehr / ÖPNV

- Ablehnung der geplanten Schließung der Avenue Charles de Gaulle zwischen Rue Racine und Rue Montesquieu
- Eröffnung eines nördlichen Eingangs zum S-Bahnhof Waidmannslust

Grünflächen

- Schaffung eines verbreiterten, durchgängigen Grünstreifens entlang des Packereigrabens
- Erhalt des Sportplatzes

Baugebiete

- Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung am Packereigraben

- Erhalt und Reaktivierung des Quartierszentrums
- Bedenken gegen heranrückende Wohnbebauung an vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe
- Durchwegung
- Wiedereröffnung einer Zugänglichkeit vom Packereigraben zur Nimrodstraße

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen wurden neben redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Begründung folgende inhaltliche Änderungen vorgenommen:

- Beibehaltung der Verkehrsverbindung zwischen Rue Racine und Rue Montesquieu
- Erweiterung des Grünzuges am Packereigraben
- Aufgabe des Sportplatzes zugunsten von Wohnbebauung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 26. November 1996 die Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ruhte das Verfahren, da seitens des Bundes der ursprünglich prognostizierte Flächenbedarf modifiziert wurde.

3. Änderung des Geltungsbereichs

Seit dem 20. Juli 2006 müssen, aufgrund der Neufassung des Baugesetzbuches, für die bis zu diesem Zeitpunkt nicht festgesetzten Bebauungspläne alle wesentlichen Planungsschritte wiederholt werden. Der Bebauungsplanentwurf XX-277a wurde auf den Verfahrensstand „Aufstellung“ zurückgesetzt. In Abstimmung mit dem Bund sollte im Jahr 2008 das Bebauungsplanverfahren mit erweitertem Geltungsbereich und zum Teil geänderten Planungszielen fortgeführt werden. Das Bezirksamt hat daher in seiner Sitzung am 15. April 2008 die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen. Der Geltungsbereich wurde im westlichen Teil um die Grundstücke Rue Racine 1/5 und um die Flächen des ehemaligen Hallenbades erweitert sowie im Bereich des Schulstandortes der Romain-Rolland-Gymnasium und Münchhausen-Grundschule geändert. Diese Flächen lagen im Bebauungsplanentwurf XX-277b, der eingestellt wurde.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum erweiterten Geltungsbereich sowie den geänderten Planungszielen wurde in der Zeit vom 03. Juli 2008 bis einschließlich 04. August 2008 durchgeführt. Sie wurde durch Anzeigen in der Tagespresse am 26. Juni 2008 bekannt gemacht. Insgesamt ist eine Stellungnahme eingegangen, die im Wesentlichen zu folgenden relevanten Thematiken Bezug nahm:

Einkaufszentrum

- Das vorhandene Einkaufszentrum verstößt gegen den Landesentwicklungsplan sowie den Stadtentwicklungsplan Zentren 2020. Die geplante Wiederbelebung wird abgelehnt.

Verkehr

- Die Wiederbelebung des Einkaufszentrums führt zu deutlichen Lärmimmissionen durch höhere Verkehrsfrequenzen. Daher sollte die Avenue Charles de Gaulle an der Fließtalbrücke gesperrt werden.
- Die Hochjagdstraße und die Avenue Charles de Gaulle sind nicht für ein hohes Verkehrsaufkommen ausgebaut. Die finanzielle Beteiligung von Anliegern am Straßenausbau wird abgelehnt.

Sportanlagen

- Der Sportplatz und das Hallenbad sollten nicht aufgegeben werden.

Störfallanlage

- Durch Errichtung einer Störfallanlage im geplanten Mischgebiet können die erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Das Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahme hatte keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans. Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 26. Oktober 2010 die Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen waren neben Ergänzungen und redaktionellen Änderungen der Begründung folgende inhaltliche Änderungen bzw. ergänzende Untersuchungen notwendig:

Natur und Umwelt

- Festsetzungen von Pflanzbindungsflächen für das Birkenwäldchen nördlich und südlich der Rue Montesquieu sowie der Freifläche an der Rue Lamartine
- Aufnahme von Festsetzungen zu verpflichtenden Baumpflanzungen und Dachbegrünungen
- Festsetzung von zusätzlichen Wege- und Radfahrverbindungen
- Festsetzung einer Fläche für einen öffentlichen Spielplatz

Altlasten / Bodenschutz

- Im weiteren Verfahren ist das Grundstück auf mögliche Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers zu untersuchen.

Erschließung

- Die Straßenverkehrsfläche soll im Bereich des Grundstücks Avenue Charles de Gaulles Nr. 2 und 4 erweitert werden.

Städtebaulicher Vertrag

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Sicherung sozialer Infrastruktur (wurde im Vertrag von 2015 Beteiligung am Berliner Modell vereinbart)
- Veränderung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Avenue Charles de Gaulle Nr. 2 und Nr. 4
- Abschluss des städtebaulichen Vertrages zu Erschließungsmaßnahmen (ist 2015 erfolgt)

Textliche Festsetzungen

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen
- Aufnahme von Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (Grundrissbindung, Außenschalldämmmaße)

Anpassung des Geltungsbereichs

- Geltungsbereichserweiterung am westlichen Geltungsbereichsrand (an der Romain-Rolland-Schule)
- Geltungsbereichserweiterung am Packereigraben zur Sicherung einer Wegeverbindung zur Nimrodstraße
- Geltungsbereichsverkleinerung am südlichen Geltungsbereichsrand (in Folge der erforderlichen Abstände zum Störfallbetrieb).

Begründung

- Konkretisierungen der Maßnahmen am Packereigraben
- Konkretisierungen der Auswirkungen auf die Feuchtgebiete des Rosentreterbeckens
- Konkretisierungen der Maßnahmen bei Abriss von Gebäuden bzw. Fällung von Bäumen

Natur und Umwelt

- Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen und zu erforderlichen Untersuchungen

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Fortgang der Bebauungsplanbearbeitung wurden diverse Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden in die Abwägung einbezogen. Mit Schreiben vom 21.09.2012 wurden insgesamt 31 Stellen beteiligt. Von den Behörden und Trägern liegen 29

Antwortschreiben vor, von denen 15 abwägungsrelevante Hinweise/Anregungen enthalten. Einige Behörden und Träger haben nach der Frist geantwortet. Sie wurden berücksichtigt, da sie abwägungsrelevante Inhalte enthielten.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sind neben Ergänzungen und redaktionellen Änderungen der Begründung folgende inhaltliche Änderungen bzw. ergänzende Untersuchungen notwendig:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita
- Festsetzung einer Fläche für einen öffentlichen Spielplatz
- Festsetzung einer Fläche für eine Pumpstation und zur Regenrückhaltung (Versorgungsfläche)
- Festsetzung von Pflanzbindungsflächen für das Birkenwäldchen nördlich und südlich der Rue Montesquieu sowie der Freifläche entlang der Rue Lamartine
- Aufnahme von Festsetzungen zu verpflichtenden Baumpflanzungen und Dachbegrünung
- Konkretisierungen von Renaturierungsmaßnahmen im Bereich Packereigraben und künftiger Parkanlage
- Untersuchungen zu geschützten Tierarten
- Festsetzung von zusätzlichen Wege- und Radfahrverbindungen
- Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Bereich des Grundstücks Avenue Charles de Gaulle Nr. 2 und Nr. 4
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu Erschließungsmaßnahmen (2015)
- Geltungsbereichserweiterung am Packereigraben zur Sicherung einer Wegeverbindung zur Nimrodstraße
- Geltungsbereichsreduzierung am südlichen Geltungsbereichsrand (in Folge der erforderlichen Abstände zum Störfallbetrieb)
- Streichung der textlichen Festsetzung zum Schutz vor Störfallbetrieben
- Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages zur kooperativen Baulandentwicklung (Entwurf der 1. Änderungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag von 2015)
- Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes
- Ergänzende Untersuchungen zum Grundwasser

7. Änderung des Geltungsbereichs

Das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 23. November 2021 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XX-277a um einen nördlichen Bereich

Richtung Nimrodstraße um die Flurstücke 49/27 und 498/28 zugunsten einer geplanten Wegeverbindung sowie im nordwestlichen Bereich analog zur Flurstücksneubildung (ehemaliges Collège Voltaire) und im südwestlichen Geltungsbereich analog zur Flurstücksneubildung (Romain-Rolland-Gymnasium) zu erweitern. Der aufzustellende Bebauungsplan umfasst jetzt die Fläche südlich des Packereigrabens, begrenzt durch die Grundstücksflächen Jean-Jaurès-Straße 3/7, 7 A und 21, Hermsdorfer Straße 55, die Grundstücksflächen Hermsdorfer Straße 56-69 und östlich des Steinbergparks (Rosentreterbecken) sowie einen Abschnitt der Jean-Jaurès-Straße und der Hermsdorfer Straße im Bezirk Reinickendorf, Ortsteile Wittenau und Waidmannslust (Teilfläche der Cité Foch) Der Titel des Bebauungsplanplans bleibt unverändert.

8. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2021)

Mit Schreiben vom 24.11.2021 wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt. Insgesamt wurden 41 Stellen beteiligt. Es liegen 37 Antwortschreiben vor, von denen 15 abwägungsrelevante Hinweise/Anregungen enthalten. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden neben redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Begründung auch inhaltliche Änderungen bzw. ergänzende Untersuchungen notwendig.

Die folgenden Gutachten wurden fortgeschrieben, bzw. ergänzt:

- Artenschutzfachbeitrag
- Verkehrstechnische Untersuchung

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen ergibt sich im Wesentlichen der nachfolgend genannten Anpassungs- bzw. Änderungsbedarf am Entwurf des Bebauungsplans XX-277a:

- Die Betitelung „Planstraße A“ und „Planstraße B“ entfällt. Die Festsetzung erfolgt mit folgenden Bezeichnungen:
 - Die ehemalige Planstraße A wird als private Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung K festgesetzt
 - Die ehemalige Planstraße B wird als private Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung L festgesetzt
- Zeichnerische Festsetzung einer öffentlichen Wegesicherung durch die Fläche E
- Der Wendehammer in der Fläche L wird marginal vergrößert
- Zeichnerische Festsetzung von besonders schützenswerten Einzelbäumen

- Die textliche Festsetzung Nr. 15 zum Geh- und Radfahrrecht wird aufgrund der Flächenbezeichnung in Fläche K geändert.
- Aufgrund der Festsetzung der neuen Fläche L wird ebenfalls eine ergänzende textliche Festsetzung Nr. 16 erforderlich.
- Die textliche Festsetzung Nr. 34 zum Immissionsschutz wird angepasst.
- Die Jean-Jaurès Straße wird östlich ohne Straßenbegrenzungslinie festgesetzt
- Die textliche Festsetzung zum mietpreisgebundenem Wohnungsbau wurde gestrichen. Ein entsprechender Hinweis zur Anwendung der Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird auf der Planzeichnung vermerkt
- Überarbeitete Pflanzlisten mit klimaresilienten Arten

9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (2022)

Aufgrund diverser Änderungen der Planung wurden mit Schreiben vom 21.12.2022 erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt. Insgesamt wurden 45 Stellen beteiligt. Es liegen 27 Antwortschreiben vor, von denen 6 abwägungsrelevante Hinweise/Anregungen enthalten.

Im Ergebnis der Auswertung wurden redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Begründung vorgenommen. Des Weiteren wurde eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich und infolge dieser Überarbeitung wurde die textliche Festsetzung Nr. 20 redaktionell angepasst.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit

Parallel zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lag der Entwurf des Bebauungsplan XX-277a mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 04.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Ankündigung wurde durch Veröffentlichung in der Tagespresse sowie im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 53 / 23.12.2022; S. 3826) ortsüblich bekannt gemacht. Im Ergebnis der Auswertung der 46 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan XX-277a wurden redaktionelle Ergänzungen und Änderungen des Bebauungsplans und der Begründung vorgenommen.

11. Planreifeverfahren für das Grundstück Rue Montesquieu 32/34

Mit Schreiben vom 14. Juni 2023 wurde das zuständige Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über die bezirkliche Absicht unterrichtet, gemäß § 33 Abs. 1 BauGB von der Planreife für die Bebauung des Grundstücks Rue Montesquieu

32/34 (Baufeld WA 4) Gebrauch zu machen. Der Entwurf des Bebauungsplanes berührt dringende Gesamtinteressen i. S. v. § 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 und Nr. 5 AGBauGB. Entsprechend dem Schreiben ist deren Beeinträchtigung aber nicht zu befürchten, so dass gegen die beabsichtigte Anwendung von § 33 Abs. 1 BauGB aus Sicht dringender Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken bestehen. Die Überprüfung hat ergeben, dass aufgrund erforderlicher Änderungen des Bebauungsplanentwurfs die Voraussetzungen der Planreife nach § 33 BauGB noch nicht vorlagen, da die materielle Planreife zu diesem Zeitpunkt noch nicht gegeben war. Zunächst waren erforderlichen Änderungen der Planung notwendig, welche sich auf den räumlichen Bereich des Grundstücks erstreckten, das bebaut werden sollte.

Nach § 33 Abs. 2 BauGB kann in Fällen des § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein Vorhaben zugelassen werden, wenn sich die vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirken und die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB erfüllt sind. Voraussetzung hierfür war, dass der Bezirk den Bebauungsplan entsprechend ändern wird und diese Absicht zum Ausdruck bringt.

Gemäß den Beanstandungen und Hinweisen im Ergebnis der Unterrichtung wurde für das Bau-
feld WA 4 eine Oberkante für die maximale zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Zudem wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 (Ausschluss von nicht Vollgeschossen) gestrichen und durch eine neue textliche Festsetzung (Ausnahmeregelung zur Höhe der baulichen Anlagen) ersetzt. Auch die textliche Festsetzung Nr. 23 (Begrünung der nicht bebauten Flächen) wurde ebenfalls durch eine neue textliche Festsetzung (Begrünung von Flächen über Tiefgaragen) ersetzt.

Im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung wurde die BlmA als Grundstückseigentümerin sowie die Wohnungsbauleitstelle über die Änderungen informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Es kamen keine Beanstandungen durch diese, sodass die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach Planreife für das Bauvorhaben auf dem Grundstück (WA 4) vorlagen, da das geplante Vorhaben den zu ändernden Festsetzungen des B-Planes XX-277a entspricht.

Die weiteren Hinweise, welche im Rahmen der Planreifepfung durch SenStadt vorgebracht wurden und die daraus resultierenden Änderungsbedarfe für den Bebauungsplanentwurf wurden im Fortgang des Verfahrens umgesetzt.

12. Eingeschränkte ern. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 24.11.2023 wurden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB die Stellungnahmen zu den geänderten Teilen des Planentwurfs und seiner Begründung (Stand 15.11.2023), von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingeholt, deren Belange von den vorgenommenen Änderungen betroffen waren. Die Beteiligungsfrist endete am 22.12.2023. 13 Stellen wurden aktiv zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zeitgleich wurden alle

Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB darüber informiert, dass in dem o. g. Zeitraum die beschränkte erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes stattfindet.

Insgesamt sind 15 Antwortschreiben von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, davon zwei mit abwägungsrelevanten Inhalten. Eine Änderung der Planung war nicht notwendig.

13. Eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2023)

Der Entwurf des Bebauungsplans XX-277a vom 15.11.2023 wurde mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 27. November 2023 bis einschließlich 22. Dezember 2023 eingeschränkt erneut veröffentlicht. Die Ankündigung wurde durch Veröffentlichung in der Tagespresse sowie im Amtsblatt für Berlin (Abl. 50/24.11.2023, 4683) ortsüblich bekannt gemacht. Im Amtsblatt wurde auch auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hingewiesen. Weiterhin wurde auf der Homepage des Bezirksamts Reinickendorf und auf der Beteiligungsplattform „Mein Berlin“ auf das Beteiligungsverfahren hingewiesen, bzw. die Unterlagen bereitgestellt.

Die Unterlagen konnten darüber hinaus im Bezirksamt Reinickendorf (Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz) im o. g. Zeitraum eingesehen werden.

Es wurden insgesamt 5 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, davon eine von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Im Ergebnis der eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung waren keine Änderungen der Planung erforderlich.

14. Planreifeverfahren für die Teilbereiche WA 5.1, WA 5.2 und WA 5.3

Mit Schreiben vom 14. Februar 2024 wurde das zuständige Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gem. § 7 Abs. 1 AGBauGB über die bezirkliche Absicht unterrichtet, § 33 BauGB (Planreife) für Teilflächen des Bebauungsplanentwurfs XX-277a (WA 5.1, WA 5.2 und WA 5.3) anzuwenden.

Der Entwurf des Bebauungsplans berührt dringende Gesamtinteressen i. S. v. § 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 und Nr. 5 AGBauGB. Entsprechend dem Antwortschreiben vom 07.03.2024 ist deren Beeinträchtigung aber nicht zu befürchten, sodass gegen die beabsichtigte Anwendung von § 33 Abs. 1 BauGB aus Sicht dringender Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken bestehen.

Da in der Begründung zum Freiflächenplan von einem Pionierwald die Rede ist, bedarf es einer Begründung warum es sich hierbei nicht um Wald im Sinne des LWaldG handelt. Falls Wald i.S. des LWaldG vorhanden ist, fällt der Verlust der Bäume nicht unter die BaumSchVO, sondern erfordert eine Genehmigung durch die Berliner Forsten. Die Berliner Forsten wurde bislang nicht beteiligt. Die Senatsverwaltung empfiehlt dringend, dies nachzuholen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass deren Belange berührt werden.

Mit E-Mail vom 07. Juni 2024 wurden die Berliner Forsten um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf und dessen Begründung gebeten. Die Beteiligungsfrist endete am 05. Juli 2024. Da keine Stellungnahme der Berliner Forsten einging, wird davon ausgegangen, dass ihre Belange durch die Planungen nicht betroffen sind.

Die weiteren Hinweise in der Anlage der Stellungnahme, welche im Rahmen der Planreifeprüfung durch SenStadt vorgebracht wurden und die daraus resultierenden Änderungsbedarfe für den Bebauungsplanentwurf wurden im Fortgang des Verfahrens umgesetzt. Bei diesen handelt es sich ausnahmslos um redaktionelle Anpassungen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

15. BA-Beschlussfassung

Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Festsetzungsverordnung wurden am 27. August 2024 vom Bezirksamt beschlossen. Zugleich wurde die Anzeige des Bauleitplans zur Rechtsprüfung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschlossen.

16. Ergebnis des Anzeigeverfahrens

Das am 4. September 2024 eingeleitete Anzeigeverfahren zur Rechtsprüfung gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB wurde mit Schreiben vom 18. Oktober 2024 beanstandungsfrei abgeschlossen.

17. BA-/BVV-Beschlussfassung

Die Beschlussfassung des Bebauungsplans sowie der Rechtsverordnung durch Bezirksamt und Bezirksverordnetenversammlung fand Anfang 2026 statt (BVV-Beschluss vom 10. Februar 2026). Eine erneute Beschlussfassung durch das Bezirksamt war erforderlich, da die finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers an der Schulbaumaßnahme zwischenzeitlich neu zugeordnet wurde.

18. Erlass der Rechtsverordnung

Anschließend wurde am 3. März 2026 ein BA-Beschluss gefasst, um die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans zu erlassen. Zur Erlangung der Rechtskraft erfolgte schließlich am 8. Mai 2026 die Verkündung der Verordnung im GVBl auf Seite 174.

VI. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

Aufgestellt:

Berlin, den 10. Februar 2026

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung und Denkmalschutz

Im Auftrag

Wietfeld
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Denkmalschutz

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 8.2 innerhalb der Fläche A1-A2-A3-A4-A5-A1 sind Wohnnutzungen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 3

Als zulässige Grundfläche wird in WA 10 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 4

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen in WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen bis 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 6

Für das allgemeine Wohngebiet WA 5.3 und den Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes WA 8.2, für welche die abweichende Bauweise a festgesetzt wird, gilt: In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 7

In den allgemeinen Wohngebieten, ausgenommen in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3 und WA 10, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 S. 3 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 8

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Tiefgaragen, Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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

Textliche Festsetzung Nr. 9

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und auf den Rollstuhl angewiesene Personen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers, der Nutzer und Besucher des Grundstücks Avenue Charles de Gaulle Nr. 35 und 35A sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Textliche Festsetzung Nr. 12

Die Fläche B ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Avenue Charles de Gaulle 34 und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Textliche Festsetzung Nr. 13

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 5.3 ist die Fläche C mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

Textliche Festsetzung Nr. 14

Die Flächen D und E sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

Textliche Festsetzung Nr. 15

Die Fläche K ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer der angrenzenden Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Textliche Festsetzung Nr. 16

Die Fläche L ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer der angrenzenden Grundstücke sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Textliche Festsetzung Nr. 17

Zum Schutz vor Gewerbelärm ist auf der Fläche L1-L2-L3-L4-L1 für Vorkehrungen und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 48,5 m über NHN zu errichten. Die gewählte Konstruktion muss eine Schalldämmung DLR von min-

destens 25 dB aufweisen. Die Südostseite der Lärmschutzwand ist hochschallabsorbierend auszuführen. Die Lärmschutzwand ist auf der Nordwestseite vollflächig mit selbstklimmenden, rankenden schlingenden Pflanzen vertikal zu begrünen, die bei Abgang nachzupflanzen sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 18

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 10 die festgesetzten Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche L5-L6-L7-L8-L5 und L9-L10-L11-L12-L9 erst dann zulässig, wenn innerhalb der Fläche L1-L2-L3-L4-L1 eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 48,5 m über NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Lärmschutzwand spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 19

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind entlang der Linien L7-L8 und L11-L12 oberhalb des 3. Vollgeschosses schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Grundstück Hermsdorfer Str. 70 ausgerichteten offenbaren Fenstern unzulässig. In Wohnungen

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume jeweils mindestens ein Fenster zur gewerbelärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

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

Textliche Festsetzung Nr. 20

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet WA 5.2 innerhalb der Fläche L19-L20-L21-L22-L23-L24-L19 in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 oder WA 5.1 ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer vorgenannten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu den vorgenannten Seiten ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere 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 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 21

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den allgemeinen Wohngebieten

- WA 5.3

- WA 8.2 innerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27

- WA 9 bis in eine Entfernung von 80 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hermsdorfer Straße

jeweils mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster

- Von der Bahnanlage (in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.3 und WA 8.2 innerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27

- Von der Hermsdorfer Straße (im allgemeinen Wohngebiet WA 9)

abgewandt ausgerichtet (d. h. lärmabgewandt) sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen 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: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 22

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten

- WA 3.1 innerhalb der Fläche L13-L14-L15-L16-L17-L18-L13

- WA 3.2

- WA 8.2 außerhalb der Fläche L27-L28-L29-A2-L30-L27

in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen 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: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 23

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind

- im Baugebiet WA 3.2 bis in eine Entfernung von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Jean-Jaurès-Straße
- im Baugebiet WA 5.3 bis in eine Entfernung von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Jean-Jaurès-Straße
- im Baugebiet WA 8.2 entlang der Jean-Jaurès-Straße bis in eine Entfernung von 40 m zu deren Straßenbegrenzungslinie und entlang der Hermsdorfer Straße bis in eine Entfernung von 50 m zu deren Straßenbegrenzungslinie
- im Baugebiet WA 9 bis in eine Entfernung von 40 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hermsdorfer Straße

mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zu einer von den jeweils genannten Straßen abgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Fassaden zu den jeweiligen o. g. Straßen orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

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

Textliche Festsetzung Nr. 24

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 5.2 die festgesetzten Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn im allgemeinen Wohngebiet WA 5.3 entlang der Linie L25-L26 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 57,5 m ü NHN errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 25

In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für erforderliche Wege und Zufahrten.

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

Textliche Festsetzung Nr. 26

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,8 m starken Erdschicht zu überdecken, zu begrünen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, technische Einrichtungen, Beleuchtungs- und Belichtungsanlagen sowie für Spielplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.

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

Textliche Festsetzung Nr. 27

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 6, WA 7, WA 8.1, WA 8.2, WA 9 und WA 10 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet.

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

Textliche Festsetzung Nr. 28

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 11 ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein mindestens kleinkroniger, heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Stellplatzflächen mit mehr als 3 Stellplätzen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume, die den genannten Kriterien entsprechen, angerechnet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Textliche Festsetzung Nr. 29

In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden.

Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

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

Textliche Festsetzung Nr. 30

In den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 70% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60:40 zu begrünen (Biodiversitätsdach). Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen auch als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 20 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 31

Innerhalb der Fläche F sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume sind bei Abgang durch Sandbirken (*Betula pendula*) zu ersetzen. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ sind innerhalb der Fläche F Wege und Spielgeräte nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b) BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 32

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche können innerhalb der Fläche F Wege und Spielplätze, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden.

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

Textliche Festsetzung Nr. 33

Die Flächen G und H der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind sowohl großkronige als auch kleinkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu erhalten und bei Abgang

nachzupflanzen. Dabei sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Zu den Stellplätzen sind flächige Strauchpflanzungen vorzusehen.

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

Textliche Festsetzung Nr. 34

Innerhalb der Fläche J sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Gehölze sind durch heimische Arten zu ersetzen.

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

Textliche Festsetzung Nr. 35

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verpflichtung gilt nicht für Erschließungsstraßen und Zufahrtsrampen von Tiefgaragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 36

Die Außenwandflächen von Müllstandorten im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen vertikal zu begrünen oder allseitig mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Textliche Festsetzung Nr. 37

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE ist als avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat mit lockereren Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartigen samenreichen Kraut-, Gras- und Staudenfluren anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 38

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub

bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 39

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

Hinweise

1. Regelungen zu Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie zum sozialen Wohnungsvergabekonzept im Rahmen der „Wohnungsfürsorge des Bundes“ sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
2. Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 25-30, 33-34, 36-37 wird die Verwendung von Arten aus den in der Anlage enthaltenen Pflanzlisten I-IV empfohlen.

Pflanzliste I a -großkronige Bäume

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Zerreiche (*Quercus cerris*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Rotblühende Kastanie (*Aesculus x carnea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Essbare Kastanie (*Castanea sativa*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Pflanzliste I b -kleinkronige Bäume

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Felsenbirne (*Amelanchier arborea*)
Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hahnendorn (*Crataegus crus-galli*)
Wollapfel (*Malus tschonoskii*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers')
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zierkirsche (*Prunus x schmittii*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet')

Pflanzliste II - Sträucher

Echte Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewöhnlicher Besenginster (*Cytisus scoparius*)
Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Echte Schlehe (*Prunus spinosa*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Artengruppe Hunds-Rose (*Rosa canina* agg.)
Artengruppe Wein-Rose (*Rosa rubiginosa* agg.)
Echte Himbeere (*Rubus idaeus*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzliste III – Rank-, Schling- und Kletterpflanzen

Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*)
Wilde Weinrebe (*Vitis vinifera* susp. *Sylvestris*)
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Clematis (*Clematis vitalba*)

Pflanzliste IV – Saatgut, Kräuter und Stauden

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

Anlage 2: Liste der Baumfestsetzungen

Objekt ID (Plan-Nr)	Kontrollobjekt (Gattung/Art)	Wuchshöhe (m)	Kronen- Projekti- onsfläche (qm)	Kronen- Durchmes- ser (m)	Stamm- Umfang (cm)	Stamm- Durchmes- ser (cm)	Entwick- lungssta- dium	VITALITÄT (V)	V (Stressniveau)	Städtebauliche Begründung
o.Nr.	Quercus robur Stiel-Eiche	20			250		Reifephase	unbeein- trächtigt	geringer	sehr großer, stadtbildprägender Baum am Eingang Rue Georges Vallerey, wirkt in den Straßenraum Her- msdorfer Straße, flankiert das Parkhaus, erhebliche ökologische Bedeutung, erhebliche lokalklimatische Funktionen
81	Quercus rubra Rot-Eiche	19	227	17	204	65	Reifephase	unbeein- trächtigt	geringer	bestandsprägender Baum im Hofbereich, große Krone, prägend im Übergang städtischer Raum - freie Land- schaft
323	Tilia cordata Winter-Linde	12	50	8	135	43	Reifephase	unbeein- trächtigt	geringer	bestandsprägender Baum in der Siedlung, wirkt in Stra- ßenraum Av. Ch. De Gaulle, Typik als Baumgruppe
326	Tilia cordata Winter-Linde	23	50	8	138	44	Reifephase	unbeein- trächtigt	vernachlässigbar	bestandsprägender Baum in der Siedlung, wirkt in Stra- ßenraum Av. Ch. De Gaulle, Typik als Baumgruppe
327	Tilia cordata Winter-Linde	25	113	12	182	58	Reifephase	unbeein- trächtigt	vernachlässigbar	bestandsprägender Baum in der Siedlung, wirkt in Stra- ßenraum Av. Ch. De Gaulle, Typik als Baumgruppe
344	Tilia cordata Winter-Linde	26	113	12	188	60	Alterungs- phase	unbeein- trächtigt	vernachlässigbar	bestandsprägender Baum in der Siedlung, wirkt in Stra- ßenraum Rue Racine, Typik als Baumgruppe
347	Fagus sylvatica Rot-Buche	25	64	9	225	72	Alterungs- phase	unbeein- trächtigt	vernachlässigbar	bestandsprägender Baum in der Siedlung, wirkt in Stra- ßenraum Rue Racine, Typik als Baumgruppe
358	Acer pseu- doplatanus Berg-Ahorn	18	50	8	145	46	Reifephase	unbeein- trächtigt	vernachlässigbar	bestandsprägender Baum in der Siedlung, wirkt in Stra- ßenraum Rue Racine, Typik als Baumgruppe
359	Acer pseu- doplatanus Berg-Ahorn	18	113	12	141	45	Reifephase	unbeein- trächtigt	vernachlässigbar	bestandsprägender Baum in der Siedlung, wirkt in Stra- ßenraum Rue Racine, Typik als Baumgruppe

360	Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn	18	113	12	154	49	Reifephase	unbeeinträchtigt	vernachlässigbar	bestandsprägender Baum in der Siedlung, wirkt in Straßenraum Rue Racine, Typik als Baumgruppe
393	Populus nigra 'Italica' Italienische Pappel	35	50	8	252	80	Reifephase	unbeeinträchtigt	vernachlässigbar	Pappel als "Kopfbaum" für Siedlung aus den 50er Jahren sehr typisch, hohe ökologische Funktionen, wirkt im Straßenraum
433	Tilia cordata Winter-Linde	22	79	10	160	51	Reifephase	unbeeinträchtigt	vernachlässigbar	bestandsprägender Baum in der Siedlung, wirkt im Hofraum der Siedlung, hohe ökologische Bedeutung
462	Quercus rubra Rot-Eiche	26	380	22	346	110	Alterungsphase	kritisch	geringer	bestandsprägender Baum für Gesamtgebiet, Orientierungsmarke an der Kreuzung zweier Straßen, sehr große Kronen
476	Quercus rubra Rot-Eiche	24	254	18	339	108	Alterungsphase	beeinträchtigt	geringer	bestandsprägender Baum für Gesamtgebiet, Orientierungsmarke an der Kreuzung zweier Straßen, sehr große Kronen
909	Quercus rubra Rot-Eiche	22	314	20	207	66	Reifephase	unbeeinträchtigt	vernachlässigbar	bestandsprägender Baum in der Siedlung, wirkt im Hofraum der Siedlung, hohe ökologische Bedeutung
946	Quercus robur Stiel-Eiche	30	380	22	283	90	Alterungsphase	unbeeinträchtigt	vernachlässigbar	sehr großer, stadtbildprägender Baum am Eingang Rue Georges Vallerey, wirkt in den Straßenraum Hermsdorfer Straße, flankiert das Parkhaus, erhebliche ökologische Bedeutung, erhebliche lokalklimatische Funktionen
1005	Quercus robur Stiel-Eiche	30	201	16	236	75	Alterungsphase	beeinträchtigt	geringer	bestandsprägender Baum in der Siedlung, wirkt in den Straßenraum Av. Ch. De Gaulle, hohe ökologische Bedeutung
1047	Quercus rubra Rot-Eiche	25	491	25	356	113	Alterungsphase	unbeeinträchtigt	vernachlässigbar	bestandsprägende Bäume der Siedlung, wirken im Hofraum der Siedlung, hohe ökologische Bedeutung
1057	Quercus rubra Rot-Eiche	25	254	18	151	48	Reifephase	unbeeinträchtigt	vernachlässigbar	
1058	Quercus rubra Rot-Eiche	20	254	18	219	70	Alterungsphase	beeinträchtigt	geringer	
1081	Ahornblättrige Platane	18			163		Reifephase	unbeeinträchtigt	geringer	bestandsprägender Baum in der Siedlung, wirkt in den Straßenraum Rue Montesquieu
	Stand 23.05.2022									

Anlage 3: Biotopkartierung

Biotoptypenkartierung

Biotoptypen

- Fließgewässer

011343
- Rohbodenstandorte

03110, 03130
- Zier- und Trittrasen

05113, 051131, 051132
- Staudenfluren

05142
- Gebüsche und Bäume

07315, 07311, 07320, 07322
- Vorwälder und Wälder

082828, 08360, 08930, 08990
- Grün- und Freiflächen

101011, 101113, 10171, 10200, 10271, 102721, 102722, 102723, 10277
- Wohn- und Mischbebauung

102230, 12240, 12250, 12260
- Gewerbe- und Dienstleistungsflächen

12310, 12320, 12330, 12750, 12910, 12911
- Verkehrsflächen

12612, 1261221, 12642, 126421, 126422, 126432, 12644, 12652, 12653, 12654

12345 Biotopcodes nach Liste der Biotoptypen Berlins

Sonstige Darstellungen

- Geltungsbereich
- Einzelbäume, Baumkataster 2021 Treevolution

Bebauungsplan-Verfahren XX-277a
Cit  Foch / Umweltbericht

Stand: 25.08.2021

ENTWURF

Ma stab 1:1.000

Auftraggeber:

Bundesanstalt f r Immobilien-
aufgaben, Portfoliomanagement
Fasanenstra e 87
10623 Berlin



Auftragnehmer:

gruppe F | Freiraum f r alle GmbH
P tz, Kleyhauer,
Bauermeister, Dr. Backhaus
Gneisenaustra e 41
10961 Berlin
Tel.: 030/6112334
info@gruppef.com



Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum
Bebauungsplan XX-277a „Cité Foch“

für eine Fläche südlich des Packereigrabens, begrenzt durch die
Grundstücksflächen Jean-Jaurès-Straße 3/7, 7 A und 21, Hermsdorfer Straße 55,
die Grundstücksflächen Hermsdorfer Straße 56-69 und östlich des Steinbergparks
(Rosentreterbecken) sowie einen Abschnitt der Jean-Jaurès-Straße und der
Hermsdorfer Straße

im Bezirk Reinickendorf
Ortsteile Wittenau und Waidmannslust (Teilfläche der Cité Foch)

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung *"eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde"*.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 12. Juli 1994 hat das Bezirksamt Reinickendorf von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans XX-277a beschlossen.

Der Bebauungsplan XX-277a berührt dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 5 AGBauGB. Das Bebauungsplanverfahren wurde daher nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XX-277a umfasst einen großen Teil der ehemaligen französischen Alliiertensiedlung Cité Foch. Ziel ist auf den brachliegenden und teils vakanten Flächen ehemaliger militärischer Nutzung und Infrastruktureinrichtungen, die sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) befinden, Wohnungsbaupotenzialflächen zu aktivieren. Hierfür ist eine Änderung des Planungsrechtes notwendig. Gleichzeitig soll die vorhandene, nach Alliiertenrecht errichtete Wohnsiedlung planungsrechtlich gesichert und deren Verdichtung ermöglicht werden. Neben Wohnbauten sollen eine öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz, eine Kindertagesstätte, private Grünflächen und eine wasserwirtschaftliche Anlage im Gebiet entstehen.

Die Straßenverkehrsflächen in der Jean-Jaurès-Straße und Hermsdorfer Straße sollen bestandsorientiert festgesetzt werden. Die bisher bestehenden privaten Straßenverkehrsflächen sollen mit Ausnahme eines Teilabschnitts der Avenue Charles de Gaulle als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert werden. Zur weiteren Erschließung und Durchwegung des Plangebiets sind private Straßenverkehrsflächen wie auch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich.

Es wurden Wohnungsbaupotenzialflächen für die Neubebauung bestimmt. Dabei handelt es sich um die Flächen WA 2, WA 3.1, WA 4, WA 5.1-WA 5.3, WA 7 und WA 10. Für die künftige Bebauung dieser Flächen liegt eine Bebauungsstudie als abgestimmte Vorzugsvariante vor.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Schritte durchgeführt:

- eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (12/1994),
- erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach Änderung des Geltungsbereichs (07 bis 08/2008),

- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (08 bis 09/2008),
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (09 bis 10/2012),
- erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (11 bis 12/2021),
- erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (12/2022 bis 02/2023),
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (01 bis 02/2023),
- Planreifeverfahren für den Teilbereich WA 4 (2023)
- Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung zu notwendigen Änderungen im Rahmen der Genehmigung nach Planreife (07 bis 08/2023)
- Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (11 bis 12/2023),
- Eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (11 bis 12/2023),
- Planreifeverfahren für die Teilbereiche WA 5.1, WA 5.2 und WA 5.3 (2024)

2. Berücksichtigung der Umweltbelange Im Bebauungsplan

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Bestandserfassung zeigte, dass das Plangebiet durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet ist. Charakteristisch für den Vegetationsbestand ist der stark menschlich geprägte Einfluss. Schützenswerte Naturpotentiale stellen insbesondere der Niederungsbereich am Packereigraben und der im Gebiet vorhandene Baumbestand dar.

Die gemäß § 1a BauGB durchzuführende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt nicht die vor Ort gegebene Situation (wie bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung), sondern bezieht sich ausschließlich auf den Vergleich des geplanten mit dem bestehenden Baurecht. Ein tatsächliches Ausgleichserfordernis besteht hierbei nur hinsichtlich derjenigen Eingriffe, die über das bestehende Baurecht hinaus ermöglicht werden. Diese Eingriffsbereiche befinden sich im mittleren Bereich des Plangebietes zwischen der Rue Montesquieu und der nördlichen Begrenzung des alten, als obsolet anzusehenden Bebauungsplanes XX-13.

Negative Auswirkungen der Planung sind bei fast allen Schutzgütern (insbesondere Boden, Wasser, Klima, Biotop, Landschafts- und Ortsbild sowie Lärm) zu erwarten. Daher wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (u. a. Schaffung einer 15.900 m² großen, qualitativ gestalteteten Parkanlage) abgeleitet, die in die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Die weitgehende Erhaltung der Großbäume oder eine angemessene Ersatzpflanzung soll auf der Baugenehmigungsebene erfolgen, um den grünen Charakter des Gebiets zu bewahren.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen sowie der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Nisthilfen etc.) ist davon auszugehen, dass die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens ausgeglichen werden, keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, das Landschaftsbild neu gestaltet wird und die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gewährleistet ist.

Zur Ermittlung der Umweltbelange im Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Gutachten zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen; Cité Foch – Rue Montesquieu (08/2011),
- Abstandsempfehlung für die Bauleitplanung – Betriebsbereich Salzenbrodt GmbH & Co KG (12/2013),
- Gutachten zu Bodenuntersuchungen am Packereigraben; Rue Montesquieu 14 (11/2016),
- Generelle Planung Regenentwässerung Einzugsgebiet Cité Foch (04/2016),
- Bericht zur Entwurfsplanung Park am Packereigraben (07/2019),
- Baumkataster (2021),
- Faunistisches Gutachten für die Fläche des Bebauungsplangebietes XX-277a „Cité Foch“ (08/2021),
- Artenschutzfachliche Einschätzung für die Erweiterung des Bebauungsplangebietes XX-277 (05/2022),
- Ökologisches Ausgleichskonzept zur Planung der Ersatzpflanzungen im Entwicklungsprojekt Cité Foch (11/2022),
- Verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan XX-277a (letzte Fortschreibung 12/2022),
- Freiflächenplan Cité Foch (09/2023),
- Faunistische Nachkartierung der Flächen SPE und Parkhaus im Rahmen des Bebauungsplans XX-277a (10/2023),

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans XX-277a „Cité Foch“ (letzte Fortschreibung 10/2023).

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Bebauungsplan über folgende Festsetzungen und Maßnahmen:

- Erstmalige planungsrechtliche Sicherung großflächiger Grünanlagen (Park am Packereigraben, Fläche J, Birkenwäldchen, SPE Fläche),

Die Flächen am Packereigraben sollen zu einer für den Biotopverbund und die Erholung gleichermaßen wertvoll gestaltete Parkanlage entwickelt werden und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden. So werden zum einen die typische offene Landschaft der Packereigrabenniederung gesichert und zum anderen können „grüne Verbindungswege“ entlang des Packereigrabens mit Spielplatz sowie Aufenthaltsbereichen für die Bewohnerschaft der Siedlung wie auch für umliegende Gebiete entstehen. Der Packereigrabenpark wird so für Erholungssuchende besser zugänglich gemacht und durch die Parkgestaltung aufgewertet.

Das Ufer des Packereigrabens wird mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ festgesetzt; diese wird ergänzt um die Festsetzung „Naturnahe Parkanlage“, die nördlich des Grabens im Nordwesten liegt. Hier werden durch Maßnahmen im Uferbereich niederungstypische Biotopstrukturen erhalten und entwickelt sowie die Lebensbedingungen für daran angepasste Tierarten verbessert. In der gesamten öffentlichen Parkanlage am Packereigraben kann der Biotopwert durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen (Erhalt und Entwicklung niederungstypischer Strukturen) erhöht werden, so dass die Eingriffe in die Schutzgüter Biotop, Boden und Wasser innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbar sind.

- Textliche Festsetzung Nr. 2

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird das Grundstück Hermsdorfer Straße 55 (Nettomarkt) für eine Wohnnutzung sowie für Anlagen sozialer und gesundheitlicher Zwecke aus Schallschutzgründen ausgeschlossen. Dies berücksichtigt die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich.

- Baukörperausweisung im allgemeinen Wohngebiet WA 10 aufgrund der erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz (Gewerbelärm).

- Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung Nr. 6 im WA 5.3 und im Teilbereich des WA 8.2 entlang der Jean-Jaurès-Straße und der Hermsdorfer Straße dient

ebenfalls dem Schallschutz im Plangebiet. Insbesondere im Hinblick auf den zukünftigen Lärmschutz sind lange Baukörper zur Abschirmung des Verkehrslärmes sinnvoll und sollen nicht gänzlich verhindert werden.

– Textliche Festsetzungen Nr. 17 bis 24

Mit den Festsetzungen Nr. 17 bis 24 werden im Bebauungsplan weitere Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt, durch die gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden (Lärmschutzwand, Grundrissausrichtung, besondere Fensterkonstruktionen bzw. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, Schutz von Außenwohnbereichen). Der bauliche Schallschutz ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

– Textliche Festsetzungen Nr. 25 bis 30 und 35

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (TF Nr. 25 und Nr. 26), zur Begrünung der Dachflächen (TF Nr. 30), zu Baumpflanzungen (Nr. 27 - Nr. 29) sowie zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Wegen (TF Nr. 35) getroffen. Durch eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird auch die Überwärmung des Siedlungsbereichs verstärkt. Hierdurch verringert sich mit Verlust von Vegetationsflächen ebenso die relative Luftfeuchtigkeit. Auch zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Klima erfolgen daher Begrünungsmaßnahmen, um möglichen klimatischen Verschlechterungen entgegenzuwirken. Neben den positiven Auswirkungen auf das Klima wird auch der Rückhalt von Regenwasser, vor allem bei zukünftig auftretenden Starkregenereignissen nachhaltig verbessert.

– Textliche Festsetzung Nr. 30

Die textliche Festsetzung Nr. 30 setzt fest, dass mindestens 70 % der Dachflächen extensiv im Sinne eines Biodiversitätsdaches zu begrünen sind. Die Dachflächen sind als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der Durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 20 cm betragen. Dachbegrünungen tragen zudem wesentlich zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereiches, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Empfohlen wird eine extensive Begrünung der Dachflächen mit Trocken- und Magerrasen sowie einer Wiesen- und Staudenflur im Verhältnis 60:40. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten. Durch Variationen in der Substrathöhe kann eine stärkere Diversifizierung des Artenbestandes geschaffen werden. Insbesondere die Verwendung von Totholz-Elementen kann einen hohen Beitrag für die Diversität der Dachbegrünung leisten. Totes Holz ist in der Lage Wasser zu speichern und dieses an die Umgebung abzugeben, es kann kleinräumige günstige klimatische Bedingungen schaffen (Wind- und Sonnenschatten) und es kann selbst durch verschiedene

Organismen besiedelt werden. Totholz in verschiedenen Formen kann Tieren als Versteck, Brutplatz, Überwinterungsort und Nahrung dienen. Darüber hinaus wirken Dachbegrünungen als Isolationsschicht (Wärme/Kälte) für die darunterliegenden Räume und leisten damit einen Beitrag zu Energieeinsparungen.

- Textliche Festsetzungen 31, 33 und 34

Mit den Festsetzungen Nr. 31, 33 und 34 wird der Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher sowie sonstiger Bepflanzungen dauerhaft gesichert.

- Fläche F mit Pflanzbindungen

Die Fläche F, welche sich nördlich der Rue Montesquieu anschließt, stellt eine historisch gewachsene baumbestandene Fläche (sog. „Birkenwäldchen“) dar, welche im baulich verdichteten Stadtquartier, angrenzend an den angedachten Kita-Standort, die Funktion eines kleinen Parks erfüllt. Das Birkenwäldchen ist prägend für den Charakter der Umgebung und weist eine bedeutsame Wirkung auf das Stadtklima im Plangebiet auf. Es dient als wichtige ökologische Nische im städtischen Raum.

- Flächen G und H mit Pflanzbindungen

Um die in den Flächen G und H verloren gegangenen Strukturen wiederherzustellen, das Quartier ökologisch aufzuwerten und aus gestalterischen Gründen erfolgt die Verpflichtung zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der empfohlenen Pflanzlisten I und II gemäß Anhang. Großkronige als auch kleinkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm sind zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sollen überwiegend heimische Arten verwendet werden. Strauchpflanzungen sind auf diesen Flächen vorzusehen.

- Fläche J mit Pflanzbindungen

Die Fläche J, angrenzend an den Sportplatz, stellt eine historisch gewachsene parkähnliche Grünanlage dar, welche in ihrer bestehenden Qualität erhalten werden soll. Sie trägt als klimarelevante Freifläche mit prägendem Gehölzbestand zu einer angemessenen Landschaftsbildqualität bei.

- Textlich Festsetzungen Nr. 17, 36 und 37

Die Festsetzungen Nr. 17 (Begrünung der Lärmschutzwand), Nr. 36 (Begrünung von Müllstandorten) sowie Nr. 37 (Begrünung der SPE Fläche) mindern zum einen die Eingriffe in Natur und Landschaft, zum anderen fördern sie die Durchgrünung des Quartiers und tragen so zu einem besseren Stadtbild bei.

- Pflanzlisten

Die Pflanzlisten enthalten Empfehlungen für überwiegend heimische und standortgerechte Arten. Die Verwendung dieser Arten sichert eine naturnahe und standortgerechte Begrünung, die eine Weiterentwicklung des Bestands ermöglicht.

- Einzelbaumfestsetzungen

Im Geltungsbereich befinden sich erhaltenswerte Einzelbäume und prägende Gehölze. Um deren Erhalt sicherzustellen, werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Festsetzungen zu schützens- und erhaltenswerten Einzelbäumen und Gehölzen getroffen. Der Erhalt der Bäume und des Gehölzes ist wegen ihrer ökologischen Bedeutung hinsichtlich der positiven klimatischen Auswirkungen ebenso wichtig wie für die Sicherstellung als Lebensraum für die Avifauna. Laut des faunistischen Gutachtens sollen vorhandene Altbäume wegen der langen Wiederherstellbarkeit nach Möglichkeit erhalten bleiben und in die Planung integriert werden

- Geschützte Einzelbäume nach BaumSchVO

Mit einer Umstrukturierung des Plangebietes ist mit einem Verlust von nach BaumSchVO geschützten Einzelbäumen zu rechnen. Eine konzeptionelle Ermittlung der Bäume sowie potentiell notwendige Ersatzniststätten für Fledermaus- und Vogelarten infolge der Baumaßnahmen wurden im Rahmen der Erstellung des Freiflächenplans ermittelt. Da es sich bei dem Bebauungsplan XX-277a jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, für welchen noch nicht alle Maßnahmen in Gänze geplant sind und teilweise erst langfristig umgesetzt werden, sind hier keine detaillierten Aussagen möglich. Der tatsächliche Baumverlust wird unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung ermittelt.

- Quartiersgarage

Die Sicherung des Garagengebäudes am südlichen Rand des Geltungsbereichs dient einerseits dem Lärmschutz, da das Garagengebäude selbst lärmabschirmend für die nördlich liegende Wohnbebauung in Bezug auf den südlich angrenzenden Betrieb (Salzenbrodt GmbH & Co KG) wirkt. Gleichzeitig wird durch die Aufstockung/Sanierung bzw. den Ausbau des Gebäudes im Sinne eines MobilityHubs der PKW-Verkehr im Plangebiet reduziert.

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen / Stärkung des ÖPNVs

Durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag, werden die bislang privaten Verkehrsflächen saniert und erstmalig öffentlich gewidmet. In Abstimmung mit der BVG wurden neue Bushaltestellen im Plangebiet vorgesehen, um den ÖPNV zu stärken und die Erreichbarkeit zu verbessern.

- Aufwertung des Ortsbildes

Die Planung führt zur Aufwertung des Ortsbildes, in dem die brachliegenden Grundstücke in eine geordnete Nutzung und Gestalt überführt werden. Durch die Begrünung von Dächern, die Schaffung von Grün- und Freiflächen und die Pflanzung neuer Bäume werden Elemente etabliert, die das Ortsbild erheblich verbessern und sich der umgebenden Bebauung anpassen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behörden- bzw. Trägerbeteiligungen im Bebauungsplan

2.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05. Dezember 1994 bis einschließlich 19. Dezember 1994 durchgeführt.

Insgesamt sind 27 Stellungnahmen eingegangen, die sich im Wesentlichen auf Verkehrsthemen (Schließung Avenue Charles de Gaulle; Eröffnung eines nördlichen Eingangs zum S-Bahnhof Waidmannslust), Grünflächen (Durchgängiger Grünstreifen am Packereigraben; Erhalt des Sportplatzes), Baugebiete (Heranrückende Wohnbebauung an Gewerbe; Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung am Packereigraben; Erhalt und Reaktivierung Quartierszentrum), Durchwegung durch das Plangebiet sowie Anbindung vom Packereigraben zur Nimrodstraße bezogen. Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen wurden neben redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Begründung folgende inhaltliche Änderungen vorgenommen:

- Die Avenue Charles de Gaulle soll im Bereich des Packereigrabens für den Kfz-Verkehr offengehalten bleiben und in diesem Abschnitt daher ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.
- Erweiterung des Grünzuges am Packereigraben
- Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes
- Verringerung der zulässigen Nutzungsmaße
- Die Sportplatzfläche wird aufgrund eines anderweitig vorgesehene Standortes für eine Sporthalle nunmehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ruhte das Verfahren, da seitens des Bundes der ursprünglich prognostizierte Flächenbedarf modifiziert wurde.

In Abstimmung mit dem Bund wurde im Jahr 2008 das Bebauungsplanverfahren mit erweitertem Geltungsbereich und zum Teil geänderten Planungszielen fortgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum erweiterten Geltungsbereich sowie den geänderten Planungszielen wurde in der Zeit vom 03. Juli 2008 bis einschließlich 04. August 2008 durchgeführt. Sie wurde durch Anzeigen in der Tagespresse am 26. Juni 2008

bekannt gemacht. Insgesamt ist eine Stellungnahme eingegangen, in welcher sich im Wesentlichen zu den Themen Verkehr (Gewünschte Schließung der Avenue Charles de Gaulle auf Höhe der Fließtalbrücke), Nahversorgung (Ablehnung der Wiederbelebung des vorhandenen Einkaufszentrums), soziale Infrastruktur (Erhalt des Schwimmbades und des Sportplatzes), Abstandsflächen zum Störfallbetrieb und Ablehnung Kostenbeteiligung der Anlieger an den Straßenbaumaßnahmeäußert wurde.

Das Ergebnis der Abwägung führte zu keiner Änderung, die die Grundzüge der Planung berührt.

2.2 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf XX-277a erfolgte im Zeitraum vom 5. August 2008 bis 9. September 2008. Insgesamt wurden 39 Träger beteiligt. Es gingen von 26 Stellen Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen bestätigten die Grundsätze der Planung. Die Auswertung der Stellungnahmen zeigte, dass die Begründung bzw. der Umweltbericht in den Punkten Regenwasserkonzept, zusätzliche faunistische Untersuchungen und Untersuchungen auf mögliche Altlasten im Bereich des Grundstückes Rue Montesquieu³¹⁻³² zu überarbeiten bzw. zu ergänzen war. Ebenso wurde die Begründung im Hinblick auf den Sicherheitsabstand des an den Geltungsbereich angrenzenden Industriebetrieb vervollständigt. Ein Straßenkonzept als Grundlage für die festzusetzenden Straßenverkehrsflächen wurde erarbeitet. Im Übrigen wurde der Bebauungsplan ohne inhaltliche Änderungen fortgeführt.

2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden 31 Träger angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (Schreiben vom 21. September 2012). Insgesamt gingen 29 Stellungnahmen ein. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sind neben Ergänzungen und redaktionellen Änderungen der Begründung folgende inhaltliche Änderungen bzw. ergänzende Untersuchungen notwendig:

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita
- Festsetzung einer Fläche für einen öffentlichen Spielplatz
- Festsetzung einer Fläche für eine Pumpstation und zur Regenrückhaltung (Versorgungsfläche)
- Festsetzung von Pflanzbindungsflächen für das Birkenwäldchen nördlich und südlich der Rue Montesquieu sowie der Freifläche entlang der Rue Lamartine
- Aufnahme von Festsetzungen zu verpflichtenden Baumpflanzungen und Dachbegrünung

- Konkretisierungen von Renaturierungsmaßnahmen im Bereich Packereigraben und künftiger Parkanlage
- Untersuchungen zu geschützten Tierarten
- Festsetzung von zusätzlichen Wege- und Radfahrverbindungen
- Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Bereich des Grundstücks Avenue Charles de Gaulle Nr. 2 und Nr. 4
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu Erschließungsmaßnahmen (2015)
- Geltungsbereichserweiterung am Packereigraben zur Sicherung einer Wegeverbindung zur Nimrodstraße
- Geltungsbereichsreduzierung am südlichen Geltungsbereichsrand (in Folge der erforderlichen Abstände zum Störfallbetrieb)
- Streichung der textlichen Festsetzung zum Schutz vor Störfallbetrieben
- Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages zur kooperativen Baulandentwicklung (Entwurf der 1. Änderungsvereinbarung zum städtebaulichen Vertrag von 2015)
- Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes
- Ergänzende Untersuchungen zum Grundwasser

2.4 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der Trägerbeteiligung ruhte das Verfahren erneut einige Jahre. Im Jahr 2021 wurde das Verfahren wiederaufgenommen. Nach einer Geltungsbereichsänderung aufgrund Flurstücksneubildungen wurden mit Schreiben vom 24. November 2021 gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt. Insgesamt wurden 49 Stellen beteiligt. Es liegen 37 Antwortschreiben vor.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden neben redaktionellen Ergänzungen und Änderungen der Begründung auch inhaltliche Änderungen bzw. ergänzende Untersuchungen notwendig.

- Die Betitelung „Planstraße A“ und „Planstraße B“ entfällt. Die ehemalige Planstraße A wird als private Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung K festgesetzt, die ehemalige Planstraße B wird als private Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung L festgesetzt
- Zeichnerische Festsetzung einer öffentlichen Wegesicherung durch die Fläche E für die Anwohnenden
- Der Wendehammer in der Fläche L wird auf Anregung der BSR marginal vergrößert

- Zeichnerische Festsetzung von besonders schützenswerten Einzelbäumen
- Die textliche Festsetzung Nr. 15 zum Geh- und Radfahrrecht wird aufgrund der Flächenbezeichnung in Fläche K geändert.
- Aufgrund der Festsetzung der neuen Fläche L wird ebenfalls eine ergänzende textliche Festsetzung Nr. 16 erforderlich.
- Die textliche Festsetzung Nr. 34 zum Immissionsschutz wird angepasst.
- Die Jean-Jaurès Straße wird östlich ohne Straßenbegrenzungslinie festgesetzt
- Die textliche Festsetzung zum mietpreisgebundenem Wohnungsbau wird gestrichen. Ein entsprechender Hinweis zur Anwendung der Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird auf der Planzeichnung vermerkt
- Überarbeitete Pflanzlisten mit klimaresilienten Arten
- Der Artenschutzfachbeitrag sowie die verkehrstechnische Untersuchung werden ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Aufgrund einer Vielzahl an Änderungen der Planung wurden mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 3. Februar 2023. Insgesamt wurden 45 Stellen beteiligt. Von den Behörden und Trägern liegen 27 Antwortschreiben vor.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Begründung vorgenommen. Des Weiteren wurde die schalltechnische Untersuchung fortgeschrieben. Infolge der Überarbeitung wurde die ehemals textliche Festsetzung Nr. 20 zum Schallschutz redaktionell angepasst.

2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Parallel zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lag der Entwurf des Bebauungsplan XX-277a mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 4. Januar 2023 bis einschließlich 3 Februar 2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Die Ankündigung wurde durch Veröffentlichung in der Tagespresse sowie im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 53 / 23.12.2022; S. 3826) ortsüblich bekannt gemacht. Im Ergebnis der Auswertung der 47 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan XX-277a wurden redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Begründung vorgenommen. Zudem wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 24, 26 und 29 (ehemals) redaktionell angepasst.

2.6 Planreifeverfahren für den Teilbereich WA4 nach § 33 BauGB

Mit Schreiben vom 14. Juni 2023 wurde das zuständige Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über die bezirkliche Absicht unterrichtet, gemäß § 33 Abs. 1 BauGB von der Planreife für die Bebauung des Grundstücks Rue Montesquieu 32/34 (Baufeld WA 4) Gebrauch zu machen. Der Entwurf des Bebauungsplanes berührt dringende Gesamtinteressen i. S. v. § 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 und Nr. 5 AGBauGB. Entsprechend dem Schreiben ist deren Beeinträchtigung aber nicht zu befürchten, so dass gegen die beabsichtigte Anwendung von § 33 Abs. 1 BauGB aus Sicht dringender Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken bestehen. Die Überprüfung hat ergeben, dass aufgrund erforderlicher Änderungen des Bebauungsplanentwurfs die Voraussetzungen der Planreife nach § 33 BauGB noch nicht vorlagen, da die materielle Planreife zu diesem Zeitpunkt noch nicht gegeben war. Zunächst waren erforderlichen Änderungen der Planung notwendig, welche sich auf den räumlichen Bereich des Grundstücks erstreckten, das bebaut werden sollte. Nach § 33 Abs. 2 BauGB kann in Fällen des § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein Vorhaben zugelassen werden, wenn sich die vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirken und die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB erfüllt sind. Voraussetzung hierfür war, dass der Bezirk den Bebauungsplan entsprechend ändern wird und diese Absicht zum Ausdruck bringt.

Gemäß den Beanstandungen und Hinweisen im Ergebnis der Unterrichtung wurde für das Baufeld WA 4 eine Oberkante für die maximale zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Zudem wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 (Ausschluss von nicht Vollgeschossen) gestrichen und durch eine neue textliche Festsetzung (Ausnahmeregelung zur Höhe der baulichen Anlagen) ersetzt. Auch die textliche Festsetzung Nr. 23 (Begrünung der nicht bebauten Flächen) wurde ebenfalls durch eine neue textliche Festsetzung (Begrünung von Flächen über Tiefgaragen) ersetzt.

Im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung wurde die BlmA als Grundstückseigentümerin sowie die Wohnungsbauleitstelle über die Änderungen informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Es kamen keine Beanstandungen durch diese, sodass die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach Planreife für das Bauvorhaben auf dem Grundstück (WA 4) vorlagen, da das geplante Vorhaben den zu ändernden Festsetzungen des B-Planes XX-277a entspricht.

Die weiteren Hinweise, welche im Rahmen der Planreifeprüfung durch SenStadt vorgebracht wurden hatten unter anderem folgende Anpassungen der Planung zur Folge:

- TF Nr. 2 Ausschluss von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Festsetzung einer OK für die Wohngebiete, ausgenommen WA 2, WA 3.1 und WA 3.2
- Neue TF 5: Ausnahmeregelungen zur OK bzgl. technischer Aufbauten
- Abweichende Bauweise i.V.m. der TF 6 für das WA 5.3 und einen Teilbereich des WA 8.2

- Neue TF 8 zur Regelung der Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen, Stellplätze etc. auf der Gemeinbedarfsfläche
- Anpassung der Lärmfestsetzungen (TF 20, 21, 22, 23 und 24)
- Neue TF 31 und 32 zur Regelung der Zulässigkeit von Wegen und Spielgeräten auf der Gemeinbedarfsfläche sowie der Fläche F
- Redaktionelle Anpassung der Baugebietsbezeichnungen

Folgende Gutachten wurden fortgeschrieben bzw. die Planung um diese ergänzt:

- Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung
- Faunistische Nachkartierung der Flächen SPE und Parkhaus
- Freiflächenplan

2.7 Eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eingeschränkte erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 24.11.2023 wurden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB die Stellungnahmen zu den geänderten Teilen des Planentwurfs und seiner Begründung (Stand 15.11.2023), von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingeholt, deren Belange von den vorgenommenen Änderungen betroffen waren. Die Beteiligungsfrist endete am 22.12.2023. 13 Stellen wurden aktiv zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zeitgleich wurden alle Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB darüber informiert, dass in dem o. g. Zeitraum die beschränkte erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes stattfindet. Insgesamt sind 15 Antwortschreiben von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Begründung wurde hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Situation redaktionell ergänzt. Eine Änderung der Planung war nicht erforderlich.

Der Entwurf des Bebauungsplans XX-277a vom 15.11.2023 wurde mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vom 27. November 2023 bis einschließlich 22. Dezember 2023 eingeschränkt erneut veröffentlicht. Die Ankündigung wurde durch Veröffentlichung in der Tagespresse sowie im Amtsblatt für Berlin (Abl. 50/24.11.2023, 4683) ortsüblich bekannt gemacht. Im Amtsblatt wurde auch auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hingewiesen. Weiterhin wurde auf der Homepage des Bezirksamts Reinickendorf und auf der Beteiligungsplattform „Mein Berlin“ auf das Beteiligungsverfahren hingewiesen, bzw. die Unterlagen bereitgestellt. Die Unterlagen konnten darüber hinaus im Bezirksamt Reinickendorf (Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz) im o. g. Zeitraum eingesehen werden. Es wurden insgesamt 5 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, davon eine von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Im Ergebnis der eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung waren keine Änderungen der Planung erforderlich.

2.8 Planreifeverfahren für die Teilbereiche WA 5.1 bis WA 5.3 nach § 33 BauGB

Mit Schreiben vom 14. Februar 2024 wurde das zuständige Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gem § 7 Abs. 1 AGBauGB über die bezirkliche Absicht unterrichtet, § 33 BauGB (Planreife) für Teilflächen des Bebauungsplanentwurfs XX-277a (WA 5.1, WA 5.2 und WA 5.3) anzuwenden. Der Entwurf des Bebauungsplanes berührt dringende Gesamtinteressen i. S. v. § 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 und Nr. 5 AGBauGB. Entsprechend dem Antwortschreiben vom 07.03.2024 ist deren Beeinträchtigung aber nicht zu befürchten, sodass gegen die beabsichtigte Anwendung von § 33 Abs. 1 BauGB aus Sicht dringender Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken bestehen.

Die weiteren Hinweise in der Anlage der Stellungnahme, welche im Rahmen der Planreifeprüfung durch SenStadt vorgebracht wurden und die daraus resultierenden Änderungsbedarfe für den Bebauungsplanentwurf wurden im Fortgang des Verfahrens umgesetzt. Bei diesen handelt es sich ausnahmslos um redaktionelle Anpassungen in der Begründung und auf der Planzeichnung. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

3. Geprüfte, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet wurden sowohl im Vorfeld der Planung als auch während des Verfahrens verschiedene Planungsalternativen geprüft. Der Bebauungsplan zielt primär darauf ab, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben schaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sicherstellen.

Der aktuelle Zustand ist durch eine unstrukturierte Nutzung und eine Bebauungsstruktur gekennzeichnet, die nicht der umliegenden Wohnbebauung entspricht. Eine Beibehaltung des Ist-Zustandes ohne weitere Entwicklungsmaßnahmen wäre daher nicht zielführend. Das bestehende Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan würde eine nachhaltige Nutzung der Flächen nicht erlauben, was die Schaffung dringend benötigten Wohnraums verhindern und keine Verbesserung der städtebaulichen Struktur bewirken würde. Zudem besteht das Risiko einer schleichenden Verwahrlosung der ungenutzten Flächen, einer flächendeckenden Überplanung der bestehenden Grünflächen, des Erhalts von Privatstraßen im Plangebiet ohne öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung der Siedlung sowie eines Mangels an sozialen Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des wohnortnahen Bedarfs. Ein Festhalten am Status quo könnte insgesamt nicht nur negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion, sondern auch auf die ökologische Nachhaltigkeit und die Nahversorgung der Anwohner haben.

Die Prüfung alternativer Festsetzungsmöglichkeiten für die Art der baulichen Nutzung ergab, dass die Festsetzung von Mischgebieten oder urbanen Gebieten aufgrund der bestehenden Charakteristik des Gebietes nicht zweckmäßig ist. In einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind zukünftig Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen. Auch freiberuflich Tätige, wie beispielsweise Ärzte, können Teilflächen nutzen. Dieses Nutzungsspektrum unterstützt die quartiersbezogene Nahversorgung der Bewohner und stärkt somit die Wohnfunktion.

Die Prüfung alternativer Festsetzungsmöglichkeiten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung führte zu dem Ergebnis, dass eine Reduzierung der Bebauung zu einer ineffizienten Flächennutzung und damit auch zu einem ineffizienten Umgang mit den natürlichen Ressourcen führen würde. Die bauliche Dichte orientiert sich am Bestand, wobei sie im südlichen Geltungsbereich deutlich höher ist und sukzessive in Richtung Norden abnimmt, um den ökologischen Übergang in die angrenzenden Gebiete harmonisch zu gestalten, den Verlust wertvoller Grünflächen zu minimieren und eine hohe Wohnqualität zu schaffen.

Eine intensivere Verdichtung des Plangebiets zur Maximierung des Wohnraums wurde bewusst vermieden, um eine hohe Wohnqualität mit ausreichend Frei- und Grünflächen für die Naherholung zu gewährleisten. Diese Grünflächen sind nicht nur für die Lebensqualität der Bewohner entscheidend, sondern tragen auch zur Klimaregulation, zur Luftreinigung und zur Erhaltung der Biodiversität bei.

Die Planung stellt aufgrund der damit einhergehenden Beseitigung städtebaulicher Missstände ein sinnvolles und nachhaltiges Entwicklungskonzept für das Gebiet dar. Im Verlauf des Verfahrens wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern geprüft, ob ungenutzte Einrichtungen der ehemaligen französischen Streitkräfte, wie das Schwimmbad, die Sportplatzfläche und das Einkaufszentrum, erhalten bleiben sollen. Da in allen Fällen kein Bedarf bestand, wurde deren Erhalt als mögliche Planungsvariante verworfen. Stattdessen wurden neben Wohnbauflächen auch Grün- und Erholungsflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita festgesetzt, um den durch die zukünftige Wohnbebauung entstehenden Bedarf zu decken und gleichzeitig den ökologischen Wert des Gebiets zu erhalten.

Angesichts des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ und des zunehmenden Wohnraum Mangels in Berlin und der Dringlichkeit, umweltverträgliche Lösungen zu finden, stellt der Bebauungsplan eine geeignete Alternative zu anderen Planungsmöglichkeiten dar.

Aufgestellt:

Berlin, den 2. September 2024